

stec
groep



Behoefteraming bedrijventerreinen Groningen

Stec Groep aan provincie Groningen

Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen, Callum Lewis en Marijn Gradussen
3 februari 2023

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	4
1	Inleiding	8
1.1	Waarom een behoefteraming?	8
1.2	Onze afbakening en focus	8
1.3	Procesaanpak	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Bedrijventerreinen in Groningen in beeld	11
2.1	Regionale economische structuur	11
2.2	Bedrijventerreinen	13
2.3	Trends en ontwikkelingen	18
2.4	Onderdelen behoefteraming	23
2.5	Interpretatie van behoefteraming	25
2.6	Vertaling vraag naar werkmilieus	27
3	Behoefteraming provincie Groningen	29
3.1	Ruimtevrage bedrijventerreinen	29
3.1.1	Uitbreidingsvraag	29
3.1.2	Vervangingsvraag	29
3.1.3	Additionele vraag	30
3.1.4	Totale ruimtevrage	31
3.2	Aanbod bedrijventerreinen	32
3.2.1	Bestaande voorraad	32
3.2.2	Hard planaanbod	32
3.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	33
4	Behoefteramingen per regio	35
4.1	Delfzijl en omgeving	35
4.1.1	Ruimtevrage bedrijventerreinen	35
4.1.2	Aanbod	37
4.1.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	37
4.2	Behoefteraming Oost-Groningen	39
4.2.1	Ruimtevrage bedrijventerreinen	39
4.2.2	Aanbod	42
4.2.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	43
4.3	Behoefteraming RGA-gemeenten	45
4.3.1	Ruimtevrage bedrijventerreinen	45
4.3.2	Aanbod	47
4.3.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	48
5	Adviezen voor bedrijventerreinen-strategie	52
5.1	Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een ruimtevrage tussen laag en hoog scenario	52

5.2	Hanteer een flexibele benadering bij het programmeren van bedrijventerreinen.....	54
5.3	Zorg voor voldoende ruimte voor lokaal geworteld MKB met (lokale) meerwaarde	54
5.4	Werk samen in regionaal verband: maak keuzes vanuit een gedeeld toekomstbeeld	55
5.5	Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.....	56
5.6	Zet sterk in op monitoring van de Groningse bedrijventerreinmarkt	57
6	Adviezen per regio	58
6.1	Adviezen Delfzijl en omgeving.....	58
6.2	Adviezen Oost-Groningen	58
6.3	Adviezen RGA-gemeenten	59
7	Bijlagen	60
A:	Methodiek	60
B:	Inventarisatie vervangingsvraag	66
C:	Indeling hard (plan)aanbod naar type bedrijventerrein	67
D:	Innovatiespotter thema's bedrijventerreinen Groningen	68
E:	Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente	71

0 Samenvatting

Behoefteraming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke pijler onder de economie en brede welvaart van Groningen. Er wordt op bedrijventerreinen veel geld verdiend en toegevoegde waarde gecreëerd, ook zijn de terreinen belangrijk voor de werkgelegenheid. Bovendien vervullen de terreinen een essentiële rol in maatschappelijke opgaven. Zo kunnen bedrijventerreinen een flinke bijdrage leveren aan de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en aan klimaatopgaven. Met dit onderzoek krijgt de provincie Groningen grip op de vraag naar bedrijventerreinen, zowel kwantitatief (omvang vraag) als kwalitatief (samenstelling, kenmerken).

Opdrachtgever voor deze behoefteraming is de provincie Groningen. De provincie heeft de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- De raming richt zich op de autonome behoefte aan droge bedrijventerreinen in de provincie. Dit is de behoefte die resteert als de verwachte ruimtevraag door ontwikkelingen binnen het Groningse bedrijvenbestand wordt afgezet tegen het beschikbare harde aanbod aan droge bedrijventerreinen.
- Droge bedrijventerreinen zijn alle niet (lucht)havengebonden locaties van meer dan 1 hectare (aaneengesloten) met een bedrijfsbestemming die geregistreerd staan in de IBIS database.
- Kantoorlocaties en zeehaventerreinen (Eemshaven en Delfzijl/Oosterhorn) vallen dus buiten de behoefteraming. Ook valt de grootschalige ontwikkeling Oostpolder buiten deze behoefteraming.

Startpunt: scherpe analyse van economie en ruimtegebruik bedrijventerreinen

Eerst is gekeken hoe de economie van Groningen en de regio's in elkaar steekt en specifiek wat de positie van de bedrijventerreinen hierin is (werkgelegenheid, toegevoegde waarde, ruimtebeslag, et cetera). Hiervoor is alle informatie die beschikbaar is geïnterpreteerd en gebruikt. Denk aan regionale en lokale strategieën, onderzoeken en inventarisaties. Maar ook databestanden als IBIS (aanbod bedrijventerreinen) en LISA (werkgelegenheid) en input vanuit werksessies met gemeenten. Deze ruimtelijk-economische analyse zorgt voor nauwkeurige gegevens van onderaf, gebaseerd op de praktijksituatie op de bedrijventerreinenmarkt in Groningen en regio's.

Raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends

De informatie uit de ruimtelijk-economische analyse is gecombineerd met de meest recente ramingen over de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling van het Ministerie van EZK in de Groningse regio's en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven. Dit leidt tot een raming van de autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen in Groningen en regio's. Deze raming is voorgelegd, besproken en getoetst aan de realiteit met een breed marktpanel.

Daarnaast kan sprake zijn van vervangingsvraag en additionele vraag

Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Daarom noemen we dit vervangingsvraag. We hebben bij alle regiogemeenten geïnterpreteerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat en hoe concreet de plannen zijn. Op basis hiervan hebben we de precieze vervangingsvraag bepaald.

Additionele ruimtevraag kan ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of provincie, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn en sterk afwijken van de trendmatige ontwikkeling. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzingen en infrastructurele ontwikkelingen. Denk aan inzet op aantrekken van nieuwe, andere typen van economische activiteit, sterkere inzet op bepaalde beleidsambities of de realisatie van een havenfaciliteit, waardoor extra

economische activiteiten worden aangetrokken. De zeehaventerreinen in Groningen spelen hierin een belangrijke rol. Ook eerder genoemde energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie brengen sterke groei met zich mee die zich niet altijd laat vatten in autonome groeiramingen.

Behoefte = totale ruimtevrage – hard planaanbod

De drie bovenstaande vraagonderdelen bij elkaar vormen de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen in Groningen en de regio's. Vervolgens kijken we hard aanbod van bedrijventerreinen er is om de vrage te bedienen. Vaak gaat het om terreinen die al bouwrijp en in uitgifte zijn. Maar het kan ook gaan om bedrijventerreinen waarvoor de schop nog in de grond moet. Ijkpunt is de status van het bestemmingsplan. Gekeken is naar de omvang van het aanbod, maar ook naar de kenmerken daarvan. Past het aanbod bij het type bedrijven dat extra ruimte zoekt? Is er een goede match met het programma van eisen dat bedrijven uit de verschillende sectoren hebben? Uit deze confrontatie kan komen dat er nog aanvullend bedrijventerrein nodig is. We noemen dat de behoefte.

Conclusies

Hieronder de belangrijkste conclusies voor Groningen en de drie regio's samengevat:

Schaalniveau	Conclusies
Groningen	<ul style="list-style-type: none"> Er is een totale ruimtevrage van circa 133 tot 271 hectare in de provincie Groningen in de periode 2022 tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 komt hier nog circa 27 tot 173 hectare ruimtevrage bij. Dit sluit goed aan bij de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de provincie. Tegenover deze ruimtevrage staat circa 226 hectare hard planaanbod (exclusief specifiek hard planaanbod). De vrage naar extra bedrijventerrein doet zich over de volle breedte voor. Er is een forse ruimtevrage vanuit grootschalige logistiek en productie. Daarnaast verwachten we vrage naar extra bedrijventerreinen vanuit de bouw, handel en reparatie en in mindere mate vanuit diensten. In het EZK behoedzaam scenario is er meer aanbod dan vrage in de provincie tot 2030. In het EZK gunstig scenario is er meer vrage dan aanbod tot 2030. Als we de totale uitbreidingsvrage confronteren met het harde planaanbod (excl. specifiek aanbod) dan is er in het behoedzame scenario tot 2030 een overschot van circa 93 hectare en in het gunstige scenario een behoefte van circa 45 hectare. Als we de totale ruimtevrage tot 2040 meerekenen dan blijft het beeld hetzelfde. In het EZK behoedzaam scenario is er meer aanbod dan vrage tot 2040 en is er sprake van een overschot van circa 66 hectare. In het EZK gunstig scenario is er sprake van een tekort aan bedrijventerreinen in de provincie tot 2040 van circa 218 hectare. Op lange(re) termijn kan dus groeiende behoefte aan ruimte ontstaan om in de vrage te kunnen voorzien.
Delfzijl en omgeving	<ul style="list-style-type: none"> Er is een totale ruimtevrage van circa 11 tot 26 hectare in Delfzijl en omgeving in de periode 2022 tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 komt hier nog circa -7 tot 7 hectare ruimtevrage bij. Tegenover deze ruimtevrage staat circa 42 hectare hard planaanbod (exclusief specifiek hard planaanbod). In beide scenario's is er meer aanbod (excl. specifiek aanbod) dan vrage in Delfzijl en omgeving tot 2030. In absolute zin is het overaanbod niet enorm; circa 16 tot 30 hectare. Ook in de periode 2030 tot 2040 is er in beide scenario's meer aanbod dan vrage. Kwalitatief zien we in de segmenten kleinschalig lokaal en regulier gemengd dat er tot 2030 en tot 2040 meer aanbod is dan vrage in Delfzijl en omgeving. Voor grootschalige ruimtevragers is er in het hoge scenario mogelijk een tekort aan kavels in de regio in de periode tot 2030.
Oost-Groningen	<ul style="list-style-type: none"> Er is een totale ruimtevrage van circa 25 tot 78 hectare in Oost-Groningen in de periode 2022 tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 komt hier nog circa -15 tot 56 hectare ruimtevrage bij. Tegenover deze ruimtevrage staat circa 109 hectare hard planaanbod (exclusief specifiek hard planaanbod). In beide scenario's is er fors meer aanbod (excl. specifiek aanbod) dan vrage in Oost-Groningen tot 2030. We concluderen dat er nog genoeg ontwikkelruimte is op uitgeefbare kavels richting 2030. Met daarbij wel de kanttekening dat er al verschillende kavels onder optie/verkocht zijn en dat niet iedere kavel aansluit bij de behoefte van ondernemers. In de periode 2030 tot 2040 is er in het lage scenario's ook meer aanbod dan vrage. In het hoge scenario ontstaat een behoefte van circa 25 hectare. Kwalitatief zien we dat er op enkele plekken behoefte kan zijn aan het toevoegen van kleinschalig lokaal aanbod in Oost-Groningen. Oost-Groningen heeft een groot oppervlak en niet overal is kleinschalig lokaal aanbod beschikbaar voor lokale bedrijven. In het regulier gemengde segment is in beide scenario's meer dan voldoende aanbod om aan de ruimtevrage naar bedrijventerreinen te voldoen tot 2030, al is er minder beschikbaar dan op papier staat aangezien een aanzienlijk deel van dit segment onder optie is. Ook is er in het grootschalig gemengde segment in beide scenario's voldoende aanbod om in de vrage tot 2030 te voorzien.
RG-gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> Er is een totale ruimtevrage van circa 97 tot 166 hectare in de RG-gemeenten in de periode 2022 tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 komt hier nog circa 49 tot 111 hectare ruimtevrage bij. Tegenover deze ruimtevrage staat circa 75 hectare hard planaanbod (exclusief specifiek hard planaanbod).

- In beide scenario's is de vraag groter dan het aanbod (excl. specifiek aanbod) in de RGA-gemeenten tot 2030. De algehele tendens in de RGA-gemeenten is dat de vraag hoger ligt dan het aanbod tot 2040. In het behoedzame scenario is er tot 2040 bijna net zo veel autonome uitbreidingsvraag als dat er nu hard planaanbod is, los van de vervangingsvraag en additionele vraag. In het gunstige scenario ontstaat er zelfs een behoefte van circa 202 hectare.
- Kwalitatief zien we dat er behoefte is aan kleinschalig lokaal aanbod in de regio, er is minder aanbod dan vraag tot 2030 in beide scenario's. Omdat lokale bedrijven ook lokaal gebonden zijn kan er voor dit segment moeilijker alternatief aanbod beschikbaar worden gesteld in een andere regio. Ook voor het regulier gemengde segment geldt dat er meer vraag is dan aanbod tot 2030 in het hoge scenario, in het lage scenario is er een balans tussen vraag en aanbod. In de periode tot 2040 ontstaat in ieder geval een (groot) tekort aan regulier gemengde bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten als er geen nieuw aanbod wordt toegevoegd. In het grootschalig regulier gemengde segment is tot 2030 genoeg aanbod in beide scenario's, richting 2040 (of als de uitgifte veel harder gaat dan verwacht) kan er in dit segment ook een tekort ontstaan.

Adviezen

Hieronder de belangrijkste adviezen voor Groningen samengevat:

1. **Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een ruimtevraag tussen laag en hoog scenario.** Deze geeft bij gelijkblijvend beleid een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich de komende jaren zal ontwikkelen in Groningen.
2. **Hanteer een flexibele benadering bij het programmeren van bedrijventerreinen.** Het is voor een goede strategie rondom bedrijventerreinen in Groningen vooral belangrijk dat er sprake is van een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale bedrijventerreinenmarkten. Dit terwijl de vraag lager of hoger uit kan pakken dan verwacht. Dit vraagt om een flexibele benadering. Het toepassen van vraaggericht ontwikkelen is een concrete manier om meer flexibiliteit in te bouwen in de regionale bedrijventerreinenprogrammering.
3. **Zorg voor voldoende ruimte voor lokaal geworteld MKB met (lokale) meerwaarde.** Op lokaal niveau hebben bedrijven ook uitbreidingswensen in Groningen. Juist in de kleinere kernen en dorpen in Groningen kan het aanbod aan kleinschalig regulier bedrijventerrein zeer beperkt zijn. Een kleinschalige uitbreiding van lokale bedrijventerreinen in de toekomst biedt perspectief voor gemeenschappen om de lokale economie te stimuleren en de lokale gemeenschap te versterken. Dit vraagt tegelijkertijd ook voor een discussie/keuze ten aanzien van bedrijvigheid die de lokale context zijn overgroeid of geen maatschappelijke meerwaarde meer oplevert op de huidige plek.
4. **Werk samen in regionaal verband: maak keuzes vanuit een gedeeld toekomstbeeld.** Om vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen moeten in Groningen keuzes gemaakt worden in regionaal verband. Deze keuzes gaan over de programmering van bedrijventerreinen en het versterken van de huidige bedrijventerreinen. We adviseren hiervoor per regio met een regionale convenant bedrijventerreinen te werken. Hierin worden bestuurlijke afspraken gemaakt over de werklocaties in een regio. Afspraken gaan onder andere over (de te faciliteren) vraag, aanbod, beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen en ambities rondom duurzaamheid op (nieuwe) bedrijventerreinen.
5. **Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.** Het beter benutten van bedrijventerreinen kan ruimtewinst opleveren omdat kavels intensiever benut worden. Zo laten verschillende onderzoeken naar het beter benutten van bedrijventerreinen (o.a. in provincie Utrecht en Hart van Brabant) zien dat zo'n 5 tot 10% ruimte te winnen is door o.a. beschikbare bouwhoogtes en bebouwingspercentages te benutten en te zorgen voor 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. We adviseren om een analyse uit te voeren naar de mogelijkheden om de ruimte op bedrijventerreinen in Groningen beter te benutten omdat het ruimtegebruik efficiënter kan.
6. **Zet sterk in op monitoring van de Groningse bedrijventerreinmarkt.** Het is belangrijk dat deze monitoring van vraag en aanbod jaarlijks wordt uitgevoerd en landelijk wordt teruggekoppeld via IBIS.

Ook zien we kansen voor het ontsluiten van de resultaten van de monitor via de Groningse dashboard toekomstbestendigheid bedrijventerreinen. Gemeenten moeten hun bedrijventerreingegevens op orde hebben, voor hun eigen cijfers en monitoring, maar ook voor een goed regionaal, provinciaal en nationaal beeld van bedrijventerreinen. In het verlengde hiervan adviseren we het uitbouwen van overleggen met het bedrijfsleven binnen de regio's. In het kader van de behoefteraming zijn consultatiesessies gehouden met marktpartijen en het zou goed zijn als dit gesprek regelmatig plaatsvindt, zoals ook besproken tijdens de marktconsultatie.

Hieronder de belangrijkste adviezen voor de drie regio's samengevat:

Schaalniveau	Adviezen
Delfzijl en omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • We adviseren om voor de segmenten kleinschalig lokaal en regulier gemengd de komende jaren geen nieuw aanbod te ontwikkelen in de regio. • We adviseren om goed vinger aan de pols te houden wat interesse in grootschalige kavels betreft, vooral op Farmsumerpoort. Als er in Delfzijl en omgeving geen plek meer is kan bijvoorbeeld op basis van goede afspraken een grote(re) ruimtevrager opgevangen worden op een locatie met genoeg grootschalig aanbod in een van de andere twee regio's. • We adviseren ook om als regio die maar uit één gemeente bestaat om goed af te stemmen (en mogelijk ook afspraken te maken) met de omliggende regio's Oost-Groningen en de RGA-gemeenten.
Oost-Groningen	<ul style="list-style-type: none"> • We adviseren om ruimte te creëren voor kleinschalige lokale bedrijven op plekken waar dat lokale meerwaarde oplevert. • We adviseren om als regio goed de uitgifte op regulier gemengde en grootschalig gemengde bedrijventerreinen te monitoren. Als de uitgifte op deze terreinen voorspoedig gaat (richting het hoge scenario) dan kan er richting 2040 wel een tekort ontstaan in beide segmenten. • Tot slot adviseren we de gemeenten in de regio Oost-Groningen om gezamenlijk afspraken te maken over bedrijventerreinen en de programmering hiervan. Ook adviseren we om afspraken te maken met de RGA-gemeenten over de bedrijventerreinen.
RGA-gemeenten	<ul style="list-style-type: none"> • We adviseren om goede plannen voor kleinschalig lokaal aanbod zo snel mogelijk op te stellen en te realiseren in de regio. • We adviseren ook om zo snel mogelijk nieuw regulier gemengd aanbod te realiseren in de regio en/of om afspraken te maken over (gedeeltelijke) opvang van deze vraag op geschikte bedrijventerreinen in andere omliggende regio's. • We adviseren om als regio goed de uitgifte op grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen te monitoren. In dit segment kunnen in de toekomst knelpunten ontstaan. • Ook adviseren we de RGA-gemeenten om afspraken te maken over (de programmering van) bedrijventerreinen, binnen de regio en met andere regio's.

1 Inleiding

1.1 Waarom een behoefteonderzoek?

Bedrijventerreinen belangrijke locaties voor ontwikkeling economie en brede welvaart

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke pijler onder de economie en brede welvaart van Groningen. Er wordt veel geld verdiend (en toegevoegde waarde gecreëerd) en de terreinen zijn belangrijk voor de werkgelegenheid. Bovendien vervullen de terreinen een essentiële rol in maatschappelijke opgaven. Zo kunnen bedrijventerreinen een flinke bijdrage leveren aan de energietransitie (besparing en duurzame opwek), de omslag naar een circulaire economie en aan klimaatopgaven. Daarbij zijn de bedrijventerreinen ook qua ruimtebeslag belangrijk en is het van belang om een goed inzicht te krijgen in de ruimte die er nog bij komt. Niet alleen in volume, maar vooral ook in variëteit. Welke bedrijven vragen ruimte? Welke typen ruimte vragen zij? Wat zijn de belangrijkste kwalitatieve eisen en wensen, wat is de invloed van verschillende trends en ontwikkelingen hierop en hoe hierop te reageren als provincie? Dit is een greep van de vragen die we in dit behoefteonderzoek beantwoorden.

In een recent onderzoek naar de [toekomstbestendigheid van de Groningse bedrijventerreinen](#) is in beeld gebracht hoe de Groningse bedrijventerreinen erbij staan (kwaliteiten, functioneren) en wat er komende jaren nodig is om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de verschillende transitie- en opgaven. Hierdoor beschikt de provincie over een up-to-date inzicht van de aanbodzijde van de (bestaande) bedrijventerreinen. Met dit onderzoek krijgt de provincie en grip op de vraagzijde naar bedrijventerreinen in Groningen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Behoefteraming als input voor de omgevingsvisie

De behoefteonderzoek is samen met het provinciale onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen (2022) straks input voor nieuw (bedrijventerreinen)beleid als onderdeel van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Ook op regionaal en lokaal niveau wordt er gewerkt aan economische doelen en ambities. Zo werkt een aantal gemeenten al samen in een regionaal verband voor het gebied rond de A7 en de N33 en wordt voor de N366 regio momenteel een ruimtelijk-economische visie opgesteld. Op lokaal niveau dient de behoefteonderzoek als input voor de gemeentelijke bedrijventerreinvisies.

1.2 Onze afbakening en focus

Doel raming: beeld geven van verwachte verloop ruimtevrage bedrijventerreinen Groningen

Doel van de behoefteonderzoek is een goed beeld te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor bedrijventerreinen in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van bedrijven, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op zowel op de korte en middellange termijn (tot 2025 en 2030) als op de lange termijn met een doorkijk naar de periode daarna; 2022 tot 2040. Deze raming brengt dus een deel van de ruimtevrage vanuit economische activiteiten in Groningen in beeld: die naar bedrijventerreinen. De ruimtevrage vanuit economie doet zich uiteraard ook op andere plekken voor, zoals op locaties in het buitengebied, de wijk, het centrum, et cetera.

Opdrachtgever voor deze behoefteraming is de provincie Groningen. De provincie heeft de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- De raming richt zich op de autonome behoefte aan droge bedrijventerreinen in de provincie. Dit is de behoefte die resteert als de verwachte ruimtevraag door ontwikkelingen binnen het Groningse bedrijvenbestand wordt afgezet tegen het beschikbare harde aanbod aan droge bedrijventerreinen.
- Droge bedrijventerreinen zijn alle niet (lucht)hangegebonden locaties van meer dan 1 hectare (aaneengesloten) met een bedrijfsbestemming die geregistreerd staan in de IBIS database.
- Kantoorlocaties vallen dus buiten de behoefteraming. Het kan natuurlijk wel zo zijn dat er enkele (solitaire) kantoren aanwezig zijn op een bedrijventerrein (wat bijvoorbeeld in de gemeente Groningen het geval is), deze worden dan wel meegenomen in de vraagraming. Ook ondergeschikte kantoorruimte als onderdeel van een bedrijfspand valt onder de raming.
- De formele zeehaventerreinen in de provincie Groningen (Eemshaven en Delfzijl/Oosterhorn) vallen buiten de raming. Eventuele watergebonden ('natte') bedrijfskavels op een verder droog bedrijventerrein vallen er wel onder. Denk aan een paar kavels aan een kanaal.
- Tot slot valt de grootschalige ontwikkeling Oostpolder buiten deze behoefteraming. Gezien het specifieke karakter van deze ontwikkeling (beoogde doelgroep, internationale oriëntatie, omvang) valt deze niet binnen de autonome vraag-aanbod analyse.

Veelheid aan aspecten van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming kunnen meerdere flankerende aspecten van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, maar in het bijzonder ook aan (het gebrek aan) de capaciteit van het elektriciteitsnet en het stikstofdossier. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken over te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden – waar nodig – in dit rapport expliciet.

Via beleid kunnen de provincie en gemeenten bovendien de uiteindelijke ruimtevraag beïnvloeden

De raming geeft een beeld van de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Groningen. Uiteindelijk zijn gemeenten en provincie zelf aan zet of, waar en hoe ze deze markt vraag faciliteren. De raming is dus geen planningsopgave, maar geeft input voor keuzes in de te voeren strategie, programmering/afspraken en aanpak (ontwikkeling, herstructurering, verduurzaming, etc.) van bedrijventerreinen.

We geven in voorliggend rapport voor een aantal beleidskeuzes aan hoe deze de ruimteclaim naar bedrijventerreinen kunnen beïnvloeden (hoofdstuk 5, adviezen).

1.3 Procesaanpak

De aanpak voor deze behoefteraming was vanaf het begin gericht op het zo goed mogelijk opbouwen van de raming (met lokale en regionale data) en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak bij de betrokken partijen. Deze raming is namelijk geen doel op zich. De uitkomsten zijn voor de regio's en gemeenten input om vervolgstappen te zetten en de Groningse economie te versterken.

Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen uit de verschillende regio's en gemeenten. Ook zijn relevante beleidsstukken, informatie over bedrijvendynamiek en transitieplannen opgehaald. Vervolgens is een bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielschets van de bedrijventerreinenmarkt van Groningen als geheel en de drie onderscheiden regio's. De profielschets gaat in op de specifieke regionale uitgangssituatie, de belangrijkste trends & ontwikkelingen, beleidsambities en de mogelijke impact hiervan op de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein. De bouwstenennotitie is de belangrijkste basis voor de behoefteraming.

De ruimtevraag is berekend op basis van de lokale en regionale data en deze is afgezet tegen het beschikbare, harde planaanbod zoals door de gemeenten is opgegeven. De conceptraming is met alle

Groningse gemeenten en provincie besproken. Daarna zijn de resultaten ook aan marktkenners gepresenteerd. Vervolgens zijn opmerkingen verwerkt in een concept rapport. Het concept rapport is weer voorgelegd aan alle Groningse gemeenten en de provincie. Ook is het concept rapport gepresenteerd aan bestuurders. De opmerkingen die hieruit voortkwamen zijn verwerkt in een definitief rapport.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de ontwikkelingen op bedrijventerreinen in Groningen. Ook kijken we vooruit en beschrijven we de belangrijkste trends op bedrijventerreinen. Deze ontwikkelingen en trends zijn naast de economische data de basis voor de prognose. In hoofdstuk 3 presenteren we de behoefteraming op provinciaal niveau, om deze vervolgens in hoofdstuk 4 te verdiepen naar de drie regio's: Delfzijl en omgeving, Oost-Groningen en de RGA-gemeenten. In hoofdstuk 5 geven we aanbevelingen voor een vervolg.

In de bijlage leest u achtergrondinformatie over de prognose en de inputvariabelen.

AFRONDINGSVERSCHILLEN MOGELIJK IN TABELLEN

In verschillende tabellen in het rapport worden hectares afgerond naar gehele getallen. Afhankelijk van de decimalen achter het afgerond getal kan het voorkomen dat totalen in tabellen niet hetzelfde zijn als de som van de afgeronde getallen in de tabel.

2 Bedrijventerreinen in Groningen in beeld

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen komt voor een groot deel vanuit bestaande, al in Groningen gevestigde, bedrijven. De huidige situatie bepaalt dus in belangrijke mate de ruimtevrage van de toekomst. Daarnaast hebben trends en ontwikkelingen impact op de ruimtevrage. Deze kunnen zorgen voor nieuwe bedrijven en voor veranderingen in de activiteiten bij bestaande bedrijven. Maar ook voor bedrijven die niet met de veranderingen mee kunnen en moeten krimpen of sluiten. De uitkomst van dit proces bepaalt de toekomstige, autonome ruimtevrage in Groningen, zowel in omvang als in aard.

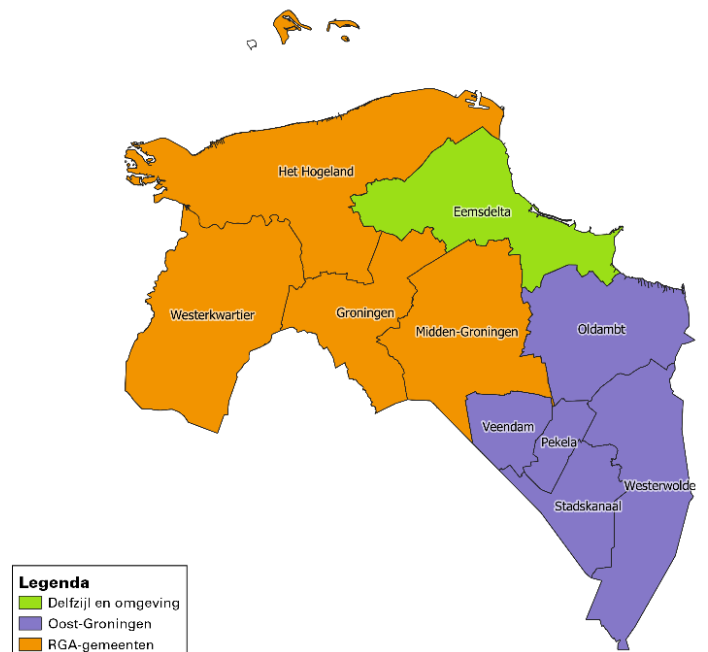
De informatie die we in dit hoofdstuk presenteren gebruiken we om ons prognosemodel op te bouwen. We brengen eerst de huidige ruimtelijk-economische structuur van Groningen en de regio's in beeld en gaan vervolgens in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt. De gegevens en analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de bouwstenennotitie.

2.1 Regionale economische structuur

Behoefteraming voor drie regio's

De provincie Groningen bestaat uit tien gemeenten. De prognose stellen we op voor drie regio's: Delfzijl en omgeving, Oost-Groningen en de RGA-gemeenten. Deze regio's komen overeen met de COROP-regio's in de provincie¹. Op dit schaalniveau zijn er werkgelegenheidsprognoses aanwezig die aan de basis staan van deze behoefteraming. We splitsen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen ook (indicatief) uit naar de gemeenten per regio waardoor de uitkomsten flexibel benut kunnen worden voor verschillende regionale samenwerkingsverbanden. Zo werken de RGA-gemeenten ook nog samen met de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo en werken de gemeenten Stadskanaal, Pekela, Westerwolde en Borger-Odoorn samen aan een ruimtelijk-economische visie voor de zogenoemde N366-regio.

Figuur 1: Regio-indeling provincie Groningen



Marktdynamiek voornamelijk binnen en tussen regio's in Groningen

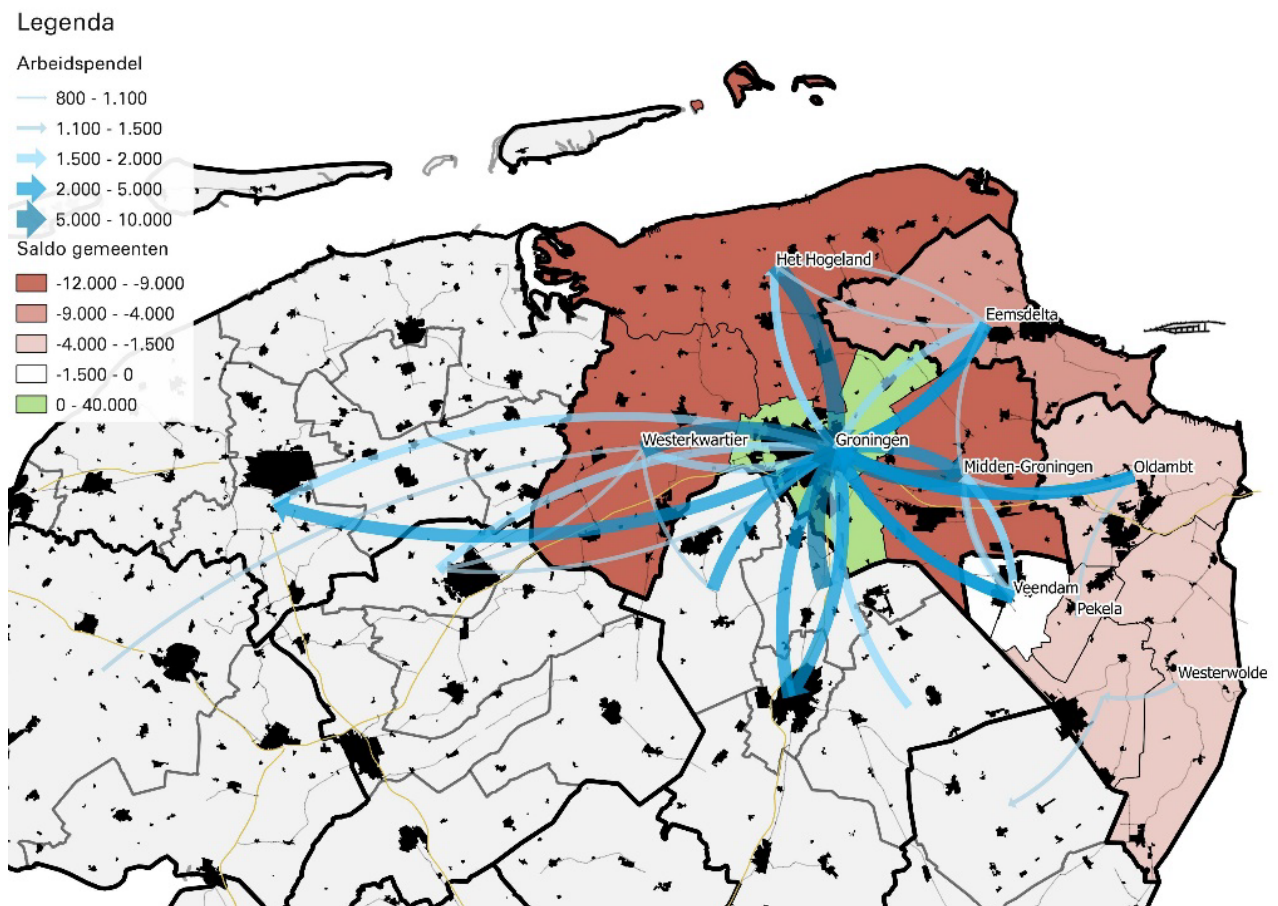
Uit analyse van de verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen in Groningen blijkt dat circa 60% van de totale marktdynamiek zich afspeelt binnen de provincie. Het merendeel hiervan speelt zich af binnen de regio's, slechts enkele bedrijven verhuizen naar bedrijventerreinen in een andere regio. De drie regio's vormen zo gezien marktregio's waarin het gros van de economische activiteiten plaatsvindt. Er is verder een beperkte instroom van bedrijven in Groningen. De afgelopen vijf jaar zijn er circa vijf (grootschalige) bedrijven van buiten de provincie Groningen in de provincie gevestigd. Deze zijn bijna

¹ Een COROP-gebied is een gebied tussen provincies en gemeenten in. COROP-gebieden zijn bedoeld voor regionaal onderzoek. Nederland bestaat uit 40 COROP-gebieden, Groningen is opgevoerd uit drie COROP-gebieden.

allemaal in de RGA-gemeenten gevestigd en komen uit de provincies Drenthe, Friesland en Overijssel. Ook vertrekken er weinig bedrijven naar andere provincies. Er is slechts één (grootschalig) bedrijf vertrokken uit Groningen de afgelopen vijf jaar.

Als we ons richten op de arbeidspendelstromen in de provincie dan zien we dat de voornaamste pendelstromen binnen en tussen de regio's in de provincie plaatsvinden. Waarbij de gemeente Groningen als middelpunt fungeert. De regio Delfzijl en omgeving heeft ten opzichte van het totaal aantal banen de grootste uitgaande arbeidspendel (circa 55%). In de overige regio's is de relatieve uitgaande stroom een stuk kleiner (beide circa 40%). Daarnaast zien we zowel inkomende als uitgaande pendelstromen met verschillende gemeenten in de provincies Friesland en Drenthe. Met name de pendelstromen naar de stedelijke gebieden Leeuwarden en Assen zijn goed zichtbaar. Zie ook onderstaand figuur.

Figuur 2: Arbeidspendelsaldo- en stromen in de provincie Groningen



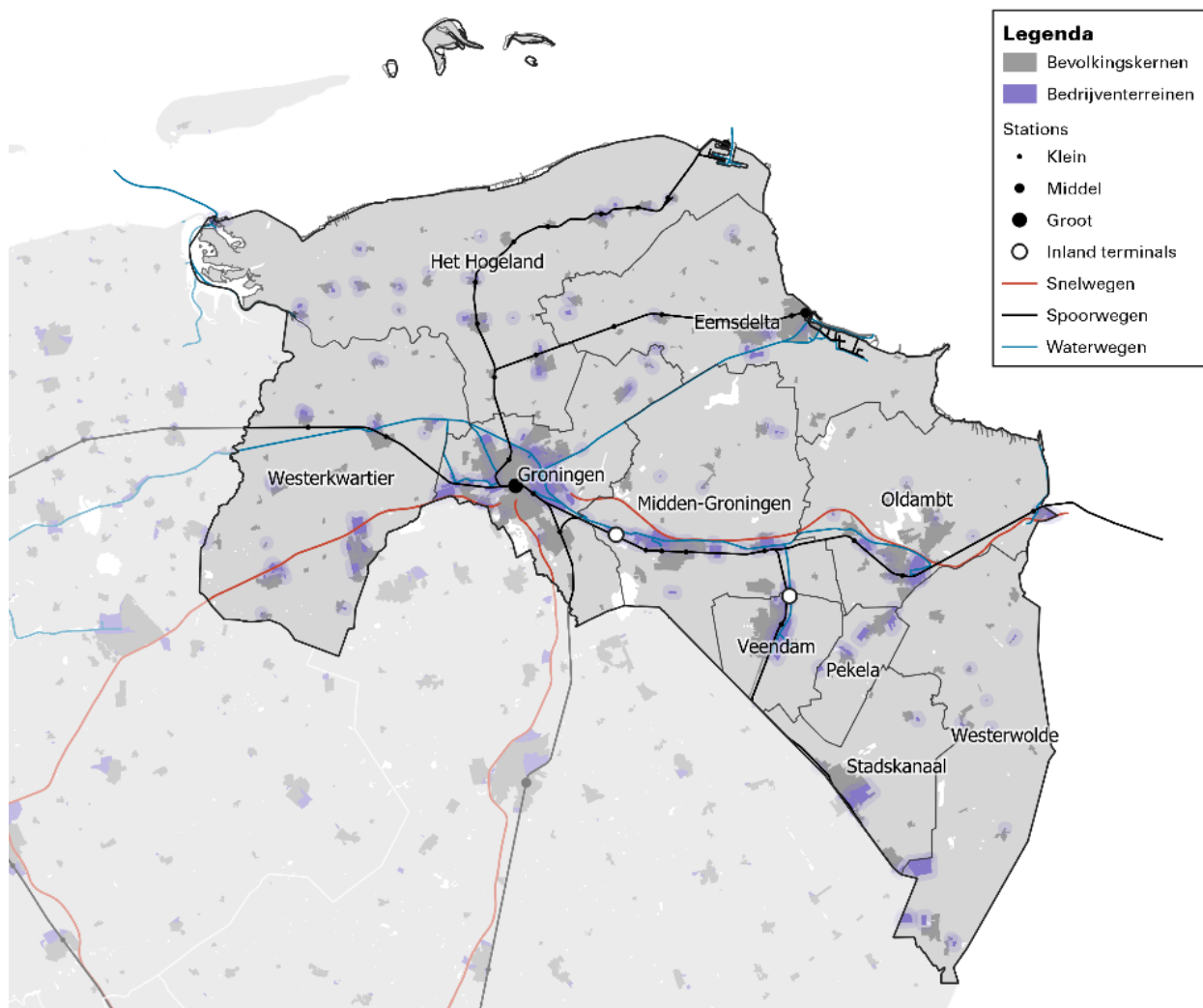
Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2022).

Zeehaventerreinen zijn belangrijke onderdelen van de regionaal-economische structuur in Groningen

Ondanks dat we de grote zeehaventerreinen in Het Hogeland en Eemsdelta niet direct meenemen in deze behoefteraming, spelen deze gebieden een belangrijke rol voor de regionaal-economische structuur van de provincie Groningen. De Eemshaven en Oosterhorn zijn samen goed voor circa 3.800 banen. Dit is circa 1% van de totale werkgelegenheid in de provincie. Deze werkgelegenheid bevindt zich in kapitaalintensieve sectoren, zoals de energiesector en chemische industrie. Daarnaast leiden de activiteiten op de zeehaventerreinen tot veel indirecte werkgelegenheid in de provincie Groningen en de rest van Nederland, veelal op bedrijventerreinen. Zo zijn de chemische industrie en gassector grote afnemers van de energiesector en zijn de landbouw en verschillende industrieën grote afnemers van de chemische industrie. Naast de grote zeehaventerreinen Eemshaven en Oosterhorn ligt in Het Hogeland ook het bedrijventerrein Haven Lauwersoog. Dit terrein wordt veelal gebruikt door lokaal watergebonden MKB.

De zeehaventerreinen bieden een goede verbinding tussen de waterwegen en het open water van de Noordzee, dit maakt het importeren en doorvoeren van (deel)producten mogelijk. Door de sterke verwevenheid van de zeehaventerreinen met de bedrijventerreinen in Groningen verwachten we dat verdere ontwikkeling van de zeehaventerreinen ook zijn weerslag zal hebben op het ruimtegebruik op de droge bedrijventerreinen in de provincie. Dit kan zowel een positief als een negatief effect hebben op de ruimtevraag naar droge bedrijventerreinen. Enerzijds kan (door)ontwikkeling van de zeehaventerreinen leiden tot een toename in faciliterende en toeleverende bedrijven op de droge bedrijventerreinen in de provincie. Ook kan de doorontwikkeling van de zeehaventerreinen de provincie meer uitstraling geven op thema's zoals offshore windenergie, waterstofproductie en chemische industrie. Anderzijds moet ervoor gewaakt worden dat er geen bedrijven die zich ook op een (regulier) droog bedrijventerrein kunnen vestigen zich op de zeehaventerreinen vestigen. Dan concurreren beide segmenten onnodig met elkaar. Ook bij het ontwikkelen van Oostpolder verwachten we een dergelijke weerslag op het ruimtegebruik op de overige droge bedrijventerreinen.

Figuur 3: Regionaal-economische structuur Groningen



Bron: CBS (2022), RWS (2022), IBIS (2021). Bewerking: Stec Groep (2022).





2.2 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen goed voor circa 25% van de economie en 25% toegevoegde waarde

De bedrijventerreinen in Groningen zijn van grote waarde voor de provincie. Zo blijkt ook uit de cijfers. Bedrijventerreinen in Groningen huisvesten circa 5.710 bedrijven die goed zijn voor circa 81.550 banen. Zo'n 27% van alle werkgelegenheid in de provincie is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd,

dergelijke aantallen zien we ook in veel andere provincies in Nederland. Inclusief indirecte banen (banen die niet op bedrijventerrein zelf aanwezig zijn, maar er wel mee samenhangen) schatte we dat circa 110.000 (circa 40%) van alle banen in de provincie Groningen samenhangt met activiteiten op bedrijventerreinen in de regio. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 2.470 hectare. Dit is circa 1% van het totale landoppervlakte.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Groningen

			
5.710 bedrijfsvestigingen <i>circa 11% van totaal aantal vestigingen</i>	81.550 werkzame personen <i>circa 27% van totale werkgelegenheid</i>	2.470 netto uitgegeven hectare <i>circa 1% van totale landoppervlakte</i>	circa € 5,7 miljard toegevoegde waarde <i>circa 25% van bruto regionaal product</i>

Bron: LISA (2022), IBIS (2022), input gemeenten (2022).

Niet alleen vertegenwoordigen de Groningse bedrijventerreinen een belangrijke rol binnen de werkgelegenheid binnen de provincie, ook dragen ze flink bij aan het Bruto Regionaal Product (BRP). In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 5,65 miljard, dat is circa 25% van het totale Groningse BRP. Daarmee zijn bedrijventerreinen een cruciale schakel in het economisch functioneren van Groningen.

Relatief hoge score op de 'levenscyclus' en toekomstpotentie ten opzichte van landelijk gemiddelde

In 2021 heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren door Stec Groep naar de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen (zie ook online dashboard [hier](#)). Het eerste deel van het onderzoek gaat in op de positie op de levenscyclus van bedrijventerreinen². Het onderzoek geeft aan dat op circa 38% van het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein binnen de selectie de economische waarde hoog is en er nog geen of nauwelijks veroudering zichtbaar is³. Het gros van de bedrijventerreinen in Groningen bevindt zich in fase II waar veroudering merkbaar begint te worden. Circa 5% van het netto uitgegeven areaal bevindt zich aan het einde van de levenscyclus in fase III. Dit zijn vaak oudere, kleinere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen die nog wel het 'label' bedrijventerrein hebben maar waar vergaande verkleuring in functies te zien is.

Naast de kwaliteit en het economisch belang van een terrein is er in het onderzoek ook gekeken naar de toekomstbestendigheid en duurzaamheidskansen van ieder bedrijventerrein. Het gros van de bedrijventerreinen in Groningen scoort een 'basis+' potentie (44% van het totale areaal). Dit betekent zoals eerder gezegd niet dat de 'basis-terreinen' automatisch weinig toekomstpotentie hebben, de vraag naar 'gewone' gemengde bedrijventerreinen zal in de toekomst ook blijven bestaan. Niet op ieder terrein zijn de ambities om mee te kunnen gaan in de veranderende ruimtevraag even hoog.

Terreinen kunnen stappen zetten op vergoenen en verduurzamen

Op de bedrijventerreinen komen de belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering samen. Hier zijn de bedrijven gevestigd die huizen moeten verduurzamen. Hier is ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie. Voor het toekomstige verdienvermogen en de brede welvaart in de provincie is voldoende plek voor bedrijventerreinen dus essentieel. In hetzelfde onderzoek is naar voren gekomen dat de bedrijventerreinen in Groningen behoorlijk verstandig zijn. Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid

² Bedrijventerreinen worden beoordeeld aan de hand van een Next Economy Effect Rapportage (NEER-model). De scores worden voor ieder terrein vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en een Next Economy (NE) potentie. De uitgangspunt van een terrein hierop geeft handvatten voor ingrepen die kunnen worden gedaan per bedrijventerrein.

³ Nb. In dit onderzoek zijn ook de zeehaventerreinen beoordeeld. De selectie wijkt dus iets af dan de gehanteerde getallen in dit behoefteonderzoek.

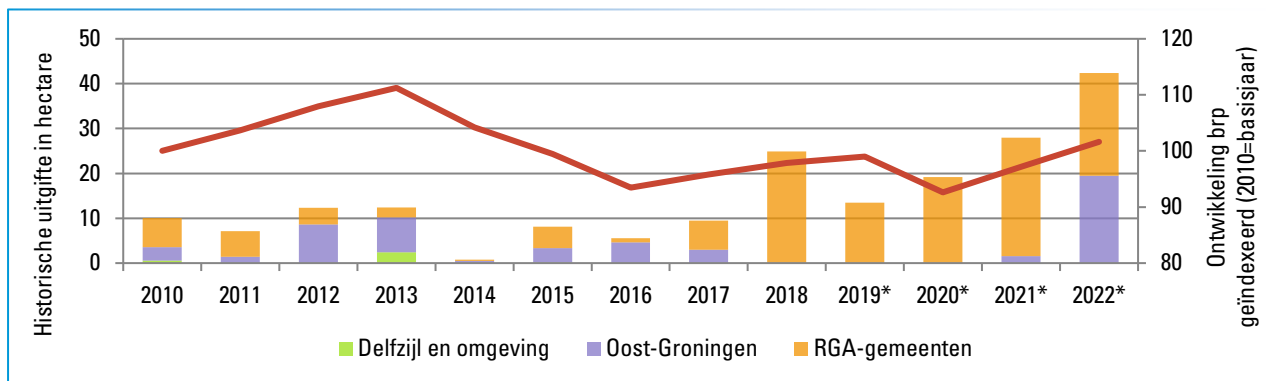
en kwaliteit van de groenvoorziening op hun eigen kavel. De provincie heeft mede daarom een [Programmatisch vergroening bedrijventerreinen](#) opgestart om zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen meer allure mee te geven en een groener imago, waaronder door aanplant van bomen en andere beplanting. De helft van de vastgoedvoorraad heeft een bouwjaar vóór 1990. Het vastgoed kan daarmee een verduurzamingslag gebruiken, denk aan isolatie en de versterking van de dakconstructie voor zonnepanelen/groen.

Op het gebied van energietransitie heeft de provincie Groningen zich de afgelopen jaren geëtaleerd als dé hotspot voor innovatie rondom waterstof opwek en de toepassing van waterstof. Naast verschillende bekende initiatieven (zoals de plannen om de grootste groene waterstoffabriek van Europa in Groningen te bouwen), zijn er op veel Groningse bedrijventerreinen initiatieven met waterstof die niet direct 'zichtbaar' zijn voor het bredere publiek. Door deze 'onzichtbare' waterstof-innovatie verder uit te lichten kan de provincie verder op de nationale en internationale kaart worden gezet als dé hotspot voor waterstof-innovatie.

Vraag naar bedrijventerreinen is conjunctuurgevoelig en afhankelijk van bestaande voorraad

De vraag naar bedrijventerreinen beweegt zich in Nederland op de golven van de conjunctuur. Dit is ook in Groningen terug te zien, zie onderstaand figuur. De beschikbaarheid en de kwaliteit van het aanbod speelt een rol in het uitgifteniveau. Tegelijkertijd is er ook een sterke relatie tussen uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Bedrijven die bouwen op nieuwe bedrijventerreinen laten in een deel van de gevallen bestaande locaties achter⁴. Mochten deze plekken kwalitatief niet goed genoeg zijn om weer in gebruik te nemen dan kan dit leiden tot (onnodige) extra ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Een goede balans tussen nieuw en bestaand is dus van belang om de kwaliteit op bestaande terreinen op peil te houden.

Figuur 4: Historische uitgifte in netto hectare (stand op 1-1) en ontwikkeling BRP provincie



Bron: CBS Statline (2021), CPB Raming MEV 2023 (2022), IBIS (2022). *Voorlopige cijfers & voorspellingen BBP.

Het jaar 2021 is een recordjaar geworden in de uitgifte van bedrijventerreinen voor Groningen. Dit geldt ook voor veel andere plekken in Nederland. In de eerste maanden van dit jaar zijn er wederom diverse kooptransacties geweest in Groningen. Denk aan Shine Medical Technologies (16 ha in Veendam, nog niet geleverd per 1-1-2022) en Jumbo HUB (0,5 ha in Groningen). Bovendien lijken er nog voldoende leads in de pijplijn te zitten wat blijkt uit gesprekken met gemeenten. Met andere woorden, de Groningse bedrijventerreineneconomie draait op volle toeren.

Kwalitatieve verschillen zichtbaar tussen regio's

In onderstaande tabel hebben we een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de drie regio's weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de marktgebieden duidelijk, zoals

⁴ Bij grootschalige bedrijven gaat dit volgens onze database locatiedynamiek Nederland om circa 60% in Groningen.

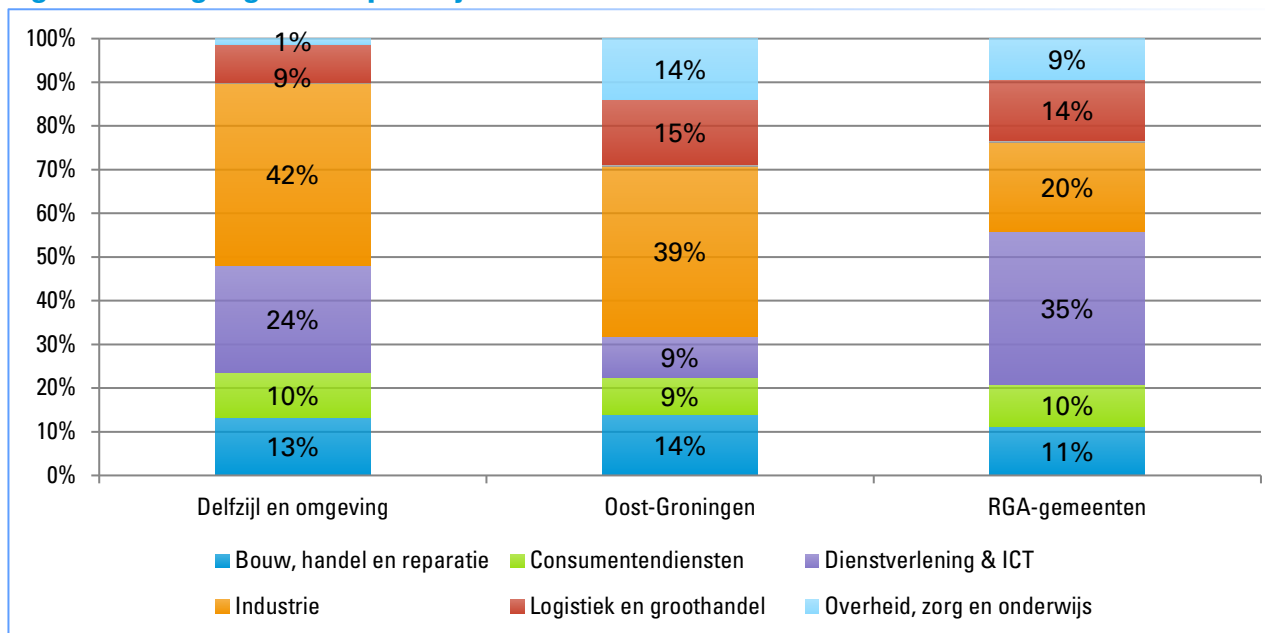
de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Tabel 2: Regionaal-economische structuur bedrijventerreinen per regio

	Delfzijl en omgeving	Oost-Groningen	RGA-gemeenten
Aantal banen	18.330	53.000	225.960
Aandeel banen op bedrijventerreinen	32%	30%	28%
Omvang BT-voorraad	146	874	1431
Gemiddeld ruimtegebruik (terreinquotiënt)	511 m ² kavel per werknemer	567 m ² kavel per werknemer	236 m ² kavel per werknemer
Typering	<ul style="list-style-type: none"> Oosterhorn belangrijk onderdeel van regionale economie met o.a. chemische industrie wat kan leiden tot extra (indirecte) werkgelegenheid op de bedrijventerreinen Relatief ruim ruimtegebruik en relatief weinig banen op de bedrijventerreinen Op bedrijventerreinen industriële sectoren sterk aanwezig 	<ul style="list-style-type: none"> Regio met relatief veel bedrijventerreinen Relatie met RGA-gemeenten (A7/N33-regio) en Zuidoost-Drenthe (N366-regio) maar relatief weinig onderlinge pendel in de regio Veel bedrijven in 'traditionele' bedrijventerreinsectoren: industrie, logistiek en groothandel en bouw, handel en reparatie 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Groningen zwaartepunt van de economie van de regio (en de hele provincie) Relatief intensief ruimtegebruik en relatief veel dienstverlenende bedrijven Sterke relatie met Drentse RGA-gemeenten en A7/N33-regio Industrie relatief minder aanwezig dan in andere twee regio's.

De drie Groningse regio's hebben een andere sectorale structuur op bedrijventerreinen. In Delfzijl en omgeving is de industrie verreweg het grootst. De sector overheid, zorg en onderwijs is in Delfzijl en omgeving minimaal aanwezig op de bedrijventerreinen. In Oost-Groningen is ook de industrie groot. De vijf andere sectoren zijn ongeveer in gelijke delen verdeeld over de bedrijventerreinen in de regio. In de RGA-gemeenten is de industrie relatief beperkt aanwezig op bedrijventerreinen. Daar staat tegenover dat de dienstverlening & ICT bovengemiddeld aanwezig is op bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten.

Figuur 5: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector



Clusters van sectoren in de Groningse economie als input voor prognoseparameters

Om de invloed van groei van clusters op ruimtevrage goed in beeld te kunnen brengen is het belangrijk om de economische clusters op bedrijventerreinen in beeld te hebben. Hiervoor maken we gebruik van de werkwijze van Innovatiespotter (zie kadertekst). Door de economische clusters en de onderlinge samenhang hiervan in kaart te brengen kunnen we onze verwachtingen voor de toekomst van de sectoren in de raming in een gedetailleerdere en meer samenhangende context plaatsen. Deze informatie over economische clusters en de onderlinge overlap/samenhang daarvan gebruiken we als input voor de parameters in het prognosemodel.

Wat in het algemeen opvalt is dat binnen de provincie Groningen de gemeente Groningen een belangrijke broedplaats is van innovatie. Circa de helft van de innovatieve bedrijvigheid is binnen de gemeente Groningen gevestigd. Daarnaast zien we ook buiten de gemeente Groningen veel innovatieve clusters. Zo zien we rondom Delfzijl, Hoogeveen, Leek en Veendam grotere innovatieve clusters. Onder meer de A7 en het gebied rondom de N33 is een belangrijke ader voor innovatieve bedrijvigheid. Opvallend is ook het belang van bedrijventerreinen als vestigingsplaats voor innovatieve bedrijvigheid. Circa 75% van alle innovatieve bedrijven is op een bedrijventerrein gehuisvest. Alleen de stad Groningen is hierop een uitzondering: in bijvoorbeeld de Groningse binnenstad zijn veel (kleinschalige) innovatieve bedrijven gevestigd, veelal actief in de ICT, Hightech of Health-sectoren.

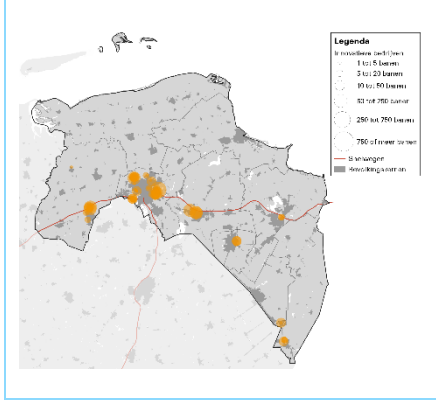
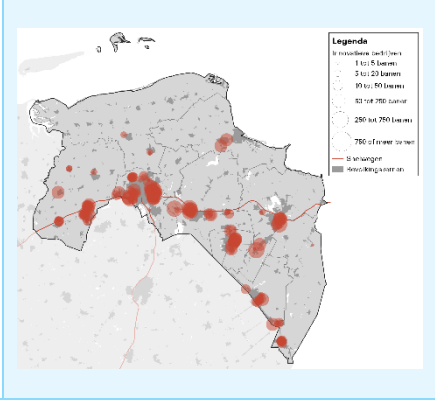
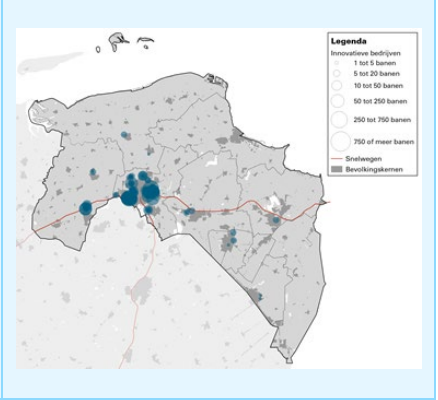
VOORBIJ DE SBI CODERING: CLUSTERS VAN INNOVATIEVE BEDRIJVEN REAL TIME IN BEELD

Innovatiespotter heeft een robuuste werkwijze ontwikkeld waarmee startups en bestaande bedrijven die actief zijn in innovatieve clusters/topsectoren opgespoord kunnen worden. Dagelijks worden online gegevens over twee miljoen bedrijven in Nederland door Innovatiespotter verzameld. Een team van data scientists analyseert deze gegevens met hulp van Big Data en Machine Learning en clustert de resultaten bij allerlei (topsector)thema's. Bronnen voor de analyse zijn de websites van bedrijven, rapporten, roadmaps, nieuwsberichten, alsmede de analyses en onderzoeken van de topsectoren zelf. Maar ook netwerken waarin de bedrijven actief zijn, regelingen waarvan zij gebruik maken, et cetera. Het grote voordeel van deze werkwijze is dat deze veel secuurder en completer is dan een traditionele clusteranalyse gebaseerd op SBI-codes. De SBI-analyse laat cross-sectorale activiteiten niet zien terwijl onze gezamenlijke analyse met Innovatiespotter dat wél kan.



Zie tabellen hieronder voor korte conclusies per cluster op bedrijventerreinen in Groningen. Zie bijlage D voor uitvergroete versies van onderstaande afbeeldingen.

Agrifood	Circular	Energie
<p>De innovatieve Agrifood bedrijven zijn vooral te vinden op de bedrijventerreinen rondom de stad Groningen. Denk aan de grote John Deere dealer GroeNoord in Groningen met innovatie in precisie-</p>	<p>We zien rondom dit thema ongeveer dezelfde ruimtelijke clusters als bij het thema 'Agrifood'. We zien echter ook enkele verspreide circulaire bedrijven in de provincie (let op; het zeehaventerrein</p>	<p>Grote innovatieve Energie bedrijven zijn verspreid door de provincie te vinden, met een zwaartepunt in en rondom de stad Groningen. Enkele bedrijven actief op dit thema zijn bijvoorbeeld ReHeat project</p>

<p>uitrusting en technologieoplossingen voor landbouw en bouw. Ook zien we op het Avebe-terrein in Veendam veel innovatie op het gebied van voedsel (productie van aardappelzetmeel en aardappelwit).</p>	<p>is in deze analyse niet meegenomen, daar zijn ook circulaire clusters aanwezig). Denk aan bedrijven zoals Bollegraaf Recycling Machinery B.V. en aan Koninklijke Oosterhof Holman.</p>	<p>B.V., EQUANS en Corre Energy.</p>
<p>Health</p> 	<p>High Tech</p> 	<p>ICT</p> 
<p>De stad Groningen kent met het Health Technology Research & Innovation Cluster (op de Campus Groningen) een plek waar gewerkt wordt op het gebied van medische technologie dat ontwikkelingen van 'bench to bed and back' mogelijk maakt.</p>	<p>High Tech is verreweg het grootste innovatieve thema op bedrijventerreinen in Groningen. Op veel bedrijventerreinen in de provincie zijn innovatieve High Tech bedrijven te vinden, ook op de kleinere bedrijventerreinen. Denk bij High Tech aan bedrijven zoals QSIL, Solidus Solutions en Südpack Grootegast.</p>	<p>Het thema ICT komt veel terug in Groningen. Dit thema is voornamelijk gevestigd rondom de stad Groningen. Wat verklaart kan worden door de relatief grote aanwezigheid van dienstverlenende bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. De stad Groningen profileert zich ook nadrukkelijk als 'IT-stad'. Deze bedrijven zijn gemiddeld iets kleiner van omvang in vergelijking met bijvoorbeeld innovatieve High Tech bedrijven.</p>

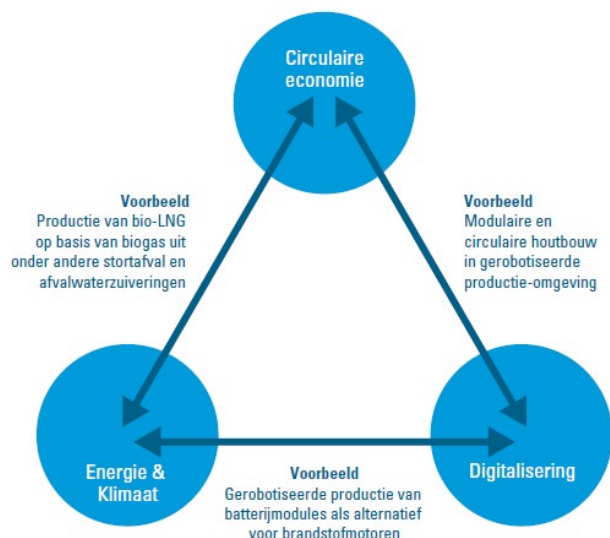
2.3 Trends en ontwikkelingen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Groningen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren:

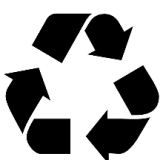
- Circulaire economie
- Digitalisering
- Energie en klimaat

We beschrijven iedere trend en geven expliciet aan welke impact we verwachten op de parameters die we hanteren in de behoefteraming voor Groningen. In de bijlage zijn alle uitgangspunten voor de prognoseparameters te vinden.

Figuur 6: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2022). Zie ook ons [whitepaper](#).



Circulaire economie – impact op ruimtevraag

Het is een landelijk doel om een 100% circulaire economie te hebben in Nederland in 2050. Een tussendoelstelling hierbij is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan om

deze doelstellingen te behalen; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt dat nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair is. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling⁵ of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair⁶. Om flinke stappen te zetten in circulariteit moeten bedrijven en de samenleving als geheel hoger gaan opereren op de ‘Trap tegen troep’, ofwel de R-ladder⁷. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, upgraden, et cetera).

Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al zien we een duidelijke toename in het aantal circulaire activiteiten op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar. Ook in Groningen. Denk aan de investeringen van [Purified Metal Company](#) (recyclefabriek voor vervuild metaalafval), [S4GroNext](#) (verwerking van niet-recyclebaar plasticafval tot gas), [GipsRec](#) (verwerking gipsafval tot herbruikbaar gipspoeder), [Foamplant](#) (scale-up die duurzaam schuim produceert) en [Avantium](#) (maker van plantaardig plastic). Daarbij is niet alles gelijk een succes. Zo loopt bijvoorbeeld PMC aan tegen te weinig aanvoer van schroot en fors gestegen energiekosten, waardoor de verwerking niet langer rendabel is⁸. Ook zien we dat circulaire initiatieven regelmatig (nog) botsen met lineaire wet- en regelgeving rondom afval.

Naast bovenstaande circulaire dynamiek, werkt ook de Provincie Groningen aan het versterken van de transitie naar een circulaire economie. Daarbij richt de provincie zich nadrukkelijk op bedrijventerreinen. Deze locaties vormen namelijk een belangrijke bron van reststromen die (nog) niet hoogwaardig (her)gebruikt worden, ondanks de hoge circulaire potentie. Dit blijkt uit het reststromenonderzoek (klik [hier](#) voor feiten en cijfers) dat Stec Groep samen met New Economy – in opdracht van de provincie – op 15 Groningse bedrijventerreinen uitvoerde. Vanwege de hoge circulaire potentie heeft de provincie dan ook de ambitie om uitwisseling van grondstofstromen te bevorderen en grote(re) hoeveelheden grondstofstromen op een hoogwaardigere manier hergebruiken. In het tabel hieronder hebben we de bedrijventerreinen met de hoogste circulaire potentie per regio in Groningen opgenomen.

Tabel 3: Bedrijventerreinen (binnen de scope van het onderzoek) met hoogste circulaire potentie

Regio	Bedrijventerrein	Circulaire potentie
Delfzijl en omgeving	Boerdam	€76.000
Oost-Groningen	Dallen	€6.500.000
RGA-gemeenten	Winschoterdiep	€15.000.000

Bron: [Circulair.BiZ](#)




Qua ruimtelijk patroon concentreert het gros van de circulaire initiatieven zich op de haventerreinen en grotere industrieel-logistieke locaties in Groningen; Eemshaven en Chemiepark Delfzijl in het bijzonder. Grote kavels, bouwhoogte, bereikbaarheid via het water en/of een hoge milieucategorie zijn belangrijke assets voor dit soort bedrijven. We zien dat dit soort gebieden aantrekkelijk zijn om op grote schaal reststromen uit te wisselen. Zo bezien groeit het belang van fysieke ruimtelijke clustering op specifieke plekken met onderscheidende circulaire vestigingskwaliteiten. Dit alles betekent niet dat op andere plekken geen ruimtevraag en dynamiek is vanuit circulaire bedrijven. We zien bijvoorbeeld ook allerlei circulaire initiatieven landen op ‘gewone’ bedrijventerreinen in het stedelijk gebied van Groningen, zoals op Hoendiep.

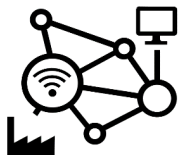
⁵ Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.

⁶ Zie Trouw: <https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair~bea8411a/>

⁷ Zie voor meer informatie: <https://duurzaamheid.nl/artikelen/trap-tegen-troep-r-ladder-voor-dummies/>. De trap tegen troep is gebaseerd op de R-ladder die onder meer door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gebruikt wordt. De trap geeft op een begrijpelijke wijze en in ‘gewone mensen taal’ weer wat er precies moet gebeuren in de strijd tegen afval en voor de transitie naar een circulaire economie.

⁸ Zie bijvoorbeeld: <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/09/22/circulair-staalverwerker-pmc-in-nood-a4142793>

Effect op...	Toelichting		
Ruimtevrage (kwantitatief en kwalitatief)	<ul style="list-style-type: none"> Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Zo groeit de revisiemarkt als kool. Het gaat om allerlei bedrijven die zich richten op bijvoorbeeld revisering van installaties, elektronica, accu's en retourlogistiek. Ook vergt het verlengen van ketens en de invulling van circulariteit (de mogelijkheid voor) vestiging van nieuwe spelers op en rondom bestaande bedrijven. Bovenal is schuifruimte nodig om op bestaande terreinen herontwikkeling naar de circulaire economie en interessante koppelingen tussen bedrijven mogelijk te maken. Tot 2030 is er vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek. De echt serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. Gezien de specifieke kwalitatieve eisen van veel circulaire bedrijvigheid, zoals milieuruime en multimodale bereikbaarheid, is het belangrijk om nu al in actie te komen om dan voldoende geschikte ruimte te hebben. Op de langere termijn (na 2040) is het realistisch dat er steeds meer vraag binnen de bestaande ruimte kan landen (door vrijval van 'oude, fossiele' ruimtegebruikers) en bijvoorbeeld door het effect van digitalisering (efficiëntere productie, meer op dezelfde meter). Steeds meer concentratie van circulaire ruimtevrage gaat plaatsvinden op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer crosssectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiewaarde. Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen de locatiekeuze. Enerzijds is er sprake van verdere concentratie van ruimtevrage op multimodale, industrieel-logistieke locaties met veel ruimte en waar bijvoorbeeld ook geluid of geur mag vrijkomen. Anderzijds is er een groeiende focus op vestigingsplekken in of aan de rand van stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen (zoals circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra). 		
Prognose-parameters	<p>Werkgelegenheid</p> 	<p>Locatietypevoorkeur (LTV)</p> 	<p>Terreinquotiënt (TQ)</p> 
	<p>Bepert tot geen kwantitatief effect. Wel kwalitatieve effecten. Denk aan een groter aandeel van de werkgelegenheid in sectoren als reparatie, onderhoud, recycling, grondstoffenbeheer. En veranderende eisen aan de vaardigheden van personeel.</p>	<p>Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV, met name in de industriële sectoren en de logistiek.</p>	<p>We verwachten dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Onder meer vanwege extra ruimte voor opslag en voor het scheiden van reststromen, maar ook vanuit (brand)veiligheid. Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie, logistiek en bouw.</p>



Digitalisering – impact op ruimtevrage

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren




industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra boost. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven

zonder extra 'handjes'. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische

vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevrage op

bedrijventerreinen; door de groei in ruimte loont het om te robotiseren en kunnen bedrijven innoveren.

Effect op...	Toelichting
Ruimtevrage (kwantitatief en kwalitatief)	<ul style="list-style-type: none"> Komende jaren verwachten we een sterke groei van robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. Logistiek en bouw kennen nog een lage robotdichtheid in Nederland, terwijl er een enorm potentieel is. Bovendien is krappe arbeidsmarkt een belangrijke versneller van deze trend. Toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker komende vijf tot tien jaar tot toenemende ruimtevrage. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Na robotisering kunnen bedrijven immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan. Zo kan een op maat gemaakte robot plekken op hoogte bereiken die voor een mens ontoegankelijk zijn.

	<p>Dit verhoogt de effectiviteit per kubieke meter in een pand en daarmee ook de effectiviteit per vierkante meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Robotisering verandert fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. Behoeftte aan locaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt verder toe. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. • Tegelijkertijd speelt lokale gebondenheid een belangrijke rol voor met name industriële bedrijven. Deze bedrijven zullen als het even kan willen vernieuwen en doorgroeien op of direct nabij de huidige plek. 		
	<p>Werkgelegenheid</p> 	<p>Locatietypevoorkeur (LTV)</p> 	<p>Terreinquotiënt (TQ)</p> 
Prognose-parameters	<p>Beperkt tot geen kwantitatief effect.</p>	<p>We verwachten een neutraal effect op de LTV. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven.</p>	<p>Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Robots nemen in eerste instantie vaak meer ruimte in of worden 'naast' het personeel ingezet. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030). Uiteindelijk biedt robotisering namelijk ook meer mogelijkheden om bijvoorbeeld de hoogte in te gaan en dus meer te doen op dezelfde meter.</p>



Energie & klimaat – impact op ruimtevraag




Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet er sprake zijn van tenminste 55% CO₂-reductie⁹. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen.

Daarbij focust de aanpak zich op de vijf grote industriële clusters met energie-intensieve bedrijvigheid¹⁰. Noord-Nederland, met als zwaartepunt Eemshaven-Delfzijl, is een van deze clusters. Voor deze clusters worden Cluster Energie Strategieën (CES-en) opgesteld, waarmee duidelijk wordt welke investeringen gedaan moeten worden om de uitstoot te verlagen en wat dit betekent voor de energie-infrastructureur (investeringen, maar ook ruimtelijke impact). De overstap van fossiele naar duurzame grondstoffen is belangrijk om het vestigingsklimaat voor bedrijven te versterken.

Effect op...	Toelichting
Ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief)	<ul style="list-style-type: none"> • We verwachten een flinke groei bij mkb-bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven in Groningen die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera. Denk bijvoorbeeld aan EAZ Wind. Verder verwachten we groei in bedrijven die zich richten op productie van bijvoorbeeld duurzame, biobased brandstoffen. Een voorbeeld is de geplande (maar flink vertraagde) biokerosine-fabriek (SkyNRG) in Delfzijl. Specifiek is er flink toenemende belangstelling voor vestiging van batterijfabrieken. Dit gaat al snel om vestigings van 50 tot 100 hectare of (veel) meer. • Het elektriciteitsnetwerk piept en kraakt onder de energietransitie. Specifiek in Groningen is er op o.a. de Eemshaven voorlopig nog genoeg energie voorhanden. Er is in de provincie geen transportschaarste wat

⁹ In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).

¹⁰ <https://www.klimaataakkoord.nl/actueel/nieuws/2020/10/22/industriële-clusters-publiceren-plannen-2030-2050>

	<p>betreft de afname van energie. Wel zijn er in delen van de provincie steeds meer problemen wat betreft de invoeding. Dit kan bijvoorbeeld het aanleggen van zonnepanelen (en het opwekken van zonne-energie) ontmoedigen aangezien er soms geen mogelijk is om de duurzaam opgewekte energie terug te leveren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toekomstige investeringen van de energie-infrastructureur op bedrijventerreinen vraagt ruimte. Afhankelijk van type elektriciteitsstation kan het om halve tot wel tien hectare of meer gaan. Soms ook om tijdelijke prefab oplossingen. Op bedrijventerrein Zuid-Groningen te Westervolde wordt bijvoorbeeld een 380KV hoogspanningsstation gebouwd door TenneT en Enexis. • Momenteel zijn er al verschillende hectares op en naast bedrijventerreinen in gebruik als zonneweide. Deze gronden komen in de toekomst weer beschikbaar. • Er ontstaat een toenemende ruimtelijke concentratie van duurzame energieproductie om het net slimmer te benutten. Door bijvoorbeeld wind en zon op één locatie te combineren wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare infrastructuur en transportcapaciteit. Vooral bedrijventerreinen dicht bij energienetwerken waar grootschalige opwekking van energie gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld uitwisseling van warmte en energieopslag zijn dan extra aantrekkelijk. • Groei van (groene) waterstofproductie vraagt ruimte. Omvang van een waterstoffabriek hangt onder meer af het vermogen dat de fabriek produceert en het type elektrolyse. Op steeds meer bedrijventerreinen zullen komende jaren initiatieven opkomen en dus ruimte vragen. Verwachting is dat de groene waterstofproductie pas vanaf 2030 en vooral 2040-2050 de schaal zal bereiken die nodig is om aan de vraag te voldoen. Zo wordt erop Eemshaven een grote waterstoffabriek beoogd door het Duitse energiebedrijf RWE. • Vervoer op bedrijventerreinen wordt steeds meer verduurzaamd. Onzeker is wat de overhand krijgt: elektriciteit, waterstof of wat anders. Zeker is dat dit nieuwe ruimtevraag met zich meebrengt voor waterstoftankstations, laadpleinen, vulpunten met biobrandstoffen, et cetera. Denk daarnaast aan logistieke hubs waar goederen efficiënt gebundeld en overgeladen kunnen worden op emissievrije en kleinere distributievoertuigen. Vooral op bedrijventerreinen aan de rand van de stad verwachten we deze ruimtevraag. • Klimaatdoelstellingen die vragen om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, voorkomen hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor meer ruimtevraag, maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de opgaven. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen. • Locatiefactor 'energie en klimaat' is steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Een groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet de meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in hun investeringsbeslissingen en locatiekeuzes. 		
	<p>Werkgelegenheid</p> 	<p>Locatietypevoorkeur (LTV)</p> 	<p>Terreinquotiënt (TQ)</p> 
<p>Prognose-parameters</p>	<p>Beperkt tot geen kwantitatief effect.</p>	<p>Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect op de LTV doordat energie- en klimaatoplossingen vaak technisch en/of industrieel van aard zijn en daarmee vaker op een bedrijventerrein landen.</p>	<p>De tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen kan betekenen dat bedrijven kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. Tegelijkertijd zien we robotisering en automatisering toenemen en in eerste instantie vaak extra ruimte vragen. Ook ontwikkelingen als waterstofproductie leveren wel ruimtevraag op, maar niet perse veel werkgelegenheid. In de prognose gaan we nu uit van een veelal neutraal effect.</p>

Bredere (maatschappelijke) trends

Naast genoemde technologisch-maatschappelijke trends, zijn er nog diverse andere ontwikkelingen die impact (kunnen) hebben op de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Zonder compleet te willen zijn noemen we als belangrijkste:

- **Arbeidsmarkt:** De krappe arbeidsmarkt is in toenemende mate leidend of bedrijven nog kunnen groeien of uitbreiden en op welke manier. Zo kan een structurele krapte betekenen dat bedrijven nog sterker inzetten op het robotiseren en automatiseren van activiteiten om zo toch te kunnen groeien.

Beide kanten van de medaille zijn meegenomen in de prognose. Zo houdt de onderliggende werkgelegenheidsprognose rekening met de actuele inzichten over demografie en wat dit betekent voor de (beschikbare) beroepsbevolking en de te verwachten werkgelegenheid. In de vertaling naar het ruimtegebruik per werknemer (terreinquotiënt) is de impact van onder meer robotisering verwerkt.

- **Woningbouw en verstedelijkingsopgave:** Deze opgaven zijn veelal een reactie op de flinke groei in economie en arbeidsplaatsen. Immers, de extra woningen en schaa sprong in stedelijke voorzieningen zijn nodig om het gevraagde arbeidspotentieel te leveren en om de kwaliteit van wonen, leven en ondernemen op een hoger plan te brengen. Op het moment dat de woningen en voorzieningen op of nabij een bedrijventerrein landen, dan beïnvloedt dat de ruimte vraag en dan specifiek de vervangingsvraag, zie ook 2.4).
- **Onzekere economische vooruitzichten:** De ongekend hoge prijzen voor energie, brandstof en voedsel – mede door de oorlog in Oekraïne – knagen aan het verdienvermogen en vertrouwen van bedrijven en consumenten. De economie in Nederland daalde in het derde kwartaal van 2022 ten opzichte van het tweede kwartaal volgens het CBS. Veel instanties verwachten op korte termijn een recessie in Europa. Steeds meer tekenen wijzen dan ook op een afkoeling van de economie op korte termijn. Het aantal orders neemt bij bedrijven af met als gevolg vollere logistieke hallen en langzamere uitvoering van orders in Nederland. Maar de onzekerheden blijven groot. Zo is de arbeidsmarkt historisch krap en zijn de spaargelden bij consumenten en de winsten bij bedrijven hoog. Ook blijft het aantal faillissementen in Nederland laag, tegelijkertijd neemt het aantal faillissementen wel hard toe. Bovendien kunnen genoemde ontwikkelingen juist een extra boost kunnen geven aan de grote opgaven als de energietransitie, verduurzaming en het minder kwetsbaar maken van de toeleveringsketens. Ook de coronacrisis heeft bedrijven anders heeft doen kijken naar de organisatie van hun toeleveringsketen. Er wordt nagedacht over meer back-ups en logistieke buffercapaciteit en over het dichterbij halen van een groter deel van keten. Groningen kan hier wellicht van profiteren, gezien de beschikbare ruimte in de provincie.
- **Stikstofcrisis:** Gebrek aan stikstofruimte belemmert uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven, maar beknecht ook verduurzamingsprojecten van bedrijven(terreinen) en infrastructuurprojecten.
- **Bereikbaarheid:** Er zijn verschillende plannen om de (interne) bereikbaarheid van Groningen te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan de beoogde Lelylijn van Groningen naar Lelystad (en de Randstad) en de plannen voor een spoorverbinding voor reizigers tussen Stadskanaal en Veendam als onderdeel van de Nedersaksenlijn. Een betere (interne) bereikbaarheid van Groningen kan leiden tot een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor bedrijven en aantrekkelijker woongebieden op plekken die beter bereikbaar zijn geworden.

Verwachte totaal-effect trends en ontwikkelingen op de behoefteraming

Op korte tot middellange termijn (2030/2035) verwachten we per saldo een extra ruimte vraag vanuit de trends in Groningen. Enerzijds omdat er simpelweg meer ruimte nodig is. Zo vereisen robots en machines soms meer ruimte, zeker als mens en robot samen (co-bots) aan producten werken. Anderzijds omdat er sprake is van een overgangseffect: 'oude' lineaire economie bestaat eerst naast 'nieuwe' circulaire economie. Op langere termijn is sprake van een ruimtelijk inverdieneffect. Zo kunnen diverse bedrijfsactiviteiten door bijvoorbeeld robotisering meer de hoogte in. Ook is hierdoor meer productie en toegevoegde waarde te realiseren op dezelfde meter. Het precieze effect hangt sterk af van de sector en de aard van de activiteiten. Kwantitatief en kwalitatief proberen we dat op basis van de kennis van nu en de input vanuit de regio's en markt zo goed als mogelijk te duiden in deze behoefteraming. De diverse trends hebben we daarvoor – en rekening houden met de specifieke uitgangssituatie per regio – concreet vertaald naar impact op de verschillende prognoseparameters.

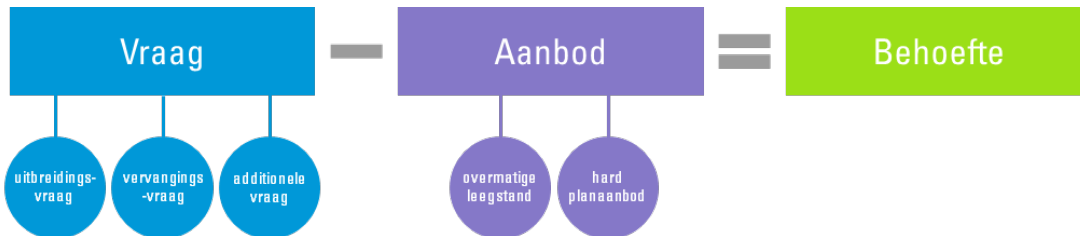
2.4 Onderdelen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimte vraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. De ruimte vraag bestaat uit drie componenten (zie volgende alinea). Die ruimte vraag kan landen in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook op uitgegeven braakliggende kavels) als op nog uitgeefbare

bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictieleegestand. Een leegstand van zo'n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevrage opvangen.

Figuur 7: Onderdelen behoefteering



Ruimtevrage bestaat uit drie componenten

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel geven we in hoofdstuk 3 een inschatting van de vraag die dit mogelijk kan opleveren. We rapporteren steeds over netto hectares, tenzij anders aangegeven.

Tabel 4: Ruimtevrage in drie componenten

Uitbreidingsvraag		<p>Wat is het? Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid.</p> <p>Recent voorbeeld in Groningen Kozijnenbedrijf HEPRO heeft als gevolg van groei van het bedrijf eind 2021 een nieuwe loods bijgebouwd op bedrijventerrein de Gouden Driehoek.</p>
Vervangingsvraag		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.</p> <p>Recent voorbeeld in Groningen De eerste stappen richting transformatie worden momenteel gezet op bedrijventerrein Hoendiep Zuid in Groningen.</p>
Additionele vraag		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote (>5 ha), nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.</p>

		Recent voorbeeld in Groningen Aankoop van 15 ha op Wespoort (gemeente Groningen) van Google voor de bouw van een datacenter.
--	--	--

2.5 Interpretatie van behoefteraming

Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevraag

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvraag is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de regio's) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimtevraag. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de ruimtevraag afgeleid kan worden van de werkgelegenheidsontwikkeling. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters (zie bijlage A voor nadere methodische toelichting):

- de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst;
- waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;
- hoeveel ruimte elke baan inneemt, de terreinquotiënt, en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

Het is nadrukkelijk de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vraag naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur.

Voor sectoren als de industrie en logistiek geldt dat werkgelegenheidsontwikkeling niet altijd direct een goede voorspeller is van ruimtevraag. Door investeringen in bijvoorbeeld automatisering en robotisering zijn deze sectoren in staat om met hetzelfde aantal of zelfs minder mensen evenveel of meer toegevoegde waarde en productie te leveren. Mogelijk ook met ruimtevraag als gevolg. Het is daardoor van belang om in het prognosemodel een goede inschatting te maken van de terreinquotiënt. Die neemt namelijk toe bij een gelijkblijvend aantal banen en groeiende ruimtevraag van bedrijven door automatisering en robotisering. Werkgelegenheid blijft de meest werkbare basis voor het prognosemodel, omdat de data (1) langjarig, (2) tot op vestigingsniveau en (3) eenduidig en betrouwbaar is.

Theoretisch betekent dat in het prognosemodel elke extra baan direct ook extra ruimtevraag oplevert en andersom. Op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van krimp in ruimtebeslag. De werkgelegenheid bij bedrijven beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen.¹¹ Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Dit is één van de redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te

¹¹ Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele locatie-afwegingen.

kunnen geven. Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag ¹².

Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee scenario's

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)¹³. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB eerder opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. Het EIB hanteert twee scenario's: laag en hoog. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Groningen. Zie bijlage A voor meer informatie over de gebruikte methodiek.

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming kijkt naar langjarige historische ontwikkelingen en houdt rekening met trends en ontwikkelingen in de toekomst. De raming gaat dus uit van het voortzetten van de huidige praktijk van bedrijventerreinenontwikkeling en -planning en van de autonome groei van bedrijven. Huidige locatievoorkeuren en gemiddeld ruimtegebruik worden dus min of meer voortgezet, wel rekening houdend met de impact van trends en ontwikkelingen hierop.

Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de totale ruimteclaim op bedrijventerreinen verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op intensiveren) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein).

Behoefteraming is een saldobenadering

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

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

Een negatieve uitbreidingsvraag betekent dus ook niet dat er helemaal geen ruimtevraag is. Bedrijven kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Zoals door veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door krimpende ruimtevraag – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

¹² Dit blijkt onder meer uit een evaluatie van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), [hier](#) te raadplegen.

¹³ EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen. Ontwikkeling van de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18 bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden. [Hier](#) te raadplegen.

Indicatieve verdeling uitbreidingsvraag naar gemeenten

We splitsen telkens per regio de uitbreidingsvraag op naar gemeenten. Daarmee maken we inzichtelijk waar we verwachten waar de uitbreidingsvraag mogelijk gaat landen. Dit doen we per gemeente op basis van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, het aandeel binnen de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar.

2.6 Vertaling vraag naar werkmilieus

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB/PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. In de provincie Groningen zien we dat twee kenmerken het meest bepalend zijn voor de vraag die een bedrijventerrein aantrekt:

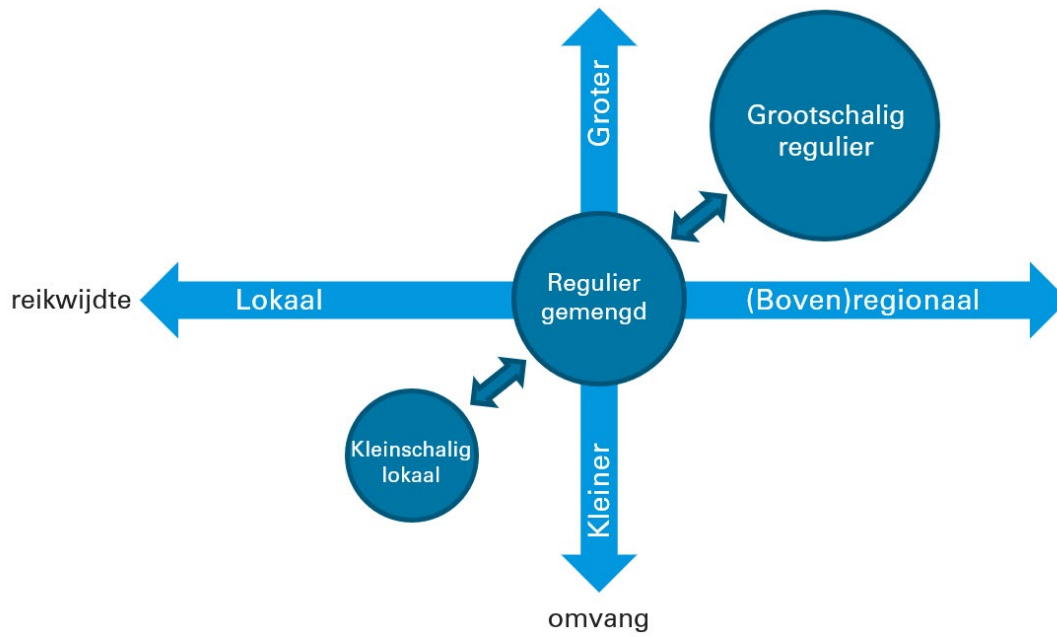
- De omvang van de kavels op het terrein (in samenhang met de totale omvang van het terrein).
- Het verzorgingsgebied van het terrein, waarin we onderscheid maken tussen lokaal en regionaal.

Met behulp van reikwijdte en omvang van bedrijventerreinen onderscheiden we vier typen bedrijventerreinen in Groningen:

1. **Kleinschalig lokale bedrijventerreinen:** kleinere bedrijventerreinen met vooral kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare). Bedrijven op deze terreinen zijn sterk lokaal gebonden, het verzorgingsgebied van deze terreinen is dus lokaal. Door het lokale verzorgingsgebied is vooral de spreiding van deze hectares over een regio van belang. Immers, aanbod 15 of 20 kilometer verderop is voor een lokaal MKB bedrijf vaak geen alternatief.
2. **Regulier gemengde bedrijventerreinen:** brede categorie bedrijventerreinen met vooral kleinschalige tot middelgrote kavels (bandbreedte grofweg 0,5 tot 3 hectare). Verzorgingsgebied is lokaal tot regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de grootschalige regulier gemengde bedrijventerreinen, bijvoorbeeld ook op een terrein zelf. Een enkel lokaal bedrijventerrein valt onder deze categorie.
3. **Grootschalige regulier gemengde bedrijventerreinen:** bedrijventerreinen met vooral grootschalige kavels (vanaf 2 hectare). Verzorgingsgebied is (boven)regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de regulier gemengde bedrijventerreinen, bijvoorbeeld ook op een terrein zelf.
4. **Specifieke bedrijventerreinen:** bedrijventerreinen die door een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld watergebonden bedrijven, hoge milieucategorie, campus) niet binnen bovenstaande indeling passen.

Zie figuur hieronder voor een grafische weergave van de twee bepalende kenmerken en de resulterende typen bedrijventerreinen in Groningen. Elk bedrijventerrein met hard (plan)aanbod in de provincie delen we in naar een van de bovenstaande typen bedrijventerreinen, zie ook bijlage C. Deze typen bedrijventerreinen zijn niet 'met een schaar te knippen' en lopen in de praktijk vaak door elkaar heen. Zo kan een lokaal kleinschalig terrein toch één grootschalige kavel hebben of kan een grootschalig bedrijventerrein een deel van het terrein hebben waar kleinere bedrijven zich kunnen vestigen. Een bedrijventerrein kan dus (potentieel) meerdere soorten vragen bedienen. Het harde (plan)aanbod in de provincie splitsen we uit naar type bedrijventerreinen volgens bovenstaande indeling. Vervolgens confronteren we per regio indicatief vraag en aanbod naar bovenstaande typen bedrijventerreinen. Op die manier wordt duidelijk wat de kwalitatieve behoefte is per regio.

Figuur 8: Schematische weergave typen bedrijventerreinen Groningen



3 Behoefteraming provincie Groningen

In dit hoofdstuk de behoefteraming voor de provincie Groningen als geheel. In de volgende hoofdstukken lichten we de behoefteraming per regio toe en gaan we uitgebreid in op de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie).

3.1 Ruimtevrage bedrijventerreinen

3.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040.

Totale vraag op provincieniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de provincie Groningen in de periode 2022 tot 2025 is circa 21 tot 58 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa **57 tot 154 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 7 tot 19 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal circa 139 hectare in Groningen. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een dalende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt op provincieniveau.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in provincie Groningen in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EZK behoeftzaam	EZK gunstig
2022 tot 2025		21	58
2022 tot 2030		57	154
2031 tot 2040		2	139
<i>2022 tot 2040</i>		<i>59</i>	<i>293</i>

VERGELIJKING MET PROGNOSE RUIMTEVRAAG UIT DE NOVI

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken hebben medio 2019 het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants per landsdeel de ruimtevrage naar kantoren en bedrijventerreinen tot en met 2030 geraamd. Het areaal bedrijventerrein in landsdeel Noord (Drenthe, Friesland, Groningen) zal volgens deze raming naar verwachting tussen 2017 en 2030 met 430 tot 990 hectare toenemen. Vertaald naar Groningen (o.b.v. aandeel in uitgegeven areaal bedrijventerreinen) betekent dat indicatief een uitbreidingsvraag van circa 125 tot 290 hectare, ofwel zo'n 10 tot 23 hectare per jaar. Dit ligt in lijn met de geraamde uitbreidingsvraag in deze nieuwe behoefteraming voor Groningen (circa 7 tot 19 hectare per jaar tot 2030).

3.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 37 hectare in de provincie op basis van door gemeenten opgegeven transformatieplannen. Dit is circa 1,5% van de huidige uitgegeven voorraad. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2030 op gang komt. Ook zijn er nog circa 15 hectare aan transformatieplannen na 2030 (t/m 2040) in de

provincie Groningen. Daarnaast zijn er verschillende transformatieplannen in de provincie die nog niet concreet zijn maar op een later tijdstip wel vervangingsvraag op kunnen leveren.

3.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen. Het gaat bijvoorbeeld om (inter)nationale acquisities of verplaatsingen. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen komen relatief weinig voor ten opzichte van kleinere uitbreidingen/verhuizingen van MKB-bedrijven. In het verleden hebben zich weliswaar (grootschalige) bedrijven van buiten de provincie zich gevestigd. De afgelopen vijf jaar is er circa 36 hectare 'droge' bovenregionale locatiedynamiek geweest op bedrijventerreinen in Groningen. Het grootste deel hiervan landde in de RGA-gemeenten en Oost-Groningen. Dit staat gelijk aan een jaarlijkse vraag van circa 6-7 hectare. Eventuele doorgroei vanuit dit soort bedrijven zit in de raming van de uitbreidingsvraag in de provincie.

Groningen heeft enkele kenmerken die aantrekkelijk zijn voor locatiezoekende bedrijven zoals:

- Voldoende (nog te ontwikkelen) ruimte voor grootschalige bedrijven op een aantal hiervoor aangewezen locaties
- Voldoende netcapaciteit voor afname en teruglevering van elektriciteit
- (Inter)nationaal aanzien rondom een aantal thema's zoals off-shore elektriciteitsproductie, waterstofproductie en chemische industrie
- Goede bereikbaarheid met de auto (en op een aantal locaties via water en/of spoor)
- Nabijheid tot een internet exchange (IX) en daarmee een zeer goede digitale verbinding

Aanvullend op (inter)nationale acquisities of verplaatsingen komt vanuit de grote transities (energietransitie en circulaire transitie) ruimtevraag voort in de toekomst. Deels is dit vervangende ruimte voor economische sectoren die in de toekomst verdwijnen of krimpen, maar er zullen ook nieuwe activiteiten ontstaan als gevolg van deze transities. Bestaande (werkgelegenheids)prognoses houden nog maar beperkt rekening met effecten van nieuwe grootschalige vestigers en de energietransitie. Dit maakt dat dergelijke activiteiten zich additioneel bovenop de uitbreidings- en vervangingsvraag kunnen voordoen. Crux is wel dat de omvang van een dergelijke additionele vraag lastig te voorspellen is.

Op basis van onze monitoring van bovenregionale dynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland), de leads die in Groningen lopen en de regionale economische structuur van de provincie schatten we in dat er **maximaal 80 hectare grootschalige additionele** vraag in het gunstige scenario kan landen op (droge) bedrijventerreinen in Groningen in de periode 2022 tot 2030 en **circa 40 hectare** in het behoedzame scenario.

Om het maximale aantal hectares te behalen zal veel inzet geleverd moeten worden op acquisitie en zal het aanbod goed aan moeten sluiten op de vraag van grootschalige bovenregionale vestigers. Wij verwachten dat het grote deel van deze additionele vraag zal landen in de RGA-gemeenten vanwege de goede bereikbaarheid van deze regio en het (inter)nationale aanzien van de stad Groningen binnen de regio. Omdat de additionele vraag met veel onzekerheden gepaard gaat (het kan ruimschoots meer worden, maar zeker ook minder) is ons advies om vraag en aanbod continue te monitoren en de planning/programmering hierop aan te passen (areaal uitsluitend hiervoor reserveren, 'bijplussen' of juist uit de markt halen). We verwachten dat de vraag voornamelijk komt van de volgende typen vragers:

1. Nieuwe activiteiten door de energietransitie

De belangrijkste grootschalige ruimtevragers zullen in Groningen verbonden zijn aan de energietransitie. Denk aan de ontwikkelingen op het gebied van waterstof, batterijfabrieken en algehele verwerking van reststromen. Op korte termijn zal het concreet gaan om ontwikkelingen in de zeehavens en op de locatie Oostpolder. Het gaat hierbij namelijk om circa 600 hectare bestemd voor grotere bedrijven. In deze behoefteraming wordt Oostpolder niet meegenomen, hier zijn al andere onderzoeken naar gedaan en grootschalige vestigers (waar Oostpolder voor bedoeld is) laten zich moeilijk ramen. Ook zal de additionele

vraag die landt op deze locatie geen invloed hebben op de vraag en aanbod op de 'overige' terreinen in de provincie.

De energietransitie zal naast nieuwe ontwikkelingen zoals op Oostpolder ook leiden tot nieuwe activiteiten op de huidige bedrijventerreinen, zoals noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Het gaat bij dit soort initiatieven al snel om 5 à 6 hectare ruimtebeslag. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Daarbij zet de provincie stevig in op ontwikkelingen gerelateerd aan waterstof. De infrastructuur is hiervoor aanwezig, wat uniek is in Nederland. De exacte gerateerde ruimtevraag is lastig te kwantificeren, maar het is mogelijk dat bedrijven die dit nodig hebben zich in de provincie Groningen gaan vestigen.

2. Logistiek en productie/maakindustrie

In de praktijk zien we in Nederland dat voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zich bovenregionaal verplaatsen. Met name regio's in de zuidelijke corridor (Rotterdam-Ruhrgebied) hebben rijkelijk geprofiteerd van hun ligging. Veel nieuwe industriële en logistieke partijen hebben zich in de afgelopen tien tot vijftien jaar in deze regio's gevestigd. Ook gebieden centraal in Nederland (as Almere-Tilburg) of nabij consumentenconcentraties (bv. Randstad) hebben veel nieuwe bedrijven mogen verwelkomen. De groei hier heeft geleid tot het schaarser worden van beschikbaar aanbod. Steeds vaker kiezen bedrijven voor locaties net buiten de hotspots. Dit omwille van ruime vestigingsmogelijkheden (en vaak ook snel beschikbaar om te beginnen met bouwen), bereikbaarheid en beschikbaarheid van arbeid. Kortom, de zoekrange van bedrijven neemt steeds verder toe (of, onontdekte plekken worden steeds meer gevonden).

Een overzicht van grote ruimtevragers die zich de afgelopen jaren in de provincie Groningen hebben gevestigd laat zien dat de belangstelling nog niet erg groot is en dat er relatief weinig bovenregionale dynamiek plaatsvindt. Echter bestaat de mogelijkheid dat, omdat plekken in andere regio's steeds schaarser worden, de ontwikkelen (verder) opschuiven naar het noorden.

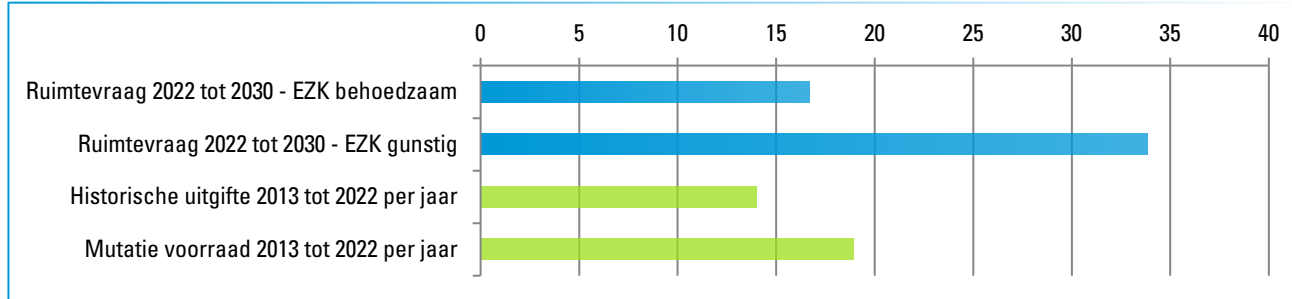
3. (Hyperscale) datacenters

Een derde groep bedrijven/activiteiten welke een impact kunnen hebben op de totale vraag naar bedrijventerreinen in Groningen zijn datacenters. Nederland is zeer aantrekkelijk voor vestiging van verschillende typen datacenters. Rondom Amsterdam is een cluster ontstaan van (middelgrote) multiclient datacenters die bovendien profiteren van elkaars nabijheid (hyperconnectiviteit). Daarnaast staan enkele specifieke regio's ook op de radar voor de vestiging van zogenaamde hyperscale datacenters. In Groningen huisvest Eemshaven al dergelijke centra. Bovendien zijn er diverse initiatieven die boven de markt hangen (zoals het tweede datacenter van Google op bedrijventerrein Westpoort). Criteria voor dergelijke centra zijn: veel ontwikkelruimte, toelevering van veel (duurzaam opgewekte) energie en een goede (energie)infrastructuur. Mede gelet op de maatschappelijke discussie over de negatieve (omgevings)effecten van hyperscale datacenters heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een voorbereidingsbesluit aangekondigd die de vestiging van datacenters >10 hectare onmogelijk maakt.

3.1.4 Totale ruimtevraag

De totale ruimtevraag op provincieniveau bestaat uit de hierboven uitgewerkte vraagcomponenten; uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in de provincie Groningen in de periode 2022 tot 2030 is circa 133 tot 271 hectare. Deze vraag is dus opgebouwd uit 57 tot 154 hectare aan uitbreidingsvraag, 37 hectare vervangingsvraag en 40 tot 80 hectare additionele vraag. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van 17 tot 34 hectare. De onderkant van de bandbreedte is gelijk aan de langjarige (2012-2022) historische uitgifte in de provincie. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2012-2022) historische uitgifte in de provincie. Randvoorwaarde voor dit scenario is dat de vervangingsvraag en additionele vraag de komende jaren concreet worden.

Figuur 9: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



3.2 Aanbod bedrijventerreinen

3.2.1 Bestaande voorraad

Kwaliteit bestaande voorraad

Wij hebben in 2021 in opdracht van de provincie Groningen een onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2.2 heeft circa 38% van het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein een hoge economische waarde. 57% bevindt zich in fase II waar veroudering merkbaar begint te worden en circa 5% van het netto uitgegeven areaal bevindt zich aan het einde van de levenscyclus in fase III.

Leegstand

Het actuele aanbod van panden op bedrijventerreinen in de provincie Groningen bedraagt circa 156.330 m² bvo (bron: Stec Groep Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen, peildatum H1 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen op circa 1,6%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen namelijk worden aangeboden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor had in het verleden ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor de provincie Groningen een leegstandspercentage van 3%. Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) 2,8%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bedrijventerreinen op provincieniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Groningen. Regionaal en lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan.

3.2.2 Hard planaanbod

Er is in de provincie per 1-1-2022 nog zo'n 283 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Hierbij merken we op dat niet alle harde plannen alle soorten vraag kunnen bedienen. Circa 56 hectare van het aanbod is gericht op een specifieke doelgroep (denk aan (erg) grootschalige bedrijven of meer kantoorachtige bedrijven). Bovendien zijn begin 2022 diverse verkopen gerealiseerd, waardoor het direct beschikbare aanbod kleiner is dan hier gesteld. Hier gaan we per regio dieper op in.

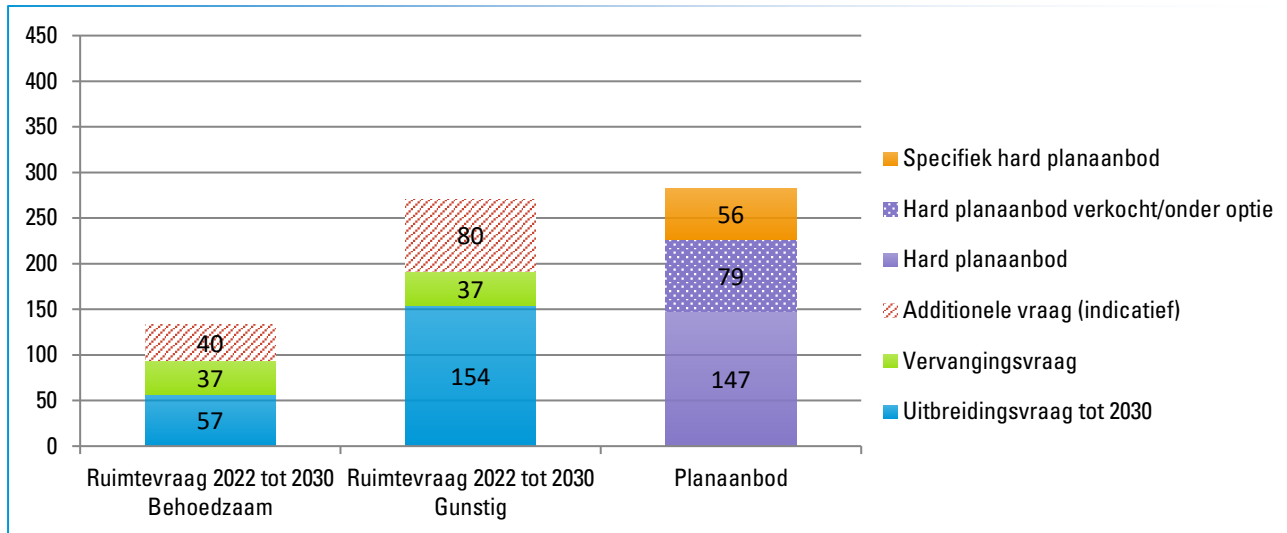
3.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2029 en zetten daar het (niet specifieke) harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af. Ook confronteren we vraag en aanbod voor de periode 2022 tot 2040.

Confrontatie vraag-aanbod 2022 tot 2030

We confronteren de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) voor de periode 2022 tot 2030 met het harde planaanbod. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het EZK behoedzaam scenario is er meer aanbod dan vraag. Er is sprake van een overschot van circa 93 hectare. In het EZK gunstig scenario is er een behoefte van 45 hectare. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 80 hectare additionele ruimtevrage naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Groningen tot 2030.

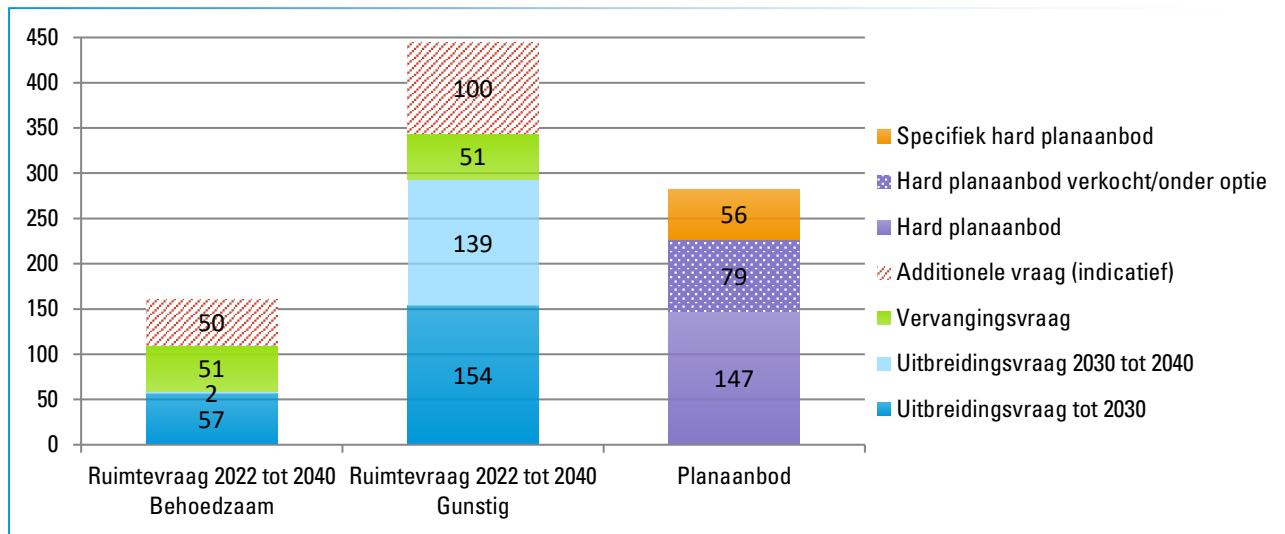
Figuur 10: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Groningen in netto hectare (2022 tot 2030)



Confrontatie vraag-aanbod 2022 tot 2040

Ook confronteren we de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod voor de periode 2022 tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het EZK behoedzaam scenario is er meer aanbod dan vraag. In het EZK gunstig scenario is er sprake van een tekort aan bedrijventerreinen in de provincie. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de provincie. Als zachte plannen op korte termijn worden ontwikkeld dan kan het aanbod de vraag overstijgen. Op lange(re) termijn is juist behoefte aan ruimte om in de vraag te kunnen voorzien, zie ook figuur hieronder. We merken op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 100 hectare additionele ruimtevrage naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Groningen in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 11: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Groningen in netto hectare (2022 tot 2040)



4 Behoefteramingen per regio

4.1 Delfzijl en omgeving

4.1.1 Ruimtevrage bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio Delfzijl en omgeving in de periode 2022 tot 2025 is circa 2 tot 6 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa **6 tot 16 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 1 tot 2 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -10 tot 5 hectare in Delfzijl en omgeving. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau (negatief in EZK behoedzaam) vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotient.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in Delfzijl en omgeving in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EZK behoedzaam	EZK gunstig
2022 tot 2025		2	6
2022 tot 2030		6	16
2030 tot 2040		-10	5
2022 tot 2040		-3	21

De uitbreidingsvraag in Delfzijl en omgeving is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie tabel hieronder. In scenario EZK behoedzaam hebben de sectoren een neutrale of positieve ruimtevrage tot 2030. In scenario EZK gunstig verwachten we voor de sectoren een positievere ruimtevrage. Voornamelijk de sector industrie groeit harder in het gunstige scenario. De uitbreidingsvraag van de overige sectoren is ongeveer gelijk. In het behoedzame scenario verwachten we vanaf 2030 een negatieve ruimtevrage. Met name in de sectoren industrie en bouw, handel reparatie wordt vanaf 2030 de ruimtevrage negatief. Dit komt door de naar verwachting (verder) dalende werkgelegenheid in de regio. In het gunstige scenario zijn bovengenoemde sectoren wel licht positief.

Tabel 7: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	EZK behoedzaam	EZK gunstig	EZK behoedzaam	EZK gunstig
Landbouw	0	0	0	0
Bouw, handel en reparatie	2	3	-2	0
Consumentendiensten	1	2	1	2
Dienstverlening & ICT	1	2	0	1
Industrie	1	7	-8	0
Logistiek en groothandel	2	3	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	0	1
TOTAAL	6	16	-10	5

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in Delfzijl en omgeving (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde

uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor Delfzijl en omgeving komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	EZK behoedzaam	EZK gunstig
Lokaal kleinschalig	1	2
Regulier gemengd	3	8
Regulier grootschalig	2	6
TOTAAL	6	16

Vervangingsvraag

We verwachten geen vervangingsvraag in de regio Delfzijl en omgeving omdat er geen plannen zijn om bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies zoals wonen.

Additionele vraag

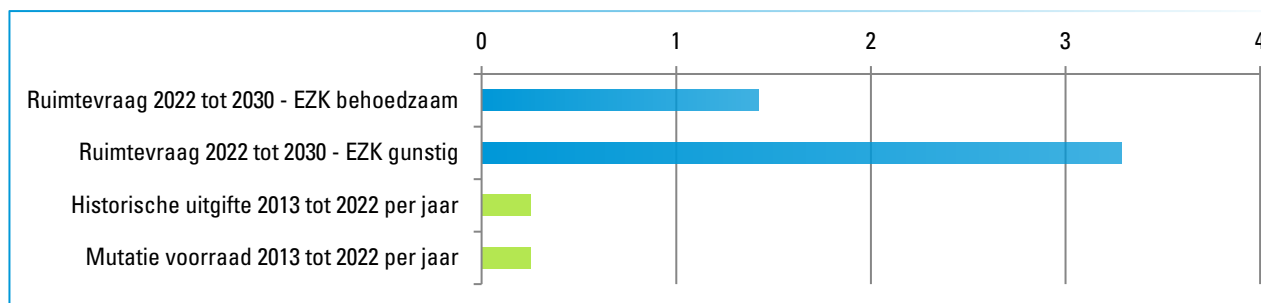
We verwachten tot 2030 een additionele vraag van circa 5 tot maximaal 10 hectare in Delfzijl en omgeving. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimtevrage in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de regio Delfzijl en omgeving in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen, zie ook figuur hieronder. De bedrijven (en bedrijventerreinen) in de regio Delfzijl en omgeving zijn voornamelijk lokaal georiënteerd en hebben een beperkte relatie met de omliggende regio's. Met de gemeente Groningen constateren we wel structureel dynamiek. Op de terreinen Fivelpoort en in mindere mate Farmsumerpoort zijn bedrijven deels verbonden met de andere Groningse regio's. De verwachting is – gebaseerd op de historische trend, nu voorkomende leads en overwegende vraag vanuit logistiek en industrie – dat Delfzijl en omgeving beperkt in trek is voor additionele ruimtevragers. Het grootste deel van de grootschalige ruimtevragers zal landen op zeehaventerrein Oosterhorn, waar circa 379 hectare aan uit te geven voorraad aanwezig is. Dit grote chemische cluster (wat naar verwachting flink gaat groeien) kan wel (indirecte) werkgelegenheid en ruimtevrage op de 'droge' bedrijventerreinen met zich meebrengen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld bouw, onderhoud en toelevering van halffabricaten.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in Delfzijl en omgeving in de periode 2022 tot 2030 is 11 tot 26 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 1 tot 3 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt ver boven de historische uitgifte in de regio. De laatste jaren is er geen bedrijventerrein uitgegeven in de regio Delfzijl en omgeving. Vanaf 2013 is er in totaal 0,3 hectare extra bedrijventerrein toegevoegd aan de totaal uitgegeven voorraad. Indien de regio er in slaagt om extra vraag aan de regio te binden (additionele vraag), dan kan dit tot een extra positief 'shokeffect' in de uitgifte leiden.

Figuur 12: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we per regio indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Een indicatieve verdeling naar gemeente is in de regio Delfzijl en omgeving niet van toepassing aangezien de regio bestaat uit één gemeente: Eemsdelta.

4.1.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het actuele aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Delfzijl en omgeving bedraagt circa 6.480 m² bvo (peildatum Q1 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bestaande bedrijventerreinen in de regio op circa 0,6%. Hiermee ligt het aanbod in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industrie functie in de regio (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 2,7%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in Delfzijl en omgeving ver onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Delfzijl en omgeving.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 49 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Voornamelijk op de bedrijventerreinen Farmsumerpoort en bedrijvenpark Fivelpoort is nog relatief veel aanbod beschikbaar (beide circa 19 ha). Farmsumerpoort is geschikt voor meerdere typen bedrijvigheid (inclusief zwaardere bedrijvigheid) en het aanbod bestaat dan ook uit verschillende kavelgroottes. Van dit aanbod is circa 5 hectare bestemd voor grootschalige bedrijvigheid. Fivelpoort ligt aan de N33 (Assen-Eemshaven) en is een regulier gemengd bedrijventerrein bestaande uit kavels van circa 1 tot 2 hectare. Op uitbreiding van bedrijventerrein Tjariet is van de 3 hectare circa 1 hectare onder optie. In onderstaande tabel is het harde (plan)aanbod per terrein in de regio weergegeven. Het aanbod op de bedrijventerreinen Woldweg en Farsumerweg beschouwen we als specifiek planaanbod aangezien deze kavels specifiek de bestemming 'machinefabriek' hebben.

Tabel 9: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente (op 1-1-2022)

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Eemsdelta	Farmsumerpoort (GEM/GSP)	100,0	18,9
Eemsdelta	Energieweg	4,7	0,7
Eemsdelta	Uitbreiding bedrijventerrein Tjariet (Spijk)	4,0	3,0
Eemsdelta	Bedrijvenpark Fivelpoort (GSP)	24,0	19,2
Eemsdelta	Woldweg	10,8	3,9
Eemsdelta	Farmsumerweg	7,2	3,2
TOTAAL		150,7	48,9

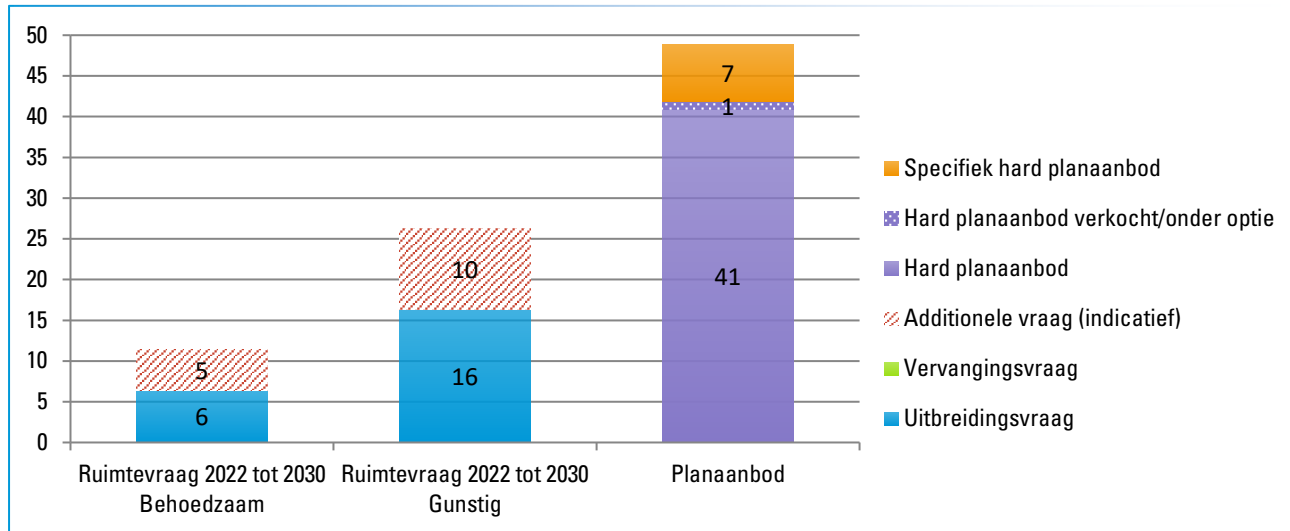
4.1.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimte vraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in Delfzijl en omgeving tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de regio. In beide scenario's is er meer aanbod dan vraag tot 2030. Er is in het behoedzame scenario en in het gunstige scenario een overaanbod van hectares bedrijventerrein in de

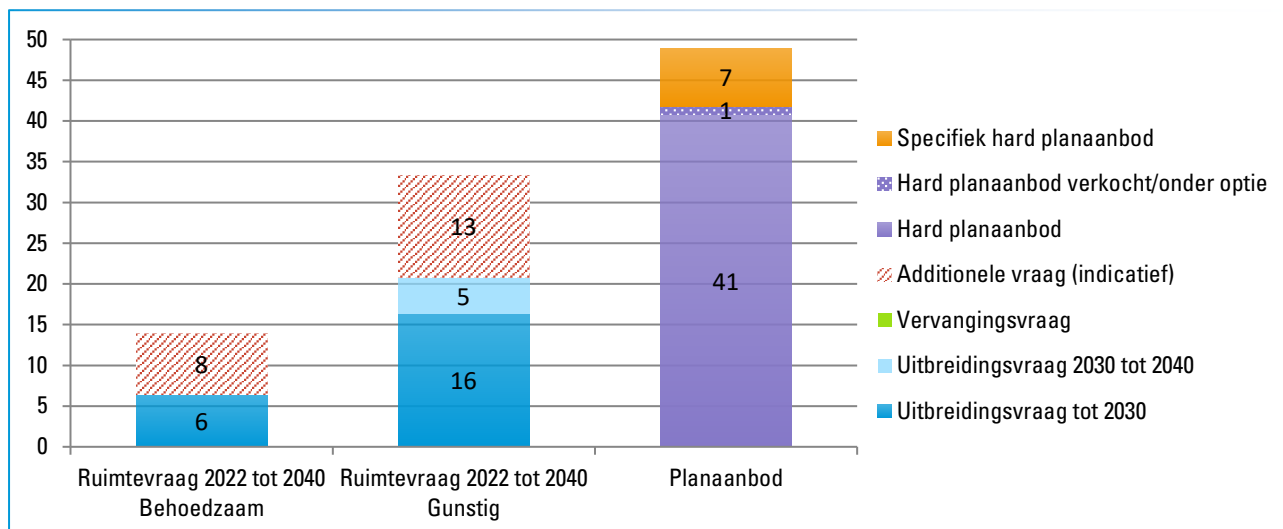
regio. In absolute zin is het overaanbod niet enorm; circa 16 tot 30 hectare. We merken daarbij op dat de additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 10 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Delfzijl en omgeving in de periode 2022 tot 2030.

Figuur 13: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod voor Delfzijl en omgeving tot 2040. In beide scenario's is er meer aanbod dan vraag tot 2040. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er circa 8-13 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Delfzijl en omgeving in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 14: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario EZK behoedzaam voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie ook tabel 6.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor Delfzijl en omgeving:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 1-2 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in Delfzijl en omgeving. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is een beperkt aanbod circa 3,7 hectare van dit type terrein in de regio. Dit aanbod bevindt zich op de Energieweg (0,73 ha gelegen tegen de N33) en voor een groot deel op de uitbreiding van bedrijventerrein Tjariet (circa 3 ha). We schatten dan ook in dat vraag en aanbod in balans is voor dit type bedrijventerrein tot 2030.
- **Regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 3-8 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Delfzijl en omgeving. Het onderscheid met de voorgaande categorie (kleinschalig lokaal) is minder hard dan hier wordt voorgesteld, de twee categorieën lopen in elkaar over. Er is circa 33 hectare regulier gemengd aanbod in de regio. Dit aanbod is verdeeld over Farsumerpoort (circa 14 ha) en bedrijvenpark Fivelpoort (circa 19 ha). Aanvullend zal een deel van de additionele vraag naar verwachting ook op deze terreinen landen. Daarbij maken we de kanttekening dat op deze terreinen veelal kavels rond 1 hectare beschikbaar zijn, wat te klein kan zijn voor (sommige) additionele ruimtevragers. We verwachten dat er voldoende aanbod is in dit segment om de toekomstige vraag te faciliteren.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 2-6 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Delfzijl en omgeving. Het betreft kavels groter dan 3 hectare. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Aanvullend verwachten we dat een groot deel van de additionele vraag landt in dit segment. Daarmee komen we tot een totale vraag van 6 – 14 hectare voor grootschalig regulier gemengd terrein. Er is op Farsumerpoort gedeeltelijk gepast aanbod beschikbaar voor deze vraag (circa 5 hectare). Mogelijk kan een deel van de ruimtevraag naar grootschalig regulier gemengd opgevangen worden door kavels samen te voegen.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 7 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in Delfzijl en omgeving tot 2030. Het aanbod op beide locaties is specifiek bestemd voor 'machinefabrieken'.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor Delfzijl en omgeving tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in Delfzijl en omgeving. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie. De belangrijkste opgave op de bedrijventerreinenmarkt in Delfzijl en omgeving is:

- In Delfzijl en omgeving ontstaat op termijn een tekort aan grootschalig regulier gemengde kavels indien er additionele vraag gaat landen in de regio. Momenteel is een deel van Farsumerpoort geschikt voor grootschalig regulier gebruik, maar de totale vraag in dit segment overstijgt het beschikbare aanbod.

4.2 Behoefteraming Oost-Groningen

4.2.1 Ruimtevrage bedrijventerreinen

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio Oost-Groningen in de periode 2022 tot 2025 is circa 4 tot 18 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa **10 tot 48 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 1 tot 6 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -18 tot 48 hectare in Oost-Groningen. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau (negatief in EZK behoedzaam) vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotient.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag in Oost-Groningen in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EZK behoedzaam	EZK gunstig
2022 tot 2025		4	18
2022 tot 2030		10	48
2030 tot 2040		-18	48
2022 tot 2040		-8	96

De uitbreidingsvraag in Oost-Groningen is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie tabel hieronder. In scenario EZK behoedzaam groeit de ruimtevrage in de sector industrie het hardst (met circa 11 hectare) tot 2030. De andere sectoren blijven gelijk of nemen met 1 hectare af of toe. In het EZK gunstig scenario tot 2030 zien we wederom dat industrie een groot aandeel heeft in de ruimtevrage. Maar hier zien we ook de traditionele sectoren zoals logistiek en groothandel en bouw, handel en reparatie in ruimtevrage toenemen. In de periode 2030 tot 2040 zien we in het behoedzame scenario een negatieve uitbreidingsvraag, wat met name voortkomt door de industriesector. Dit komt door de (verder) dalende werkgelegenheid in de regio. In het gunstige scenario zijn bovengenoemde sectoren wel positief. In het gunstige scenario neemt de uitbreidingsvraag, net zoals in de periode 2022-2030, met 48 hectare toe.

Tabel 11: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	EZK behoedzaam	EZK gunstig	EZK behoedzaam	EZK gunstig
Landbouw	0	1	0	0
Bouw, handel en reparatie	-1	5	-3	5
Consumentendiensten	1	4	-1	2
Dienstverlening & ICT	-1	2	0	3
Industrie	11	25	-9	27
Logistiek en groothandel	0	9	-1	10
Overheid, zorg en onderwijs	-1	3	-4	1
TOTAAL	10	48	-18	48

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in Oost-Groningen (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor Oost-Groningen komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 12: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	WLO laag	WLO hoog
Lokaal kleinschalig	1	7
Regulier gemengd	5	24
Regulier grootschalig	3	17
TOTAAL	10	48

Vervangingsvraag

We verwachten geen vervangingsvraag in de regio Oost-Groningen omdat er geen concrete plannen zijn om bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies zoals wonen. Er zijn in Pekela op termijn plannen om bedrijventerrein AA Stroom (deels) te transformeren.

Additionele vraag

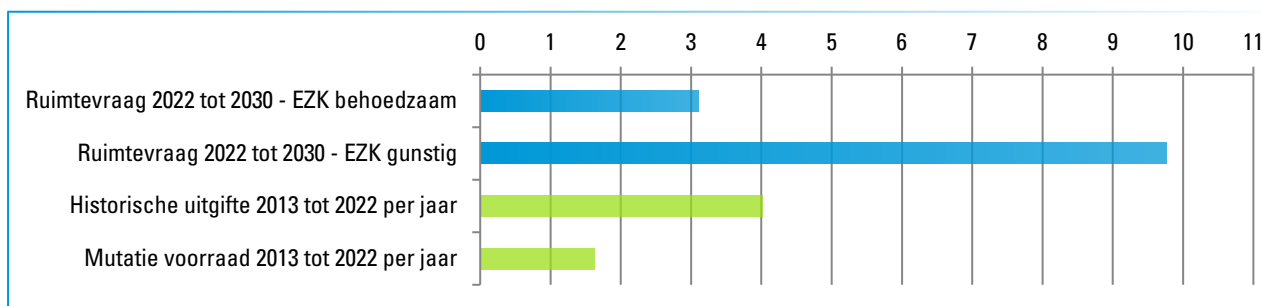
We verwachten een additionele vraag (tot 2030) van circa 15 tot maximaal 30 hectare in Oost-Groningen. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimte vraag in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de regio Oost-Groningen in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen. De bedrijven (en bedrijventerreinen) in de regio Oost-Groningen zijn voornamelijk lokaal georiënteerd. Wel heeft de regio met het gebied rondom het bedrijventerrein Zuid-Groningen (Ter Apelkanaal) een locatie welke kan dienen als potentiële uitbreidingslocatie voor toekomstige grootschalige bedrijvigheid in de provincie. De belangrijkste *selling points* van de zoeklocatie Zuid-Groningen zijn het nieuw te realiseren 380KV-station op deze locatie, wat in het bijzonder voor grotere bedrijven van meerwaarde kan zijn (zowel voor levering als teruglevering van elektriciteit), en de aanwezigheid van Avebe in het gebied, wat mogelijk kansen biedt voor clustering rondom (grootschalige) agrifood en koppelkansen rondom reststromen en restwarmte hiervan. In de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in Oost-Groningen zijn dit type bedrijven beperkt inpasbaar.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in Oost-Groningen in de periode 2022 tot 2030 is 25 tot 78 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 3 tot 10 hectare. De gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte bevindt zich binnen de bandbreedte van de verwachte totale ruimte vraag tot 2030. De bovenkant van de bandbreedte ligt ver boven de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de regio. Indien de regio er in slaagt om additionele vraag aan de regio te binden, kan dit tot een positief ‘shokeffect’ in de uitgifte leiden.

Figuur 15: Gemiddelde jaarlijkse ruimte vraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. In Oost-Groningen is Oldambt goed voor circa 45% van de uitbreidingsvraag. Pekela heeft maar een beperkt aandeel in de ruimte vraag van de regio (circa 5%). De additionele vraag is lastig toe te delen op gemeenteniveau en onder andere afhankelijk van aanbodontwikkeling specifiek voor deze doelgroep. Westerwolde heeft voor deze additionele vraag de beste uitgangspositie met de aanwezigheid van bedrijventerreinen Zuid-Groningen fase II en het Avebe-terrein. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat.

Tabel 13: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030¹⁴

Gemeente	Oldambt	Pekela	Stadskanaal	Veendam	Westerwolde
Indicatieve ruimte vraag tot 2030	4 tot 22 ha.	1 tot 2 ha.	2 tot 8 ha.	2 tot 11 ha.	1 tot 5 ha.

¹⁴ Voor Veendam, Oldambt en Midden-Groningen zijn bestuurlijke afspraken en beleid gemaakt in het kader van het ruimtelijk-economisch perspectief voor de A7/N33-regio. Voor Veendam geldt bijvoorbeeld dat actuele ontwikkelingen meer ruimte vragen. Voor toekomstige ontwikkelingen in deze gemeenten zijn de voorgenoemde afspraken en beleid daarom leidend.

4.2.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het actuele aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Oost-Groningen bedraagt circa 63.325 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bestaande bedrijventerreinen in de regio op circa 2,5%. Hiermee ligt het aanbod in de regio onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie in de regio (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 3,4%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in Oost-Groningen onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Oost-Groningen. Tussen gemeenten kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 146 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Wat opvalt is dat vooral op bedrijventerrein Zuid Groningen fase 2 in totaal nog 43 hectare aan hard planaanbod aanwezig is. Daarvan is echter circa 15 hectare specifiek planaanbod voor de vestiging van Tennet. Ook in Veendam is er nog relatief veel planaanbod beschikbaar op Dallen II. Met daarbij de kanttekening dat verschillende kavels al onder optie zijn en dat een aantal kavels inmiddels al zijn verkocht in 2022. Op Bedrijvenpark Stadskanaal is naast de 4,1 hectare uitgeefbaar circa 16 hectare bedrijventerrein in gebruik als zonneweide. Van de beschikbare hectares in Oldambt is inmiddels vrijwel alles onder optie. Het bedrijventerrein Scheemder Hoogte is in ontwikkeling in de gemeente Oldambt. Dus richting de toekomst heeft de gemeente te kennen gegeven over een hard planaanbod van circa 10 hectare te beschikken.

Tabel 14: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente (op 1-1-2022)

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Oldambt	Bolwerck	18,0	8,2
Oldambt	Eextahaven III 1 ^e en 2 ^e fase	13,0	2,3
Oldambt	Hoogebrug 2	15,8	1,9
Oldambt	Rensel	34,4	0,3
Pekela	West	31,2	14,5
Veendam	Dallen II (Fase I)	80,0	39,0
Veendam	Lloyd	60,5	3,3
Veendam	Groningen Railport / RSCG	26,8	1,5
Westerwolde	Zuid Groningen fase 2	43,0	43,0
Westerwolde	BT Sellingen	1,0	1,0
Westerwolde	'T Heem	25,0	0,5
Westerwolde	Avebe-terrein	100,0	20,0
Stadskanaal	Bedrijvenpark Stadskanaal	46,0	4,1
Stadskanaal	Ter Wuppingerweg	6,0	5,0
Stadskanaal	Dideldom	54,0	1,3
TOTAAL		474,7	145,9

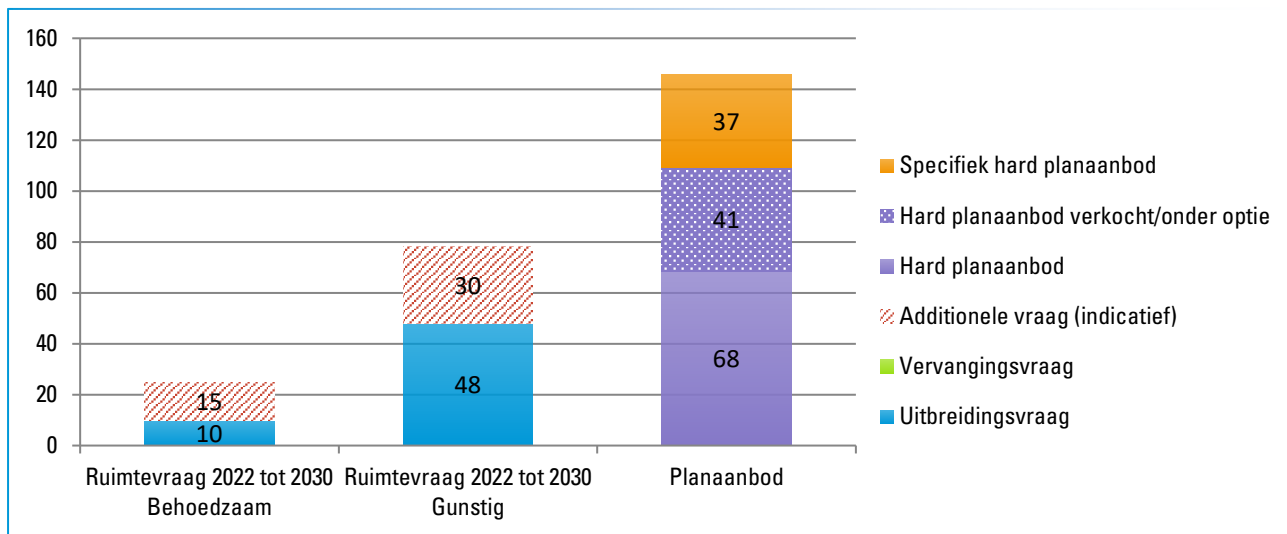
Let op: In Oost-Groningen constateren we dat in 2022 relatief veel bedrijfskavels verkocht zijn en dat er momenteel ook diverse kavels onder optie zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen niet meer geheel actueel zijn. In de vraag-aanbod confrontatie geven we hier verder inzicht in.

4.2.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

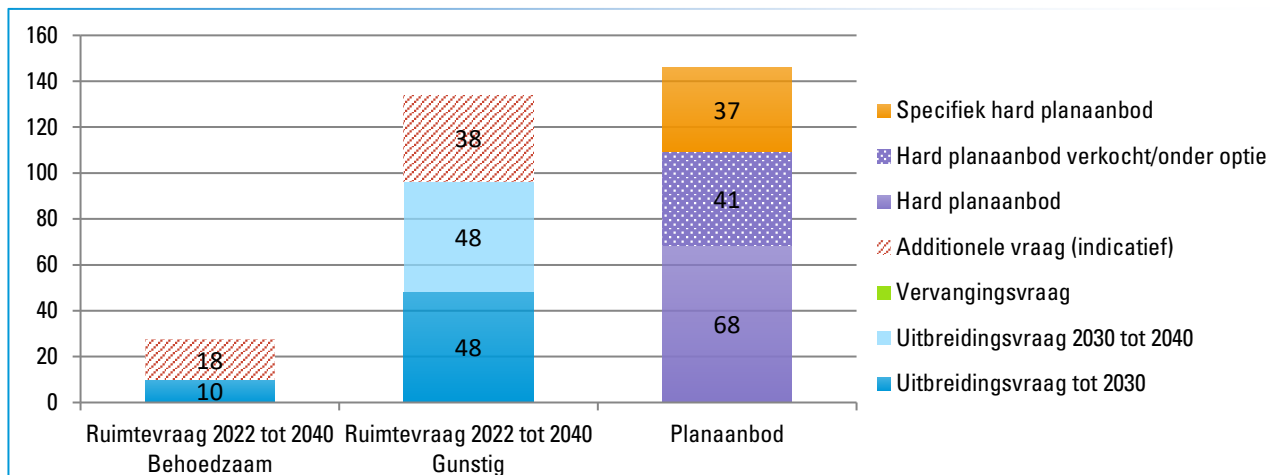
We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in Oost-Groningen tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In beide scenario's is er fors meer aanbod dan vraag. We kunnen concluderen dat er nog genoeg ontwikkelruimte is op de uitgeefbare kavels richting 2030 en mogelijk ook richting 2040. Met daarbij wel de kanttekening dat er al verschillende kavels onder optie/verkocht zijn en dat niet iedere kavel aansluit bij de behoefte van de ondernemers.

Figuur 16: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod voor in Oost-Groningen tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het lage scenario is er sprake van een overschot van circa 100 hectare. In het hoge scenario is er een behoefte van circa 25 hectare zichtbaar in de regio. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er circa 18-38 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Oost-Groningen in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 17: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario EZK behoedzaam voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie tabel 10.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor de regio Oost-Groningen:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 1-7 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in Oost-Groningen. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is circa 10 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is beperkt gespreid door de regio waardoor niet alle kleinschalig lokale ruimtevragers in de regio kunnen worden bediend. Zo is er geen kleinschalig hard planaanbod aanwezig in de gemeenten Pekela en Veendam. Het aanbod van kleinschalig lokale terreinen is groter dan de uitbreidingsvraag naar dit segment. Er is dus een overschot aan kleinschalig lokaal aanbod.
- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 5-24 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Oost-Groningen. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt in beperkte mate leidend. Er is circa 51 hectare aanbod van dit type terrein, op terreinen geschikt voor grotere ruimtevragers kan deze vraag ook landen. Dit komt vooral door het aanbod op de terreinen Zuid-Groningen fase 2 in Westervolde, Bedrijventerrein West in Oude Pekela en Bolwerck in Oldambt. Waarbij bij het laatste terrein de kanttekening moet worden geplaatst dat deze al volledig in optie is.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 3-17 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Oost-Groningen. Daarnaast valt ruimtevrage vanuit additionele ruimtevrager vaak in deze categorie. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. In totaal zal er circa 15 – 41 ha vraag zijn naar dit segment. Er is circa 48 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is verdeeld over de terreinen Dallen II en een deel van het bedrijventerrein Zuid-Groningen fase 2. Beide terreinen zijn gunstig gelegen aan de N33 en de N366. Naar alle waarschijnlijkheid zal het huidige planaanbod in dit segment voldoende zijn om de vraag tot 2030 op te vangen.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 36,5 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in Oost-Groningen tot 2030. Dit betreft deels een reservering van Tennet op bedrijventerrein Zuid Groningen (circa 15 hectare). Ook categoriseren we het Avebe-terrein als specifiek planaanbod geschikt voor (zeer) grootschalige ruimtevragers (circa 20 hectare). Verder is er nog circa 1,5 hectare aanbod aanwezig op Groningen Railport/RSCG wat bestemd is voor op- en overslag van goederen.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor Oost-Groningen tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in Oost-Groningen. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie. De belangrijkste opgaven op de bedrijventerreinenmarkt in Oost-Groningen zijn:

- Er is op korte termijn geen kwantitatieve behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Oost-Groningen. We hebben echter geconstateerd dat het aanbod niet verspreid ligt over de kernen in de regio. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Op lokaal niveau kan dus in de toekomst sprake zijn van een mismatch tussen vraag en aanbod in dit segment. Eventueel nieuw aanbod moet dan ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Denk aan (beperkte) uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen in kernen zoals in Veendam en Oude Pekela. Door met elkaar lopende uitbreidingsplannen (van bedrijven of bedrijventerreinen) te delen en een helder afwegingskader te gebruiken (wanneer wel/niet lokaal gebonden) kan dit in goede banen geleid worden.
- Een gezonde balans tussen vraag en aanbod van (grootschalige) kavels is nodig in de provincie Groningen om de economische structuur van de provincie te versterken. Op termijn is er in de provincie ruimte extra nodig voor grootschalige bedrijvigheid en dan met name in de segmenten automotive, batterijfabrieken en datacenters. In de regio Oost-Groningen zijn er nog enkele kavels geschikt voor grootschalige ruimtevragers (op Dallen II en op bedrijventerrein Zuid-Groningen fase 2).

Specifiek is Zuid-Groningen een van de (kansrijke) zoekgebieden voor grootschalige bedrijvigheid in de regio.

- Binnen de regio Oost-Groningen is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en hoe de regionale meerwaarde van grote bedrijven voor de regio te meten.
- Aanvullend op afstemming binnen de regio is afstemming met andere regio's noodzakelijk. De gemeenten Pekela, Westerwolde en Stadskanaal werken al samen met de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Ze werken momenteel samen aan een ruimtelijk-economische visie voor de zogenoemde N366-regio. Daarnaast werken de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en Veendam samen met de provincie Groningen binnen de A7/N33-regio. In deze regio is onder andere behoefte aan herontwikkeling/intensivering van bestaande bedrijventerreinen en ruimte voor grootschalige vestigers op bedrijventerreinen volgens het Ruimtelijke Economisch Perspectief A7/N33-regio.

4.3 Behoefteraming RGA-gemeenten

4.3.1 Ruimtevrage bedrijventerreinen

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio RGA-gemeenten in de periode 2022 tot 2025 is circa 15 tot 34 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa **40 tot 90 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 5 tot 11 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa 29 tot 86 hectare in de RGA-gemeenten. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een iets lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotient.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag in RGA-gemeenten in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EZK behoedzaam		EZK gunstig	
2022 tot 2025		15		34	
2022 tot 2030		40		90	
2030 tot 2040		29		86	
2022 tot 2040		70		176	

De uitbreidingsvraag in de RGA-gemeenten is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie tabel hieronder. In scenario EZK behoedzaam groeit de ruimtevrage in de sector logistiek en groothandel samen met de sector bouw, handel en reparatie het hardst. In het EZK gunstig scenario tot 2030 groeit ook de ruimtevrage in de industriesector substantieel. In de periode 2030 tot 2040 zien we in het behoedzame scenario alleen een minimale afname van de uitbreidingsvraag in de industriesector en de landbouw. In het hoge scenario verwachten nog een ruimtevrage van circa 86 hectare van 2030 tot 2040. Met name door de sectoren bouw, handel en reparatie en logistiek en groothandel.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	EZK behoedzaam	EZK gunstig	EZK behoedzaam	EZK gunstig
Landbouw	2	3	-2	0
Bouw, handel en reparatie	12	19	15	23
Consumentendiensten	2	7	0	4
Dienstverlening & ICT	1	10	0	9
Industrie	5	21	-1	17
Logistiek en groothandel	15	24	11	22
Overheid, zorg en onderwijs	3	6	6	10
TOTAAL	40	90	29	86

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in de RGA-gemeenten (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor de RGA-gemeenten komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	WLO laag	WLO hoog
Lokaal kleinschalig	6	13
Regulier gemengd	20	45
Regulier grootschalig	14	31
TOTAAL	40	90

Vervangingsvraag

In de RGA-gemeenten verwachten we een vervangingsvraag van circa 37 hectare tot 2030. 25 hectare van deze vervangingsvraag is afkomstig uit de stad Groningen aangezien hierop diverse plekken transformatie naar o.a. woningbouw plaats vindt. Daarvan heeft de transformatie op bedrijventerrein Damsterdiep het grootste aandeel. We verwachten hier een vervangingsvraag van 22,7 hectare. Naast de stad Groningen wordt erop industriepark Leek in gemeente Westerkwartier een deel getransformeerd naar een woonbestemming. Het gaat hier om circa 7 hectare vervangingsvraag.

Additionele vraag

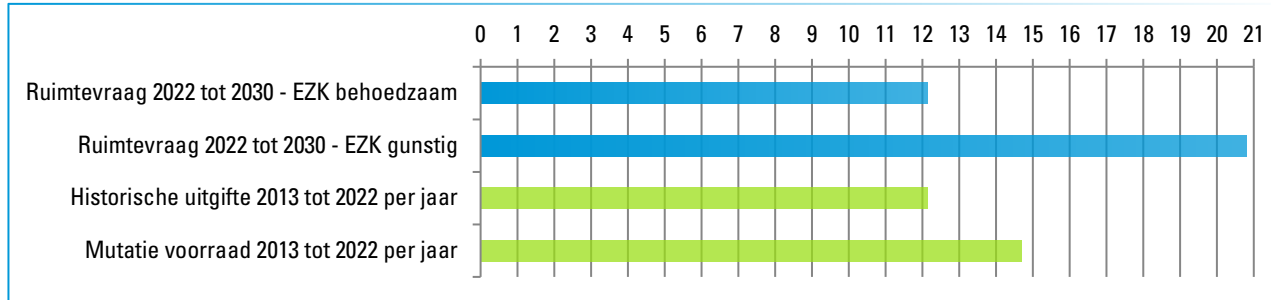
We verwachten een additionele vraag (tot 2030) van circa 20 tot maximaal 40 hectare in de RGA-gemeenten. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimtevrage in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de regio de RGA-gemeenten in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen. De verwachting is – gebaseerd op historische trend, nu voorkomende leads en overwegende vraag vanuit logistiek en industrie – dat de RGA-gemeenten een aantrekkelijke plek is voor grote (additionele) ruimtevragers. Eén van de vier grote economische clusters waar grootschalige bedrijven terecht kunnen in de provincie is de A7/N33-regio. Daarbij heeft de regio een palet aan bedrijventerreinen elk met een specifieke omvang, set kwaliteiten en vestigingsmogelijkheden met de gemeente Groningen als zwaartepunt.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de RGA-gemeenten in de periode 2022 tot 2030 is 95 tot 165 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 12 tot 21 hectare. De historische uitgifte en de mutatie van de voorraad van de afgelopen 10 jaar bevinden zich beide binnen de bandbreedte van de ruimtevrage. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de regio. Er is de afgelopen 10 jaar relatief veel hectare bedrijventerrein uitgegeven waarbij de dynamiek vooral aanwezig was in de gemeenten Westerkwartier en de gemeente Groningen.

Figuur 18: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. In de RGA-gemeenten zien we dat de gemeente Groningen goed is voor circa 58% van de uitbreidingsvraag. De stad Groningen heeft een groot aandeel in de werkgelegenheid, uitgegeven voorraad en uitgifte van de afgelopen 10 jaar. Het merendeel van de vraag zal dan ook landen in de stad Groningen. Hier komt tot 2030 ook nog een vervangingsvraag bij van circa 25 hectare. De stad Groningen op zichzelf heeft in het EZK gunstig scenario al meer vraag dan dat er aanbod is in de hele regio. We verwachten daarnaast dat een deel van de vraag landt in de gemeente Westerkwartier en Midden-Groningen. Het Hogeland heeft een beperkt aandeel in de ruimtevraag van de regio. De additionele vraag is lastig toe te delen op gemeenteniveau en onder andere afhankelijk van aanbodontwikkeling specifiek voor deze doelgroep. Echter heeft met name de gemeente Groningen voor deze additionele vraag de beste uitgangspositie. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat.

Tabel 18: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030¹⁵

Gemeente	Groningen	Het Hogeland	Midden-Groningen	Westerkwartier
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	48 tot 77 ha.	2 tot 5 ha. (11 ha. ¹⁶)	11 tot 19 ha.	15 tot 25 ha.

4.3.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten bedraagt circa 86.525 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bestaande bedrijventerreinen in de regio op circa 1,4%. Hiermee ligt het aanbod in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie in de regio (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 2,9%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

¹⁵ Voor Veendam, Oldambt en Midden-Groningen zijn bestuurlijke afspraken en beleid gemaakt in het kader van het ruimtelijk-economisch perspectief voor de A7/N33-regio. Voor Veendam geldt bijvoorbeeld dat actuele ontwikkelingen meer ruimte vragen. Voor toekomstige ontwikkelingen in deze gemeenten zijn de voorgenoemde afspraken en beleid daarom leidend.

¹⁶ In dit rapport gaan we uit van indicatief 2 tot 5 hectare ruimtevraag tot 2030 voor Het Hogeland. De provincie Groningen en gemeente Het Hogeland zijn overeengekomen dat Het Hogeland een lokale uitbreidingsvraag van circa 11 hectare in de periode 2022 tot 2030 hanteert. Dit is conform de twee gehanteerde middenscenario's in de eerder opgestelde lokale bedrijventerreinvisie.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de RGA-gemeenten. Tussen gemeenten kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 88 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat het meeste aanbod nog beschikbaar is in de gemeente Groningen. Hiervan is wel circa 33,5 hectare op Westpoort met name geschikt voor grootschalige bedrijvigheid. Een deel van het harde planaanbod in de regio is al onder optie/verkocht. Zo is al het aanbod op bedrijventerrein Leeksterveld in de gemeente Westerkwartier onder optie en is het merendeel van het aanbod in Midden-Groningen (op bedrijvenpark Rengers) ook onder optie. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Groningen is circa 40% onder optie/verkocht. In totaal is er circa 12,5 hectare aan specifiek hard planaanbod aanwezig op de terreinen Zernike Science en het Tuinbouw bedrijventerrein in Het Hogeland.

Tabel 19: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Groningen	Westpoort	64,7	43,5
Groningen	Roodehaan	28,0	11,3
Groningen	Nesciopark	1,3	0,6
Groningen	Eemspoort	58,6	1,3
Groningen	Zernike Science	67,0	11,3
Het Hogeland	Bedrijventerrein Ulrum	3,7	1,4
Het Hogeland	Bedrijventerrein langs N363	1,4	1,4
Het Hogeland	Tuinbouw bedrijventerrein	7,0	1,2
Midden-Groningen	Bedrijvenpark Rengers	42,0	6,3
Midden-Groningen	Gouden Driehoek	5,0	1,5
Westerkwartier	Leeksterveld	42,8	8,0
TOTAAL		316,0	87,8

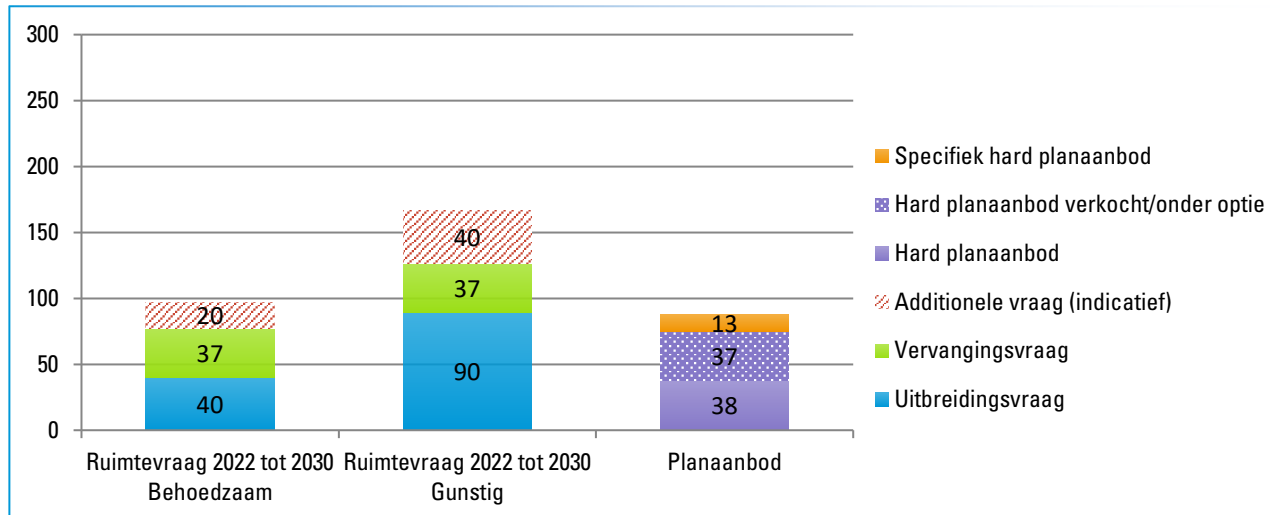
Let op: In de RGA-gemeenten constateren we dat begin 2022 relatief veel bedrijfskavels verkocht zijn en dat er momenteel ook diverse kavels onder optie zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen niet meer geheel actueel zijn. In de vraag-aanbod confrontatie geven we hier verder inzicht in.

4.3.3 Behoeft (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

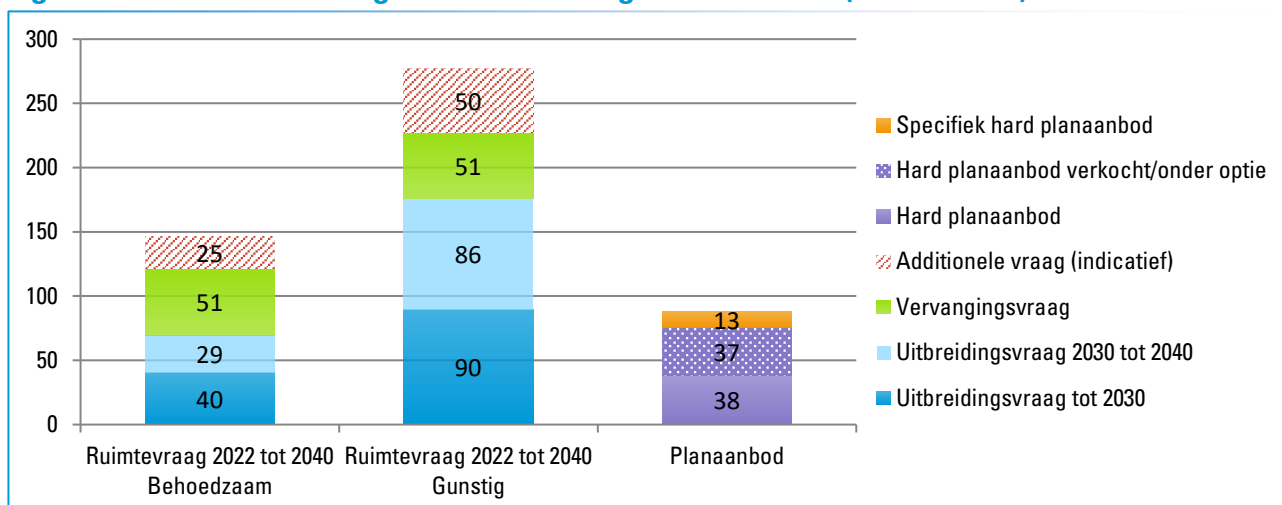
We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in de RGA-gemeenten tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie (en het in dit geval o.a. een campus betreft). In beide scenario's is de vraag groter dan het aanbod. In het EZK gunstig scenario tot 2030 is de totale ruimtevraag 91 hectare hoger dan het hard planaanbod op 1-1-2022. De component vervangingsvraag is een onzekere factor omdat deze afhankelijk is van de vorderingen van de transitieplannen en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 40 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in de RGA-gemeenten in de periode 2022 tot 2030. Van de additionele vraag weten we dat dit hoofdzakelijk grootschalige bedrijven zijn, hier is alleen plek voor op bedrijventerrein Westpoort.

Figuur 19: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod voor in de RGA-gemeenten tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat rammen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie (en het in dit geval o.a. een campus betreft). De algehele tendens in de regio is dat de vraag hoger ligt dan het aanbod. In het behoedzame scenario is er tot 2040 bijna net zo veel autonome uitbreidingsvraag als dat er nu hard planaanbod is, los van de vervangingsvraag en additionele vraag. De confrontatie van de totale ruimtevrage met het harde planaanbod laat een behoefte zien van circa 70 tot 200 hectare. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er circa 25-50 hectare additionele ruimtevrage naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in de RGA-gemeenten in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 20: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)

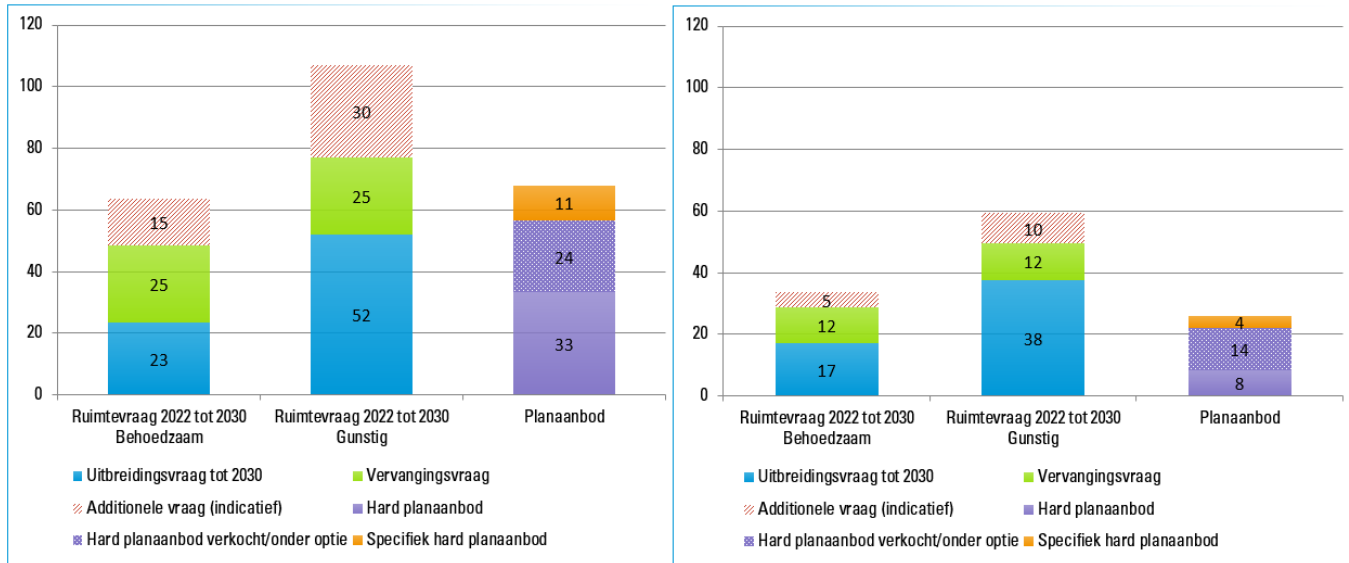


Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod stad Groningen en overige RGA-gemeenten

De totalen voor de RGA-gemeenten splitsen we hieronder verder uit naar de stad Groningen (met als afbakening de gemeentegrens van Groningen) en de overige RGA-gemeenten. Dit doen we omdat we constateren dat de stad Groningen een zwaartepunt is in zowel de regio als de provincie. Zo bevindt maar liefst 55% van de totale werkgelegenheid in de provincie in de stad Groningen. Daarbij ligt circa 30% van de totaal uitgegeven voorraad bedrijventerreinen van de provincie in de stad Groningen. Aanvullend daarop is Groningen een stad met (inter)nationaal aanzien, mede door de aanwezigheid van hoogwaardig

onderwijs. Hierdoor kent de stad Groningen een ander profiel dan de andere gemeenten. In onderstaand figuur zien we dat de stad Groningen als de overige gemeenten in de regio een vergelijkbaar beeld laten zien. In beide gevallen is er in het behoedzame scenario sprake van een evenwicht tussen vraag en aanbod en is in het gunstige scenario een tekort aan aanbod. Een kanttekening daarbij is dat vraag en aanbod in de stad Groningen om relatief veel hectares gaat. De uitbreidingsvraag is in de stad Groningen in het hoge scenario circa 52 hectare terwijl de uitbreidingsvraag in de overige gemeenten opgeteld circa 38 hectare is.

Figuur 21: Vraag-aanbodverhouding van de stad Groningen (links) en overige RGA-gemeenten (rechts)



Noot: additionele vraag is lastig toe te delen naar individuele gemeenten, bovenstaande verdeling is indicatief.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor de regio RGA-gemeenten:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 6-13 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in de RGA-gemeenten. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is circa 3,4 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is beperkt gespreid door de regio waardoor niet alle kleinschalig lokale ruimtevragers in de regio kunnen worden bediend. Daarnaast is de vraag naar kleinschalig lokale terreinen groter dan het aanbod. Er is dus een tekort aan kleinschalig lokaal aanbod. Door op korte termijn bij een aantal kernen beperkt kleinschalig lokaal aanbod toe te voegen kunnen vraag en aanbod beter in balans gebracht worden.
- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 20-45 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in de RGA-gemeenten. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt in beperkte mate leidend. Er is circa 27 hectare aanbod van dit type terrein, op terreinen geschikt voor grotere ruimtevragers kan deze vraag ook landen. Inclusief de additionele vraag, welke voor een deel in dit segment zal landen, is in beide scenario's meer vraag dan aanbod. Daarbij is het aanbod op bedrijvenpark Rengers en bedrijventerrein Leeksterveld bijna volledig onder optie. Indien deze kavels verkocht worden blijft er alleen significante ruimte over op Westpoort. Er is dus sprake van een (groot) tekort aan reguliere bedrijventerreinen in de regio. Mogelijk kan een deel van de ruimtevrage naar regulier gemengde bedrijventerreinen opgevangen worden in de bestaande voorraad door bestaande bedrijventerreinen ruimte-intensiever te benutten.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 14-31 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in de RGA-gemeenten. Daarnaast valt ruimtevrage vanuit additionele ruimtevragers vaak in deze categorie. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel en zal voornamelijk willen landen in de gemeente Groningen. Er is circa 45 hectare aanbod van dit type terrein. Alleen op

bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan in de gemeente Groningen is nog plek voor grootschalige ruimtevragers. Op termijn gaat er mogelijk een tekort ontstaan in dit segment.

- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 13 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in de RGA-gemeenten tot 2030. Dit betreft het Zernike Sciencepark en het Tuinbouw Bedrijventerrein in Het Hogeland.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor RGA-gemeenten tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in de RGA-gemeenten. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie. De belangrijkste opgaven op de bedrijventerreinenmarkt in de RGA-gemeenten zijn:

- Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in de RGA-gemeenten. Kleinschalige lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden met als zwaartepunt de stad Groningen. Hier is momenteel geen kleinschalig lokaal aanbod maar is er wel een uitbreidingsvraag van circa 6–13 hectare. Op korte termijn moet dus aandacht zijn voor het beschikbaar maken van ruimte het kleinschalig lokale segment op bedrijventerreinen.
- Op regioniveau zijn alleen nog op Westpoort en Roodehaan kavels geschikt voor ruimtevragers van groter dan 3 hectare. Echter zijn momenteel al een aantal grote kavels onder optie. Dit terwijl er wel een aanzienlijke vraag is vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Ruimtevrage uit deze sectoren is vaak grootschalig van aard.
- Binnen de regio is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en hoe de regionale meerwaarde van grote bedrijven voor de regio te meten. Daarbij speelt specifiek de vraag hoe vraag en aanbod binnen de gemeente Groningen, het zwaartepunt van de regio, zich verhoudt tot de rest van de regio.
- Aanvullend op afstemming binnen de regio is afstemming met andere regio's noodzakelijk. De RGA-gemeenten bestaat namelijk niet alleen uit Groningse gemeenten, maar ook uit de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo in Drenthe. Daarmee is de regio verbonden met Noord-Drenthe. Daarnaast werken de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en Veendam samen met de provincie Groningen binnen de A7/N33-regio.
- Tot slot is specifiek aandacht nodig voor de relatie tussen de verstedelijkingsstrategie van de RGA en de groeiende werkgelegenheid op bedrijventerreinen (en daarbuiten) in de regio. In de regio daalt de potentiële beroepsbevolking naar verwachting terwijl de werkgelegenheid groeit. De krapte op de arbeidsmarkt neemt daarmee alleen maar verder toe. Het toevoegen van extra woningen en voorzieningen in de RGA is cruciaal om het gat tussen vraag naar werknemers en beschikbare beroepsbevolking te dichten. In andere woorden: het succesvol uitvoeren van de verstedelijkingsstrategie is een cruciale randvoorwaarde voor het realiseren van de vraag (in beide scenario's) naar bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten.

5 Adviezen voor bedrijventerreinenstrategie

In dit laatste hoofdstuk geven we de belangrijkste algemene aanbevelingen hoe verder te gaan met deze behoefteraming en de vertaling hiervan naar een bedrijventerreinenstrategie voor de provincie en regio's. In hoofdstuk zes geven we specifieke adviezen per regio.

5.1 Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een ruimtevraag tussen laag en hoog scenario

Ga uit van ruimtevraag tussen laag en hoog scenario voor de provincie Groningen

Het resultaat van dit onderzoek is een bandbreedte die aangeeft waarbinnen de autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich kan ontwikkelen binnen de Groningse regio's. Deze bandbreedte is het resultaat van de toepassing van het hoge en lage werkgelegenheidsscenario uit de EIB-raming, bottom-up analyses en verwachtingen over de ontwikkeling van de andere twee prognoseparameters; de locatietypevoorkeur en het terreinquotiënt. Daarnaast maken we een inschatting van de vervangingsvraag en additionele vraag naar bedrijventerreinen op basis van verschillende kwantitatieve en kwalitatieve bronnen.

Vanuit de langjarige ontwikkelingen, de vergelijking met historische uitgifte en de verwachtingen over bijvoorbeeld trends, verwachten we voor Groningen een langjarige autonome ontwikkeling van de ruimtevraag tussen de groeipaden van het lage en hoge scenario. Hierbij kan de ruimtevraag zich meer richting het lage of het hoge scenario bewegen, afhankelijk van beleidsinzet en externe factoren. Deze fluctuaties zien we ook terug in de historische uitgifte in de provincie, zie ook figuur 4. Ook de marktgeluiden uit het gesprek met marktkenner bevestigen dit.

Zo kan enerzijds het lage scenario werkelijkheid worden omdat de economie zich de komende jaren minder ontwikkelt. Hier zijn verschillende mogelijke aanleidingen voor zoals stijgende inflatie, stijgende energieprijzen, stikstofproblematiek, schaarste aan grondstoffen en werknemers, de nasleep van corona (bijvoorbeeld omdat de schuldenberg bij bedrijven toch een keten van faillissementen op gang brengt) en de Oekraïne-oorlog. Vanuit die optiek is in onze ogen het lage scenario (inclusief een beperkte vervangingsvraag en additionele vraag) een goed uitgangspunt voor het minimum van de vraag. Het lage scenario kan ook een bewuste beleidskeuze van provincie en regio's zijn. Een keuze om komende jaren simpelweg minder extra ruimte te gaan bieden aan bedrijven op bedrijventerreinen en waarbij ingezet wordt op meer intensivering, meer gemengde ontwikkelingen en selectiviteit in welke bedrijven wel/geen ruimte krijgen. Immers, ruimte is niet eindeloos beschikbaar en er zijn meer opgaven met een grote ruimteclaim.

Anderzijds kan het hoge scenario werkelijkheid worden bij actief beleidsinzet en gunstige (macro-)economische ontwikkeling in Nederland en Europa. Zo heeft de bedrijventerreinenmarkt (relatief) weinig negatieve effecten gevoeld van (de nasleep van) de coronacrisis, is er erg weinig aanbod/leegstand op bestaande bedrijventerreinen en wordt er de laatste jaren meer uitgegeven op bedrijventerreinen dan de afgelopen tien jaar. Vanuit die optiek is in onze ogen het hoge scenario (inclusief een beperkte vervangingsvraag en een realistisch beeld bij de additionele vraag) een goed uitgangspunt voor het maximum van de vraag. Het is bovendien niet ondenkbaar dat de vraag zelfs tijdelijk boven dat hoge

groeipad uitkomt. Zeker wanneer op bedrijventerreinen extra en structureel wordt ingezet en ruimte geboden aan ruimtevragers die voorheen niet op de Groningse terreinen gevestigd werden (zoals onderstations energie) of grootschalige logistiek.

HOGE SCENARIO VRAAGT OM VOLDOENDE MENSEN EN/OF INNOVATIEVE OPLOSSINGEN

Streven naar het bovenstaande hoge scenario door extra beleidsinzet klinkt wellicht aantrekkelijk maar brengt ook (extra) uitdagingen met zich mee. In het hoge scenario groeit de werkgelegenheid richting 2030 door. Tegelijkertijd is de arbeidsmarkt in Groningen al enige tijd krap (meer openstaande vacatures dan werkzoekenden) en daalt de beroepsbevolking naar verwachting ook de komende jaren in Groningen. Deze combinatie van toenemende vraag naar banen en afnemend aanbod van banen kan serieuze knelpunten opleveren. Het is belangrijk om deze mismatch in de gaten te houden en te verkleinen. Hieronder benoemen we enkele mogelijke oplossingsrichtingen:

- Ten eerste kan de verstedelijkingsstrategie van Groningen een grote rol spelen in het aantrekken en behouden van geschikt personeel voor (onder andere) bedrijven op bedrijventerreinen.
- Ten tweede kan banengroei gerealiseerd worden in Groningen in combinatie met beperkte of mindere groei van de potentiële beroepsbevolking. Zo is de afgelopen jaren de potentiële beroepsbevolking in de provincie ongeveer gelijk gebleven, terwijl de werkgelegenheid met 6% groeide. Die banengroei kan namelijk ook ingevuld worden door een toename van de arbeidspendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op het onbenut arbeidspotentieel. Een kanttekening hierbij is dat, ten opzichte van de voorgaande tien jaar, er nu minder onbenut arbeidspotentieel is om aan te kunnen spreken.
- Tot slot is het (extra) inzetten op technologische ontwikkelingen zoals robotisering en automatisering een oplossingsrichting voor het blijven doorgroeien op de bedrijventerreinen zonder het beschikbaar hebben van veel werknemers. Dergelijke ontwikkelingen lenen zich in het bijzonder goed voor toepassing op bedrijventerreinen, vooral bij industriële en logistieke bedrijven.

Grootschalige ontwikkelingen kunnen leiden tot extra ruimtevraag op bedrijventerreinen

De autonome uitbreidingsvraag zal fluctueren binnen de opgestelde bandbreedte en de vervangingsvraag komt voort uit concrete transformatieprojecten. De additionele vraag naar bedrijventerreinen laat zich echter moeilijker voorspellen. Vooral additionele ruimtevragers zijn vaak (erg) grootschalig. Voor deze grootschalige ruimtevragers zijn er door de provincie enkele geschikte plekken aangewezen. Op andere bedrijventerreinen is geen ruimte voor ruimtevragers groter dan 5 hectare. De provincie kiest ervoor om grootschalige ruimtevragers alleen op een beperkt aantal locaties toe te staan met als doel het minimaliseren van de negatieve neveneffecten van grootschalige bedrijven en het maximaliseren van de synergievoordelen die (kunnen) optreden bij geclusterde vestiging van grootschalige bedrijven. Dit sluit aan bij de ambities op nationaal niveau vanuit het traject Grip op grootschalige ruimtevragers. Gezamenlijk willen de ministeries van BZK, EZK en I&W, de provincies en gemeenten bestuurlijke afspraken maken over sturen op het selectief ruimte blijven bieden aan grootschalige bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor regio en economie. De locaties die zijn aangewezen voor grootschalige ruimtevragers in de provincie Groningen zijn:

- Het Avebe-terrein
- Het Eemshaven
- Oosterhorn
- Westpoort

Alleen het Avebe-terrein is in deze behoefteraming meegenomen als specifiek aanbod geschikt voor (zeer) grootschalige ruimtevragers. De overige locaties zijn zeehaventerreinen (Eemshaven en Oosterhorn) en vallen daarmee buiten de scope van deze raming of trekken een (inter)nationale vraag aan (Oostpolder) en ontstijgen daarmee het schaalniveau van deze raming. Ontwikkelingen van grootschalige ruimtevragers op deze locaties zullen waarschijnlijk extra ruimtevraag opleveren op de 'droge' terreinen. Denk bijvoorbeeld ruimtevraag vanuit logistieke services, facilitaire diensten, catering, onderhoud en toelevering van

halffabricaten. De precieze omvang van dit effect is afhankelijk van veel factoren en dus vooralsnog nog niet te ramen.

5.2 Hanteer een flexibele benadering bij het programmeren van bedrijventerreinen

Het is voor een goede strategie rondom bedrijventerreinen in Groningen vooral belangrijk dat er sprake is van een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale bedrijventerreinenmarkten. Dus niet teveel aanbod omdat dit leidt tot een onderkoelde markt met onnodige leegstand, onnodig ruimtebeslag en waardedaling van investeringen. Maar ook niet te weinig aanbod, omdat dit zorgt voor oververhitting van de regionale bedrijventerreinenmarkt met als gevolg sterk stijgende prijzen, verdrijving van bepaalde type bedrijven, rem op economie en banenontwikkeling, et cetera. Dit vraagt om een flexibele benadering. Het aanbod aan bedrijventerreinen moet voldoende en kwalitatief passend zijn bij de vraag, ook als de vraag lager of hoger uitpakt dan verwacht.

Het toepassen van vraaggericht ontwikkelen is een concrete manier om meer flexibiliteit in te bouwen in de regionale bedrijventerreinenprogrammering. Vraaggericht ontwikkelen houdt in dat bedrijventerreinen pas (verder) worden ontwikkeld als er zicht is op concrete vraag. Dit houdt in dat niet alle toekomstige verwachte vraag (bijvoorbeeld uit een behoefteraming) direct wordt vertaald in harde plancapaciteit/bestemmingsplannen maar dat er wordt gekozen voor het hard maken van het concrete (en daarmee vaak kleinere) deel van die vraag. Bijvoorbeeld door een plan voor een groot bedrijventerrein in fases uit te geven. Daarmee kan de marktvrage passender bediend worden, kan er geen programmatische overaanbod meer ontstaan en heeft de regionale programmering ook minder last van conjuncturele fluctuaties. Hierbij plaatsen we wel de kanttekening dat de benodigde procedures voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein steeds complexer en daarmee langduriger worden. Vanuit dit perspectief kan het nuttig zijn om iets ruimer aanbod te ontwikkelen ten opzichte van de concrete vraag. Vooral bij bedrijventerreinen die in absolute zin niet erg groot zijn zal dit niet gauw leiden tot problemen op de regionale bedrijventerreinenmarkt.

Bij het programmeren van bedrijventerreinen dient ook aandacht en draagvlak te zijn voor de maatschappelijke meerwaarde van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de maatschappelijke kosten van de nieuwe ontwikkeling. Levert de nieuwe ontwikkeling bijvoorbeeld veel (of de juiste type) banen op? Of draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan de speerpuntsectoren van de gemeente en/of regio? En hoe draagt het terrein bij aan de energietransitie?

Goede monitoring van aanbod en uitgifte van bedrijventerreinen en goed overleg in regionaal verband zijn cruciale randvoorwaarden om succesvol vraaggericht te kunnen ontwikkelen. Zo helpt het om op regionaal niveau praktische afspraken vast te leggen, zoals het pas starten met de bestemmingsplanprocedure c.q. het vaststellen van het uitwerkings- of wijzigingsplan van een nieuw terrein als er sprake is van concrete vraag óf wanneer 70 of 80% van een gekoppeld (lees: vergelijkbaar type) terrein is uitgegeven óf als blijkt dat een bepaalde gevraagde kwaliteit in de regionale werklocatieportefeuille ontbreekt.

5.3 Zorg voor voldoende ruimte voor lokaal geworteld MKB met (lokale) meerwaarde

Op lokaal niveau hebben bedrijven ook uitbreidingswensen in Groningen. Juist in de kleinere kernen en dorpen in Groningen is het aanbod aan kleinschalig regulier bedrijventerrein zeer beperkt. Het gaat vaak om enkele 'restkavels' op de bestaande bedrijventerreinen. Veelal zijn op deze terreinen kleinschalige bedrijven gevestigd die sterk lokaal geworteld zijn. Denk aan kleine tot middelgrote familiebedrijven (circa 27% van de werkgelegenheid in Groningen zit bij een familiebedrijf) die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Verplaatsing naar een andere kern of gemeente wordt vaak niet als een optie gezien.

Een kleinschalige uitbreiding van lokale bedrijventerreinen in de toekomst biedt perspectief voor gemeenschappen om de lokale economie te stimuleren en de lokale gemeenschap te versterken. Daarbij zijn de uitbreidingswensen van deze bedrijven vaak niet heel grootschalig, het betreft vaak kavels tot zo'n 5.000 m². Met weinig terrein kom je dus al ver. Met name in de RGA-gemeenten zien we meer vraag dan

aanbod in het kleinschalig regulier segment. In andere gemeenten is het in situaties waar er op papier een overaanbod is lastig om plannen te onderbouwen voor lokale kleinschalige ondernemers. Juist door heel specifiek te programmeren op lokale bedrijven (door sec kleine kavels aan te bieden, een combinatie met wonen en/of via bestemmingsplanregels een en ander vast te leggen) kan de lokale bedrijvigheid en zijn maatschappelijke meerwaarde behouden blijven. Dit vraagt tegelijkertijd ook voor een discussie/keuze ten aanzien van bedrijvigheid die de lokale context zijn overgroeit of geen maatschappelijke meerwaarde meer oplevert op de huidige plek.

5.4 Werk samen in regionaal verband: maak keuzes vanuit een gedeeld toekomstbeeld

Werk per regio een regionale convenant bedrijventerreinen uit

In verschillende segmenten is in de Groningse regio's een mismatch tussen vraag en aanbod. Om vraag en aanbod dichterbij elkaar te brengen moeten keuzes gemaakt worden in regionaal verband. Deze keuzes gaan over de programmering en het versterken van de huidige bedrijventerreinen. We adviseren hiervoor per regio met een regionale convenant bedrijventerreinen¹⁷ te werken. Hierin worden bestuurlijke afspraken gemaakt over de werklocaties in een regio. Afspraken gaan onder andere over (de te faciliteren) vraag, aanbod, beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen en ambities rondom duurzaamheid op (nieuwe) bedrijventerreinen. Een gedeeld regionaal toekomstbeeld vormt hiervoor een belangrijke basis, vervolgens gaat het om goede afspraken maken en gezamenlijk uitvoeren.

Vanuit het regionale toekomstbeeld kunnen dan expliciete keuzes en afspraken worden gemaakt: welke bedrijventerreinen zijn sterk en toekomstbestendig en moet de regio koesteren, welke locaties moeten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt worden (herstructureren), welke locaties kunnen ook prima een andere invulling krijgen (transformatie) en welke locaties worden mogelijk nog in de portefeuille gemist en moeten worden toegevoegd?

Koppeling met bestaande bedrijventerreinen cruciaal

De koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen is cruciaal. De behoefteraming raamt de extra ruimtevraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in de provincie. Deze moeten daarom een nadrukkelijke plek hebben in de visies en -afspraken. Het toekomstbestendig houden en maken van bestaande terreinen vraagt om beter benutten (met ruimtelijk intensivering als gevolg, zie ook 5.4) en verduurzaming. In de eerste plaats natuurlijk vanwege de grote (sociaal-)economische waarde die de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in Groningen vertegenwoordigt. In de tweede plaats omdat op veel bedrijventerreinen grote opgaven en kansen liggen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning). De in 2021 uitgevoerde vitaliteitsscans op een groot deel van de bedrijventerreinen in Groningen (Stec Groep) bieden hier een goede bouwsteen voor.

Maak een keuze over goede regiosamenstellingen voor afspraken rondom bedrijventerreinen

Een belangrijke overweging bij het overgaan op (meer) regionale samenwerking tussen Groningse gemeenten is welke regioafbakening te hanteren. Nu zijn er al diverse samenwerkingsverbanden aanwezig, ook met gemeenten uit Drenthe. Zo werken de gemeenten Stadskanaal, Westerwolde en Pekela samen met een aantal Drentse gemeenten onder de noemer N366-regio, hebben de gemeente Midden-Groningen, Veendam en Oldambt een ruimtelijk-economisch perspectief A7/N33-regio opgesteld en werken de gemeenten Midden-Groningen, Groningen, Het Hogeland en Westerkwartier samen met een aantal Drentse gemeenten onder de noemer Regio Groningen-Assen. Tussen de Groningse gemeenten kan afstemming erg waardevol zijn.

Begin met afstemming binnen de drie bestaande (inter)provinciale samenwerkingsverbanden: N366-regio, A7/N33-regio en de RGA-gemeenten. Bij het overgaan op (meer) regionale samenwerking is het belangrijk om helder te hebben wat het doel is van die samenwerking, is onze ervaring. Daarom is het belangrijk

¹⁷ Zie ter inspiratie de [Convenant Werklocaties 2022](#) van de Noord-Hollandse regio Westfriesland.

vanuit een duidelijk integraal toekomstbeeld de samenwerking aan te gaan. De N366-regio is momenteel bezig met het opstellen van een helder toekomstbeeld. De andere twee regio's beschikken al over een dergelijk toekomstbeeld. De gemeente Eemsdelta valt buiten de bestaande samenwerkingsverbanden. We adviseren Eemsdelta om afstemming te zoeken met omliggende gemeenten/regionale samenwerkingsverbanden. Dit betekent meer samenwerken met de RGA-gemeenten en de A7/N33-regio. Vooral omdat de vraag op Oosterhorn waarschijnlijk invloed gaat hebben op de droge bedrijventerreinen in de regio.

5.5 Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen

Behoefteraming bedrijventerreinen gaat uit van huidig beleid, ook rondom ruimtegebruik

De geraamde autonome vraag is beleidsneutraal. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen, maar niet met grote wijzigingen in het ruimtelijk-economisch beleid zoals dat tot nu toe werd gevoerd. De Groningse regio's en provincie kunnen dus met beleid invloed uitoefenen op de ruimtevraag. Actief inzetten op het verplaatsen van bedrijven naar bedrijventerreinen heeft bijvoorbeeld een stijgende ruimtevraag als gevolg. Het beter benutten van bedrijventerreinen kan juist ruimtewinst opleveren omdat kavels intensiever benut worden. Zo laten verschillende onderzoeken naar het beter benutten van bedrijventerreinen (o.a. in provincie Utrecht en Hart van Brabant) zien dat zo'n 5 tot 10% ruimte te winnen is door o.a. beschikbare bouwhoogtes en bebouwingspercentages te benutten en te zorgen voor 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

Ruimte vraag naar bedrijventerreinen deels te faciliteren in de bestaande voorraad door intensivering

Voor een deel is de ruimte vraag naar bedrijventerreinen binnen de bestaande voorraad van bedrijventerreinen in Groningen te faciliteren. Dit kan door het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Hier zijn veel mogelijkheden toe omdat het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in Groningen vrij extensief is, zie ook box hieronder. Dit betekent dat bedrijven hun uitbreidingsvraag (deels) op eigen kavel invullen door te intensiveren en/of dat er ruimte op bedrijventerreinen vrijkomt door herstructurering (bv. als gevolg van de verhuizing van een bedrijf). Bij succesvolle intensivering van de bestaande voorraad bedrijventerreinen is er minder behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal in het groen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de ruimtelijke impact van intensivering, zoals hogere gebouwen en extra druk op de openbare ruimte. Niet op elke plek is dit passend en wenselijk.

RUIMTEGEBRUIK OP GRONINGSE BEDRIJVENTERREINEN IS EXTENSIEF

In Groningen is het ruimtegebruik op bedrijventerreinen bovengemiddeld extensief in vergelijking met andere provincies in Nederland. We gebruiken de gemiddelde TQ en FSI op bedrijventerreinen als indicator voor het ruimtegebruik in Groningen:

- De gemiddelde TQ (ruimte per werknemer) is in Groningen circa 300. De TQ in de regio's Delfzijl en omgeving en Oost-Groningen is zelfs boven 500. Alleen de provincie Drenthe heeft in Nederland een hogere TQ op bedrijventerreinen dan Groningen. De gemiddelde TQ op bedrijventerreinen in Nederlandse provincies is rond de 250.
- De gemiddelde FSI (bruto vloeroppervlak ten opzichte van kaveloppervlak) op bedrijventerreinen in Groningen is circa 39%. Een gemiddeld bedrijventerrein heeft een FSI binnen de bandbreedte 40%-60%. Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in Groningen is daarmee laag.

Intensivering is proces van de lange adem

Bij het beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen is verbinding leggen tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en investeren in bestaande terreinen van belang. De potentiële ruimtewinst vanuit intensivering is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Intensivering hangt namelijk samen met belangrijke bedrijfsbeslissingen en -investeringen. Herontwikkeling en intensivering is dus een zaak van lange adem en afhankelijk van private partijen en/of actieve (financiële) inzet van overheden. Het creëren van schuifruimte is bij intensivering cruciaal. Het gaat erom dat door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen er ruimte achtergelaten wordt die dan mogelijk kan worden herontwikkeld of

geïntensiveerd. Hierbij zijn dan ook kansen om op bedrijventerreinen een kwaliteitsslag te maken in bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, verduurzaming en/of vergroening.

Onderzoek meest kansrijke bedrijventerreinen voor beter benutten van de ruimte

We adviseren om een analyse uit te voeren naar de mogelijkheden om de ruimte op bedrijventerreinen in Groningen beter te benutten omdat het ruimtegebruik efficiënter kan. Daarvoor is het zinvol om een goed beeld te hebben van de mogelijkheden voor beter benutten en de consequenties die dat bijvoorbeeld heeft op de benodigde schuifruimte en de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Een inventarisatie naar de meest kansrijke bedrijventerreinen helpt om de juiste bedrijventerreinen uit te zoeken om mee aan de slag te gaan in de provincie. Voor sommige terreinen is een lagere ruimtelijke intensiteit passend terwijl het op een ander terrein als inefficiënt kan worden gezien. Door locaties te prioriteren kan gericht gewerkt worden aan de terreinen die de meeste potentie bieden.

5.6 Zet sterk in op monitoring van de Groningse bedrijventerreinmarkt

Om de ontwikkelingen rondom vraag en aanbod te kunnen volgen is goede monitoring van de uitgifte en het beschikbare aanbod belangrijk. We hebben in het kader van deze behoefteraming informatie opgehaald over vraag en aanbod bij alle gemeenten in de provincie. Deze actuele informatie is waardevolle input geweest voor deze behoefteraming. Het is belangrijk dat deze monitoring van vraag en aanbod jaarlijks wordt uitgevoerd en landelijk wordt teruggekoppeld via IBIS. Ook zien we kansen voor het ontsluiten van de resultaten van de monitor via de Groningse dashboard toekomstbestendigheid bedrijventerreinen. Gemeenten moeten hun bedrijventerreingegevens op orde hebben, voor hun eigen cijfers en monitoring, maar ook voor een goed regionaal, provinciaal en nationaal beeld van bedrijventerreinen. De cijfers zijn een cruciale basis voor o.a. behoefteramingen en de juiste beslissingen en gesprekken over nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en (compensatie van) transformatie. Nu is dit in Groningen niet altijd op orde en bestaat onduidelijkheid over harde planvoorraad, beschikbaarheid van kavels en nog uitgeefbare voorraad.

Als het fundament van de monitor – het goed en jaarlijks aanleveren van informatie vanuit de gemeenten – op orde is, is het vervolgens van belang dat de monitor meer kwalitatieve inzichten geeft. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. Zo kan de ruimtevraag beter worden gevolgd en komen mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten eerder in beeld. Eventuele regionale afspraken kunnen zo nodig daarop afgestemd/geactualiseerd worden. Regio Groningen-Assen werkt bijvoorbeeld al met een jaarlijkse monitor.

In het verlengde hiervan adviseren we het uitbouwen van overleggen met het bedrijfsleven binnen de regio's. In het kader van de behoefteraming zijn consultatiesessies gehouden met marktpartijen en het zou goed zijn als dit gesprek regelmatig plaatsvindt, zoals ook besproken tijdens de marktconsultatie. Denk aan een (half)jaarlijks overleg met een goede dwarsdoorsnede van bedrijven – maar ook intermediairs – om gezamenlijk te bespreken wat de actuele ontwikkelingen op bedrijventerreinenmarkt zijn en of dit om aanscherpingen van de programmering vraagt. Belangrijk: het moet géén praatclub zijn, waar verder weinig mee gebeurt. Wat goed werkt is een agenderend overleg te organiseren, om aan de hand van (bijvoorbeeld) monitor-resultaten consequenties te trekken over de bestaande locaties, harde plancapaciteit en eventuele nieuwe plannen voor en concrete vraag naar bedrijventerreinen en kantoren.

6 Adviezen per regio

In hoofdstuk vijf hebben we enkele algemene handvatten gepresenteerd die kunnen helpen om tot regionale programmeringsafspraken te komen. We geven in dit hoofdstuk nog enkele eerste regiospecifieke adviezen. We doen dit op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod in de regio's.

6.1 Adviezen Delfzijl en omgeving

Er is op totaalniveau in Delfzijl en omgeving meer aanbod dan vraag tot 2030 en tot 2040 in beide scenario's. Ook kwalitatief zien we in de segmenten kleinschalig lokaal en regulier gemengd dat er meer aanbod is dan vraag. Voor grootschalige ruimtevragers is er in het hoge scenario tot 2030 mogelijk een tekort aan kavels in de regio. Voor de regio Delfzijl en omgeving hebben we de volgende specifieke adviezen:

- We adviseren om voor de segmenten kleinschalig lokaal en regulier gemengd de komende jaren geen nieuw aanbod te ontwikkelen in de regio. Op bedrijventerreinen Woldweg en Farmsumerweg zijn nog gronden beschikbaar met een specifieke bedrijfsbestemming. Door deze terreinen algemeen te bestemmen kunnen deze gronden op termijn ook beschikbaar gemaakt worden voor kleinschalig lokale tot reguliere bedrijven. We adviseren hier alleen actie op te ondernemen als hier concrete aanleiding voor is.
- We adviseren om goed vinger aan de pols te houden wat interesse in grootschalige kavels betreft, vooral op Farmsumerpoort. Op basis van goede afspraken kan bijvoorbeeld een grote(re) ruimtevrager die zich meldt in Delfzijl en omgeving opgevangen worden op een locatie met genoeg grootschalig aanbod in een van de andere twee regio's mocht het in Delfzijl en omgeving niet passen.
- We adviseren ook om als regio die maar uit één gemeente bestaat om goed af te stemmen (en mogelijk ook afspraken te maken) met de omliggende regio's Oost-Groningen en de RGA-gemeenten. Hierbij is aandacht voor de relatie tussen Oosterhorn en droge bedrijventerreinen in de provincie van belang.

6.2 Adviezen Oost-Groningen

Kwantitatief is er in Oost-Groningen meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen tot 2030 en tot 2040. Toch kunnen er in de regio enkele knelpunten ontstaan de komende jaren. Kwalitatief zien we dat er op enkele plekken behoefte kan zijn aan het toevoegen van kleinschalig lokaal aanbod. Oost-Groningen heeft een groot oppervlak en niet overal is kleinschalig lokaal aanbod beschikbaar voor lokale bedrijven. Zo is er geen kleinschalig hard (plan)aanbod aanwezig in de gemeenten Pekela en Veendam. In het regulier gemengde segment is in beide scenario's meer dan voldoende aanbod om aan de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te voldoen tot 2030, al is er minder beschikbaar dan op papier staat aangezien een aanzienlijk deel van dit segment onder optie is. Ook is er in het grootschalig gemengde segment in beide scenario's voldoende aanbod om in de vraag tot 2030 te voorzien. Voor de regio Oost-Groningen hebben we de volgende specifieke adviezen:

- We adviseren om ruimte te creëren voor kleinschalige lokale bedrijven op plekken waar dat lokale meerwaarde oplevert. Er zal in dit segment niet snel een problematisch overaanbod ontstaan en het type bedrijf dat op dergelijke terreinen is gevestigd is vaak erg lokaal gebonden waardoor kleinschalige lokale terreinen de meest geschikte plekken zijn voor dit type bedrijf.
- We adviseren om als regio goed de uitgifte op regulier gemengde en grootschalig gemengde bedrijventerreinen te monitoren. Als de uitgifte op deze terreinen voorspoedig gaat (richting het hoge scenario) dan kan er richting 2040 wel een tekort ontstaan in beide segmenten. Als dit op tijd signaleerd wordt, kunnen tijdig goede plannen gemaakt worden om te voorzien in de vraag na 2030.
- Tot slot adviseren we de gemeenten in de regio Oost-Groningen om gezamenlijk afspraken te maken over bedrijventerreinen en de programmering hiervan. Ook adviseren we om afspraken te maken met de RGA-gemeenten over de bedrijventerreinen.

6.3 Adviezen RGA-gemeenten

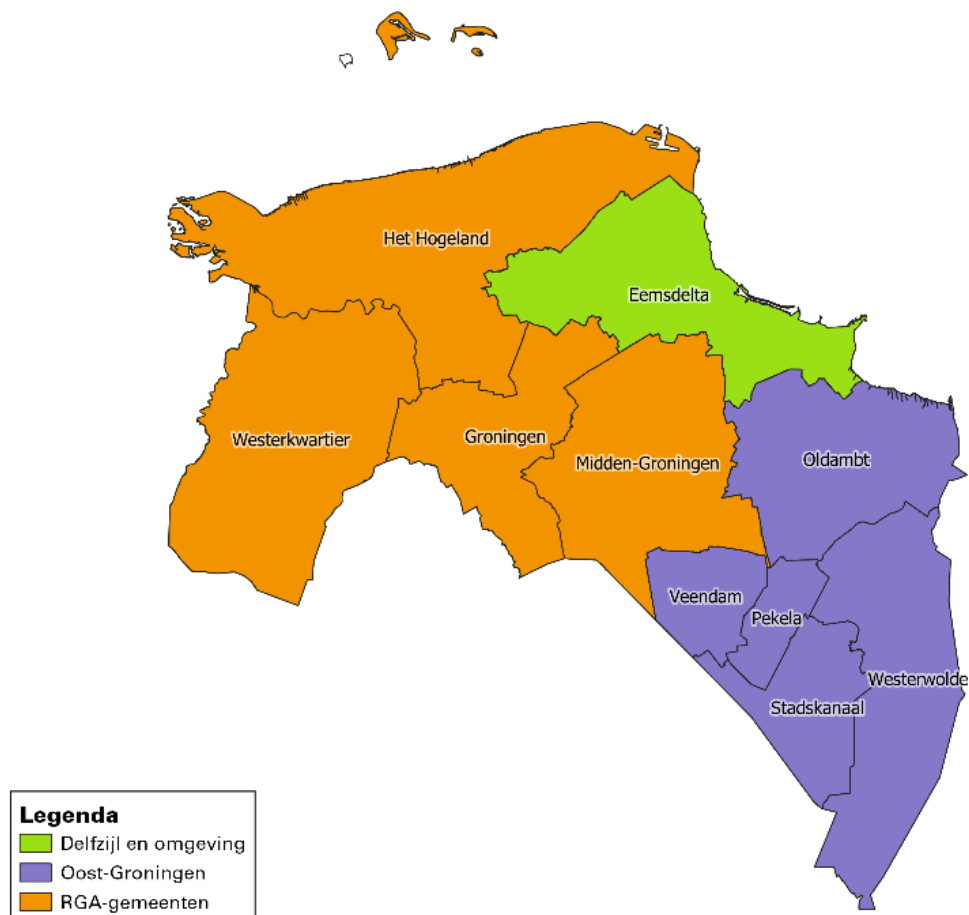
Er is in de RGA-gemeenten in tegenstelling tot de andere twee regio's sprake van een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen in het lage en het hoge scenario tot 2030 en tot 2040. Dit geldt voor zowel de stad Groningen op zichzelf als de andere RGA-gemeenten. Aanvullend daarop zijn veel van de beschikbare kavels in de regio onder optie/reservering en daarmee niet (direct) beschikbaar. Kwalitatief zien we dat er behoefte is aan kleinschalig lokaal aanbod in de regio, er is minder aanbod dan vraag tot 2030 in beide scenario's. Omdat lokale bedrijven ook lokaal gebonden zijn kan er voor dit segment moeilijker alternatief aanbod beschikbaar worden gesteld in een andere regio. Ook voor het regulier gemengde segment geldt dat er meer vraag is dan aanbod tot 2030 in het hoge scenario, in het lage scenario is er een balans tussen vraag en aanbod. In de periode tot 2040 ontstaat in ieder geval een (groot) tekort aan regulier gemengde bedrijventerreinen in de RGA-gemeenten als er geen nieuw aanbod wordt toegevoegd. In het grootschalig regulier gemengde segment is tot 2030 genoeg aanbod in beide scenario's, richting 2040 (of als de uitgifte veel harder gaat dan verwacht) kan er in dit segment ook een tekort ontstaan. Voor de RGA-gemeenten hebben we de volgende specifieke adviezen:

- We adviseren om goede plannen voor kleinschalig lokaal aanbod zo snel mogelijk op te stellen en te realiseren in de regio.
- We adviseren ook om zo snel mogelijk nieuw regulier gemengd aanbod te realiseren in de regio en/of om afspraken te maken over (gedeeltelijke) opvang van deze vraag op geschikte bedrijventerreinen in andere omliggende regio's.
- We adviseren om als regio goed de uitgifte op grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen te monitoren. Als je op tijd knelpunten op grootschalig regulier gemengde terreinen weet te signaleren kun je tijdig goede plannen maken om te voorzien in de vraag.
- Ook adviseren we de RGA-gemeenten om afspraken te maken over (de programmering van) bedrijventerreinen, binnen de regio en met andere regio's. De RGA-gemeenten zijn de zwaartepunt van de provincie, het is daarom belangrijk dat er in de regio goede afspraken zijn rondom bestaande bedrijventerreinen en programmering van bedrijventerreinen. Dit geeft een stevige basis voor de afstemming met andere regio's.

7 Bijlagen

A: Methodiek

Indeling regio's



Regio	COROP	Gemeente
Delfzijl en omgeving	Delfzijl en omgeving	Eemsdelta
Oost-Groningen	Oost-Groningen	Oldambt
Oost-Groningen	Oost-Groningen	Pekela
Oost-Groningen	Oost-Groningen	Stadskanaal
Oost-Groningen	Oost-Groningen	Veendam
Oost-Groningen	Oost-Groningen	Westerwolde
RGA-gemeenten	Overig Groningen	Groningen
RGA-gemeenten	Overig Groningen	Het Hogeland
RGA-gemeenten	Overig Groningen	Midden-Groningen
RGA-gemeenten	Overig Groningen	Westerkwartier

Sectoren raming

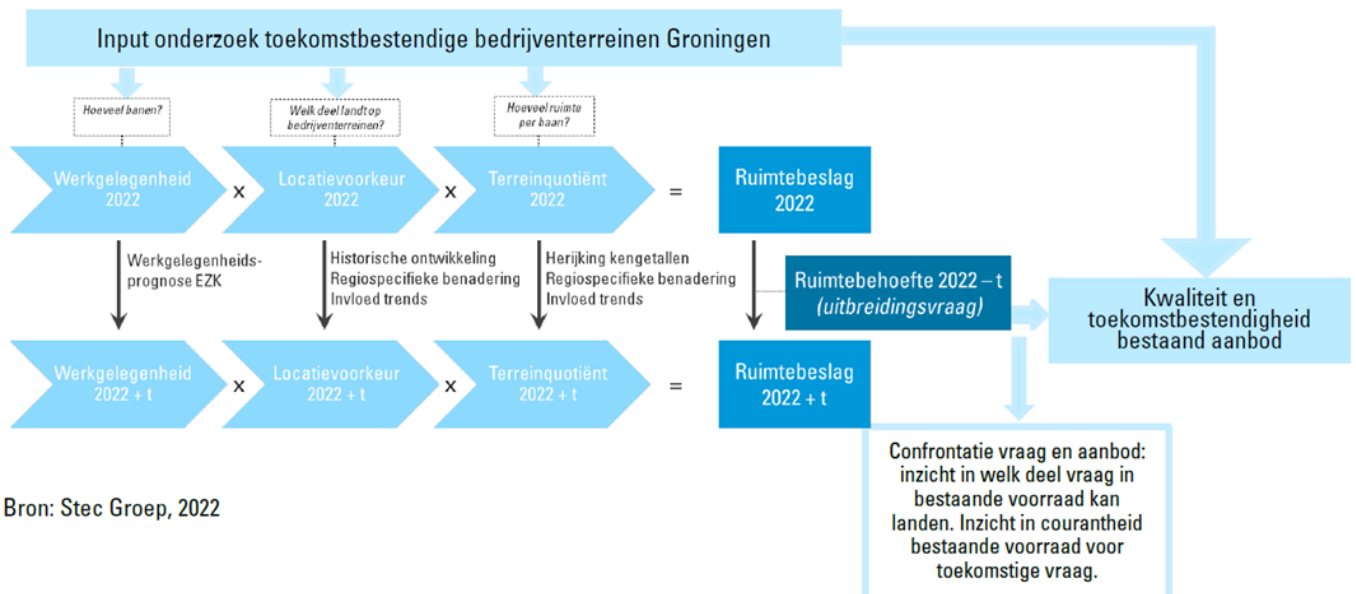
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming zeven sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur)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

Sector	SBI	Bevat onder andere...
Landbouw	A	Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeteelt
Industrie	B, C, D E	Chemische industrie, rubber- en kunststofindustrie, metaalproducten en machines, elektrotechnisch, transportmiddelenindustrie, kleding- en textiel, hout- en bouwproducten, sociale werkvoorziening
Bouw, handel en reparatie	F, G45	Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's
Logistiek en groothandel	G46, H	Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandel, e-commerce
Consumentendiensten	G47, I, R, S	Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N	Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q	Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra

Raming uitbreidingsvraag

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

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



Bron: Stec Groep, 2022

1. Ontwikkeling werkgelegenheid

Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2022. Het EIB geeft voor 18 bedrijfstakken de verwachte ontwikkeling van arbeidsvolume en toegevoegde waarde weer in de periode 2019-2032. Zij onderscheiden daarbij twee scenario's: behoedzaam en gunstig. We gebruiken de groeipercentages van de EIB-scenario's voor het arbeidsvolume om de werkgelegenheidsontwikkeling door te rekenen. De groeipercentages in de EIB zijn gegeven op COROP-niveau, welke aansluiten bij de regio-indeling in Groningen. Het aantal banen heeft betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten.

Tabel 20: Totaal aantal banen per regio volgens EIB-scenario's

Regio	Scenario	1-1-2022 (LISA)	1-1-2029	1-1-2039
Delfzijl en omgeving	EIB behoedzaam	17.422	15.785	13.709
	EIB gunstig	17.888	17.234	16.441
Oost-Groningen	EIB behoedzaam	52.186	49.787	46.644
	EIB gunstig	53.313	53.462	53.249
RGA-gemeenten	EIB behoedzaam	222.161	225.088	230.779
	EIB gunstig	225.369	236.103	250.907

Bron: LISA (2021), EIB-scenario's (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

De ontwikkelingen per sector (per regio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren. We gebruiken het totaal aantal banen per regio volgens de EIB-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst. Daarbij is er geen onderscheid tussen het hoge en lage scenario.

Tabel 21: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio

Regio	Sector	Aantal in 2022 (EIB gunstig)	Aandeel in 2022	Aandeel in 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (%-punt)	Aandeel in 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Delfzijl en omgeving	Landbouw	980	5,5%	4,5%	-0,9%	4,1%	-0,4%
	Bouw, handel en reparatie	1.440	8,1%	8,4%	0,4%	8,6%	0,2%
	Consumentendiensten	3.170	17,7%	18,1%	0,4%	18,4%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	2.270	12,7%	13,2%	0,5%	13,4%	0,1%
	Industrie – samengevoegd	3.500	19,6%	19,3%	-0,3%	19,0%	-0,3%
	Logistiek en groothandel	2.030	11,4%	11,2%	-0,1%	11,1%	-0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	4.480	25,0%	25,2%	0,2%	25,3%	0,1%
Oost-Groningen	Landbouw	2.210	4,1%	3,7%	-0,5%	3,1%	-0,6%
	Bouw, handel en reparatie	4.950	9,3%	9,6%	0,3%	10,0%	0,4%
	Consumentendiensten	10.880	20,4%	20,9%	0,5%	21,2%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	5.890	11,0%	11,0%	0,0%	11,2%	0,2%
	Industrie – samengevoegd	8.780	16,5%	16,0%	-0,5%	15,7%	-0,3%
	Logistiek en groothandel	3.750	7,0%	6,8%	-0,3%	6,5%	-0,3%
	Overheid, zorg en onderwijs	16.860	31,6%	32,1%	0,5%	32,3%	0,3%
RGA-gemeenten	Landbouw	5.510	2,4%	2,2%	-0,2%	1,7%	-0,6%
	Bouw, handel en reparatie	12.740	5,7%	5,7%	0,0%	5,7%	0,0%
	Consumentendiensten	44.040	19,5%	19,7%	0,1%	19,9%	0,1%
	Dienstverlening & ICT	46.670	20,7%	20,9%	0,2%	21,1%	0,2%

	Industrie – samengevoegd	19.560	8,7%	8,1%	-0,6%	7,5%	-0,6%
	Logistiek en groothandel	13.000	5,8%	5,7%	-0,1%	5,7%	0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	83.850	37,2%	37,7%	0,4%	38,4%	0,8%

*Noot: Aantallen afgerond op tientallen.

2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

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

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

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

Tabel 22: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en regio

Regio	Sector	LTV 2022	LTV 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (%-punt)	LTV 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Delfzijl en omgeving	Landbouw	0,3%	0,2%	-0,1%	0,1%	-0,1%
	Bouw, handel en reparatie	25,8%	28,5%	2,7%	28,8%	0,3%
	Consumentendiensten	9,5%	10,6%	1,1%	12,4%	1,8%
	Dienstverlening & ICT	32,1%	35,2%	3,2%	36,8%	1,5%
	Industrie – samengevoegd	35,9%	36,9%	1,0%	37,4%	0,5%
	Logistiek en groothandel	12,0%	14,2%	2,2%	14,9%	0,7%
	Overheid, zorg en onderwijs	1,0%	1,2%	0,2%	1,5%	0,3%
Oost-Groningen	Landbouw	2,7%	3,3%	0,5%	3,9%	0,6%
	Bouw, handel en reparatie	46,8%	47,1%	0,2%	47,3%	0,2%
	Consumentendiensten	12,7%	13,3%	0,6%	13,7%	0,4%
	Dienstverlening & ICT	24,4%	25,3%	0,9%	26,5%	1,3%
	Industrie – samengevoegd	74,9%	75,4%	0,5%	75,7%	0,3%
	Logistiek en groothandel	63,7%	66,2%	2,4%	66,5%	0,4%
	Overheid, zorg en onderwijs	13,3%	13,6%	0,3%	13,7%	0,0%
RGA-gemeenten	Landbouw	5%	5,1%	0,4%	6,1%	1,0%
	Bouw, handel en reparatie	56,0%	56,5%	0,4%	56,6%	0,2%
	Consumentendiensten	13,9%	13,9%	-0,1%	13,4%	-0,5%
	Dienstverlening & ICT	46,0%	45,1%	-0,9%	43,6%	-1,5%
	Industrie – samengevoegd	68,0%	68,8%	0,7%	69,0%	0,2%
	Logistiek en groothandel	66,7%	67,3%	0,6%	67,4%	0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	6,9%	7,0%	0,0%	7,1%	0,2%

3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

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

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

IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

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

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

Tabel 23: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en regio, in m² level

Regio	Sector	TQ 2022	TQ 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (in %)	TQ 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (in %)
Delfzijl en omgeving	Landbouw ¹⁸	1.284	1.348	5%	1.416	5%
	Bouw, handel en reparatie	449	471	5%	471	0%
	Consumentendiensten	453	476	5%	476	0%
	Dienstverlening & ICT	111	122	10%	128	5%
	Industrie – samengevoegd	712	783	10%	822	5%
	Logistiek en groothandel	657	690	5%	759	10%
	Overheid, zorg en onderwijs	584	584	0%	584	0%
Oost-Groningen	Landbouw	1.284	1.348	5%	1.416	5%
	Bouw, handel en reparatie	498	498	0%	498	0%
	Consumentendiensten	364	364	0%	364	0%
	Dienstverlening & ICT	317	317	0%	317	0%
	Industrie – samengevoegd	636	687	8%	741	8%
	Logistiek en groothandel	717	753	5%	828	10%
	Overheid, zorg en onderwijs	389	389	0%	389	0%

¹⁸ De terreinquotiënt voor de sector landbouw is door een beperkt aantal cases op bedrijventerreinen op provinciaal niveau berekend.

RGA- gemeenten	Landbouw	1.284	1.348	5%	1.416	5%
	Bouw, handel en reparatie	235	246	5%	259	5%
	Consumentendiensten	211	211	0%	211	0%
	Dienstverlening & ICT	113	113	0%	113	0%
	Industrie – samengevoegd	348	369	6%	387	5%
	Logistiek en groothandel	311	326	5%	326	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	149	149	0%	149	0%

B: Inventarisatie vervangingsvraag

Om de vervangingsvraag per regio in kaart te brengen hebben we concrete transformatieplannen van gemeenten uitgevraagd en geanalyseerd, zie tabel hieronder. Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt en de originele eindgebruikers een nieuwe locatie zoeken. Bij transformatie van een bedrijventerrein kan dus vervangingsvraag optreden.

We hebben gemeenten gevraagd een indicatie te geven van de omvang van het plan, of er bedrijven moeten vertrekken als gevolg van de transformatie, op welk termijn het plan wordt uitgevoerd en welke functies er terugkeren op de locatie na transformatie. Op basis van deze kenmerken schatten we voor de plannen die voor 2040 van start gaan de vervangingsvraag per transformatie. Bij transformatieplannen kan het aandeel voor bedrijven bestemde grond dat verdwijnt namelijk verschillen. Hieronder per regio een tabel met daarin de door gemeenten benoemde transformatielocaties, de verwachte periode van de transformatie en de verwachte vervangingsvraag.

Tabel 24: Opgegeven transformatieplannen per gemeente

Verwachte periode	Regio	Gemeente	Terrein	Verwachte vervangingsvraag
Tot 2030	RGA-gemeenten	Groningen	Friese Straatweg	1,3
	RGA-gemeenten	Groningen	Ulgersmaweg	1,0
	RGA-gemeenten	Groningen	Damsterdiep	22,7
	RGA-gemeenten	Westerkwartier	Industriepark Leek	7,2
	RGA-gemeenten	Midden-Groningen	Hoogezand Noord	4,5
Vanaf 2030 tot 2040	RGA-gemeenten	Groningen	Hoendiep (Zuid)	5,6
	RGA-gemeenten	Groningen	Peizerweg/Suikerunie	9,0
Totaal tot 2030				36,8
Totaal tot 2040				51,4

C: Indeling hard (plan)aanbod naar type bedrijventerrein

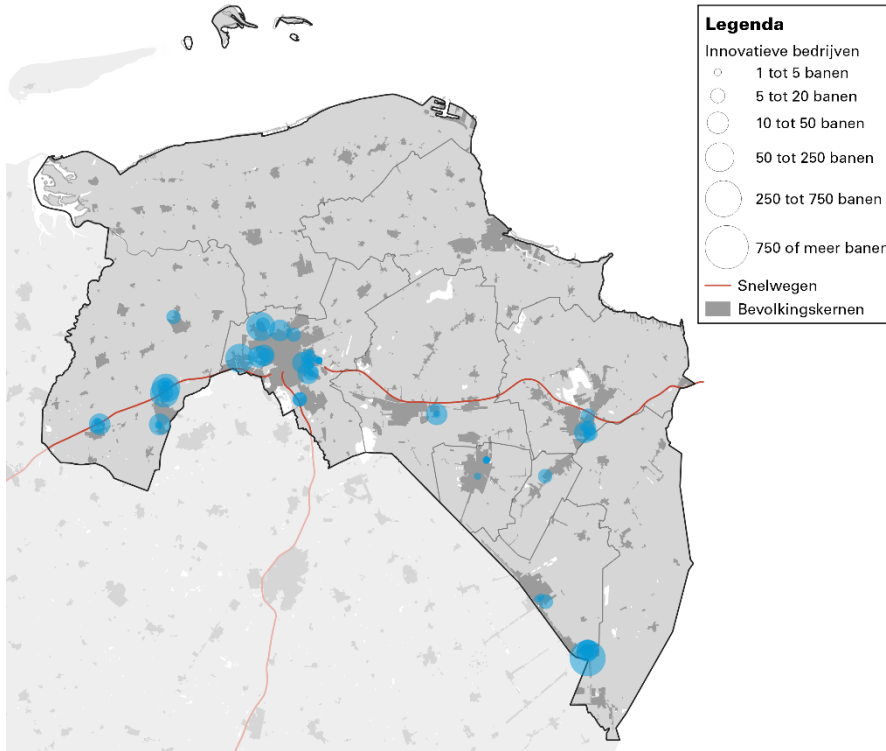
Zie tabel hieronder voor de indeling van alle bedrijventerreinen met hard (plan)aanbod naar de typen bedrijventerreinen die we onderscheiden in de provincie Groningen. Het gekozen type is gebaseerd op de kenmerken van het uitgifbare aanbod per terrein.

Tabel 25: Hard (plan)aanbod naar type bedrijventerrein

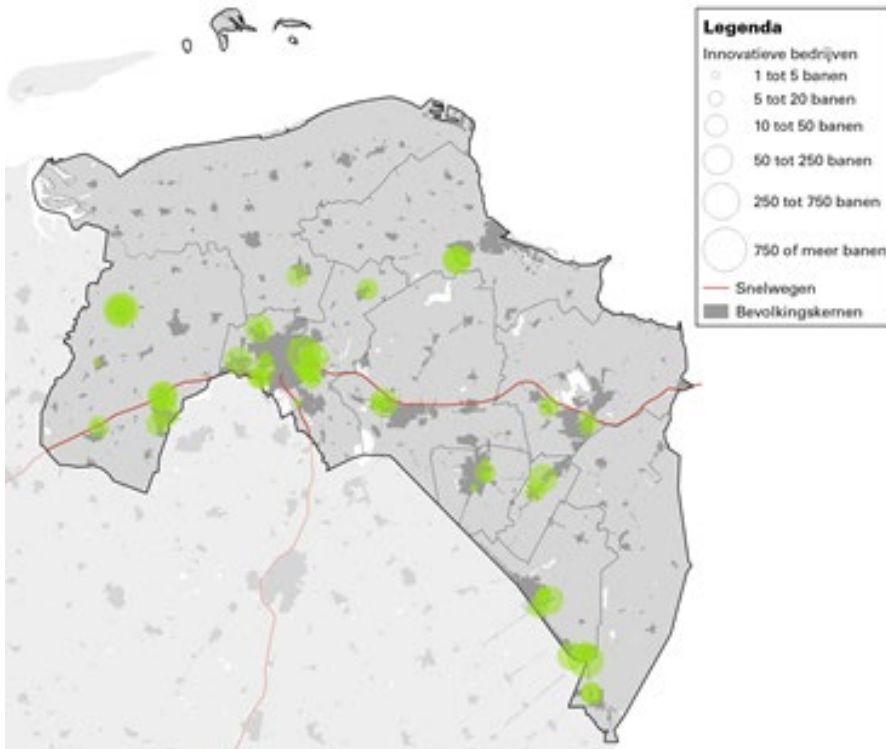
Regio	Gemeente	Terrein	Uitgifbaar aanbod	Type terrein
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Farmsumerpoort (GEM/GSP)	18,9	Regulier gemengd/ grootschalig
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Energieweg	0,7	Kleinschalig lokaal
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Uitbreiding bedrijventerrein Tjariet (Spijk)	3,0	Kleinschalig lokaal
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Bedrijvenpark Fivelpoort (GSP)	19,2	Regulier gemengd
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Woldweg	3,9	Specifieke doelgroep
Delfzijl en omgeving	Eemsdelta	Farmsumerweg	3,2	Specifieke doelgroep
Oost-Groningen	Oldambt	Bolwerck	8,2	Regulier gemengd
Oost-Groningen	Oldambt	Eextahaven III 1 ^e en 2 ^e fase	2,3	Kleinschalig lokaal
Oost-Groningen	Oldambt	Hoogebruggen 2	1,9	Regulier gemengd
Oost-Groningen	Oldambt	Rensel	0,3	Kleinschalig lokaal
Oost-Groningen	Pekela	West	14,5	Regulier gemengd
Oost-Groningen	Veendam	Dallen II (Fase I)	39,0	Regulier gemengd/ grootschalig
Oost-Groningen	Veendam	Lloyd	3,3	Regulier gemengd
Oost-Groningen	Veendam	Groningen Railport / RSCG	1,5	Specifieke doelgroep
Oost-Groningen	Westerwolde	Zuid Groningen fase 2	43,0	Regulier gemengd/ grootschalig & specifieke doelgroep
Oost-Groningen	Westerwolde	BT Selligen	1,0	Kleinschalig lokaal
Oost-Groningen	Westerwolde	T Heem	0,5	Kleinschalig lokaal
Oost-Groningen	Westerwolde	Avebe-terrein	20,0	Specifieke doelgroep
Oost-Groningen	Stadskanaal	Bedrijvenpark Stadskanaal	4,1	Regulier gemengd
Oost-Groningen	Stadskanaal	Ter Wuppingerweg	5,0	Kleinschalig lokaal
Oost-Groningen	Stadskanaal	Dideldom	1,3	Kleinschalig lokaal
RGA-gemeenten	Groningen	Westpoort	43,5	Regulier gemengd/ grootschalig
RGA-gemeenten	Groningen	Roodehaan	11,3	Grootschalig
RGA-gemeenten	Groningen	Nesciopark	0,6	Kleinschalig lokaal
RGA-gemeenten	Groningen	Eemspoort	1,3	Regulier gemengd
RGA-gemeenten	Groningen	Zernike Science	11,3	Specifieke doelgroep
RGA-gemeenten	Het Hogeland	Bedrijventerrein Ulrum	1,4	Kleinschalig lokaal
RGA-gemeenten	Het Hogeland	Bedrijventerrein langs N363	1,4	Kleinschalig lokaal
RGA-gemeenten	Het Hogeland	Tuinbouw bedrijventerrein	1,2	Specifieke doelgroep
RGA-gemeenten	Midden-Groningen	Bedrijvenpark Rengers	6,3	Regulier gemengd
RGA-gemeenten	Midden-Groningen	Gouden Driehoek	1,5	Regulier gemengd
RGA-gemeenten	Westerkwartier	Leeksterveld	8,0	Regulier gemengd

D: Innovatiespotter thema's bedrijventerreinen Groningen

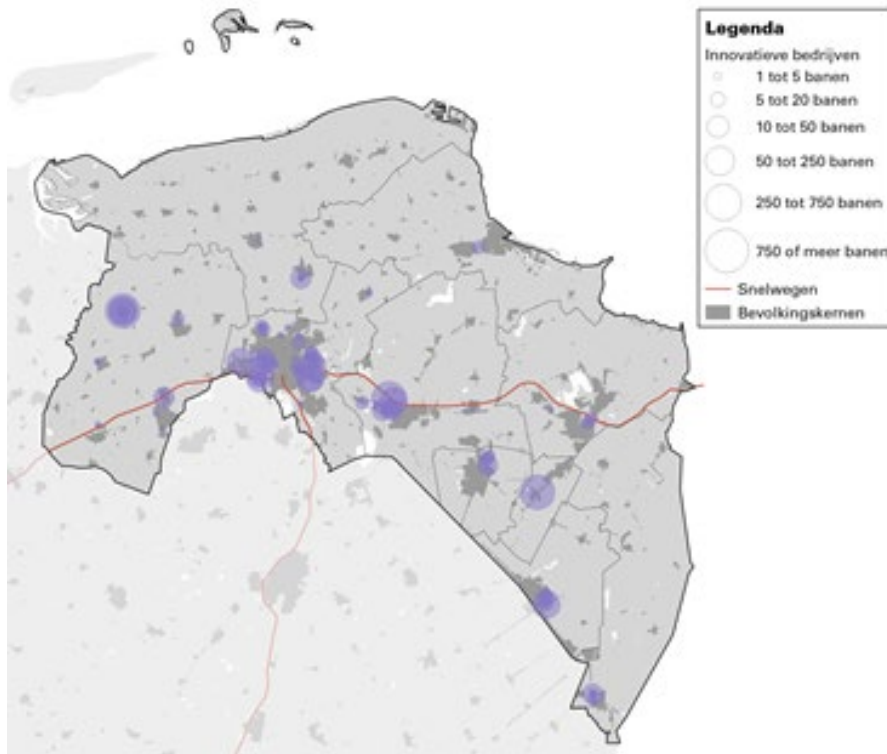
Figuur 22: Innovatieve agrifood bedrijven op bedrijventerreinen



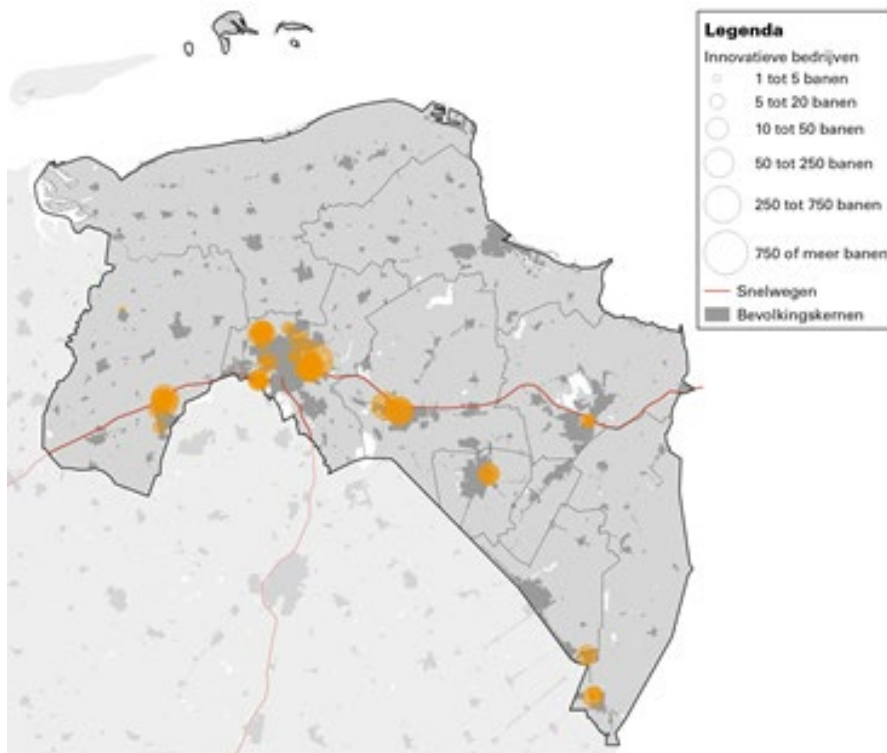
Figuur 23: Innovatieve circulaire bedrijven op bedrijventerreinen



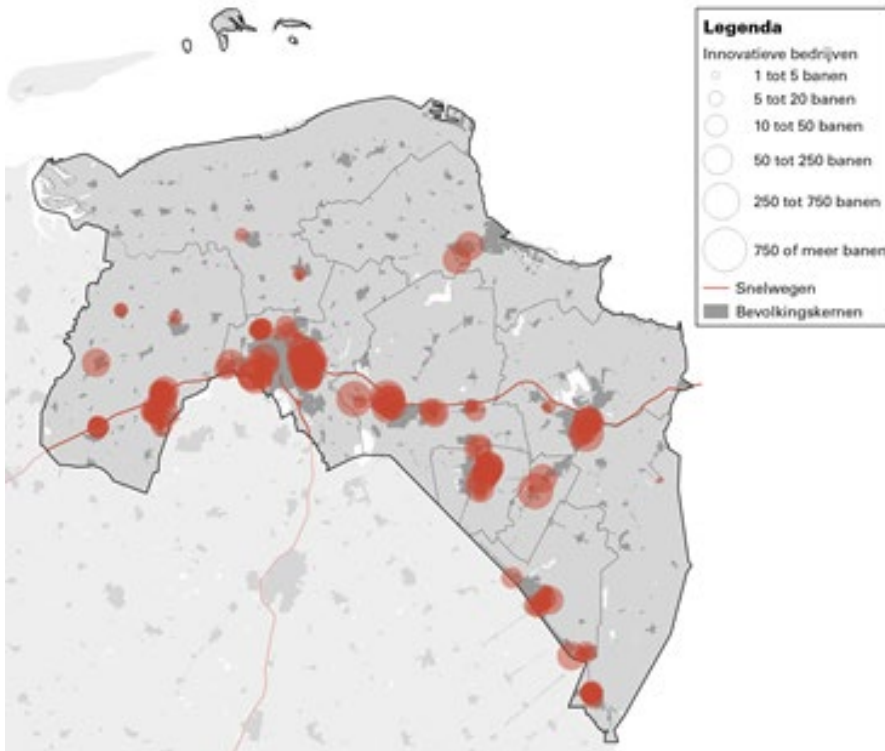
Figuur 24: Innovatieve energie bedrijven op bedrijventerreinen



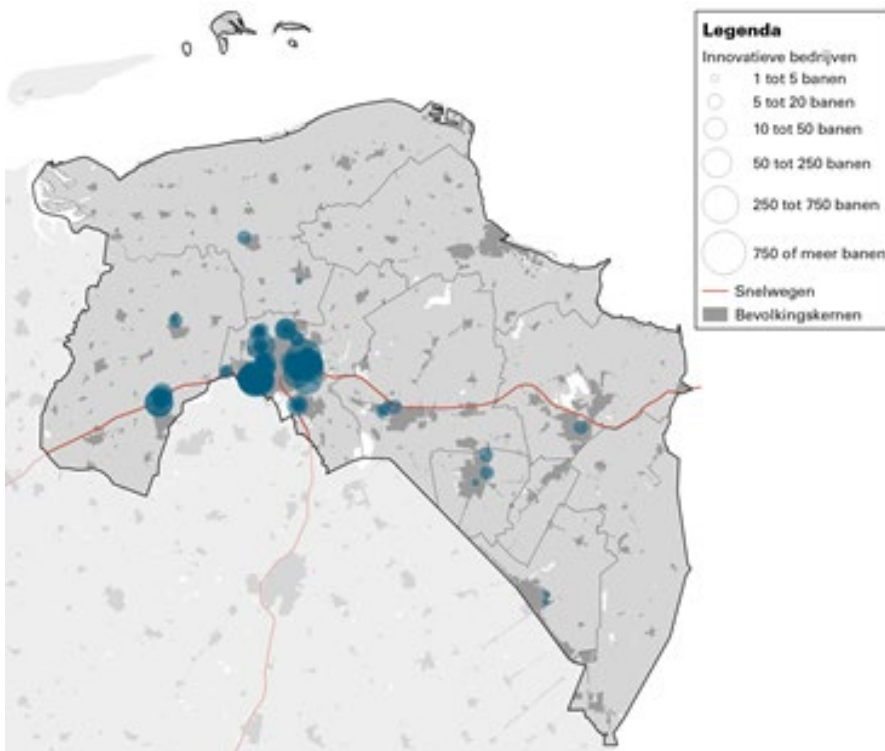
Figuur 25: Innovatieve health bedrijven op bedrijventerreinen



Figuur 26: Innovatieve high tech bedrijven op bedrijventerreinen



Figuur 27: Innovatieve ICT bedrijven op bedrijventerreinen



E: Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente

Tabel 26: Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente in Delfzijl en omgeving

Gemeente			2022 tot 2030		2030 tot 2040		2022 tot 2040	
			Behoeft-zaam	Gunstig	Behoeft-zaam	Behoeft-zaam	Gunstig	Behoeft-zaam
Eemsdelta	Vraag	Uitbreidingsvraag	6	16	-10	5	-3	21
		Vervangingsvraag	0		0		0	
		Additionele vraag	5	10	3	3	8	13
	Aanbod	Hard planaanbod	42		-		42	
	Confrontatie		-30	-16	-		-38	-9

Tabel 27: Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente in Oost-Groningen

Gemeente			2022 tot 2030		2030 tot 2040		2022 tot 2040	
			Behoeft-zaam	Gunstig	Behoeft-zaam	Gunstig	Behoeft-zaam	Gunstig
Oldambt	Vraag	Uitbreidingsvraag	4	22	-8	22	-4	44
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	13		-		13	
	Confrontatie		-9	9	-		-17	31
Pekela	Vraag	Uitbreidingsvraag	1	2	-1	2	0	5
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	14		-		14	
	Confrontatie		-13	-12	-		-14	-9
Stadskanaal	Vraag	Uitbreidingsvraag	2	8	-3	8	-1	16
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	10		-		10	
	Confrontatie		-8	-2	-		-11	-6
Veendam	Vraag	Uitbreidingsvraag	2	11	-4	11	-2	21
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	42		-		42	
	Confrontatie		-40	-31	-		-44	-21
Westerwolde	Vraag	Uitbreidingsvraag	1	5	-2	5	-1	11
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	30		-		30	
	Confrontatie		-29	-25	-		-31	-19
Totaal	Vraag	Uitbreidingsvraag	10	48	-18	48	-8	96
		Vervangingsvraag	0		0		0	
		Additionele vraag	15	30	3	8	18	38
	Aanbod	Hard planaanbod	109		-		109	
	Confrontatie		-84	-31	-		-99	26

Tabel 28: Indicatieve vraag-aanbod confrontatie per gemeente in RGA-gemeenten

Gemeente			2022 tot 2030		2030 tot 2040		2022 tot 2040	
			Behoeft- zaam	Gunstig	Behoeft- zaam	Gunstig	Behoeft- zaam	Gunstig
Groningen	Vraag	Uitbreidingsvraag	23	52	17	50	40	102
		Vervangingsvraag	25		15		40	
	Aanbod	Hard planaanbod	57		-		57	
	Confrontatie		-9	20	-		23	85
Het Hogeland	Vraag	Uitbreidingsvraag	2	5	2	5	4	9
		Vervangingsvraag	0		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	3		-		3	
	Confrontatie		-1	2	-		1	6
Midden- Groningen	Vraag	Uitbreidingsvraag	7	15	5	14	11	29
		Vervangingsvraag	5		0		5	
	Aanbod	Hard planaanbod	8		-		8	
	Confrontatie		4	12	-		8	26
Westerkwartier	Vraag	Uitbreidingsvraag	8	18	6	18	14	36
		Vervangingsvraag	7		0		0	
	Aanbod	Hard planaanbod	8		-		8	
	Confrontatie		7	17	-		6	28
Totaal	Vraag	Uitbreidingsvraag	40	90	29	86	70	176
		Vervangingsvraag	37		15		51	
		Additionele vraag	20	40	5	10	25	50
	Aanbod	Hard planaanbod	75		-		75	
	Confrontatie		22	92	-		71	202