

Rapport



Intensiveren ruimtegebruik bedrijventerreinen gemeente Groningen

2 juli 2024

SWECO Nederland B.V.
Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Intensiveren ruimtegebruik bedrijventerreinen gemeente Groningen
51016803
Gemeente Groningen
2 juli 2024
Hans Praamstra, Mervin Rozema en Guido van der Molen
guido.vandermolen@sweco.nl
+31 6 51787356

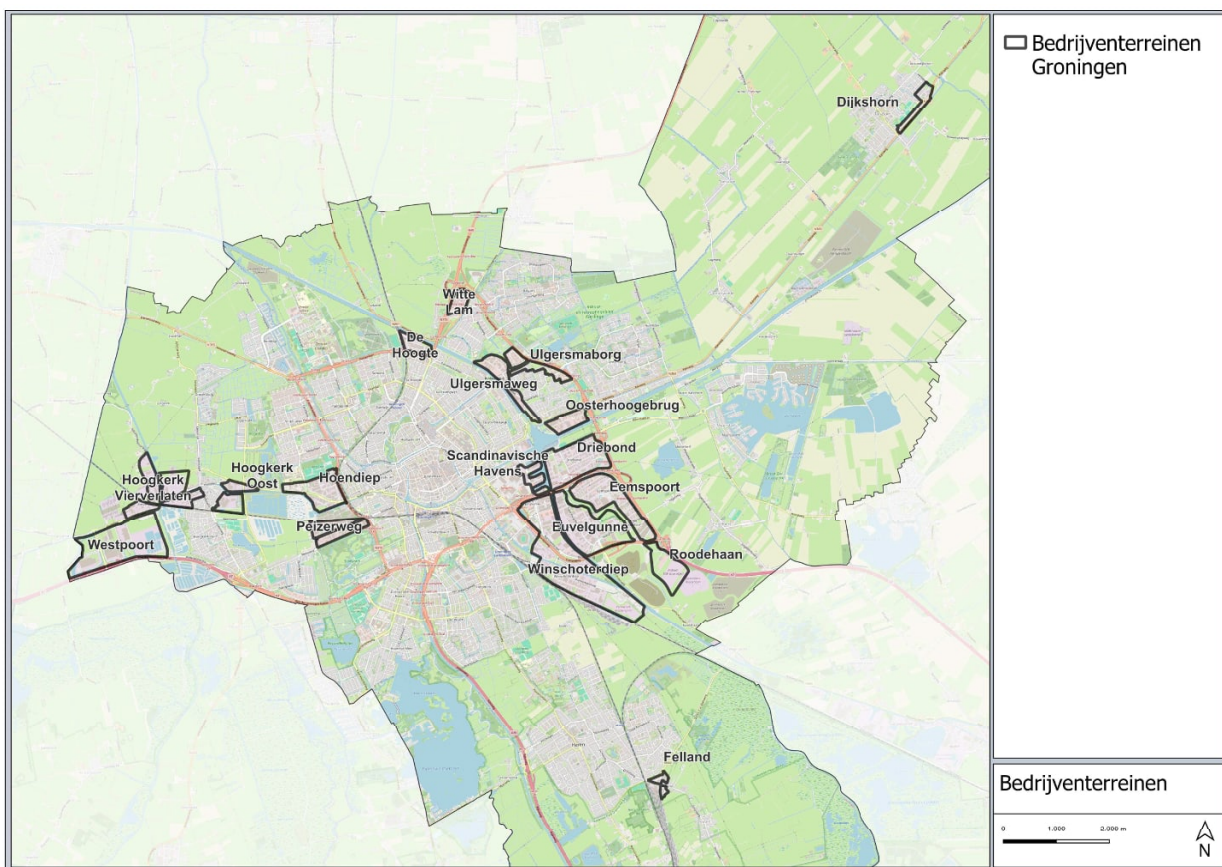
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	<i>Uw situatie</i>	4
1.2	<i>Leeswijzer</i>	5
2	Conclusies en resultaten	6
2.1	<i>Gemiddeld veel ruimte te winnen op bestaande bedrijventerreinen</i>	6
2.2	<i>Aantal arbeidsplaatsen per hectare (terreinquotiënt) gemiddeld, optimalisatie mogelijk</i>	7
2.3	<i>Bebouwingspercentage relatief ondergemiddeld, op terreinniveau maximaal 50%</i>	8
2.4	<i>Floor space index op bedrijventerreinen (0,55) vergelijkbaar met landelijk gemiddeld</i>	9
2.5	<i>Milieuruimte op bedrijventerreinen kan beter benut worden</i>	10
2.6	<i>Risico op wateroverlast, maar ook hittestress bovengemiddeld op bedrijventerreinen</i>	11
3	Instrumentarium	13
3.1	<i>Publiekrechtelijk instrumentarium</i>	14
3.2	<i>Privaatrechtelijk instrumentarium</i>	17
3.3	<i>Financiële arrangementen en overig instrumentarium</i>	19
3.4	<i>Wat betekent dit voor uw gemeentelijke rol?</i>	20
4	Hoe nu verder?	22
4.1	<i>Advies 1: Ga concreet aan de slag met het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik</i>	22
4.2	<i>Advies 2: Zet uw gemeentelijk instrumentarium maximaal in op nieuw, uit te geven bedrijventerreinen</i>	23
4.3	<i>Advies 3: Benut op uw bestaande bedrijventerreinen (ook) het momentum voor het aanjagen van intensief ruimtegebruik</i>	24
4.4	<i>Advies 4: Actief monitoren van bedrijventerreinen met focus op arbeidsplaatsen en totale voorraad aan bedrijfsruimte</i>	30
	Bijlage: Factsheets intensivering bedrijventerreinen Groningen	32

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

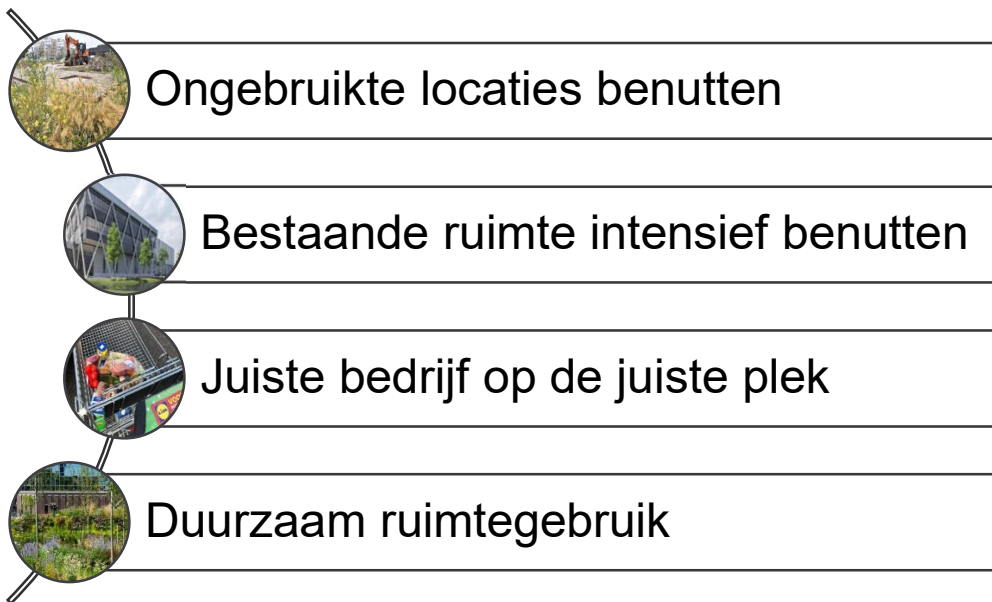
Groningen groeit, zowel in inwoners als in banen. Met de verstedelijkingsstrategie heeft u als gemeente op de schaal van de Regio Groningen-Assen (RGA) afspraken gemaakt om tot 2040 35.000 nieuwe woningen te realiseren en 28.000 banen ruimtelijk te faciliteren. Deze banen zullen grotendeels in de gemeente Groningen een plek moeten vinden, binnen de stadsgrenzen. Het ruimtebeslag van werk - samen met opgaven voor groen, circulariteit, recreatie, energie en mobiliteit - vormt een groeiende uitdaging voor een goede ruimtelijke ordening. Om zicht te krijgen op de opgave heeft de provincie Groningen een marktanalyse werklocaties laten uitvoeren tot 2040. Daaruit blijkt dat, afhankelijk van een aantal factoren, in de toekomst een tekort aan ruimte dreigt op uw bedrijventerreinen.



Figuur 1: Ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente Groningen

Verhoogde inzet op het intensiveren van de ruimte wordt onderstreept als een kans in deze marktanalyse. Daarnaast signaleert u op basis van de huidige bestemmingsplannen en data uit het vestigingenregister dat de ruimte op de bedrijventerreinen intensiever kan worden benut. U verwacht dat hier ruimtewinst te behalen is. Bovendien constateert u dat zonder uitbreiding van het bestaande aanbod er in de toekomst een tekort aan bedrijfsruimte ontstaan. Het intensiever benutten van de ruimte op uw bestaande bedrijventerreinen biedt kansen in het beperken van dit tekort. Dit is belangrijk, daar bedrijventerreinen een belangrijke sociaal-economische betekenis hebben voor uw gemeente en regio. Zo werken er relatief veel praktisch- en middelbaar opgeleiden, bieden bedrijventerreinen ruimte aan circulaire en stadsverzorgende bedrijvigheid et cetera.

U heeft behoefte aan helder inzicht in waar op uw bestaande terreinen het (bestemmingsplan)technisch en/of ruimtelijk mogelijk is om de ruimte intensiever te benutten. Daarnaast wilt u weten welke instrumenten u heeft als gemeente om de beoogde ruimte te intensiveren. In dit rapport beantwoorden we deze onderzoeksvragen.



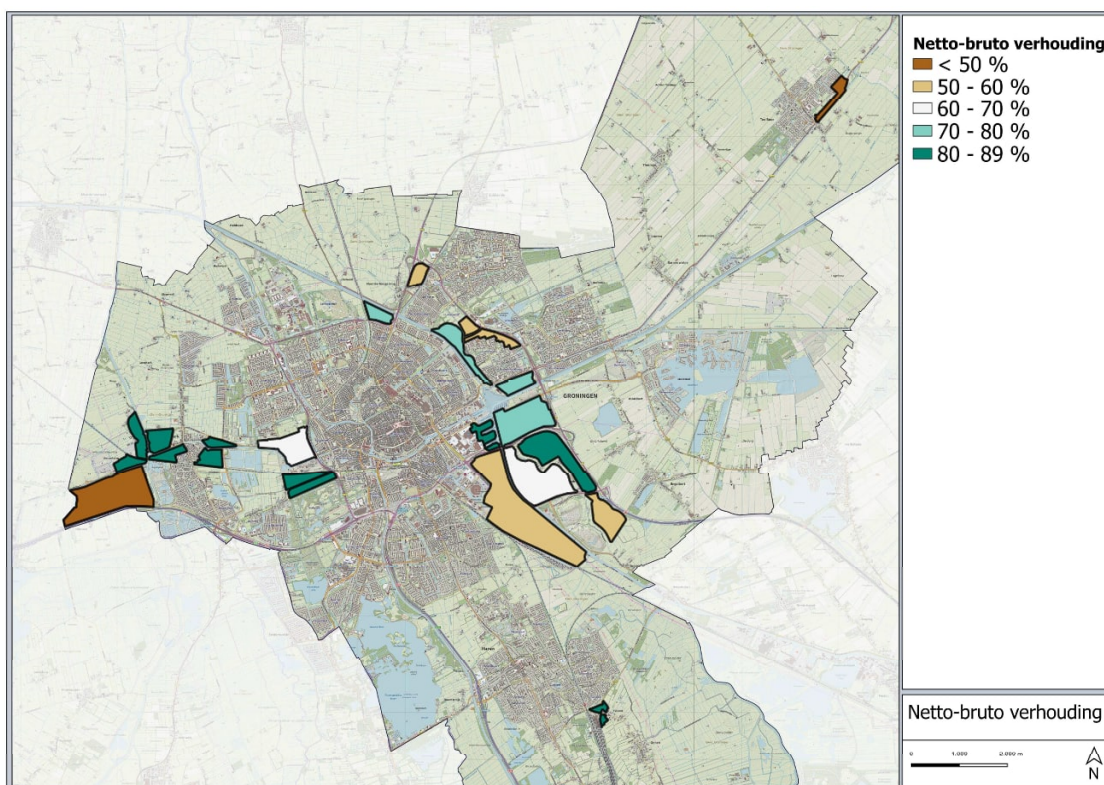
1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies en resultaten van onze analyses van de (on)mogelijkheden van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de gemeente Groningen. Onze aanbevelingen om als gemeente meer regie te krijgen op het stimuleren en realiseren van intensief ruimtegebruik leest u in het derde hoofdstuk. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van uw publiekrechtelijk, privaatrechtelijk en financieel instrumentarium als overheid. De bijlage vormt de onderbouwing van onze conclusies en aanbevelingen (Bijlage: factsheets intensivering bedrijventerreinen Groningen)

2 Conclusies en resultaten

2.1 Gemiddeld veel ruimte te winnen op bestaande bedrijventerreinen

Het ruimtegebruik van veel bestaande bedrijfsruimtegebruikers in Groningen kan flink efficiënter. We verwachten dat veel bedrijven, zowel in de bestaande situatie als bij verplaatsing, de bedrijfskavel efficiënter kunnen inrichten en gebruiken. Op basis van een moderne terreinquotiënt verwachten we dat zelfs een theoretische ruimtewinst van maximaal circa 20 tot 30% haalbaar is. Op bedrijventerreinen zit de oplossing vooral in het efficiënt verkavelen, hogere bouwhoogte, meerlaags bouwen, optimalisatie van bebouwingspercentages en/of oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand. Ondanks het feit dat de gemiddelde netto/bruto verhouding op bedrijventerreinen in Groningen met circa 71%¹ iets onder het landelijk gemiddelde (circa 77%) ligt, lijkt verdere optimalisatie van deze verhouding niet direct de oplossing, gezien de (toenemende) ruimtebehoefte vanuit onder meer water, groen, duurzaamheid, maar ook mobiliteit. Op meerdere bedrijventerreinen in Groningen zien we een bovengemiddeld aandeel groen, water en/of verharding. Bijvoorbeeld de Hunnezzone naast Euvelgunne of een brede water- en/of groenvoorziening nabij een ontsluitingsweg in of bij een bedrijventerrein, zoals bij Witte Lam of Hoendiep.



Figuur 2: Netto-bruto verhouding per bedrijventerrein in gemeente Groningen

Naast meer efficiënt ruimtegebruik concluderen we dat op bedrijventerreinen in Groningen veelvuldig sprake is van 'oneigenlijk gebruik' (zoals sportscholen, kapsalon, detailhandelsvestigingen) en/of functies die niet aansluiten bij de vestigingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Denk hierbij aan niet-watergebonden bedrijfsruimte langs een kade of bedrijven met een lage milieucategorie op een kavel waar juist een hoge milieucategorie mogelijk is (zie paragraaf 2.5). Hier liggen ook koppelkansen voor realisatie van meer ruimte voor wijk economie (gemengd woon-werkgebieden).

In de tabel hieronder hebben we een overzicht gemaakt van de totale theoretische ruimtewinst die te behalen is op bedrijventerreinen in Groningen. Bewust spreken we hierbij van theoretische ruimtewinst,

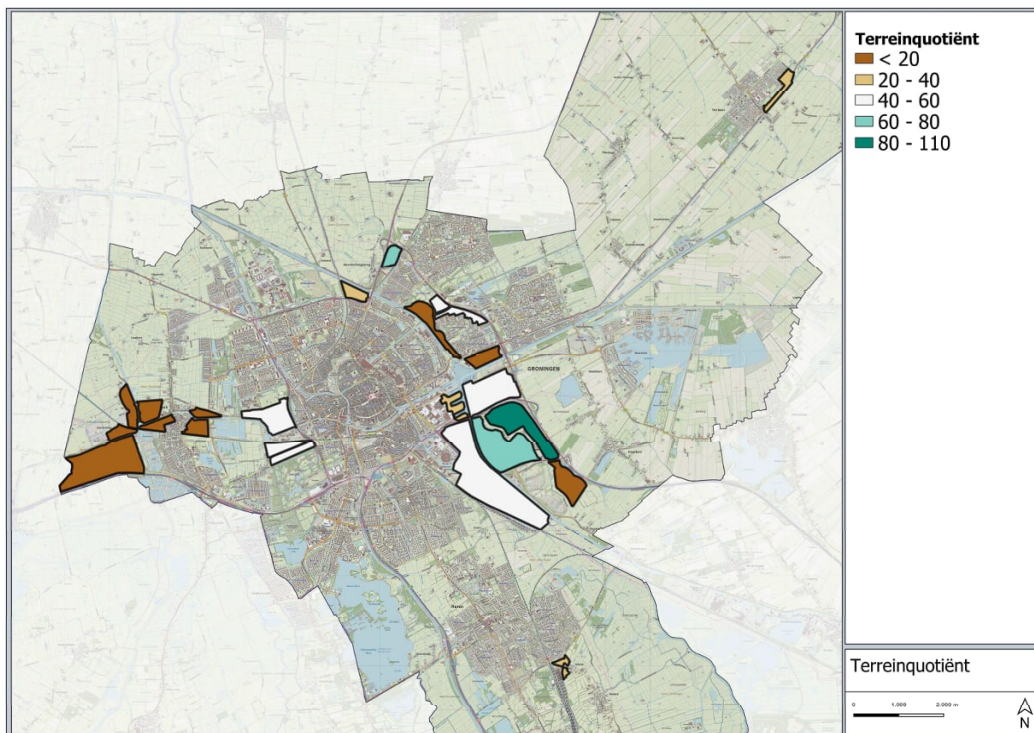
¹ Exclusief de locaties Roodehaan en Westpoort, die nog in uitgifte zijn

omdat we ons realiseren dat deze ruimtewinst alleen haalbaar is wanneer private partijen investeren in hun pand en/of kavel. Daarbij is optoppen van een bestaand bedrijfspand vaak bouwtechnisch en financieel lastig of helemaal niet haalbaar. Het benutten van het maximale bebouwingspercentage is bouwtechnisch vaak realiseerbaar, maar betekent tegelijkertijd ook dat er minder ruimte is voor buitenopslag en/of parkeren. Collectief parkeren (en/of parkeren onder of boven op het object) kan dan een oplossing zijn, maar zien we nog weinig op bedrijventerreinen in Nederland. Daar waar dit wel gebeurt, gaat het veelal om specifieke werklocaties, zoals collectief parkeren op Industriepark Kleefse Waard (Arnhem), Van Nelle Fabriek (Rotterdam) of Fizzion Parc (Apeldoorn). Of op kleinschalig niveau, zoals op Haarbrug-Zuid (Bunschoten). Het beter benutten van de milieuruimte vraagt om verplaatsing van bedrijven (of een uitsterfconstructie) en daarmee een lange adem.

Ingreep		Theoretische ruimtewinst
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		139,11 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	332 panden / 432.3000 m ² begane grond
	6 tot 9 meter verschil	593 panden / 591.000 m ² begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	222 panden / 187.400 m ² begane grond
Beter benutten milieuruimte		684 kavels / 242,35 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming (* 60% bebouwingspercentage)		28 kavels / 7,88 hectare

2.2 Aantal arbeidsplaatsen per hectare (terreinquotiënt) gemiddeld, optimalisatie mogelijk

Het gemiddelde terreinquotiënt in de gemeente Groningen ligt op circa 48 arbeidsplaatsen per hectare (exclusief de locatie Roodehaan en Westpoort, allebei nog in uitgifte). Dit is in lijn met het landelijk gemiddelde, dat op formele (modern-gemengde) bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) ongeveer tussen de 40 en 60 arbeidsplaatsen per hectare ligt. Per bedrijfsactiviteit zijn er grote verschillen in het ruimtegebruik. Zo hebben sectoren als groothandel en logistiek, maar ook (zwarte) industrie, gemiddeld een lager aantal arbeidsplaatsen per hectare.



Figuur 3: Gemiddelde terreinquotiënt per bedrijventerreinen in gemeente Groningen

Op terreinniveau zien we dit in Groningen ook terug (zie figuur hierboven). Zo zijn er op de locatie Hoogkerk Vierverlaten circa 12 arbeidsplaatsen per hectare. Dit terrein heeft een groot aandeel arbeidsextensieve, grootschalige (maak)industrie zoals de suikerfabriek. Uit onze analyses blijkt, in lijn met de conclusies uit uw Strategie Werklocaties, dat meerdere bedrijventerreinen die nabij het stedelijk weefsel liggen, een relatief lage arbeidsintensiteit hebben. Het gaat onder meer om Ulgersmaweg, Ulgersmaborg en Hoendiep, maar bijvoorbeeld ook Scandinavische Havens.

Op de locatie Eemspoort ligt de arbeidsintensiteit met circa 103 arbeidsplaatsen per hectare fors hoger. Deze locatie kent een bovengemiddeld aandeel zakelijke dienstverlening en 50 kantoorobjecten (kantoorhoudende sectoren zijn gemiddeld aanzienlijk meer arbeidsintensief dan reguliere bedrijfsruimtegebruikers). De hoge arbeidsintensiteit op Eemspoort vertaalt zich overigens ook in een bovengemiddelde floor space index en een hoge bruto-netto omvang.

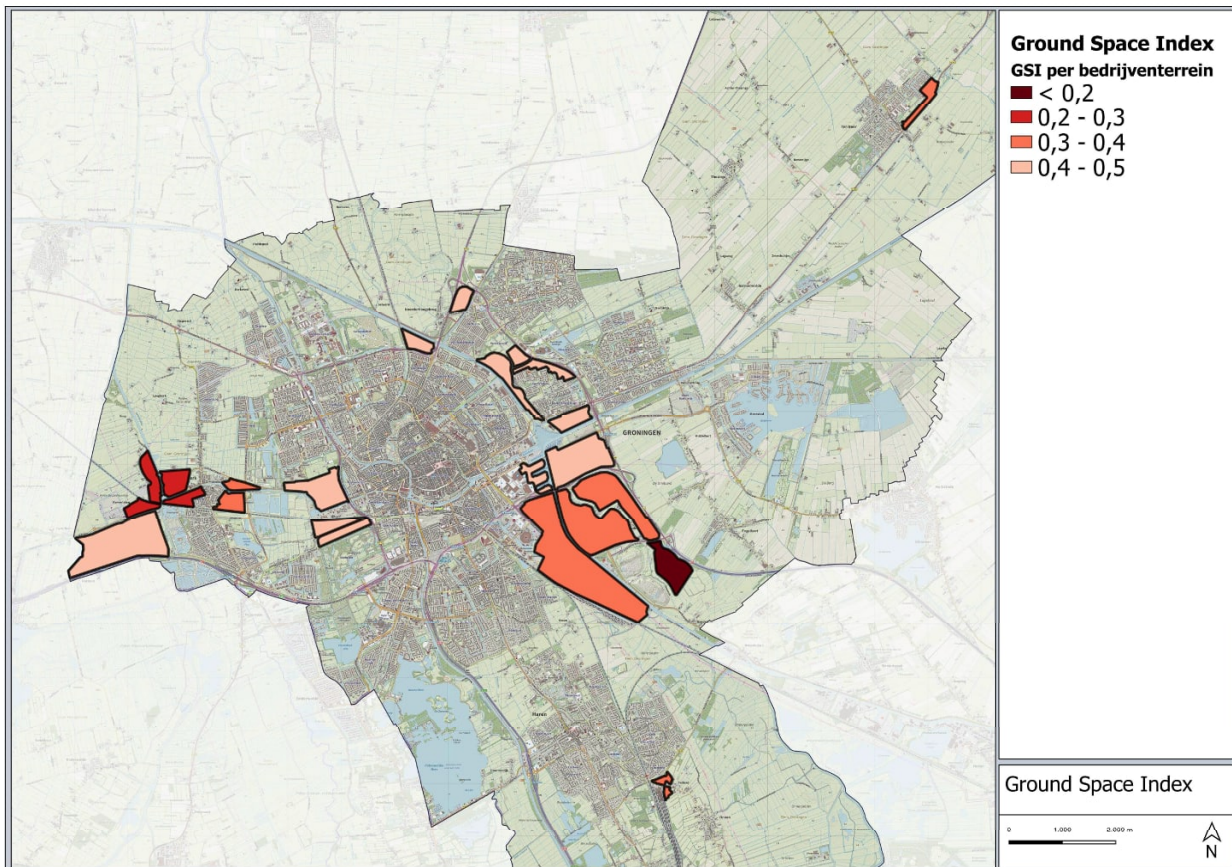
Wanneer we Groningen vergelijken met steden als Amsterdam, Den Haag of Utrecht dan valt op dat het terreinquotiënt in deze steden met gemiddelden van circa 80 tot 100 werkzame personen per hectare op stedelijke en modern-gemengde bedrijventerreinen een stuk hoger ligt. Het ruimtebeslag op locaties in deze steden is gemiddeld hoger, maar ook de druk op uitbreidingsruimte is groter. Er zijn slechts zeer beperkt nieuwe kavels beschikbaar. Hierdoor zijn bedrijfsruimtegebruikers genoodzaakt om zo efficiënt mogelijk met ruimte om te gaan. Dit resulteert bijvoorbeeld ook in een bovengemiddelde aantal arbeidsplaatsen per hectare voor meer arbeidsextensieve sectoren zoals logistiek door meerlaags bouwen, benutten van bouwhoogte en een daarmee een moderne, hogere floor space index. Dit bevestigt ons beeld dat in Groningen het aantal arbeidsplaatsen per hectare op bedrijventerreinen verder kan toenemen.

2.3 Bebouwingspercentage relatief ondergemiddeld, op terreinniveau maximaal 50%

Het gemiddelde bebouwingspercentage (aandeel bebouwd oppervlakte op totale netto terreinoppervlakte) bedraagt op bedrijventerreinen in Groningen gemiddeld circa 39%. Op basis van bureauexpertise concluderen we dat dit redelijk in lijn is met wat gemiddeld is op bedrijventerreinen in Nederland. Op modern-gemengde (reguliere) bedrijventerreinen ligt het bebouwingspercentage landelijk vaak tussen de 40 tot 60%. In meer stedelijke gebieden in de Randstad ligt dit percentage gemiddeld hoger. Op functionele bedrijventerreinen, voor meer grootschalige industrie, zien we juist dat het percentage gemiddeld lager ligt. Dit is ook in Groningen het geval. Al met al concluderen we dat voor een stad als Groningen het bebouwingspercentage op bedrijventerreinen ondergemiddeld is. Net als bij het terreinquotiënt is er ook in bebouwingsdichtheid een verschil tussen locaties onderling (zie kaart hieronder). Het maximale bebouwingspercentage komt op terreinniveau echter niet boven de 50% uit, ook niet op de bedrijventerreinen meer tegen de stad aan.

Het bebouwingspercentage in Groningen wordt slechts beperkt verkleind door de aanwezigheid van kavels die wel zijn uitgegeven, maar nog niet bebouwd zijn. Binnen de totale voorraad van bestaande bedrijventerreinen zijn er circa 25 tot 30 kavels (ca. 13 hectare) met een bedrijfsbestemming die nog niet bebouwd zijn (exclusief de nog uitgifbare kavels).

Het gemiddeld bebouwingspercentage van circa 39% blijft fors achter op de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. In de bestemmingsplannen worden maximale percentages van 60 tot 80% gehanteerd, waarbij een maximaal percentage van 70% het meest voorkomend is. Enkele bestemmingsplannen hanteren ook een minimaal bebouwingspercentage. Maar, dit zijn veelal minimale percentages die dermate laag zijn (zoals 20% of 40% in bestemmingsplan voor Westpoort) dat dit feitelijk geen stimulans is voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het maximale bebouwingspercentage wordt op kavelniveau onvoldoende benut in de gemeente Groningen. Overigens is dit niet uniek, ook landelijk is dit het geval. Wanneer het maximale bebouwingspercentage wél optimaal benut zou worden op de bedrijventerreinen in Groningen, kan hierdoor nog bijna 140 hectare worden bebouwd. Vanuit het feit dat nieuwvestiging op uitgifbare bedrijventerreinen voor een groot deel wordt ingevuld door bestaande, lokale bedrijven (bron: Vastgoeddata, 2023), vraagt dit om meer regie bij uitgifte van bedrijfskavels.



Figuur 4: Gemiddelde bebouwingspercentage (GSI) per bedrijventerreinen in gemeente Groningen

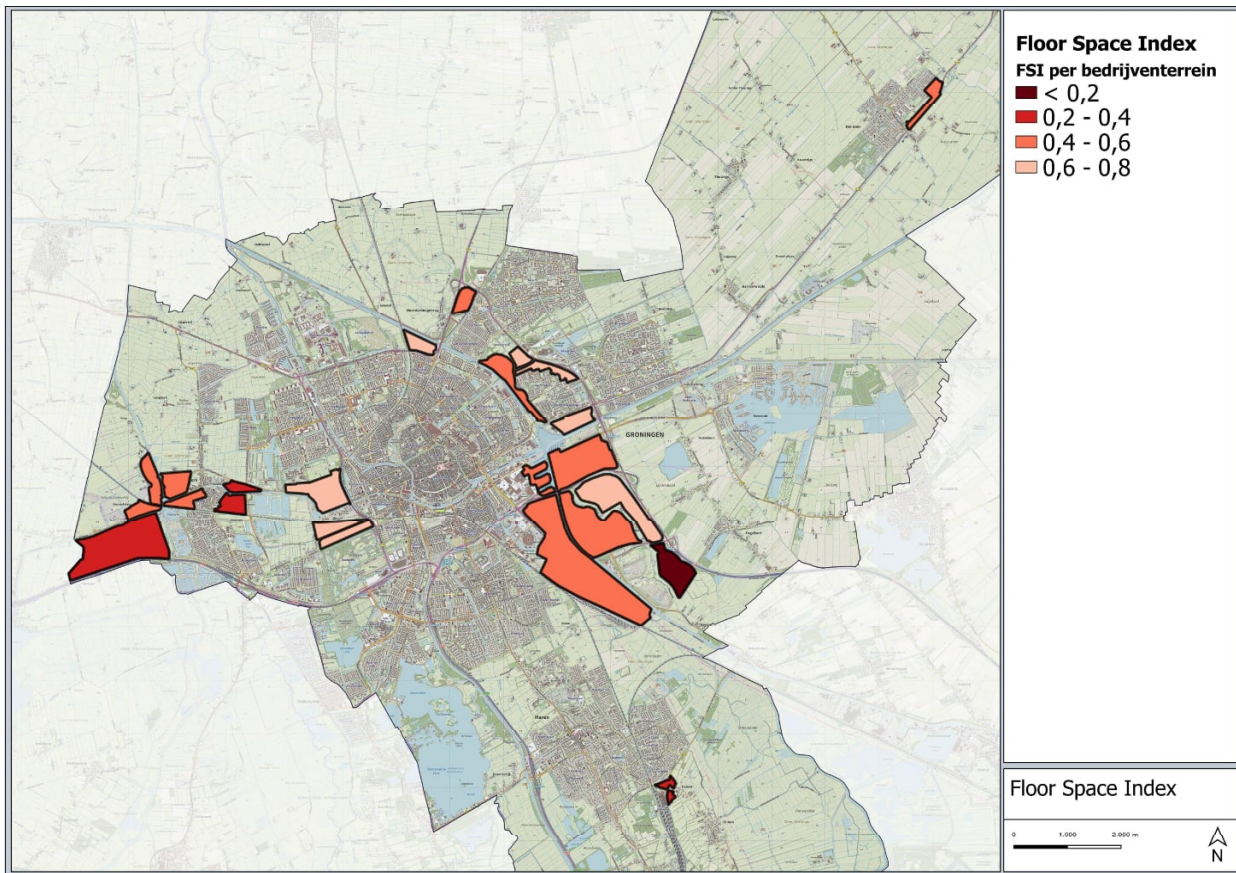
2.4 Floor space index op bedrijventerreinen (0,55) vergelijkbaar met landelijk gemiddeld

De gemiddelde floor space index (verhouding tussen bebouwd oppervlakte in m² bvo en netto uitgegeven oppervlakte in m² kavel) op bedrijventerreinen in Groningen bedraagt circa 0,55. Uit eerder onderzoek (o.a. in de provincie Utrecht (2020) en Noord-Brabant (2005) en bureauexpertise volgt dat landelijk de floor space index op bedrijventerreinen gemiddeld circa 0,5 tot 0,6 bedraagt. Extensieve procesindustrie of opslag en overslag in de open lucht heeft een floor space index van gemiddeld minder dan 0,5, een bedrijfshal heeft vaak een floor space index van circa 0,5, een showroom met garage circa 1,0 en kantoorachtige bedrijven komen door hun gestapelde werkvloeren al snel op een floor space index van circa 1,5 (Bron: Bijvoet et al, 1998). Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek in de provincie Utrecht dat bijvoorbeeld in steden als Amersfoort (0,70) en Utrecht (0,8) de floor space index op bedrijventerreinen aanzienlijk hoger ligt dan in Groningen. Dit heeft meerdere redenen, waaronder leeftijd van terreinen en objecten, beschikbare uitbreidingsruimte in de gemeente en regio (waardoor verdichten en intensief gebruik meer noodzaak wordt), maar ook type doelgroepen.

Binnen Groningen zien we aanzienlijke verschillen in de floor space index per bedrijventerrein. Zo heeft bedrijventerrein Peizerweg de hoogst fsi (0,80) van alle bedrijventerreinen in de gemeente. Hiervoor zijn meerdere meerlaags bedrijfspanden, maar met name ook het aanwezig kantoor(achtige) vastgoed verantwoordelijk. Ook het bebouwingspercentage op Peizerweg (46%) is bovengemiddeld in vergelijking tot het Groningse gemiddelde (39%). Naast Peizerweg hebben ook Oosterhoogebrug en Eemspoort (beide 0,67) een bovengemiddelde fsi. Hoogkerk Oost heeft een sterk ondergemiddeld fsi (0,23) en ook een lage bebouwingspercentage (30%). Het terrein wordt gekenmerkt door bedrijven met relatief veel buitenopslag. Ook de bouwhoogte op Hoogkerk Oost is gemiddeld relatief laag, wat duidt op weinig meerlaagse panden.

Sowieso valt op dat het aantal bouwlagen op bedrijventerreinen relatief beperkt is. Gemiddeld hebben objecten op bedrijventerreinen in Groningen circa 1,3 bouwlagen. Daarbij wordt de maximale bouwhoogte

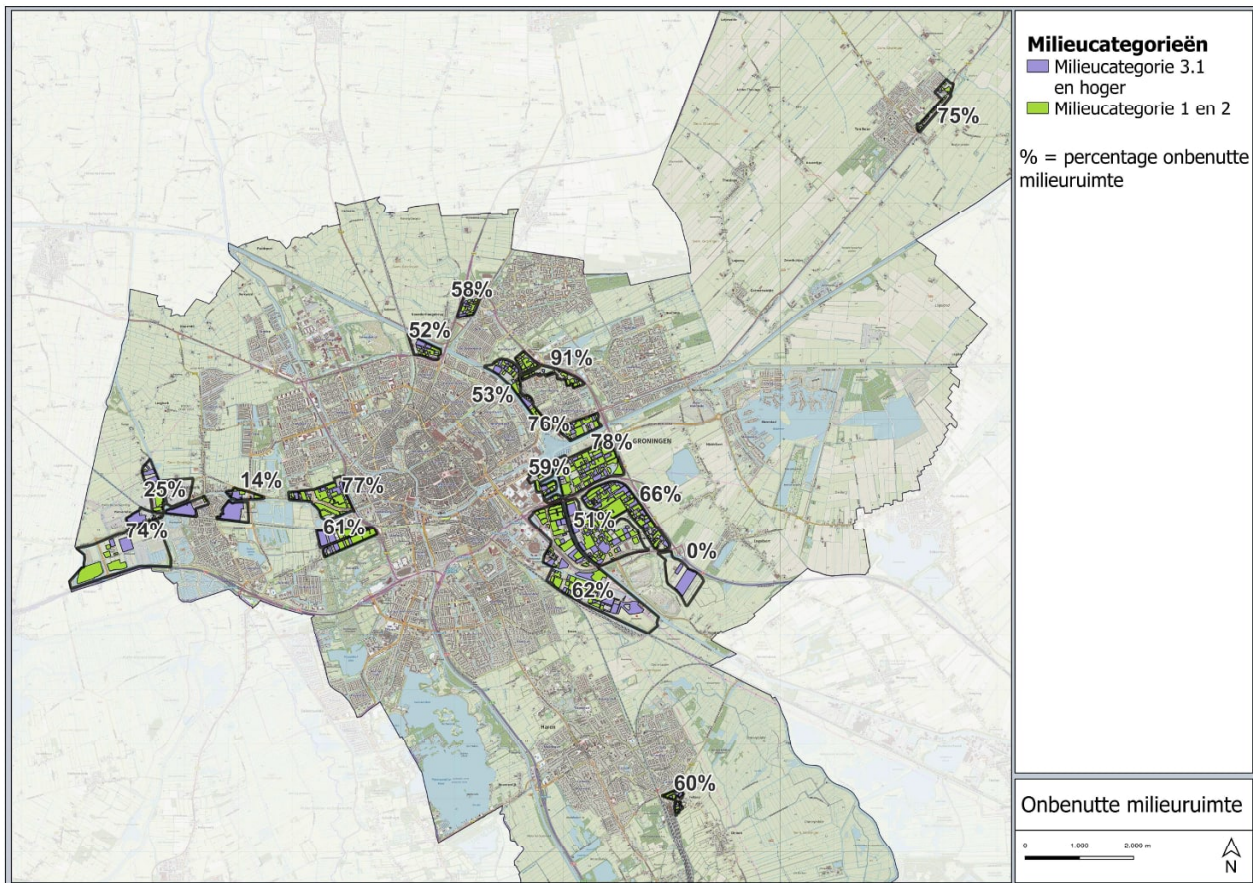
(op basis van het bestemmingsplan) op nagenoeg alle bedrijventerreinen slechts beperkt benut. Dit blijkt ook uit de theoretische ruimtewinst die te behalen is met behulp van optoppen (zie ook paragraaf 2.1). We concluderen dan ook dat een hogere floor space index op bedrijventerreinen in Groningen realiseerbaar is, waardoor ruimtewinst te behalen is.



Figuur 5: Gemiddelde floor space index (fsi) per bedrijventerreinen in gemeente Groningen

2.5 Milieuruimte op bedrijventerreinen kan beter benut worden

Aanvullend aan onze analyses van intensief ruimtegebruik hebben we ook geanalyseerd of het juiste bedrijf op de juiste plek zit. De focus ligt daarbij op de benutting van de milieuruimte. In de praktijk constateren we dat circa 65% van de bedrijven op bedrijventerreinen in Groningen milieuhindercategorie 1 en 2 heeft. Overigens, bedrijventerreinen zijn voor dit type bedrijven vaak ook een passende vestigingslocatie, gezien de omvang van bedrijven, 24 uren werkzaamheden en/of verkeersaantrekkende werking van een bedrijf. Per bedrijventerrein hebben we inzichtelijk gemaakt welk deel van deze bedrijven gevestigd zijn op een kavel waar minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan is. Daaruit volgt een oppervlakte van circa 240 hectare netto. Daarmee is circa 55 tot 60% van de totale kaveloppervlakte waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan, in gebruik door bedrijven die niet maximaal gebruik maken van de milieuruimte van deze kavels. Met name voor bedrijfskavels waar een hogere milieubelasting (hindercategorie 3.2 en hoger) mogelijk is, is dit 'oneigenlijke gebruik' (gebruik van kavels met hogere milieuruimte door bedrijven met lagere milieuhindercategorie) onwenselijk. Ook in Groningen is de ruimte voor bedrijven met een hogere hindercategorie schaars. Idealiter gaat u als gemeente meer zorgvuldig om met de beschikbare milieuruimte. Daarnaast beschikt u over bedrijventerreinen met een kadefunctie. We signaleren dat niet al deze kades ook daadwerkelijk worden gebruikt en er in praktijk ook bedrijven gevestigd zijn die niet kadegebonden zijn. In uw planregels kunt u hier meer op sturen. Zo geeft u als gemeente ook daadwerkelijk uitvoering aan uw ambitie om het juiste bedrijf op de juiste plek te vestigen.



Figuur 6: te milieuruimte (vanaf milieucategorie 3.1) door bedrijven met lagere milieucategorie 1 en 2

Naast het niet benutten van de maximale milieuhindercategorie constateren we dat op veel bedrijventerreinen ook niet-bedrijfsruimtefuncties gevestigd zijn. Denk hierbij aan sportscholen, kapsalons, detailhandelsvestigingen, leisuurefuncties, kerkgenootschappen et cetera. Dit zijn functies die volgens de planregels niet zijn toegestaan op een bedrijventerrein ('strijdig gebruik') en/of die niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeven zijn ('oneigenlijk gebruik'). Feitelijk geldt dit vaak ook voor solitaire kantoorgebruikers. Meer strikt handhaven is een oplossing om dit soort gebruik tegen te gaan. Tegelijkertijd wilt u als gemeente voor dit soort functies ook geschikte (betaalbare) huisvesting beschikbaar hebben, vaak is dit namelijk onvoldoende beschikbaar. Idealiter overweegt u om enkele bedrijventerreinen te profileren als stedelijk werkmilieu, met een hoger aandeel consumentendiensten. Dit type locaties ligt meer tegen de stad aan en kunnen vaak ook goed gemengd worden met niet-bedrijfsruimtefuncties (en wellicht ook wonen).

2.6 Risico op wateroverlast, maar ook hittestress bovengemiddeld op bedrijventerreinen

Het klimaat verandert. Extreem weer zal de komende jaren vaker en intensiever worden. Nederland wordt warmer en natter. Vooral in het stedelijke gebied kunnen heftige buien voor problemen zorgen. Water zal in eerste instantie gedurende kortere of langere tijd op straat blijven staan en dit kan tot overlast leiden. Bij heviger buien zal het daarnaast ook tot overlast en schade kunnen leiden op andere plaatsen: water in tuinen en kelders maar ook in huizen, winkels en bedrijven. Met name bij panden in het centrum en de omliggende schilwijken is het risico op wateroverlast groter dan bij panden op bedrijventerreinen die wat verder uit het centrum liggen. Op basis van de in 2018 en 2019 uitgevoerde klimaatstresstest voor de gemeente Groningen (inclusief de voormalige gemeentes Haren en Ten Boer) concluderen we dat met name de bedrijventerreinen De Hoogte, Ulgersmaborg en Oosterhoogebrug-Koningsweg te maken hebben met kans op wateroverlast, maar ook op de andere bedrijventerreinen zijn er verschillende panden die in meer of mindere mate te maken kunnen hebben met wateroverlast.



Wateroverlast op straat na bui van 73 mm/uur



Wateroverlast in panden na bui van 73 mm/uur

Bron: Klimaatstresstest 2018, Bron: Sweco

Wateroverlast op straat kan overal plaatsvinden. Met name op de bedrijventerreinen is er over het algemeen veel verharding aanwezig voor de ontsluiting van de kavels en weinig groen en water. Op de particuliere kavels richt de eigenaar de kavels ook vaak in met veel verharding voor op- en overslag, parkeren en expeditie. Tussen de bedrijventerreinen is geen onderscheid aan te brengen in de mate van wateroverlast op straat.

Boven een bepaalde waarde kunnen hogere temperaturen leiden tot hittestress. Deze hittestress kan leiden tot een verminderd thermisch comfort, slaapverstoring, gedragsverandering en - voor bedrijventerreinen vooral van belang - verminderde arbeidsproductiviteit. Hittestress is het fenomeen dat, net als wateroverlast op straat, plaats vindt in gebieden met relatief veel verharding en weinig groen en water. De warmte blijft in deze gebieden in een hogere mate en langer hangen dan buiten het stedelijke gebied. De bedrijventerreinen Dijkshorn en Felland bevinden zich bijvoorbeeld in een matig stedelijk tot landelijk gebied, waardoor de mate van hittestress hier lager is dan bijvoorbeeld Hoendiep, Euvelgunne, Driebond of Eemspoort. Delen van bedrijventerreinen die langs een vaarweg of brede groenstrook liggen zijn enigszins koeler dan de overige bedrijventerreinen.

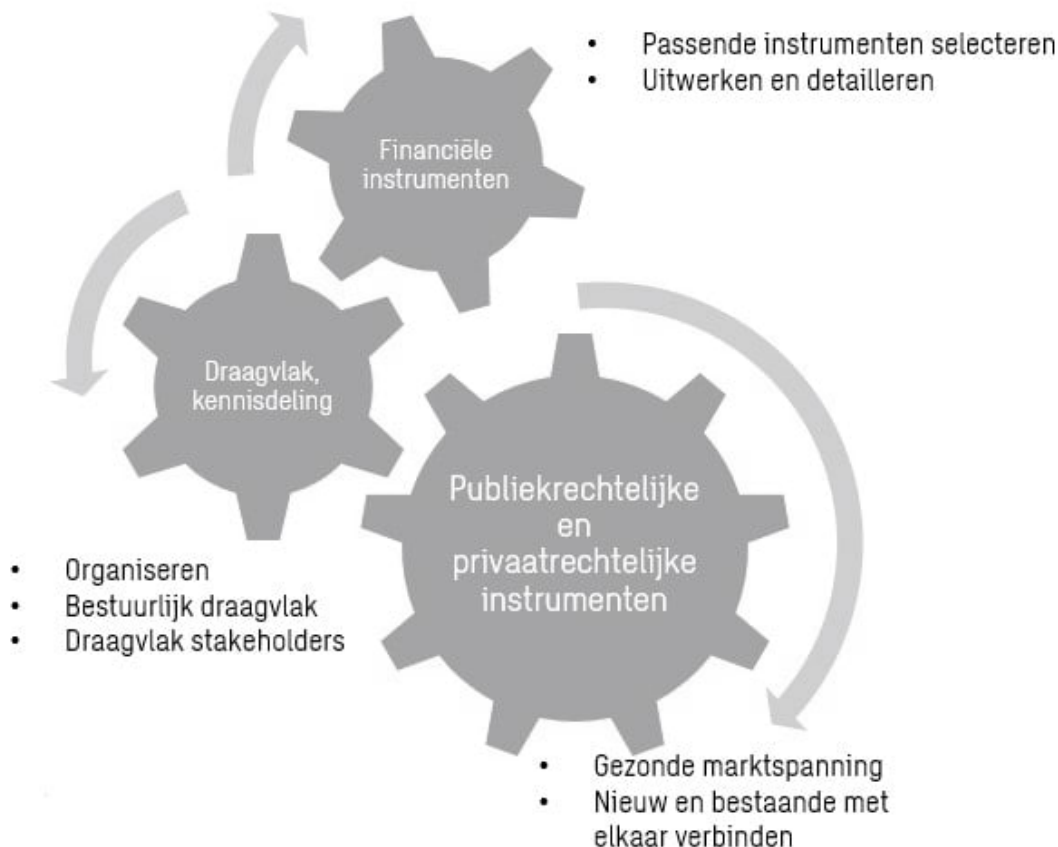


Bron: Klimaatstresstest 2018, Bron: Sweco

3 Instrumentarium

De huidige planologisch wet- en regelgeving biedt diverse sturingsinstrumenten ten aanzien van hergebruik en het stimuleren van intensivering van bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er nog tal van andere publiek- en privaatrechtelijke instrumenten, alsmede financiële en overige maatregelen voor meer regie, waarmee intensivering van bedrijventerreinen gestimuleerd kan worden.

Daarbij ligt het voor de hand om gemeentelijk beleid en regelgeving en de bijbehorende aanpak op alle fronten consistent in te steken en daarin publiekrecht, privaatrechtelijke en financiële instrumenten en organisatorische aspecten goed af te stemmen en te combineren, om zo bij te dragen aan de gewenste marktstructurering voor het intensiever benutten van bedrijventerreinen.



Meer regie op intensivering van bedrijventerreinen vraagt daarmee van u als gemeente enerzijds om het benutten van het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium. Bijvoorbeeld om te komen tot een gezonde marktspanning (vraag en aanbod van bedrijventerrein), samenhang tussen bestaande en nieuw uit te geven bedrijventerreinen, maar ook een modern en actueel omgevingsplan (met uiteraard een goede balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit) dat zorgvuldig ruimtegebruik stimuleert. Anderzijds vraagt het om het faciliteren van kennis en creëren van draagvlak met private partners, waaronder gebouw eigenaren. Aanvullend kunt u financiële instrumenten inzetten (waaronder actief grondbeleid, maar ook subsidies of kredietverstrekking) om partijen in beweging te krijgen (zie figuur hierboven).

Een belangrijk element is dat wanneer u als gemeente verder gaat dan vanuit de publiekrechtelijke rol noodzakelijk is, en bijvoorbeeld overweegt actief te worden in de markt voor bedrijventerreinen (met de aankoop en/of herontwikkeling van objecten en kavels), we uitdrukkelijk aanraden hier alleen in te stappen, wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen, of dit niet kunnen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. Daarbij moet het belang voor u als gemeente gemiddeld hoger zijn, dan het belang van andere partijen.

3.1 Publiekrechtelijk instrumentarium

Rijksniveau

Op 1 januari 2024 is de **Omgevingswet** in werking getreden. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de regels voor de leefomgeving zoals wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De nieuwe wet moet zorgen voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en snellere besluitvorming. Op dit moment is het verplicht om standaardregels voor overgangsrecht in een bestemmingsplan op te nemen. Dit houdt kortgezegd in dat bestaand legaal gebruik in strijd met een nieuwe gewijzigde bestemming mag worden voortgezet en dat een bestaand bouwwerk in strijd met een nieuw bestemmingsplan in stand mag blijven. Het strijdige gebruik en het strijdige bouwwerk worden dan onder voorwaarden beschermd door het overgangsrecht. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verdwijnt deze verplichting. De gemeente zal daarom per situatie moeten afwegen of een regeling voor overgangsrecht in het omgevingsplan moet worden opgenomen en, zo ja, hoe deze overgangsregeling moet worden geformuleerd. Hierbij zal steeds een afweging moeten worden gemaakt waarbij verschillende belangen en beginselen, zoals rechtsrechtszekerheid en evenredigheid, een rol spelen. Het zal leiden tot meer differentiatie in overgangsrecht, waardoor de voorspelbaarheid verdwijnt (Bron: o.a. Hekkelman Advocaten, Blenheim advocaten, 2023).

Ook in de contourennotitie van de **NOVI** wordt aangegeven dat een deel van de ruimtevraag voor economische activiteiten (waaronder bedrijfsruimte) zal moeten worden gevonden in het efficiënter gebruiken van bestaande bedrijventerreinen. Zo staat letterlijk in de notitie: *'Efficiënt ruimtegebruik voor bedrijven is daarom cruciaal, waarbij we het juiste bedrijf op de juiste plek willen'*. In programma's en beleid zijn al keuzes gemaakt, waaronder: *'Alleen nieuwe, grootschalige bedrijfslocaties faciliteren bij aantoonbare regionale, economische meerwaarde en met een bijdrage aan*

maatschappelijke opgaven en ambities; de bedrijventerreinen optimaal benutten (intensiveren, herstructureren, herontwikkelen met meervoudig ruimtegebruik als uitgangspunt), clusteren op een aantal specifieke plekken en inrichten met maximale ruimtelijke kwaliteit'. Het intensiveren en optimaal benutten van bedrijventerreinen komt veelvuldig terug binnen de contourennotitie, ook voor bestaande, stedelijke bedrijventerreinen en campussen. In de basis vraagt ook de **Ladder voor duurzame verstedelijking** om voorkeur te geven aan ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Provinciaal niveau

Op provinciaal niveau zien we in de praktijk dat meer en meer provincies in hun **omgevingsverordening** nadere **instructieregels** opnemen voor bedrijventerreinen. Wanneer een gemeente een nieuw omgevingsplan maakt voor ontwikkeling van een bedrijventerrein, zijn zij gebonden aan de instructieregels. Deze regels gaan bijvoorbeeld over de duurzame inrichting van een terrein, maar bijvoorbeeld ook (maximale) kavelomvang

en intensief ruimtegebruik. Feitelijk kan een provincie hiermee een gemeente 'helpen' (of: stok achter de deur) om te komen tot meer intensief ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen.

De provincie Noord-Brabant verwijst bijvoorbeeld naar **duurzame stedelijke ontwikkeling**, maar maakt in de verordening daarnaast ook helder dat niet-bedrijfsruimtefuncties niet passen op bedrijventerreinen. Een ander voorbeeld is de provincie Utrecht, die in het 'provinciaal programma wonen en werken' rekening houden met een **aandeel ruimtewinst door intensivering**. Daarmee wordt minder nieuw ruimtebeslag voor bedrijventerreinen geprogrammeerd. De provincie heeft deze ambitie ook gekoppeld aan een **Ontwikkelingsbedrijf** (OMU) dat concreet aan de slag gaat met intensivering (via een revolverend fonds / actief grondbeleid).

De provincie Groningen heeft in de Omgevingsverordening in een instructieregel een koppeling gemaakt met de regionale bedrijventerreinenvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de **regionale bedrijventerreinenvisie** kunnen gemeenten met elkaar bestuurlijke afspraken maken over intensief ruimtegebruik en hoe om te gaan met bestaande en nieuw uit te geven bedrijventerreinen. Daarnaast is een separaat artikel toegevoegd die uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein mogelijk maakt (voor een bedrijf dat op het terrein gevestigd is), wanneer door herstructurering, revitalisering of intensivering geen



ruimte meer beschikbaar is (artikel 2.17.2). Hierbij is overigens wel van belang dat de gemeente in lijn met het Didam arrest handelt.

Gemeentelijk niveau

Als gemeente kunt u via het omgevingsplan sturen op intensief ruimtegebruik voor bestaande én nieuwe bedrijventerreinen.

Planregels	Toelichting
Bebouwingspercentage optimaliseren (hogere gsi leidt tot hogere fsi, schakelen ook een mogelijkheid)	- Als gemeente neemt u in het omgevingsplan een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op. Bedrijven worden zo gedwongen kavels intensiever te bebouwen en het aanhouden van reserveruimte wordt beperkt. Houd hierbij ook rekening met richtafstanden in de planregels (bijvoorbeeld afstand tot rooilijn of weg et cetera). - Meer intensief ruimtegebruik kan ook gerealiseerd worden door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Voor kleinschalige verzamelgebouwen is dit gemeengoed, maar ook grotere objecten kunnen geschakeld worden, waardoor ruimte wordt bespaard. - Meer intensief bebouwen van een terrein vereist tegelijkertijd meer aandacht voor ruimtelijke (omgevings)kwaliteit. Een intensief bebouwd bedrijventerrein oogt snel rommelig. Maak daarom gebruik van een beeldkwaliteitsplan en houdt ook voldoende rekening met ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen zoals klimaatadaptatie en schone mobiliteit.
Optimaliseren bouwhoogte (meerlaags bouwen of stapelen stimuleren)	- Als gemeente neemt u in het omgevingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² kavel toe. - Het stimuleren van een hogere bouwhoogte op bestaande terreinen is vaak lastig, omdat bestaande bedrijfspanden vaak bouwtechnisch niet geschikt zijn voor het bouwen van een extra bouwlaag bovenop de bestaande laag. Meerlaags bouwen past weliswaar niet voor alle type bedrijfsruimtegebruikers, tegelijkertijd constateren we dat benutten van meerdere bouwlagen voor meer sectoren toepasbaar is dan op voorhand wordt gedacht. Bovendien zijn er ook meerdere bedrijfsruimtegebruikers die zonder veel aanpassingen (goederenlift) op een tweede of derde etage gehuisvest kunnen worden.
Floor space index	- Als gemeente kunt u in het omgevingsplan een minimale floor space index (fsi) opnemen. Dit gebeurt voor bedrijventerreinen in de praktijk nog niet vaak, maar is wel degelijk een ruimtelijk relevant criterium om te komen tot meer intensief ruimtegebruik. Bijvoorbeeld een minimale fsi van 1 opnemen, betekent dat het totale bruto vloeroppervlakte (m² bvo) minimaal gelijk is aan het totaal aantal m² netto uitgegeven kavels. - Let op, een minimale fsi in het omgevingsplan opnemen, vraagt ook om een moderne bouwhoogte en ruim bebouwingspercentage. Dit past voor nieuwe bedrijventerreinen, maar ook bij aanpassing van bestaande planregels voor een bestaand bedrijventerrein (bijvoorbeeld na voorbereidingsbesluit).
Parkeernorm (collectief stimuleren)	- Wanneer u als gemeente een parkeernorm in het omgevingsplan heeft opgenomen, kunt u kiezen voor verlaging van de parkeernorm (of een maximum opnemen in plaats van een minimum). Daarnaast kunt u inzetten op de verplichting dat parkeren op eigen kavel moet worden gerealiseerd (gemeente Groningen beschikt over een beleidsregel Parkeren waarin dit is opgenomen). Een uitzondering kunt u maken voor collectief parkeren bijvoorbeeld in de vorm van een overkoepelend mobiliteitsplan voor nieuwe ontwikkelingen. - Door parkeren buiten de eigen kavel in de openbare ruimte te ontmoedigen of zelfs onmogelijk te maken, optimaliseert u de bruto-netto verhouding op het terrein. Maar, let op, dit kan tot meer intensief ruimtegebruik op de bedrijfskavel leiden. Dit kan u voorkomen door het hanteren van een minimale fsi of bebouwingspercentage. Hiermee stimuleert u meer innovatieve parkeeroplossingen (bijvoorbeeld op het dak of ondergronds). - Een afname van de parkeernorm en/of parkeermogelijkheden in de openbare ruimte vraagt tegelijkertijd ook alternatieve mogelijkheden voor de bereikbaarheid van een bedrijventerrein voor met name personeel (maar ook klanten). Bijvoorbeeld door het realiseren van een hoogwaardig en fijnmazig fietsnetwerk of het verbeteren van het openbaar vervoer.
Verticaal bestemmen / meerlaags bouwen	- In het omgevingsplan kunt u specifieke gebruiksregels opnemen voor bouwlagen. Daarmee stuurt u op meervoudig ruimtegebruik en meerlaags bedrijfsruimte. Dit is met name interessant voor stedelijke werkmilieus (in combinatie met woningbouw en/of andere functies bijvoorbeeld). In het Hamerkwartier in Amsterdam wordt in de planregels bijvoorbeeld gericht gestuurd op ontwikkeling van bedrijfsruimte in de plint; de gemeente Schiedam heeft momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding met een verplichting voor meerlaags bedrijfsruimte in de Etalagezone langs de A20. - Aanvullend kunt u ook een minimaal aantal bouwlagen opnemen in het omgevingsplan. Daarmee stuurt u op bouwhoogte, maar ook op een gemiddeld hoge floor space index.
Milieucategorie specificeren	In het omgevingsplan kunt u als gemeente een minimale milieucategorie opnemen. Daarmee voorkomt u dat bedrijven met een lage milieucategorie zich vestigen op bedrijfskavels die u feitelijk gereserveerd heeft voor bedrijven met een hogere milieucategorie. Door het clusteren van zwaardere bedrijvigheid stimuleert u het beter benutten van uw bedrijventerreinen.

Het omgevingsplan biedt u als gemeente mogelijkheden om zowel intensief benutten van bedrijfskavels te stimuleren (maar ook af te dwingen), maar ook om meer regie te hebben op 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

Meervoudig ruimtegebruik: benutten van meerlaags bouwen

Naast intensief benutten en sturen op het juiste (wenselijke) gebruik, kunt u als gemeente ook meervoudig ruimtegebruik stimuleren. Naast inmiddels reguliere oplossingen, zoals zonnepanelen of groen op daken, kunt u hierbij ook denken aan parkeren op daken (of ondergronds), opslag, kantoorruimte of andere functies op daken (zoals leisure of sport). De Ikea in Utrecht, waar twee voetbalvelden op het dak zijn aangelegd is hier een bekend voorbeeld van. Maar, ook padel banen op bovenste etages, of urban farming zien we in de praktijk. Kantoorruimte op etage als onderdeel van de bedrijfsruimte komt vaak voor (ondergeschikte kantoorruimte). In het omgevingsplan kunt u sturen op de gewenste functies via verticaal bestemmen (zo voorkomt u dat u leisure functies op de maaiveld toestaat).

Meerlaags bouwen kunt u als gemeente stimuleren door het toestaan van hogere gebouwen en het opnemen van de mogelijkheid tot meerlaags bouwen in het omgevingsplan (zie ook tabel hierboven). Daarnaast kunt u financiële stimulansen bieden voor bedrijven die meerlaags willen bouwen, zoals subsidies of leningen (lees ook hieronder) of bedrijven stimuleren om samen te werken bij het realiseren van meerlaagse bouwprojecten. Dit kan bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten of het bieden van ondersteuning bij het vinden van geschikte partners. Ook het investeren in de infrastructuur van bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het verbeteren van de bereikbaarheid en het openbaar vervoer, kan de aantrekkelijkheid van meerlaags bouwen vergroten.

Voorkomen van niet-bedrijfsruimtefuncties op bedrijventerreinen

Om te voorkomen dat niet-bedrijfsruimtefuncties zich vestigen op een bedrijventerrein kunt u verschillende maatregelen nemen:

- U kunt het **omgevingsplan** voor een bedrijventerrein zo inrichten dat alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Hierdoor is het voor niet-bedrijfsruimtefuncties niet toegestaan om zich te vestigen op het terrein. Overigens, ook wanneer de planregels op orde zijn, zien we in praktijk dat 'strijdig gebruik' voorkomt. Dit vraagt om handhaving (zie hieronder).
- Via **handhavingsmaatregelen** kunt u er voor te zorgen dat alleen bedrijfsactiviteiten op het terrein worden uitgevoerd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan controles door de gemeente of de inzet van een bedrijventerreinmanager en/of parkmanager.
- Bij **vergunningverlening** kunt u specifieke eisen stellen aan bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gevraagd naar het type bedrijfsactiviteit en of deze past binnen het bestemmings/omgevingsplan.
- Heldere **communicatie** met bedrijven en andere partijen die zich willen vestigen op het bedrijventerrein over de regels en richtlijnen voor het gebruik van het terrein. Hierdoor worden niet-bedrijfsruimtefuncties ontmoedigd om zich te vestigen op het terrein.

De combinatie van deze maatregelen zorgt er voor dat bedrijventerreinen alleen wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en niet voor andere doeleinden. Aanvullend kunt u er voor kiezen om op specifieke (delen van) bedrijventerreinen juist wél aanvullende functies toe te staan. Bij voorkeur gaat het hierbij om functies die van toegevoegde waarde zijn voor de kwaliteit van het bedrijventerrein en/of die niet passen op andere locaties in de stad.

Alternatief om op bestaande terreinen in de toekomst het wenselijk gebruik te stimuleren (bijvoorbeeld wanneer kadegerelateerde kavels worden ingevuld door bedrijven die hier geen gebruik van maken) is het gebruik maken van een **uitsterfregeling bij herziening van het omgevingsplan**. Hiermee worden bepaalde activiteiten of functies die niet meer passen binnen de herziening, geleidelijk aan beëindigd. Dit betekent dat de betreffende activiteiten of functies nog wel zijn toegestaan gedurende een bepaalde overgangsperiode, maar dat ze na verloop van tijd moeten worden gestaakt of verplaatst naar een andere locatie. De exacte werking van een uitsterfregeling kan verschillen per situatie en is afhankelijk van de specifieke regels die zijn vastgesteld in de bestaande planregels. Over het algemeen geldt dat de termijn waarbinnen de betreffende activiteiten of functies moeten worden beëindigd, in het omgevingsplan wordt vastgelegd. Deze termijn kan variëren van enkele maanden tot enkele jaren. Het is belangrijk om te realiseren dat een uitsterfregeling niet betekent dat de betreffende activiteiten of functies direct moeten worden gestaakt. Er is sprake van een geleidelijke afbouw, waarbij de betrokken partijen de tijd krijgen om zich aan te passen aan de nieuwe situatie.

Naast een uitsterfregeling kunt u ook gebruik maken van het **voorbereidingsbesluit**. Een voorbereidingsbesluit is een tijdelijke maatregel die genomen kan worden door een gemeente om te voorkomen dat er na bedrijfsbeëindiging in de tussentijd nog nieuwe ongewenste (bouw)activiteiten worden uitgevoerd, voordat er een nieuw plan in werking treedt. Het voorbereidingsbesluit kan worden genomen als u als gemeente verwacht dat er binnen afzienbare tijd een nieuw omgevingsplan in werking zal treden en er ernstig nadeel kan ontstaan als de nieuwe ongewenste (bouw)activiteiten plaatsvinden.

Het voorbereidingsbesluit heeft als doel om de huidige situatie te bevriezen totdat het nieuwe omgevingsplan in werking treedt. Dit betekent dat er gedurende de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit geen nieuwe omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor (bouw)activiteiten. Bestaande rechten blijven echter wel gewoon van kracht. Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van maximaal een jaar en kan één keer worden verlengd met nog eens een jaar. Het voorbereidingsbesluit moet worden gepubliceerd in de Staatscourant en in een huis-aan-huisblad. Ook moeten belanghebbenden worden geïnformeerd over de inhoud en de gevolgen van het voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is niet zonder risico's: het beperken van gebruiksmogelijkheden kan leiden tot **planschade**. Dit kan worden geëlimineerd door **passieve risicoaanvaarding** te creëren (voorzienbaarheid).

Een voorbereidingsbesluit en een uitsterfregeling zijn beide instrumenten die kunnen worden ingezet bij het opstellen of herzien van een omgevingsplan, maar ze hebben verschillende doelen en werking. Kort gezegd is het verschil tussen een voorbereidingsbesluit en een uitsterfregeling dat het voorbereidingsbesluit betrekking heeft op het bevriezen van de huidige situatie en het voorkomen van nieuwe vergunningen, terwijl de uitsterfregeling betrekking heeft op het geleidelijk afbouwen van bestaande activiteiten of functies die niet meer passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Privaatrechtelijk instrumentarium

Privaatrechtelijke instrumenten kunnen (daarnaast) bijdragen aan de intensivering van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Een aantal instrumenten die ingezet kunnen worden in:

- Naast het publiekrechtelijk instrumentarium (planregels) kunt u als gemeente ook sturen op intensief ruimtegebruik met behulp van **grondprijsbeleid**. Allereerst begint dat (natuurlijk) bij het hanteren van een marktconforme grondprijs. Bij voorkeur hanteert u hierbij de residuele grondwaardemethode (in combinatie met een comparatieve vergelijking). Wanneer u uw grondprijzen berekent op basis van de residuele waardemethode, kunt u standaard rekenen met een fsi van 1. Dit betekent feitelijk dat wanneer bedrijven deze verhouding niet realiseren, de niet bebouwde grond wel wordt afgerekend. Wanneer u dit ook zo communiceert, stimuleert u zorgvuldig ruimtegebruik. Wanneer een bedrijf in uw huidige grondprijsbeleid een object (met bijbehorend kavel) met een fsi > 1 realiseert, rekent u uw grondprijs af in m² bvo. Dit stimuleert alleen zorgvuldig ruimtegebruik, wanneer u dit ook koppelt aan een minimale floor space index. Immers, anders zullen bedrijven eerder geneigd zijn om de kavel te vergroten (indien mogelijk), om zo alsnog in m² kavel af te rekenen.

Daarnaast kunt uw **grondprijzen differentiëren** op basis van (onder meer) de grootte van de kavel. Hierbij kan bijvoorbeeld een hogere grondprijs worden gevraagd voor grote kavels. Dit stimuleert bedrijven om efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte. Een alternatief is om te differentiëren op basis van de bebouwingsdichtheid. Hierbij kan bijvoorbeeld een hogere grondprijs worden gevraagd voor bedrijven die veel ruimte innemen op het terrein. Dit stimuleert bedrijven om efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte. Hierdoor wordt het bedrijventerrein intensiever benut en kan er worden bijgedragen aan een duurzamere en leefbare omgeving.

- In **uitgiftebeleid** kunt u als gemeente ook sturen op intensief ruimtegebruik. Zo kunt u in een uitgifteprotocol voor gemeentelijke uitgifte van nieuwe bedrijfskavels selectiecriteria opnemen die gaan over intensief ruimtegebruik (maar bijvoorbeeld ook over duurzaamheid). Intensief ruimtegebruik (en urgentie voor verplaatsing) kan bijvoorbeeld als knock-out criterium in een protocol worden opgenomen. Daarbij kan als (één van de) criteria worden gehanteerd dat vestiging op een nieuw bedrijventerrein alleen passend is, wanneer voldoende is aangetoond dat het bestaand kavel/ object geen soelaas biedt en huisvesting ook in het aanbod van bestaande panden of terreinen niet is op te lossen.
- **Stedelijke kavelruil** op bedrijventerreinen is een methode waarbij bedrijven op vrijwillige basis onderling grond kunnen ruilen. Het doel hiervan is om het gebruik van de grond op bedrijventerreinen te

optimaliseren en de bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied te verbeteren. Bij stedelijke kavelruil op bedrijventerreinen worden bedrijven gestimuleerd om hun kavel of delen daarvan te ruilen met andere bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als een bedrijf behoefte heeft aan meer ruimte of als een bedrijf graag dicht bij een belangrijke verkeersader wil zitten. Door het ruilen van kavels kunnen bedrijven hun bedrijfsprocessen efficiënter inrichten en kan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein worden verbeterd.

- **Actief grondbeleid** is een beleidsinstrument om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling van grond en vastgoed in een gebied. Het houdt in dat u als gemeente zelf actief gronden aankoopt (**verwerving**), ontwikkelt, beheert en verkoopt, met als doel het sturen van de ruimtelijke ontwikkeling en het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Actief grondbeleid kan bijvoorbeeld worden ingezet om de ontwikkeling van een bepaald gebied te sturen, zoals de herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Als gemeente kan u gronden aankopen om deze vervolgens te ontwikkelen of door te verkopen aan private partijen die de gronden verder ontwikkelen. Een ander voorbeeld van actief grondbeleid is het inzetten van grondverwerving (zie ook hieronder).
- Via **onteigening** kunt u strategisch positie verkrijgen op een bedrijventerrein. Onteigening is een juridische procedure waarbij u als gemeente eigenaren van grond of gebouwen op het bedrijventerrein kan dwingen om deze tegen betaling af te staan. Onteigening kan worden toegepast als het algemeen belang dit vereist, bijvoorbeeld voor de aanleg en/of verleggen van infrastructuur of de (her)ontwikkeling (en intensivering) van een bedrijventerrein.
- Het uitgeven van bedrijfskavels in **erfpacht** kan verschillende voordelen bieden voor intensief gebruik van de ruimte. Wanneer de grond in erfpacht wordt uitgegeven, behoudt u als gemeente meer zekerheid over het gebruik van de grond. Omdat gronden 'vrij van opstallen' opgeleverd moeten worden na beëindiging van de duur is hergebruik makkelijker te realiseren. Bij erfpacht kan u als gemeente voorwaarden stellen aan het gebruik van de grond en de opstallen, zoals het verplicht stellen van duurzame gebouwen, het delen van bedrijfsruimtes of het combineren van functies, om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Deze voorwaarden neemt u op in de erfpachtafakte en de erfpachter is verplicht zich hieraan te houden. Als de erfpachter zich niet houdt aan de voorwaarden, kan u maatregelen nemen, bijvoorbeeld het opleggen van een boete of het beëindigen van de erfpacht. Erfpacht biedt daarmee de mogelijkheid om zorgvuldig ruimtegebruik af te dwingen. Door het opnemen van voorwaarden in de erfpachtafakte kan de gemeente bijdragen aan een efficiëntere en duurzamere inrichting van het bedrijventerrein. Het is daarbij wel belangrijk om de voorwaarden goed af te stemmen op de wensen en behoeften van de betrokken partijen en om duidelijkheid te verschaffen over de handhaving van de voorwaarden.
- Het **verbeteren van de organisatiegraad** op een bedrijventerrein (via parkmanagement of een BIZ) kan bijdragen aan intensiever ruimtegebruik door efficiënter gebruik te maken van beschikbare ruimte en het verminderen van leegstand. Dit kan onder andere worden bereikt door het stimuleren van samenwerking tussen bedrijven, het opzetten van gezamenlijke voorzieningen en het verbeteren van de infrastructuur op het terrein. Ook kan het bevorderen van duurzaamheid en innovatie bijdragen aan een hogere benutting van de beschikbare ruimte. Gemeenten kunnen parkmanagement stimuleren of faciliteren. Hierbij werken bedrijven op hetzelfde bedrijventerrein samen om bijvoorbeeld energie te besparen, afval te verminderen en ruimtegebruik te optimaliseren.



Utrechts uitgifteprotocol moet ruimtegebruik op bedrijventerreinen intensiveren

Een duidelijk uitgifteprotocol moet de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en de provincie Utrecht helpen om tot en met 2030 in totaal 85 hectare ruimtewinst te boeken op bestaande bedrijventerreinen. In het uitgifteprotocol zullen onder meer kwalitatieve afspraken over zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaamheid, functiemening en transformatie worden gemaakt. De provincie stelde 30 miljoen euro beschikbaar voor een herstructureringsfonds waarmee de OMU gericht investeert in intensivering.

3.3 Financiële arrangementen en overig instrumentarium

Naast het publiek- en privaatrechtelijke instrumenten zijn er ook financiële instrumenten om intensief ruimtegebruik te stimuleren.

- U kan een stimuleringsregeling instellen om bedrijven aan te moedigen om intensiever gebruik te maken van bedrijventerreinen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van **subsidies** voor bedrijven die investeren in zorgvuldig ruimtegebruik. Verschillende provincies hebben een subsidieregeling om kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren (voor procesondersteuning, maar ook voor realisatie van fysieke maatregelen). Ook intensief ruimtegebruik is hier vaak onderdeel van. De gemeente Den Haag heeft bijvoorbeeld de FRED (Fonds Ruimte en Economie) subsidie, voor zowel de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een bedrijfspand.
- Een alternatief is gebruik maken van een **revolverend fonds**. Dit is een financieringsinstrument dat gebruikt wordt om investeringen te financieren en terug te verdienen. Een revolverend fonds kan bijvoorbeeld worden ingezet om intensief ruimtegebruik te financieren, zoals het ontwikkelen van een extra bouwlaag op een bedrijfspand of het vergroten van het pand op het kavel (en daarmee vergroten van het bebouwingspercentage). Het fonds verstrekt dan een lening aan het bedrijf en ontvangt daarvoor rente en aflossing. Zodra de lening is terugbetaald, kan het fonds het geld opnieuw investeren in een ander duurzaam energieproject. Het terugbetaalde geld wordt weer beschikbaar gesteld voor nieuwe investeringen, waardoor het fonds als het ware 'revolverend' is en steeds opnieuw kan investeren. Het fonds kan op deze manier steeds meer projecten financieren en bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen. Het zorgt voor een continue financieringsstroom, waardoor projecten die anders niet van de grond zouden komen, toch kunnen worden gefinancierd.

Het fonds kan zelf participeren in een gebiedsontwikkeling (bv. verwerven, saneren, hernieuwd uitgeven), bijdragen via een achtergestelde lening en daarmee kapitaal lenen aan een marktpartij om herontwikkeling mogelijk te maken. Eventueel kan ook een **garantstelling** gegeven worden voor de lening van de marktpartij. Als gemeente kunt u kapitaal tegen een gunstiger tarief verwerven (of financieren) dan marktpartijen, waardoor herontwikkeling eerder rendabel te maken is. De grond kan dienen als onderpand. Voorbeelden van partijen die via een revolverend fonds aan de slag zijn met herontwikkeling van bedrijventerreinen zijn bijvoorbeeld de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), maar ook de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO).

- Als gemeente kan u ook een **herstructureringsfonds** instellen om bedrijven te ondersteunen bij het intensiever gebruik maken van bedrijventerreinen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van subsidies of leningen voor bedrijven die investeren in intensief ruimtegebruik. Door een fonds (of statiegeldregeling / verwijderingsbijdrage) te maken waarbij een afdracht plaatsvindt bij realisatie van een greenfield (uitgifte van nieuwe bedrijfskavels) kan een herontwikkeling (/intensivering) eerder tot stand komen. Marktpartijen kunnen vervolgens verzoeken om een bijdrage uit het fonds om een verouderde locatie te herontwikkelen en meer intensief in te richten. Voorwaarde om als marktpartij geld uit het fonds te krijgen, is dat B&W het herontwikkelingsplan voor het terrein heeft goedgekeurd. Daarbij kunt u als gemeente aanvullende voorwaarden stellen (zoals de inzet op intensief en duurzaam ruimtegebruik).

Min of meer vergelijkbaar aan het herstructureringsfonds is een **transformatiefonds**. Bij transformatie en verkleuring van een bedrijventerrein (en/of bedrijfsruimte) wordt een bepaald bedrag per hectare of m² in een fonds gestort. Dit geld wordt vervolgens gebruikt voor de kwaliteit van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen. De regio Gooi- en Vechtstreek beschikt over een dergelijk fonds. Dit werkt in praktijk goed: het fonds is nog niet gevuld, wat betekent dat transformatie van bedrijventerrein effectief wordt tegengegaan. Door het tekort aan bedrijventerrein in de regio was dit ook een van de achterliggende doelen van het fonds.

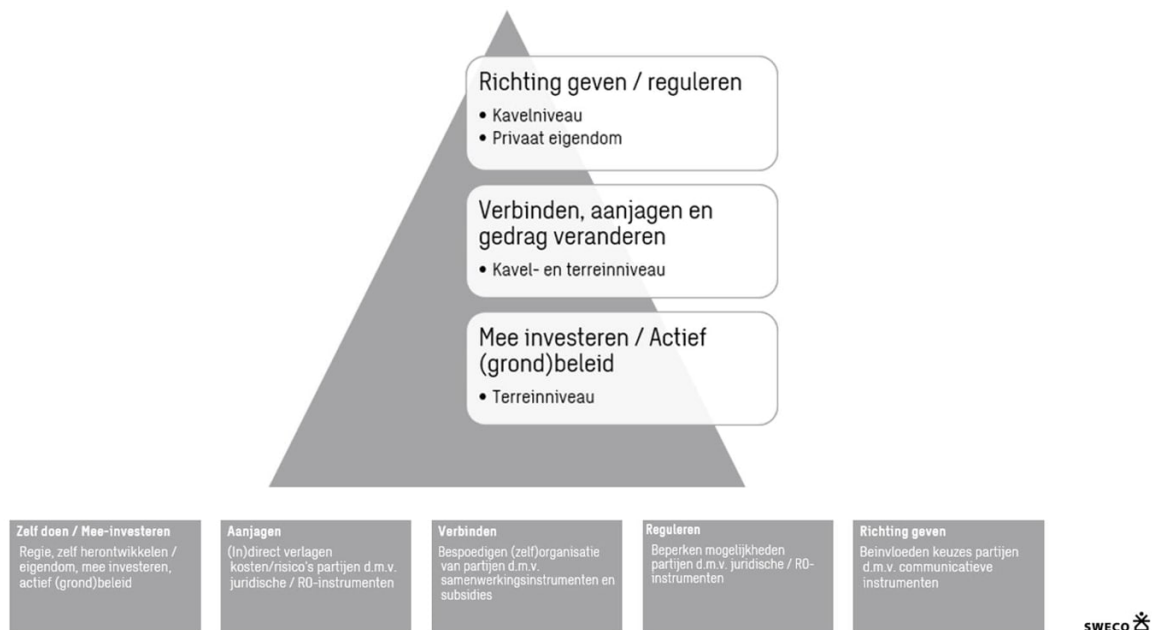
- Als gemeente kan u incentives bieden aan bedrijven die intensiever gebruik maken van bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van gratis **advies over duurzame en efficiënt ruimtegebruik**, of door het organiseren van **netwerkevenementen** om bedrijven te stimuleren om samen te werken en gezamenlijk te investeren in collectieve voorzieningen en beter benutten van hun kavel en bedrijventerrein. Het uitwisselen van '**best practices**' (inclusief leereffecten), maar ook het **monitoren** van de totale voorraad (m² bvo), aantal arbeidsplaatsen en vestigingen geeft inzicht in of de ambitie voor meer werkgelegenheid per hectare op bedrijventerreinen wordt gehaald.



Figuur 7: Analyse mogelijkheden intensivering ruimtegebruik op bedrijventerreinen

3.4 Wat betekent dit voor uw gemeentelijke rol?

In de praktijk zien we verschillende ambitieniveaus voor u als gemeente, afhankelijk van uw sturingsrol en betrokkenheid (zie ook figuur hieronder). U kunt inzetten op het stimuleren van intensief ruimtegebruik van bedrijventerreinen door richting te geven en te reguleren. Hierbij zet u in op kennisuitwisseling, communicatie / accountmanagement, benutten van bestaande planologische mogelijkheden en waar mogelijk optimalisatie van bestaande planregels. Bij een meer sturende rol probeert u daarnaast gedrag te veranderen, investeringen aan te jagen en te verbinden. Dit vraagt om meer inzet en benutten van uw publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Ook financiële instrumenten (zoals subsidies of fondsvorming) zijn onderdeel van dit ambitieniveau.



Figuur 8: Overzicht gemeentelijke rol bij intensivering van bedrijventerreinen, van richting geven tot actief mee investeren

Wanneer u maximaal wilt sturen op intensief ruimtegebruik vraagt dit de meest actieve inzet, waarbij u als gemeente ook zelf regie neemt, investeringen doet en op de markt actief bent (actief grondbeleid). Uw aanpak kan per bedrijventerrein (of deelgebied van een terrein) verschillend zijn.

We adviseren u om te beginnen met het laaghangende fruit: acties waar u snel tot resultaat kunt komen met beperkte inzet. Op basis van de analyse van de verschillende bedrijventerreinen lijkt het daarbij min of meer logisch om te starten op de bedrijventerreinen waar de grootste winst te behalen is in bebouwingspercentage en floor space index (en die beschikt over meerdere eigenaren en gebruikers). Dit vraagt om richting geven ('communicatie'), maar waar nodig ook reguleren (en benutten van RO instrumentarium). Waarbij naast de inrichting van de (private) kavels, ook de totaalstructuur (infrastructuur / parkeren, verplaatsing/herverkaveling, groen, herprofilering et cetera) wordt herijkt.

4 Hoe nu verder?

4.1 Advies 1: Ga concreet aan de slag met het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik

Landelijk trend op focus op zorgvuldig benutten van bestaande bedrijventerreinen

Er is meer en meer sprake van een trendbreuk in de huisvestingswensen en eisen die aan werklocaties gesteld worden. De focus ligt landelijk meer en meer op het zo zorgvuldig en gericht mogelijk omgaan met de bestaande ruimte, maar ook met nieuw ruimtebeslag op uit te geven bedrijventerreinen. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Herstructurering en herontwikkeling van bestaande werklocaties, in combinatie met het zo intensief mogelijk met de bestaande ruimte omgaan is de uitdaging richting 2040. Daarnaast ligt op nieuw uit te geven bedrijventerreinen, naast duurzaamheid en zo slim mogelijk omgaan met ruimte, de aandacht meer en meer op sturing geven om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen (op het juiste moment). Deze combinatie van focus op de bestaande voorraad, met gericht en selectieve uitgifte van nieuwe bedrijfskavels, helpt om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Analyse van uw bedrijventerreinen toont aan dat ruimtewinst mogelijk is

Als gemeente Groningen verwachtte u dat ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen te realiseren is. Onze analyses van uw bedrijventerreinen bevestigen deze conclusie. We verwachten dat, in lijn met landelijke trends, meer focus op het zorgvuldig benutten van uw bestaande terreinen leidt tot een minder grote ruimteclaim voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen, maar ook optimalisatie van het aantal arbeidsplaatsen per hectare op uw bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen. Tegelijkertijd vraagt dit van u als gemeente een actieve inzet om ondernemers/eigenaren te stimuleren het bedrijfskavel zo intensief mogelijk te benutten.

Concreet uitvoering geven aan beleidslijn uit uw Strategie Werklocaties: basis op orde

Om als gemeente concreet uitvoering te geven aan intensivering van bedrijventerreinen adviseren we u om, als eerste vervolgstappen, in te zetten op kennisuitwisseling, communicatie (waarbij u optimaal gebruik maakt van uw accountmanagement) en het stimuleren van het benutten van bestaande planologische mogelijkheden ('richting geven / reguleren' uit het figuur in paragraaf 3.4). Om ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen te stimuleren is het belangrijk dat de 'basis op orde' is. Dit betekent bijvoorbeeld dat u beschikt over moderne ruimtelijke regelingen (per 1 januari 2024 het omgevingsplan) die zorgvuldig ruimtegebruik ook daadwerkelijk mogelijk maken en marktconforme grondprijzen. Hieronder maken we een korte opsomming:

- *Optimalisatie van uw omgevingsplan.*

We constateren dat in meerdere planregels voor uw bedrijventerreinen een maximaal bebouwingspercentage van 60% (of 70%) is opgenomen (zie ook tabel hieronder). Voor veel bedrijven is meerlaags bouwen nog geen gemeengoed (afgezien van een kantoorruimte op een etage). Dit maakt dat bij een dergelijk maximaal bebouwingspercentage een moderne floor space index op kavelniveau lastig haalbaar is. Een hoger bebouwingspercentage (bijvoorbeeld 80 tot 100%) maakt meer zorgvuldig ruimtegebruik haalbaar. U kunt hierbij overwegen om aanvullend ook een minimaal bebouwingspercentage te hanteren. Met name voor nog uit te geven bedrijfskavels (zoals op Roodehaan) liggen hier quickwins. De bouwhoogtes in uw planregels lijken goed op niveau: er zijn voor genoeg bedrijven mogelijkheden om de maximale bouwhoogte op de verschillende bedrijventerreinen te benutten.

Bedrijventerrein	Bebouwingspercentage planregels
De Hoogte	Maximaal 70-80%
Dijkshorn	Maximaal 80%
Driebond	Maximaal 60%
Eemspoort	Maximaal 60%
Euvelgunne	Maximaal 60%
Felland	Specifiek op bouwvlak niveau
Hoendiep	Maximaal 70%
Hoogkerk Oost	Maximaal 70%

Hoogkerk Vierverlaten	Maximaal 80%
Oosterhoogebrug	Specifiek op bouwvlak niveau
Peizerweg	Maximaal 70%
Roodehaan	Maximaal 60%
Scandinavische Havens	Maximaal 70%
Ulgersmaborg	Maximaal 70%
Ulgersmaweg	Maximaal 70%
Westpoort	Maximaal 60-80% (maar ook minimaal %)
Winschoterdiep	Maximaal 70%
Witte Lam	Maximaal 60%

Tabel 1: Overzicht maximaal bebouwingspercentage in planregels bedrijventerreinen

- **Handhaven (maar ook in planregels niet mogelijk maken) op voorkomen van niet-bedrijfsruimtefuncties**
Via handhavingsmaatregelen kunt u er voor te zorgen dat alleen bedrijfsactiviteiten passend binnen de planregels op het terrein worden uitgevoerd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan controles door de gemeente of de inzet van een bedrijventerreinmanager en/of parkmanager. Dit betekent tegelijkertijd ook dat uw planregels niet-bedrijfsruimteactiviteiten moeten uitsluiten (zie ook bullet hierboven).
- **Hanteren van marktconforme grondprijzen volgens residuele grondwaardemethodiek.**
Door uw grondprijzen voor bedrijventerreinen residueel te berekenen, gaat u uit van de daadwerkelijke waarde van de grond. Daarbij kunt u meer differentieren in grondprijs, bijvoorbeeld naar omvang, ligging (zichtlocatie, rand of middengebied), type activiteit en/of verschijningsvorm. Het hanteren van een marktconforme grondprijs maakt dat bedrijfsruimtegebruikers meer worden gestimuleerd om zorgvuldig met ruimte om te gaan, maar ook dat het economisch meer gunstig wordt te investeren in bestaand vastgoed. Uw huidige prijzen (bron: Grondprijzenoverzicht, 2024) zijn comparatief vastgesteld en zijn relatief laag (70 euro in Ten Boer tot 110 euro in Groningen) in vergelijking tot andere steden in Nederland. Deze prijzen lijken weinig in lijn met de daadwerkelijke commerciële waarde van bedrijfsonroerend goed in Groningen en omgeving. Feitelijk stimuleert u daarmee nieuwbouw boven investeren in bestaande bouw. Door residueel te rekenen met een fsi van 1, kunt u overwegen om bij een fsi > 1 nog steeds per m² kavel af te rekenen. Hiermee stimuleert u ook financieel meerlaags ruimtegebruik.
- **Minimale milieucategorie hanteren op bedrijventerreinen waar hogere milieucategoriën mogelijk zijn**
Op uw bedrijventerreinen waar hogere milieucategorieën (3.1 en hoger) mogelijk zijn, kunt u (al dan niet voor een deel van het bedrijventerrein) een minimale milieuhindercategorie hanteren. Daarmee voorkomt u dat bedrijven met een lage milieuhindercategorie schaarse milieuruimte op bedrijventerreinen innemen waardoor u uw bedrijventerreinen beter kunt benutten voor zwaardere bedrijvigheid. Tevens kan dit milieuwinst opleveren doordat milieucontouren meer geclusterd worden. Aanvullend hierop kunt u met de Staat van Bedrijfsactiviteiten nader sturen op welk type bedrijven op welk terrein passend is.
- **Minimale floor space index bij herontwikkeling van stedelijke werkmilieus**
Bij herontwikkeling van bedrijventerreinen direct aansluitend aan de stad (stedelijke werkmilieus) met naast business tot business bedrijvigheid, ook meer consumentendiensten, kunt u overwegen om een minimale floor space index van 1 op te nemen in de planregels. Zo weet u zeker dat het bruto vloeroppervlakte van de ontwikkeling minimaal gelijk is aan de totale netto kavelomvang. Aanvullend kunt u in uw planregels ook een verplichting voor meerlaags bouwen opnemen (bijvoorbeeld aan de randen van een terrein). Bij terreinen die tegen stedelijk gebied aan liggen (zoals Oosterhoogebrug, Ulgersmaweg of Hoendiep Zuid), passen deze hogere dichtheden.

4.2 Advies 2: Zet uw gemeentelijk instrumentarium maximaal in op nieuw, uit te geven bedrijventerreinen

Borgen dat nieuwe bedrijventerreinen intensief worden benut

Op uw nieuw uit te geven bedrijventerreinen kunt u direct sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het zo optimaal benutten van ruimte. Hiervoor adviseren we u gebruik te maken van uw publiekrechtelijk én

privaatrechtelijk instrumentarium. Door op nieuw uit te geven bedrijventerreinen direct sterk te sturen op intensivering van ruimtegebruik, voorkomt u dat u straks ook voor deze locaties concludeert dat optimalisatie van ruimtegebruik mogelijk is.

Publiekrechtelijk instrumentarium benutten heeft zowel korte als langetermijn resultaat

Het sturen op intensief ruimtegebruik vraagt om meer gebruik maken van uw ruimtelijke mogelijkheden: zoals een minimaal bebouwingspercentage (van bijvoorbeeld 80%), minimale floor space index (bijvoorbeeld fsi van 1), minimale en maximale milieuhindercategorie (met eventueel onderscheid naar (delen van) bedrijventerrein), uitsluiten van niet-bedrijfsruimteactiviteiten en/of voor meer stedelijke werkmilieus een minimaal aantal bouwlagen hanteren. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein kunt u, qua inrichting, ook inzetten op een zo optimaal mogelijke netto-bruto verhouding. Rekening houdend met uw beleidsdoelen voor duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie (bodem/water). Daarnaast kunt u, aanvullend aan uw beleidsdoelen, ook selectief zijn met vestiging van sectoren/doelgroepen. Welke doelgroepen sluiten goed aan bij uw beleidsdoelen en speerpuntsectoren? En zijn van de grootste toegevoegde waarde voor de gemeente Groningen? Het benutten van uw publiekrechtelijk instrumentarium (planregels in het omgevingsplan) biedt zowel borging wanneer u als gemeente gronden uitgeeft, als wanneer de grond in privaat eigendom is. Daarbij gelden de planregels zowel voor de korte termijn (waaronder bij uitgifte) als voor de langere termijn.

Privaatrechtelijk instrumentarium (uitgiftebeleid) geeft u (nog) meer regie op intensief ruimtegebruik

Aanvullend kunt u als gemeente, wanneer u bedrijfsgrond zelf in eigendom heeft, ook gebruik maken van uitgiftebeleid. Daarmee kunt u uw vestigingsbeleid uit uw Strategie werklocaties, ook concreet in uitvoering brengen. U kunt bijvoorbeeld een uitgifteprotocol maken waarin u selecteert op intensief ruimtegebruik. Daarbij kan als (één van de) uitgiftecriteria worden gehanteerd dat vestiging op een nieuw bedrijventerrein alleen passend is, wanneer voldoende is aangetoond dat het bestaand kavel/ object geen soelaas biedt en huisvesting ook in het aanbod van bestaande panden of terreinen niet is op te lossen (=methodiek van de ladder voor duurzame verstedelijking). Als aanvulling op uw planregels kan als selectie criterium worden opgenomen dat het kavel wordt uitgegeven aan het bedrijf dat het meest optimaal gebruik maakt van de ruimte (bijvoorbeeld op basis van floor space index, bebouwingspercentage et cetera). Alternatief is dat als uitgifte criterium een minimaal bebouwingspercentage wordt opgenomen of een minimale floor space index. Dit kan een aanscherping zijn op de bestaande bestemmingsregels. Hiermee wordt gestimuleerd dat een bedrijf de benodigde ruimte ook zo optimaal mogelijk in gebruik neemt. Via een score methodiek (selectiecriteria) kunt u ook voorkeur geven aan een bedrijf dat het meest duurzaam pand neerzet en/of meest duurzame productieproces hanteert. Maar let op, uitgiftebeleid en protocollen helpen u weliswaar bij selectie van eindgebruikers voor uitgifte, maar borgen niet de lange termijn. Daarvoor is koppeling met uw planregels (publiekrechtelijk) nodig.

4.3 Advies 3: Benut op uw bestaande bedrijventerreinen (ook) het momentum voor het aanjagen van intensief ruimtegebruik

Starten met laaghangend fruit voor snel, eerste resultaat

We adviseren u om te beginnen met het laaghangende fruit: acties waar u snel tot resultaat kunt komen met relatief beperkte inzet. Op basis van de analyse van de verschillende bedrijventerreinen lijkt het daarbij min of meer logisch om te starten op de bedrijventerreinen waar de grootste winst te behalen is in bebouwingspercentage en floor space index (en die beschikken over meerdere eigenaren en gebruikers). Dit betekent als eerste stap (zie ook advies 1) dat de planregels op orde moeten zijn. Daarnaast kunt u overwegen om streng te handhaven op 'oneigenlijk gebruik' van bedrijfsruimte (door niet-bedrijfsruimtegebruikers). Op een groot aantal terreinen zijn functies (veelal consumentendiensten) gevestigd die hier, op basis van het omgevingsplan, niet passen. Waarschijnlijk zorgt het beperkte aanbod van (betaalbare) (bedrijfs)ruimte in de stad er voor dat dit type functies nu op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Dit betekent dat, naast het stimuleren van intensivering van formele bedrijventerreinen, het behoud van bedrijfsruimte op informele locaties (zoals in gemengde woon-werkgebieden) prioriteit heeft. U moet als gemeente voorkomen dat de voorraad aan informele (kleinschalige) bedrijfsruimte verder afneemt. Idealiter groeit de voorraad aan kleinschalige bedrijfsruimte ook buiten de formele bedrijventerreinen.

Specifieke aandachtspunten per bedrijventerrein vragen om maatwerk aanpak

Hieronder maken we per bedrijventerrein een overzicht op welke onderdelen de meeste ruimtewinst behaald

kan worden. Daarbij hebben we ook aandacht voor duurzaam ruimtegebruik (met focus op hittestress/wateroverlast).

Bedrijventerrein	Ongebruikte locaties benutten	Bestaande ruimte intensief benutten	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik	Toelichting
De Hoogte	0	+	0/+	+	- De Hoogte is een bedrijventerrein waar het middengebied intensief is bebouwd (tussen Van der Hoopstraat en Smirnoffstraat). De overige delen kennen meer bedrijfsruimtegebruikers met buitenopslag en/of restruimte. Er wordt hier veel in de openbare ruimte geparkeerd; dit is ook een opgave bij intensief ruimtegebruik. - De hoogte van bedrijfspanden is ondergemiddeld, hier is theoretische ruimtewinst te behalen. Objecten zijn op leeftijd (gemiddeld bouwjaar 1968), wat optoppen kostbaar en technisch ingewikkeld maakt. - Er is op het terrein beperkt sprake van 'oneigenlijk gebruik' met de aanwezigheid van sportscholen en een dierenartspraktijk. - Op warme dagen is sprake van hittestress, met name tussen de objecten aan de Smirnoffweg.
Dijkshorn	+	+	0	0	- Dijkshorn is een modern gemengd bedrijventerrein met ook meerdere bedrijfswoningen. - De kavels op het terrein zijn ruim opgezet. Zowel de floor space index als bebouwingspercentage zijn ondergemiddeld. Ruimtewinst is te behalen door restruimte (en buitenruimte) te benutten op private kavels en optimaal gebruik te maken van bebouwingspercentage en bouwhoogte. - Er is beperkt sprake van 'oneigenlijk gebruik' met de aanwezigheid van onder meer een sportschool en schoonheidssalons (deels ook in bedrijfswoningen). Milieuruimte wordt gemiddeld goed benut.
Driebond	+	+	+	+	- Driebond heeft een iets bovengemiddeld bebouwingspercentage. Desalniettemin is er op kavelniveau winst te behalen. Kavels worden ook veel gebruikt voor parkeren en (met name langs het water) ook voor buitenopslag. - De fsi van Driebond is ondergemiddeld, ook in de hoogte van objecten is ruimtewinst te behalen. Meerlaags bouwen zorgt voor ruimtewinst. Daarnaast zou collectief parkeren een oplossing kunnen zijn om kavels beter te benutten. - De noordkant van het terrein (Sint Petersburgweg) vormt de schakel met Meerstad en het stadscentrum. De kavels langs dit deel van het terrein worden gekenmerkt door blinde gevels van bedrijfspanden en/of geparkeerde occasions (met showrooms daarachter) als gevolg van aanwezige autodealers en daarmee grote afstand tot de rooilijn. Dit aanpakken vraagt om herinrichting van kavel en bedrijfspand en lijkt, gezien de vaak redelijk tot goede courantheid van objecten, weinig haalbaar. Bovendien hebben autodealers baat bij zichtbaarheid vanaf de weg. - Er zijn meerdere niet-bedrijfsruimtegebruikers in het gebied, zoals een kapsalon, sportschool, computerverkoop en solitaire kantoorgebruikers - Delen van het terrein hebben te maken met hittestress (middengebied). - Ontwikkeling van Meerstad (en de routing vanaf het stadscentrum) biedt kansen om het gebiedsprofiel op te stellen voor de St Petersburgweg en bedrijventerrein Driebond.
Eemspoort	0	+	+	+	- Eemspoort is een locatie met een hoge netto-bruto verhouding en bovengemiddelde fsi (vooral door aanwezigheid van meerdere kantoorpanden). Ruimtewinst is te behalen door optimalisatie van private kavels, maar ook door benutten van bouwhoogte (relatief veel laagbouw). - Private kavels worden ook veelvuldig voor autoparkeren benut. Een collectieve parkeervoorziening kan ruimte besparen. - De planologische mogelijkheden van deze locatie worden onderbenut. Er zijn veel bedrijven met hindercategorie 1 en 2 die op locaties waar meer milieuruimte mogelijk. Inzet van uw publiekrechtelijk instrumentarium kan helpen om hier meer regie op te krijgen. - Eemspoort kent hittestress in de zomer door relatief weinig groen en veel verharding in het middengebied.

Bedrijventerrein	Ongebruikte locaties benutten	Bestaande ruimte intensief benutten	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik	Toelichting
Euvelgunne	0	+	+	+	- Euvelgunne is een functioneel terrein met een ondergemiddeld bebouwingspercentage en fsi. Langs het Winschoterdiep zijn bedrijven met veel buitenopslag gevestigd (recycling, beton, bouwmaterialen). Deze bedrijven zijn weliswaar ruimte-extensief, maar hebben een belangrijke rol voor de circulaire economie. Enkele kavels beschikken over restruimte, die op termijn benut kan worden door de eigenaar. - Het terrein kent veel laagbouw; door het benutten van de bouwhoogte is (ook) ruimtewinst te behalen. Bouwtechnisch is dit door de leeftijd van objecten (>30 jaar oud) echter vaak lastig. Bij herontwikkeling van objecten kan direct worden ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik. - De planologische mogelijkheden (hindercategorie) op de locatie worden onderbenut. Er zijn veel bedrijven met categorie 1 en 2 in het gebied. Inzet van uw publiekrechtelijk instrumentarium kan helpen om hier meer regie op te krijgen (inzet op benutten van milieucategorie). - Een groot deel van Euvelgunne kent hittestress op een warme dag. Het terrein kent veel verharding, ook op de private kavels.
Felland	0	+	0	0	- Felland is een goed onderhouden terrein met kavels met veel buitenruimte. Het bebouwingspercentage is ondergemiddeld, de fsi ook. De netto-bruto verhouding is hoog, wat maakt dat private kavels veelal ook worden gebruikt voor parkeren (of occasions en/of vrachtwagens en opslag). - Collectief parkeren (bijvoorbeeld meerlaags of onder- of op gebouwen) biedt veel ruimtewinst; afstanden op het terrein zijn beperkt. - Naast het bebouwingspercentage kan ook de bouwhoogte meer intensief worden benut. - Het terrein biedt ruimte aan bedrijven tot milieucategorie 3.1. Er zijn ook bedrijfswoningen gevestigd. Er is beperkt oneigenlijk gebruik (sportschool, makelaardij).
Hoendiep	0/+	+	0	+	- Hoendiep is een locatie die dicht tegen de stad aan ligt (stedelijk werkmilieu). Momenteel zijn er veel PDV vestigingen en consumentendiensten gevestigd (waardoor de maximale milieuhindercategorie niet optimaal wordt benut). Objecten zijn gemiddeld gedateerd. Het terrein heeft een iets ondergemiddeld bebouwingspercentage, met name ook door veel parkeerplaatsen op private kavels. - Hoendiep kent relatief veel laagbouw, benutten van de bouwhoogte zorgt voor veel ruimtewinst. Tegelijkertijd zijn veel van de bestaande objecten hier bouwtechnisch niet voor geschikt. - Hoendiep kent met name in het middengebied, met veel verharding en bebouwing, hittestress. Bij een bovengemiddeld aantal objecten speelt ook wateroverlast op een regenachtige dag. - Kansen voor woon-werkmilieu op Hoendiep Zuid in relatie tot ontwikkeling Suikerzijde. Hoendiep vraagt om een toekomstvisie, om eigenaren perspectief te bieden voor investeringen.
Hoogkerk Oost	+	+	+	0	- Voor Hoogkerk Oost wordt een toekomstvisie voor de herontwikkeling van het gebied opgesteld. Ook intensief ruimtegebruik is hierbij een belangrijk thema. Het terrein heeft een ondergemiddelde g.s.i. en f.s.i. Daarbij wordt de bouwhoogte verre van maximaal benut. Veel objecten zijn inmiddels gedateerd, waardoor optoppen bouwtechnisch ingewikkeld is. - Het terrein is grotendeels verouderd en kent een fors ondergemiddelde terreinquotient, waardoor de sociaal-economische waarde nu relatief beperkt is. Hoogkerk-Oost heeft een opwaardering nodig. - De kartonfabriek op locatie De Halm wordt in 2024 gesloten. Dit biedt ook kansen voor Hoogkerk-Oost.
Hoogkerk Vierverlaten	0	0	0	0	- Hoogkerk Vierverlaten is een locatie met veel grootschalige industrie met zwaardere milieuhindercategorie. Het bebouwingspercentage en het aantal werknemers per hectare is ondergemiddeld. Industrierterreinen zijn vaak meer arbeidsextensief en hebben behoefte aan meer buitenopslag. - Stimuleren van meer bebouwing heeft waarschijnlijk weinig directe impact op de toename van het aantal werknemers. Als gevolg van digitalisering en

Bedrijventerrein	Ongebruikte locaties benutten	Bestaande ruimte intensief benutten	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik	Toelichting
					innovatie binnen de industrie, wijzigt het type werkzaamheden, waardoor aantal arbeidskrachten naar verwachting ook toeneemt. Bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie zijn ook belangrijk voor circulaire ambities. Van belang is om milieuruimte optimaal te benutten. Op deze locatie is slechts beperkt sprake van 'oneigenlijk gebruik'. Er zijn enkele bedrijven met categorie 1 en 2 in het gebied gevestigd.
Oosterhoogebrug	0	+	+	0	- Oosterhoogebrug is een deels verouderd bedrijventerrein met meerdere incurante objecten. De locatie ligt direct tegen het stedelijk gebied aan. De locatie heeft een gemiddeld bebouwingspercentage en bovengemiddelde fsi, maar een sterk ondergemiddeld aantal arbeidsplaatsen per hectare. - De bouwhoogte op deze locatie wordt niet maximaal benut. Maar, optoppen van bestaande objecten biedt bouwtechnisch weinig soelaas en vraagt veelal om volledige herontwikkeling. - De locatie kent een bovengemiddeld aandeel eindgebruikers die niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn (sportscholen, kapsalon, kerk, fietsenreparatie et cetera). Daarmee wordt er ook veel geparkeerd op maaiveld. - Net als Hoogkerk Oost en Hoendiep is een integrale toekomstvisie voor deze locatie gewenst. Een toekomstvisie geeft eigenaren meer zekerheid voor toekomstige investeringen.
Peizerweg	0	+	+	+	- Peizerweg heeft een bovengemiddelde f.s.i. (met name door aanwezigheid kantoorruimte), maar ondergemiddeld bebouwingspercentage. Op kavelniveau is veelal voldoende ruimte voor uitbreiding. Er is nu veel ruimte voor buitenopslag en parkeren. Hierdoor zijn private kavels ook flink verhard. Een deel van de objecten is gedateerd, maar er is ook herontwikkeling zichtbaar. - Ondanks bovengemiddelde f.s.i. is op veel kavels winst te behalen. Dit optoppen, al is dit bij oudere objecten bouwtechnisch ingewikkeld. - Het terrein ligt dicht tegen de stad aan, maar kent toch een aantal extensieve, grotere eindgebruikers, waarvoor intensiveren lastiger is (buitenopslag nodig). Aanscherping van profiel past op termijn, waardoor Peizerweg meer arbeidsintensief kan worden en meer gericht op stadsverzorgende bedrijvigheid.
Roodehaan	-	-	-	-	Terrein is in uitgifte. Van belang is dat de planregels voldoende sturen op zorgvuldig ruimtegebruik.
Scandinavische Havens	0	+	+	+	- Voor de ontwikkeling van Scandinavische Havens is een gebiedsvisie opgesteld. Hierin wordt een toekomstperspectief geschetst van een levendig havenkwartier, met volop ruimte voor bedrijvigheid, zowel op het land als het water. - Ambitie is hier in te zetten op verdubbeling van het oppervlakte aan bedrijfsruimte, inclusief broedplaatsen en mogelijkheden voor (flex)wonen. - Aandachtspunt is klimaatadaptatie, op een locatie die nu hittestress en relatief weinig groen kent.
Ulgersmaborg	0	+	0	0	- Ulgersmaborg is een relatief nieuw (gemiddelde bouwjaar 1996) bedrijventerrein. De f.s.i. is bovengemiddeld, mede door aandeel kantoorachtige objecten (ook bovengemiddeld aantal bouwlagen). Bebouwingspercentage is met circa 41% ondergemiddeld. Het terrein kent ook enkele bedrijfswoningen. - Private kavels worden veelal gebruikt voor parkeren, buitenopslag, maar ook groen (voor bedrijfswoningen). Ruimtwinst kan behaald worden door kavels intensiever te benutten (mogelijk ook in combinatie met collectief parkeren, of onder/boven gebouw parkeren) en benutten van bouwhoogte. - Er zijn enkele bedrijven met milieucategorie 1 en 2, waar milieucategorie 3.2 mogelijk is. Ook is er sprake van 'oneigenlijk gebruik' met de vestiging van bijvoorbeeld een muziekorganisatie, kapsalon en kinderdagverblijf.
Ulgersmaweg					Ulgersmaweg is een functioneel bedrijventerrein met veel buitenopslag en relatief veel verouderde objecten. De f.s.i. en g.s.i. zijn ondergemiddeld, bovendien is het terrein met circa 15 arbeidsplaatsen per hectare

Bedrijventerrein	Ongebruikte locaties benutten	Bestaande ruimte intensief benutten	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik	Toelichting
					arbeidsextensief. Investeren in optoppen (en/of uitbreiden) loont voor veel van de gedateerde objecten niet meer. - Het terrein is op lange termijn in beeld voor transformatie naar een woon-werkgebied. Daarmee kan de intensiteit worden vergroot. Een toekomstvisie voor dit gebied is wenselijk, om ook de bestaande eigenaar/gebruikers duidelijkheid over het toekomstperspectief te geven. - Er zijn al meerdere (bedrijfs)woningen in het gebied gevestigd. Ook is er sprake van 'oneigenlijk gebruik' door onder meer een stripboekenwinkel, bouldergym, kapsalon, toko en evenementenbureau. De planologische mogelijkheden qua milieucategorie (maar ook kadefuncties) worden niet maximaal benut. - Wanneer het profiel van dit terrein verkleurt naar 'stedelijk werkmilieu' kan dit gebied als schuifruimte voor andere gebieden worden benut.
Westpoort	-	-	-	-	- Terrein is in uitgifte. Van belang is dat de planregels voldoende sturen op zorgvuldig ruimtegebruik. Via uitgiftebeleid kan hier meer op gestuurd worden. - Voor Westpoort geldt dat via de residuele grondprijsmethodiek de huidige grondprijzen kunnen worden geoptimaliseerd. Huidige grondprijzen lijken relatief laag, waardoor samenhangend bedrijventerreinenbeleid meer ingewikkeld is.
Winschoterdiep	0	+	+	+	- Winschoterdiep is een functioneel bedrijventerrein met ondergemiddeld bebouwingspercentage en gemiddelde f.s.i. Het aantal bouwlagen wordt niet volledig benut, hier is ruimtewinst te behalen. Daarbij wordt er relatief veel ruimte gereserveerd voor buitenopslag op private kavels, voor bijvoorbeeld occassions, maar ook wegenbouw, betoncentrale, recycling. Dit zijn bedrijfsactiviteiten waar een hogere bebouwingsdichtheid niet direct leidt tot hogere terreinquotiënt. - Voor met name de noordwest kant van de locatie, direct grenzend aan het Europapark, lijkt herontwikkeling (met behoud van de functie 'bedrijventerrein') op termijn het meest logisch. De uitstraling en commerciële waarde van objecten in dit gebied is ondergemiddeld en ruimte wordt relatief extensief gebruikt. - Winschoterdiep kent veel relatief lage bedrijfsbebouwing, met optoppen is ruimtewinst te behalen. Echter, de courantheid van objecten maakt dit bouwtechnisch naar verwachting ingewikkeld. - Planologische mogelijkheden (milieucategorie) worden redelijk goed benut. Dat is belangrijk, daar dit een terrein is waar ook categorie 4.2 mogelijk is. Laad- en loskades worden ook benut. Dit terrein is waardevol voor de circulaire economie en andere bedrijven met een hoge milieucategorie. - Op plekken waar bebouwing dichtbij elkaar staat is sprake van hittestress.
Witte Lam	0	+	+	+	- Witte Lam is een locatie met een iets bovengemiddeld bebouwingspercentage (41%) en gemiddelde f.s.i. (0,55). Autoparkeren op privaat kavel (ook occassions) zorgt voor veel ruimtebeslag. Er zijn ook bedrijfswoningen gevestigd. Bouwhoogtes worden niet maximaal benut. Objecten zijn courant (gemiddeld bouwjaar 1998). Het terrein kent een bovengemiddelde terreinquotiënt (72 arbeidsplaatsen / ha), dit is grotendeels te verklaren door aanwezigheid van kantoorachtige gebruikers. - Ruimtewinst kan behaald worden door optimaal benutten van kavels (dit vraagt om een parkeeroplossing), maar ook door benutten van de maximale bouwhoogte. Er is op het terrein ook sprake van 'oneigenlijk gebruik' door onder meer een fight gym, personal fitness, onderwijsinstelling en reguliere kantoorgebruikers, zoals accountant en hypotheekadviseur. - Op het terrein is nauwelijks groen aanwezig, dit maakt ook dat op een zomerse dag sprake is van hittestress en bij heftige regenval ook van wateroverlast.

Verouderde locaties die tegen stad aan liggen vragen als eerste om aandacht ('momentum benutten')

Naast het optimaal benutten van bestaande planologische mogelijkheden (bebouwingspercentage, bouwhoogte), het tegengaan van 'oneigenlijk gebruik' (niet-bedrijfsruimtefuncties op bedrijventerreinen) en inzet op klimaatadaptatie (zowel in de openbare als private ruimte), concluderen we dat op verouderde bedrijventerreinen vooral winst te behalen is door in te zetten op herontwikkeling / transformatie.

Uw bedrijventerreinen met incourant vastgoed, die strategisch tegen de stad aan liggen, vragen als eerste om aandacht. Dit zijn locaties als Hoogkerk-Oost, Hoendiep, Oosterhoogebrug, (delen van) Winschoterdiep en Ulgersmaweg. Leegstand is op deze locaties, momenteel ten tijden van hoogconjunctuur, niet bovengemiddeld. Deels komt invulling ook door niet-bedrijfsruimtefuncties. Echter, vastgoed is veelvuldig incourant en op leeftijd, daarmee is de commerciële waarde relatief beperkt. Een toekomstvisie voor deze bedrijventerreinen zorgt voor duidelijkheid richting ondernemers/eigenaren en daarmee ook meer investeringszekerheid. Momenteel ligt fors investeren (waaronder verdichten) in (incourant) vastgoed op deze locaties niet direct voor de hand, gezien de onrendabele top en daarmee langjarige terugverdientijd. Als gemeente kunt u samen met de ondernemers/eigenaren in het gebied een toekomstvisie opstellen met focus op de korte en (middel)lange termijn. Daarbij kunt u zich gezamenlijk richten op zowel de publieke ruimte als private kavels. Zo schept u duidelijkheid, bijvoorbeeld ook over de mogelijkheden voor functiemenging (eventueel met woningbouw en andere functies). We realiseren ons dat u als gemeente niet met alle bedrijventerreinen tegelijkertijd aan de slag kunt zijn. Zet daarom in op de locaties waar mogelijk nu al dynamiek en momentum is. Waar ondernemers/eigenaren bijvoorbeeld zelf al eerste plannen hebben voor investeringen. Het opstellen van een toekomstvisie doet u altijd samen met ondernemers/eigenaren. Bij voorkeur bent u als gemeente geen kartrekker; de grootste investeringen zitten namelijk vooral bij private eigenaren.

Als gemeente investeert u bij voorkeur dan ook niet in bedrijfsruimte (geen actief grondbeleid). Dit doet u alleen wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen, of dit niet kunnen. Daarbij moet het belang voor u als gemeente gemiddeld hoger zijn, dan het belang van andere partijen. Voor fondsvorming geldt eigenlijk hetzelfde. Het opzetten van een herstructureringsfonds is vooral nuttig, wanneer u concludeert dat een financiële impuls nodig is om marktpartijen in beweging te krijgen. Daartegenover staat dat het beschikken over een financieel potje om als overheid gericht te kunnen investeren in de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (bijvoorbeeld ook in de openbare ruimte) eigenlijk altijd nuttig is. Met het optimaliseren van uw grondprijzen voor de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen zou u direct de mogelijke meeropbrengsten kunnen reserveren.

Met het opstellen van een toekomstvisie kijkt u integraal en breder dan alleen vanuit het perspectief van zorgvuldig ruimtegebruik naar uw bedrijventerreinen. Dit is belangrijk, daar ook aspecten zoals mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie van groot belang zijn om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen (zie ook voorbeeld hieronder voor Hoogkerk).

Proces TBBT



Figuur 9: Voorbeeld processchema voor gebiedsvisie toekomstbestendig bedrijventerrein Hoogkerk

Locaties met specifieke kwaliteiten, bijvoorbeeld milieuruimte of kades, instrumentarium benutten om oneigenlijk gebruik tegen te gaan

Om milieuruimte optimaal te benutten adviseren we om op uw bedrijventerreinen waar hogere milieubelasting mogelijk is (>3.2), maar ook de locaties met kadefuncties, meer regie te pakken op het benutten van deze ruimte. Dit is bijvoorbeeld van belang voor uw circulaire ambities. Voor onder meer delen van Winschoterdiep, Euvelgunne, Eemspoort, Westpoort, Hoogkerk Viervelaten kunt u overwegen om een minimale milieuhindercategorie op te nemen in het Omgevingsplan (en/of alleen specifieke bedrijven die passend zijn met hogere milieucategorie op te nemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Voor kavels aan een kade kunt u opnemen dat alleen bedrijfsfuncties die gebruik maken van de kade (kadegerelateerd) zich op de locatie kunnen vestigen. Dit vraagt om wijziging van uw bestaande planregels. Hiervoor kunt u gebruik maken van een voorbereidingsbesluit. Maar, let op: een voorbereidingsbesluit is niet zonder risico's. Het beperken van gebruiksmogelijkheden kan leiden tot planschade. Dit kan worden geëlimineerd door passieve risicoaanvaarding² te creëren (voorzienbaarheid).

4.4 Advies 4: Actief monitoren van bedrijventerreinen met focus op arbeidsplaatsen en totale voorraad aan bedrijfsruimte

Doel voor ogen houden: meer banen per hectare bedrijventerrein...

Van belang is om bij intensiveren van bedrijventerreinen het belangrijkste beleidsdoel niet uit het oog te verliezen: optimalisatie van het aantal banen per hectare. Voor een stad als Groningen, die hard groeit in inwoners en daarmee ook werkgelegenheid, is het van belang dat op bedrijventerreinen per hectare meer mensen werken. Optimaliseren van het terreinquotiënt zorgt voor een toename van de sociaal-economische betekenis van de bedrijventerreinen in de gemeente. Toename van het aantal banen op de bedrijventerreinen hoeft niet altijd direct ook een toename van de voorraad aan bedrijfsvloeroppervlakte te betekenen. Vaak hebben bedrijven nog ruimte in de bestaande bebouwing om te groeien in werkgelegenheid. En wanneer het nodig is, zullen bedrijven vaak als eerste naar oplossingen zoeken om op een zo efficiënt mogelijke manier te kunnen groeien. Dit is in lijn met goed ondernemerschap. Als gemeente kunt u hier op inspelen, door ondernemers/eigenaren te stimuleren en uit te dagen hun bedrijfskavel zo slim mogelijk te benutten.

... en benutten van planologische mogelijkheden

Een ander belangrijk doel is dat recht wordt gedaan aan de planologische mogelijkheden van bedrijventerreinen. Hierbij denken we met name aan benutten (en handhaven) van de planregels en milieuruimte. Oneigenlijk gebruik van locaties zorgt er voor dat u niet voldoet aan de ambitie om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen. Met als gevolg vaak extra ruimtebehoefte elders. Deze schuifpuzzel binnen de bestaande voorraad is ingewikkeld en vraagt lange adem. Inzetten van uw publiekrechtelijk instrumentarium voor meer regie in de bestaande voorraad past niet altijd goed bij onze landelijke traditie van toelatingsplanologie. Gezien de toenemende druk op ruimte, is dit echter (ook) in Groningen wel nodig om recht te doen aan de bestaande kwaliteiten van uw bedrijventerreinen. Zo geeft u meer duiding aan uw profilering van terreinen en benut u ruimte zo slim mogelijk.

Integrale aanpak nodig voor duurzaam, toekomstbestendige bedrijventerreinen

In deze analyse hebben we ons vooral gericht op het zo intensief mogelijk benutten van ruimte. Maximaal bebouwen, maximale bouwhoogte, hoge netto-bruto verhoudingen. Maar, tegelijkertijd concluderen we ook dat op meerdere terreinen sprake is van hittestress, beperkte ruimte voor groen en toenemende wateroverlast. Met een oprukkende stad, is er toenemende behoefte aan woningbouw, voorzieningen en ruimte om te verblijven. Intensivering vraagt dan ook om een integrale visie, een afweging vanuit meerdere belangen en sectoren (zoals het proces voor Hoogkerk, zie figuur hierboven). Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn weliswaar locaties met intensief (meerlaags) ruimtegebruik, maar ook werklocaties waar het prettig gewerkt kan worden in een gezonde, leefbare omgeving.

² Om passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen bij een planschadeclaim, moet er voorzienbaarheid worden gecreëerd. Er is sprake van voorzienbaarheid als aan de volgende criteria wordt voldaan: 1. Kenbare én voldoende concrete aanwijzingen voor eigenaren dat de planregels in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd. 2. Een voldoende lange benuttingsperiode om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen.

Ken uw belangrijkste gebruikers en spreek ze jaarlijks meerdere keren

Voor de ontwikkeling van uw bedrijventerreinen, is het belangrijk dat u uw belangrijkste gebruikers (en eigenaren) goed kent. Wat zijn de specifieke wensen en eisen van uw eindgebruikers? Waar lopen ze tegen aan bij hun huidige locatie? En waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd? Gemiddeld staat zo'n 30 tot 40% van de bedrijfsruimtegebruikers op een bedrijventerrein voor een investeringsbeslissing. Met uw ambities voor het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat u op de hoogte bent van deze investeringen en hierop kunt inspelen. Zo kunt u uw instrumentarium zo effectief mogelijk inzetten voor uw bedrijfsruimtegebruikers.

Werk samen met private partijen aan verdere invulling van gebiedsvisies per locatie

Samenwerking met eigenaar/gebruikers en vastgoedmarktpartijen is van belang omdat deze partijen over veel marktkennis (ook buiten Groningen) en specifieke expertise beschikken. Zij kennen de ins en outs van een locatie en/of hebben dagelijks contact met de markt en zijn bovendien vaak de partijen die het risico nemen om te investeren. De gemeente Groningen zet immers zelf geen gebouwen neer, dat doen de vastgoedpartijen en eigenaar/gebruikers. Door private partijen tijdig te betrekken boort u als gemeente veel kennis aan en creëert meer draagvlak voor uw beleid. Momenteel bent u op onder meer de locaties Hoogkerk en Oosterhoogebrug al samen met eigenaar/gebruikers aan de slag om te komen tot een helder toekomstbeeld. Organiseer daarnaast bijvoorbeeld een jaarlijkse marktconsultatie bedrijfsruimte op uw bedrijventerreinen. Maak samen met de markt en belangrijkste eigenaren in een gebied een visie voor een locatie. Hierbij helpen de analyses in dit rapport, maar ook de beleidskeuze in uw Strategie Werklocaties voor de juiste invulling.

Samenwerken met andere beleidsvelden binnen de gemeente Groningen

Samenwerking binnen de gemeente Groningen is wenselijk, omdat de gemeente vele gezichten en deelbelangen kent. Denk alleen al aan de diverse beleidsvelden zoals grondzaken, wonen, milieu, ruimtelijke ordening en verkeer. Daarnaast is er vaak sprake van meerdere (gebieds)ontwikkelingen en/of ruimtelijke investeringsprojecten binnen de gemeente. Soms is het nodig om hierin duidelijke keuzes te maken, om te voorkomen dat er vergelijkbaar aanbod ontstaat. Hierbij denken we bijvoorbeeld ook aan de woningbouwprogrammering en de mogelijkheden voor herinvulling van bestaand stedelijk gebied (waaronder ook uw (verouderde) bedrijventerreinen). Een goede aanpak van bedrijventerreinen is derhalve gebaat bij een sterk faciliterend beleid. Naar buiten toe moet zoveel mogelijk een lijn en een beeld uitgedragen worden. Helderheid en een eenduidige visie dragen bij aan het vertrouwen bij de markt en geven zo een positieve impuls aan het investeringsklimaat voor (intensief benutten van) bedrijfsruimte.

Tot slot, kies voor jaarlijkse monitoring van uw bedrijfsruimtemarkt

Monitor ontwikkelingen op uw bedrijfsruimtemarkt regelmatig. Zo hebt u een sturingsinstrument, dat u kunt inzetten bij het faseren en vermarkten van uw (her)ontwikkelingslocaties. Anderzijds kunt u zo beter anticiperen op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek. Belangrijk is te monitoren of uw (beleids)keuzes de vruchten afwerpen. Hoe ontwikkelt het aantal banen op bedrijventerreinen? Hoe staat het met de leegstand van bedrijfsruimte? Hoe ontwikkelt de voorraad (in m² bvo) per bedrijventerrein? En leidt een toename van de voorraad ook tot een groei van het terreinquotiënt? Welke impact heeft functiemenging voor uw werkgelegenheid in bedrijfsruimte? Met actieve monitoring van de werkgelegenheid en voorraad voorkomt u ongewenste ontwikkelingen en kunt u bijhouden of uw beleidsambities ook daadwerkelijk in praktijk wasdom komen. Maak resultaten ook inzichtelijk voor private partijen (bijvoorbeeld door korte publicaties). Samen met u zijn zij straks verantwoordelijk voor de kwaliteit van uw bedrijventerreinen. Private partijen (waaronder ook eigenaar/gebruikers) zijn gebaat bij een transparante bedrijfsruimtemarkt en eenduidig en consequent beleid van uw kant. Daarbij kunt u ook de resultaten van uw beleid communiceren. Dit geeft vertrouwen.

Bijlage: Factsheets intensivering bedrijventerreinen Groningen

Factsheets intensivering bedrijventerreinen Groningen



Definitief rapport

Guido van der Molen, Hans Praamstra en Mervin Rozema

In opdracht van gemeente Groningen

28 juni 2024



De Hoogte

Locatie
Groningen-Noordoost

Bruto grootte 14,0 ha Netto grootte 10,8 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 4,6 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
382 banen 1,5% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
40 vestigingen 1,8% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

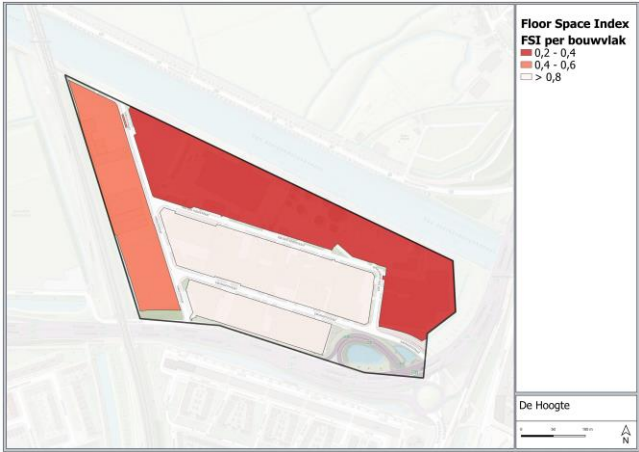
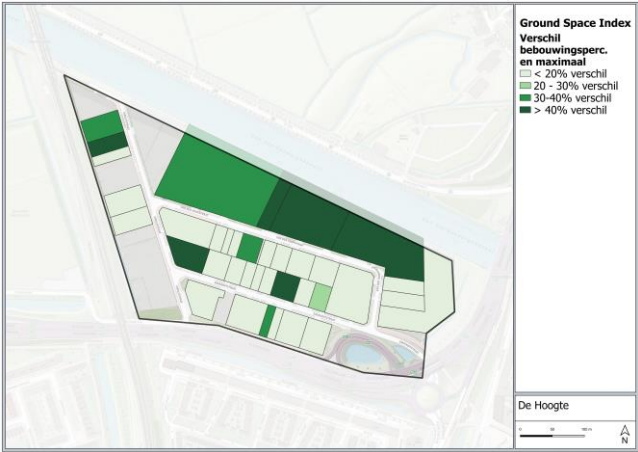
Terreinquotiënt
35,5 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,47 Gemiddelde Groningen 0,39

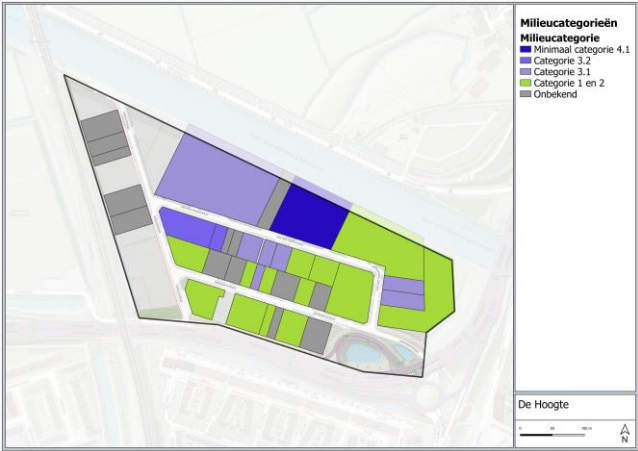
Floor Space Index (FSI)
0,63 Gemiddelde Groningen 0,55



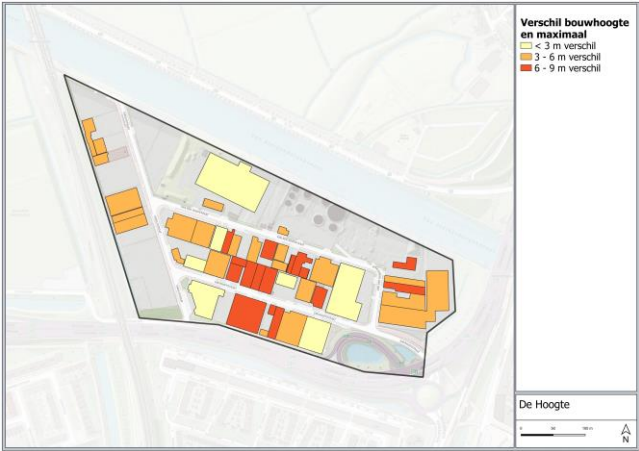
Op alle kavels van De Hoogte geldt een maximale bebouwingspercentage van 70% en deels 80%. De gemiddelde bebouwingspercentage op De Hoogte is 0,47, oftewel 47%. Met name aan de noordzijde langs het kanaal is nog ruimte voor intensivering.

De FSI van De Hoogte ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Ook het aantal bouwlagen op De Hoogte (gemiddeld 1,37) ligt boven het Groningse gemiddelde (1,34).

Benutten milieuruimte



Benutten bouwhoogte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, zoals een groothandel in land- en tuinbouw-gereedschap, een dierenartspraktijk en een sportschool

Op alle kavels van De Hoogte geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 6,9 meter.

De Hoogte



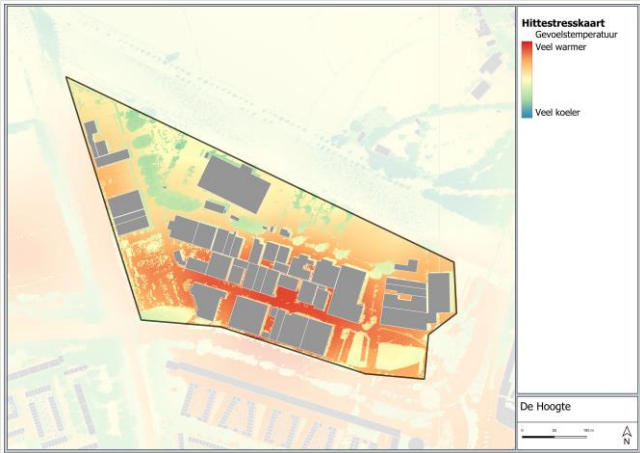
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



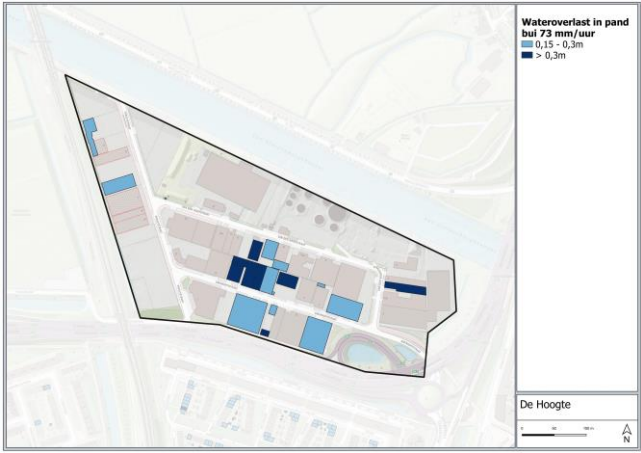
Een kleine 5% van De Hoogte bestaat uit openbaar water en groen, hoofdzakelijk gelegen aan de randen van het gebied. Circa 18% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied. 77% van het gebied is eigendom van derden.

Hittestress overdag



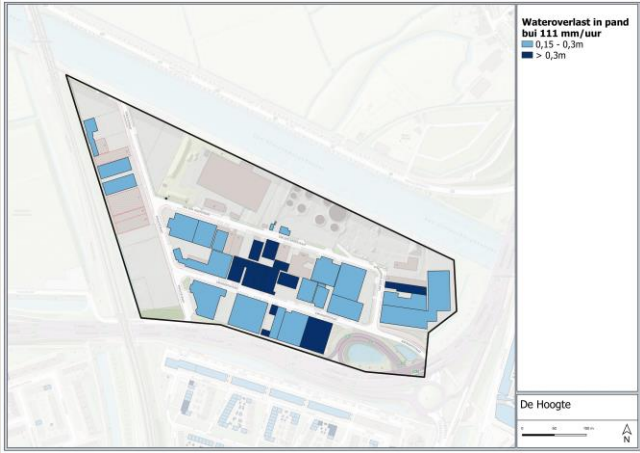
Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur, vooral tussen de gebouwen aan de Smirnofstraat. De oorzaak is de vele verharding en relatief weinig groen en water in en buiten het gebied. Langs het kanaal is het koeler.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 12 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 8 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 30 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 14 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		De Hoogte
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		2,27 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	23 panden / 21.200 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	16 panden / 10.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		3,80 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Dijkshorn

Locatie
Ten Boer

Bruto grootte 15,2 ha Netto grootte 6,7 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 27,0 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
158 banen 0,6% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

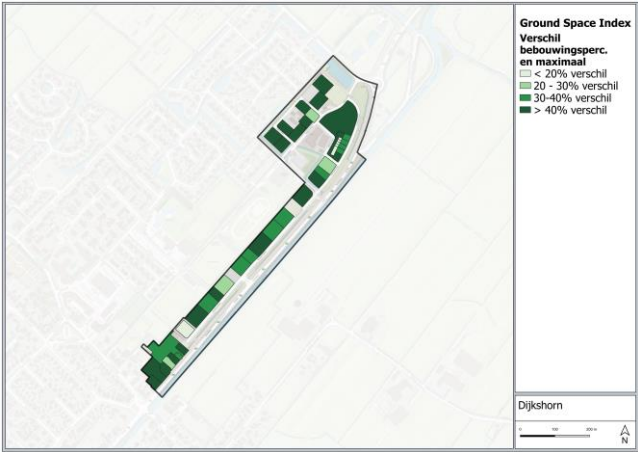
Vestigingen
37 vestigingen 1,7% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
23,5 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



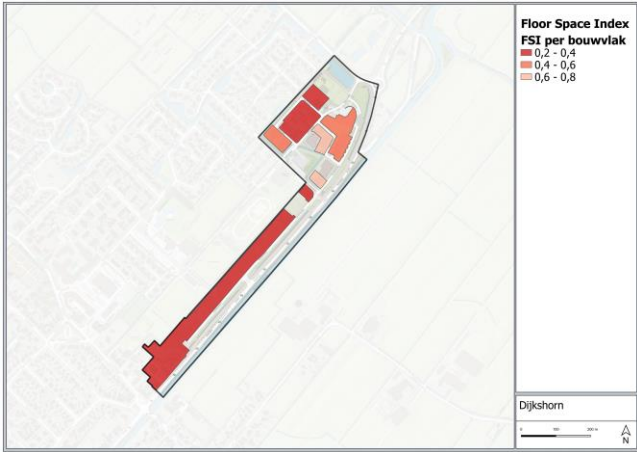
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,34 Gemiddelde Groningen 0,39



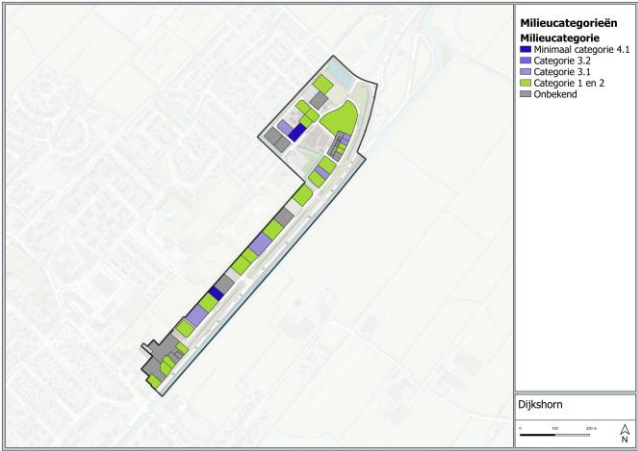
Op alle kavels van Dijkshorn geldt een maximale bebouwingspercentage van 80%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Dijkshorn is 0,34, oftewel 34%. Dit is onder het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,44 Gemiddelde Groningen 0,55



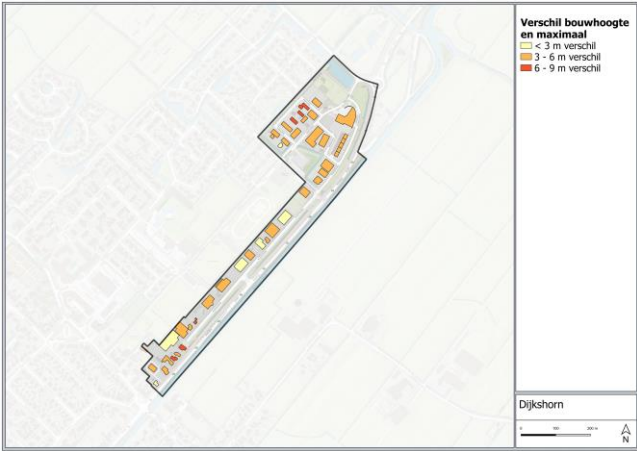
De FSI van Dijkshorn ligt onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Dijkshorn (gemiddeld 1,42) ligt wel boven het Groningse gemiddelde (1,34).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, zoals twee verschillende schoonheidssalons, diverse autodealers, autoreparatiebedrijven en een doe-het-zelf-zaak.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Dijkshorn geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 7,3 meter.

Dijkshorn



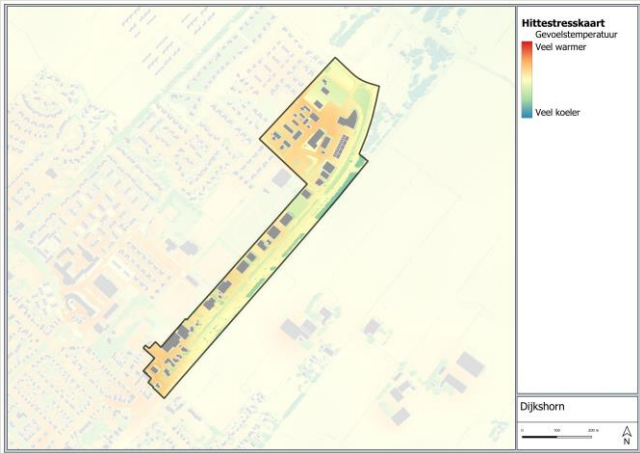
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



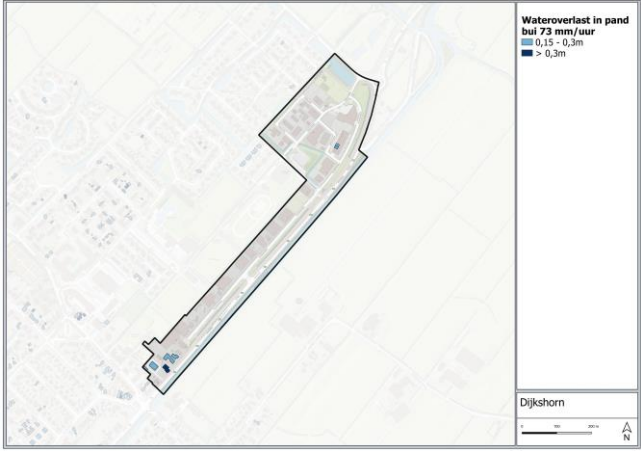
27% van Dijkshorn bestaat uit openbaar water en groen, hoofdzakelijk gelegen langs de Rijksweg en aan de noordzijde. Circa 29% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 44% van het gebied is eigendom van derden.

Hittestress overdag



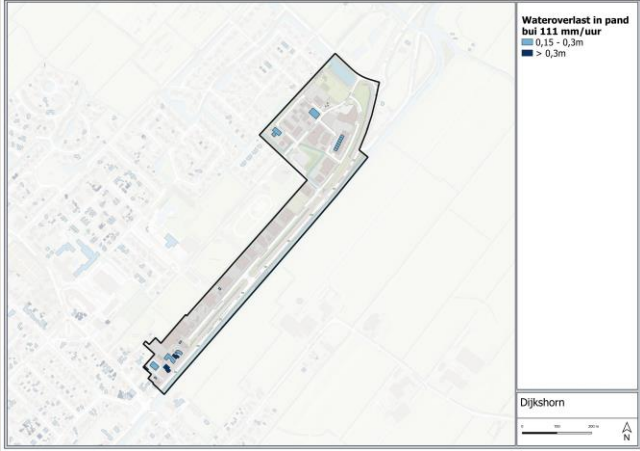
Op een hete zomerse dag wordt een deel van het bedrijventerrein een beetje warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom wordt blijft het gebied relatief niet warmer.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 6 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 1 pand zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 13 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 3 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Dijkshorn
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		2,50 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	32 panden / 14.800 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	7 panden / 1.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		2,85 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		2 percelen / 3.400 m2

Driebond

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 74,0 ha Netto grootte 55,7 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 10,4 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

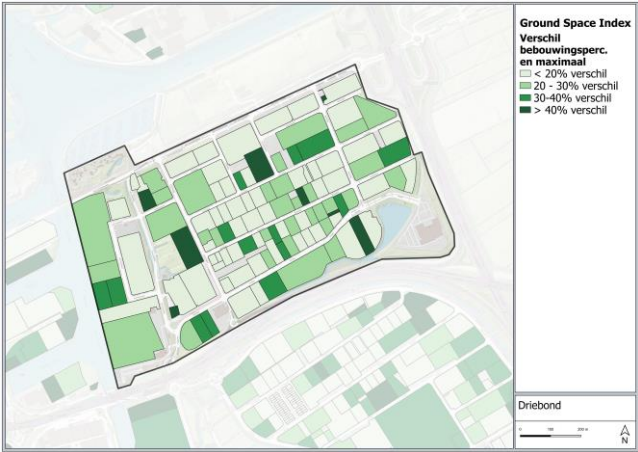
Banen
2.774 banen 10,7% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
239 vestigingen 10,8% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
49,8 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

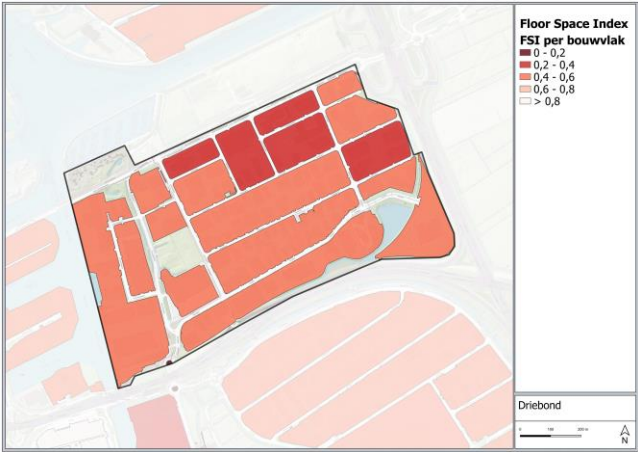
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,41 Gemiddelde Groningen 0,39



Op alle kavels van Driebond geldt een maximale bebouwingspercentage van 60%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Driebond is 0,41, oftewel 41%.

Floor Space Index (FSI)
0,42 Gemiddelde Groningen 0,55



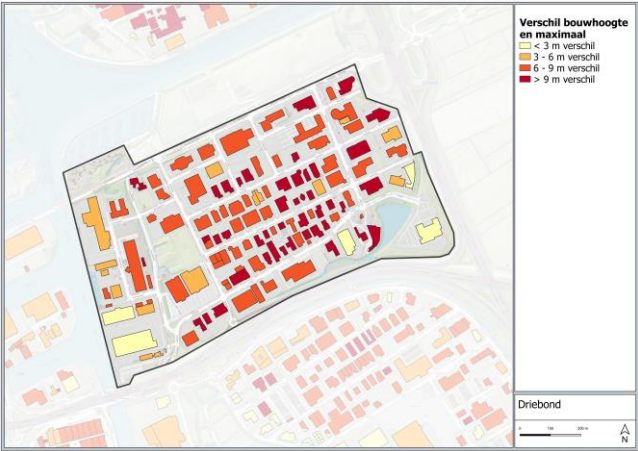
De FSI van Driebond ligt onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Ook het aantal bouwlagen op Driebond (1,21) ligt onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden in beperkte mate benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een sportschool, een opleidingscentrum en kantoren, maar ook veel autodealers.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Driebond geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. Enkel op de zuidelijke hoeken van het plangebied is relatief hoge bebouwing aanwezig. De gemiddelde bouwhoogte is 6,9 meter.

Driebond



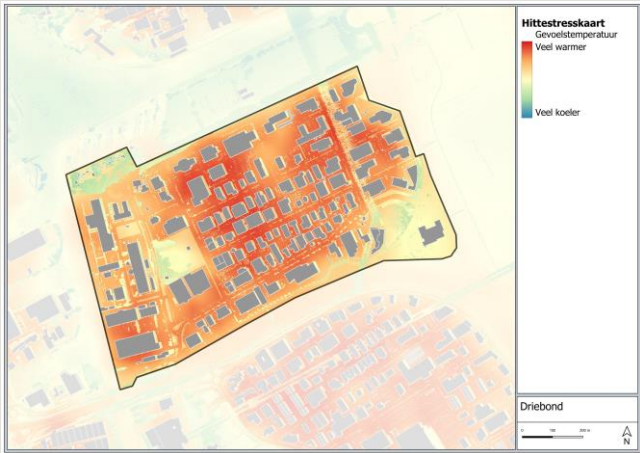
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



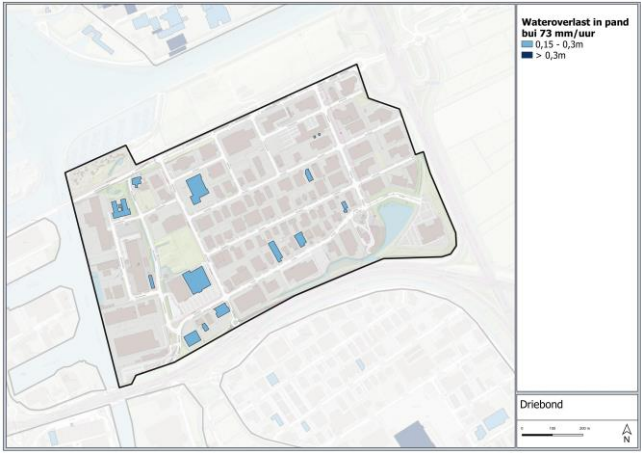
Een kleine 10% van Driebond bestaat uit openbaar water en groen, hoofdzakelijk gelegen aan de randen van het gebied. Circa 15% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied. 75% van het gebied is eigendom van derden.

Hittestress overdag



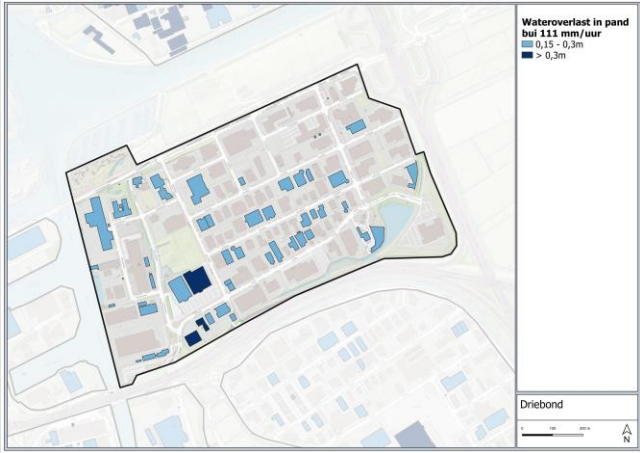
Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. De oorzaak is de vele verharding en relatief weinig groen en water in en buiten het gebied. Aan de randen is relatief meer verkoeling door groen en water.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 12 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 42 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 4 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Driebond
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		9,21 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	14 panden / 26.300 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	61 panden / 92.900 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	47 panden / 45.500 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		35,11 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		2 percelen / 12.400 m2

Eemspoort

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 70,0 ha
Netto grootte 58,8 ha
Opp. uitgeefbaar 0,4 ha
Groen en water 4,5 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

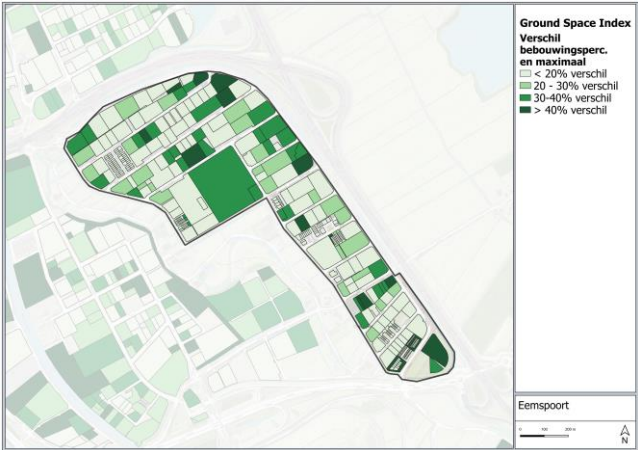
Banen
6110 banen
23,6% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
555 vestigingen
25,1% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
103,9 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

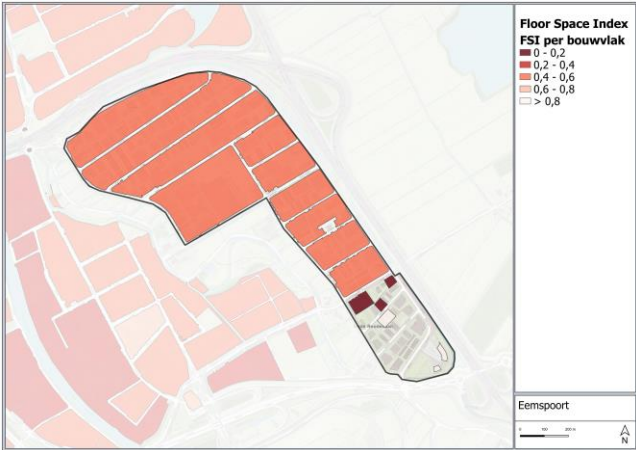
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,39
Gemiddelde Groningen 0,39



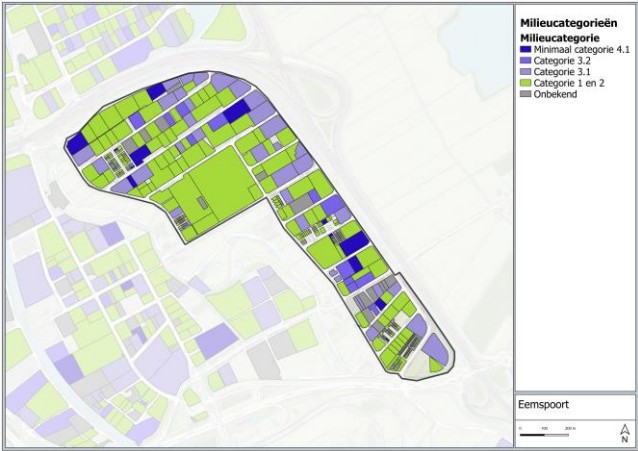
Op alle kavels van Eemspoort geldt een maximale bebouwingspercentage van 60%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Eemspoort is 0,39, oftewel 39%. Dit is rond het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,67
Gemiddelde Groningen 0,55



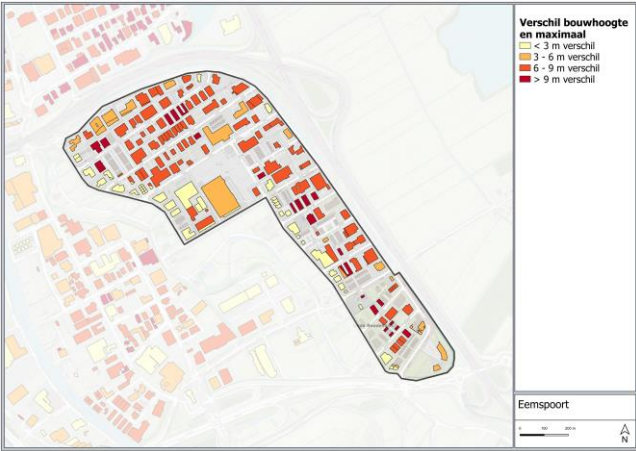
De FSI van Eemspoort ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Ook het aantal bouwlagen op Eemspoort (1,48) ligt boven het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, sommige kavels zijn bestemd tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden onderbenut. Er zijn veel bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een zelfbedieningsgroothandel, kantoren en schoonheids- en kapsalons.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Eemspoort geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. Enkel langs de westelijke grens is relatief hoge bebouwing aanwezig van 9 tot 12 meter. De gemiddelde bouwhoogte is 7,5 meter.

Eemspoort



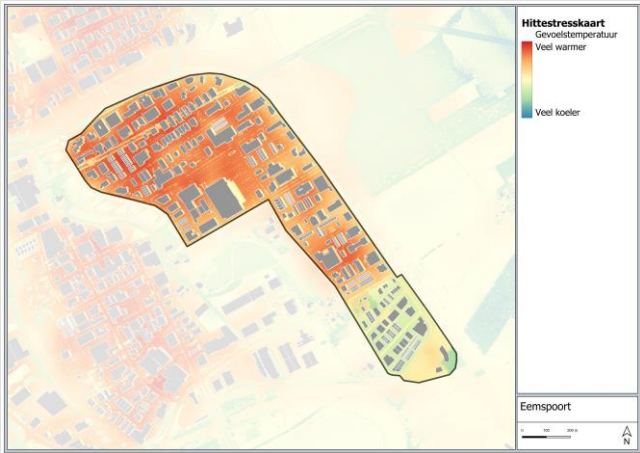
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



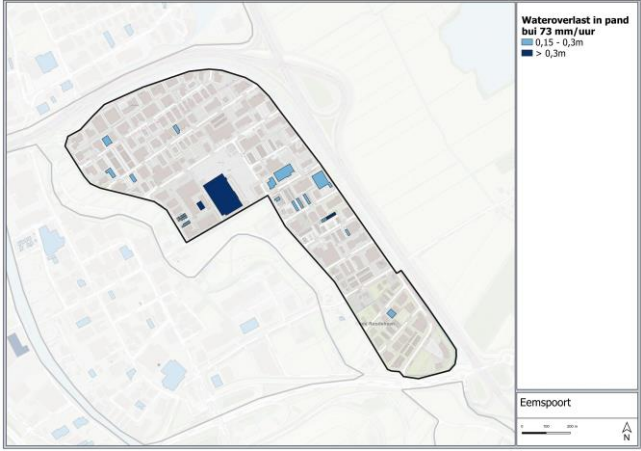
Een kleine 5% van Eemspoort bestaat uit openbaar water en groen, hoofdzakelijk gelegen aan de randen van het gebied. Circa 11% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied. 84% van het gebied is eigendom van derden. NB: Eemspoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Hittestress overdag



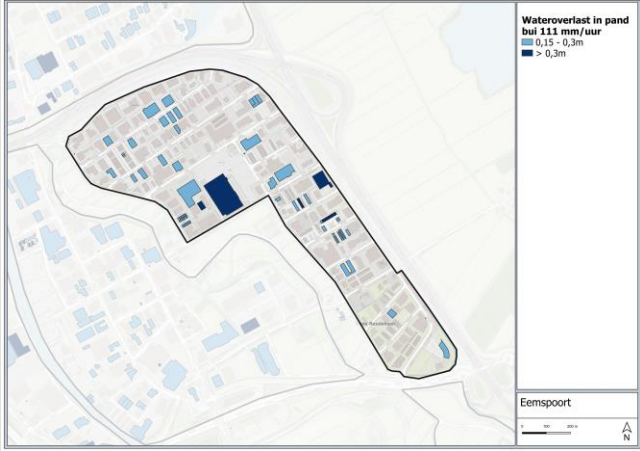
Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. De oorzaak is de vele verharding en relatief weinig groen en water in het gebied. NB: Eemspoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 35 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 8 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 53 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 13 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingrep		Eemspoort
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		10,84 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	22 panden / 37.900 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	101 panden / 90.200 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	35 panden / 15.800 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		33,02 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		3 percelen / 11.900 m2

Euvelgunne

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 92,9 ha
Netto grootte 59,9 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 24,2 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
4015 banen
15,5% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

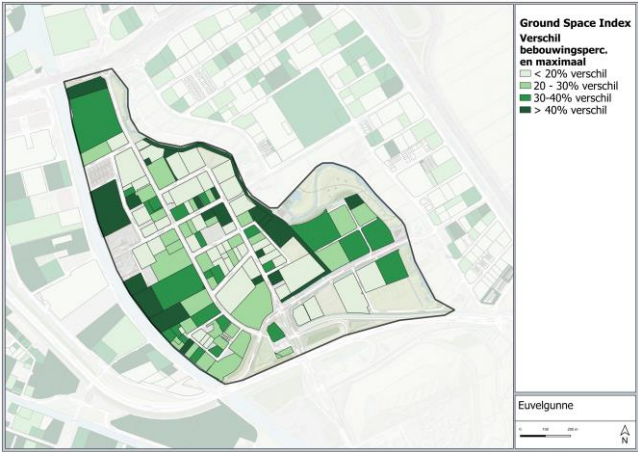
Vestigingen
179 vestigingen
8,1% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
67,0 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



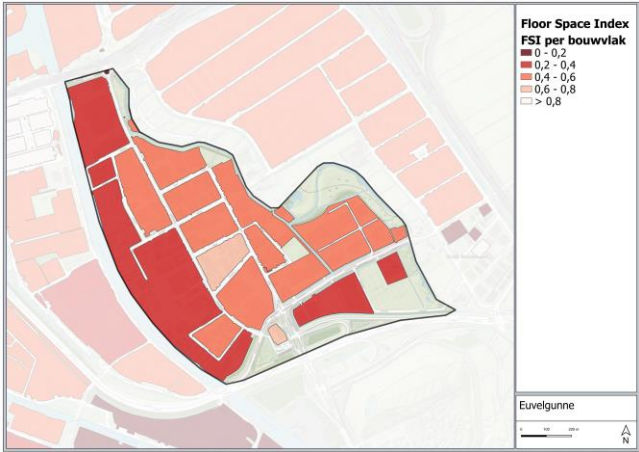
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,39
Gemiddelde Groningen 0,39



Op alle kavels van Euvelgunne geldt een maximale bebouwingspercentage van 60%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Euvelgunne is 0,39, oftewel 39%. Dit is rond het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,44
Gemiddelde Groningen 0,55



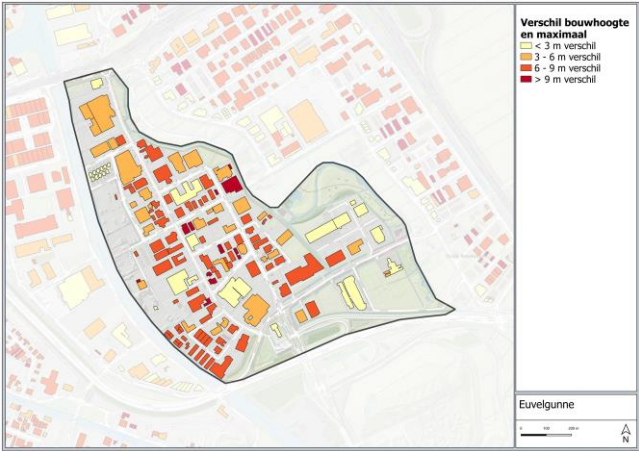
De FSI van Euvelgunne ligt onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Ook het aantal bouwlagen op Euvelgunne (1,20) ligt onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, sommige kavels zijn bestemd tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn veel bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals meerdere groothandels.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Euvelgunne geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 8,5 meter.

Euvelgunne



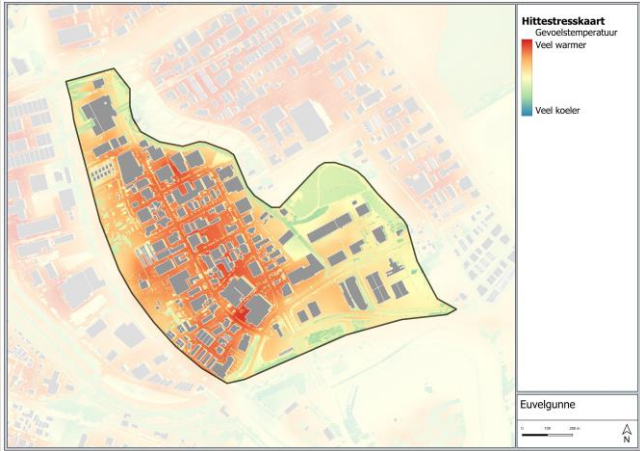
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



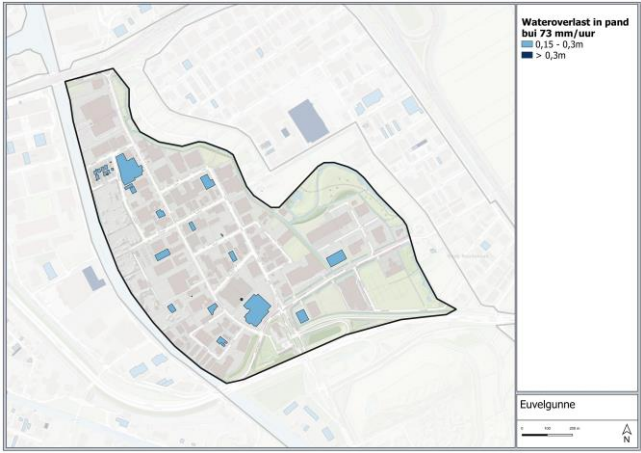
Ruim 24% van Euvelgunne bestaat uit water en groen, hoofdzakelijk vanwege de ligging naast de Hunzezone en het groen langs de Europaweg. Circa 11% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 65% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



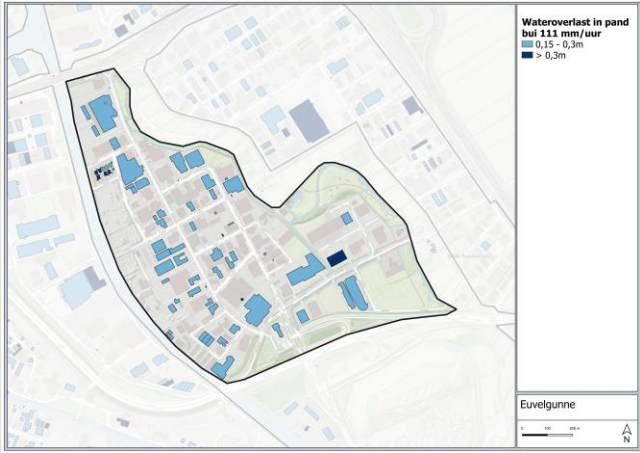
Op een zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. Dit is vooral aan de westzijde van Euvelgunne zichtbaar, waar de hoge bebouwingsdichtheid en veel verharding de aanjager is. Aan de oostzijde is het minder warm.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 27 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 45 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 9 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Euvelgunne
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		14,38 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	32 panden / 70.800 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	82 panden / 82.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	11 panden / 7.900 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		22,96 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		6 percelen / 46.800 m2

Felland

Locatie
Haren

Bruto grootte 6,8 ha
Netto grootte 5,5 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 9,3 %

Beheersverordening
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

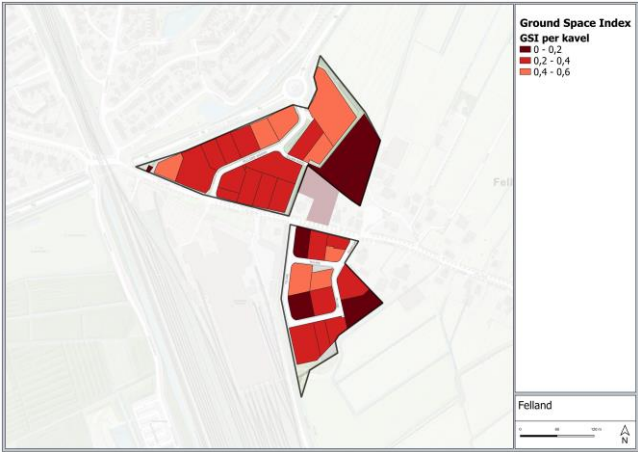
Banen
204 banen
0,8% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
51 vestigingen
2,3% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
37,2 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

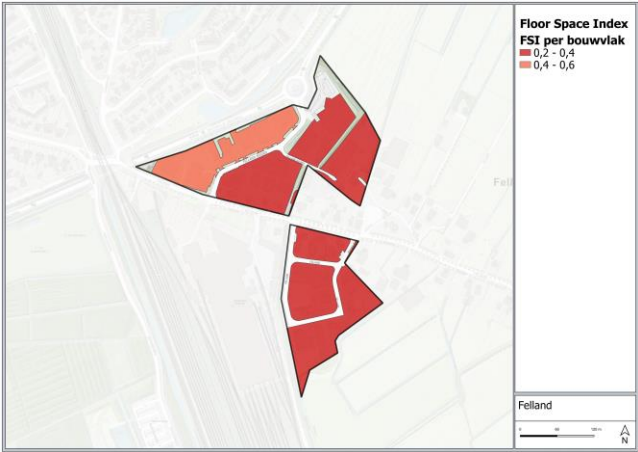
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,33
Gemiddelde Groningen 0,39



Voor Felland is geen maximale bebouwingspercentage bepaald in de beheersverordening. De gemiddelde bebouwingspercentage op Felland is 0,33, oftewel 33%. Dit is onder het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,34
Gemiddelde Groningen 0,55



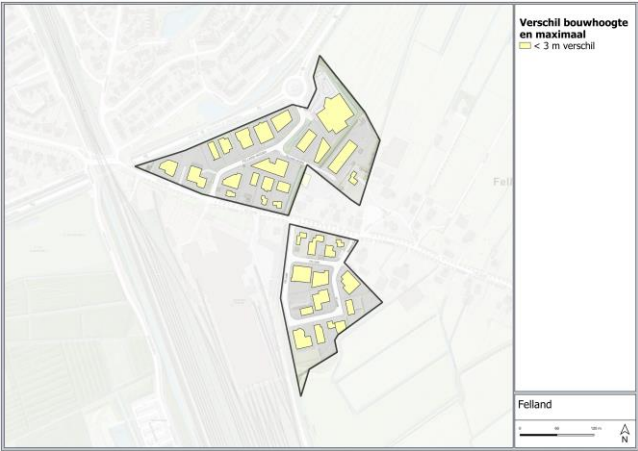
De FSI van Felland ligt onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Ook het aantal bouwlagen op Felland (1,29) ligt onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn veel bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een sportschool, een groothandelaar en verhuur van audiovisuele apparatuur.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Felland geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. De bouwhoogte wordt optimaal benut. De gemiddelde bouwhoogte is 8,9 meter.

Felland



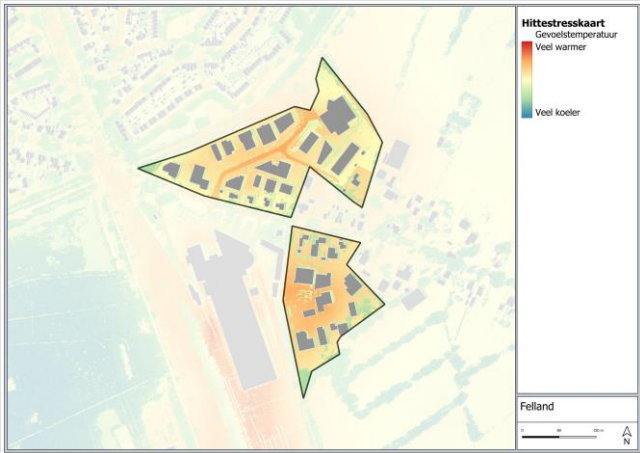
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



Ongeveer 9% van Felland bestaat uit water en groen, hoofdzakelijk groen langs de verharding aan de noordzijde van het gebied (bermen). Circa 10% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 81% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



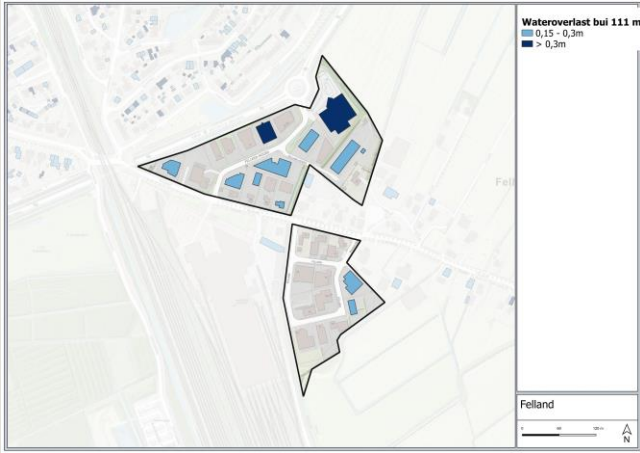
Het gebied wordt niet als veel warmer ervaren dan de gemeten temperatuur, behalve op straat en aan de zuidzijde van het gebied tussen de bebouwing.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 5 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 9 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 2 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Felland
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		Geen maximale bebouwingspercentage bepaald voor dit terrein
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		2,88 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Hoendiep

Locatie
Groningen-West

Bruto grootte 45,9 ha Netto grootte 31,5 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 12,0 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
1746 banen 6,7% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

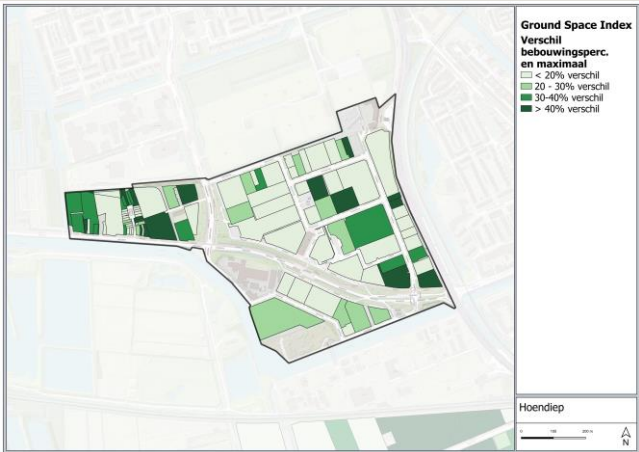
Vestigingen
235 vestigingen 10,6% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
55,4 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



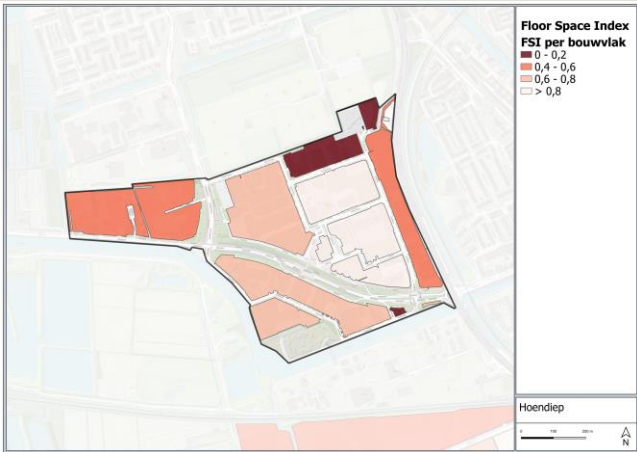
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,41 Gemiddelde Groningen 0,39



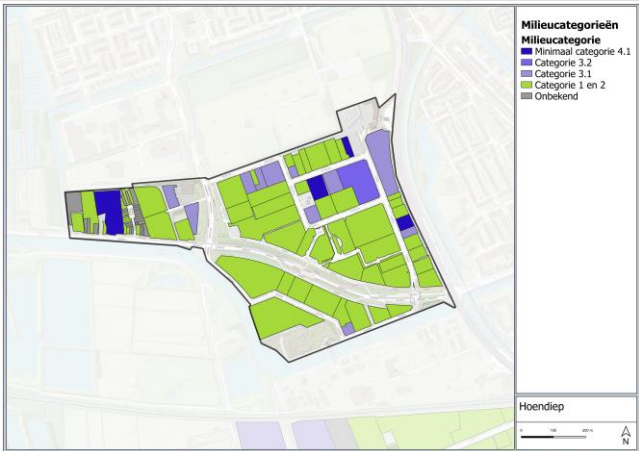
Op alle kavels van Hoendiep geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Hoendiep is 0,41, oftewel 41%. Dit is rond het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,66 Gemiddelde Groningen 0,55



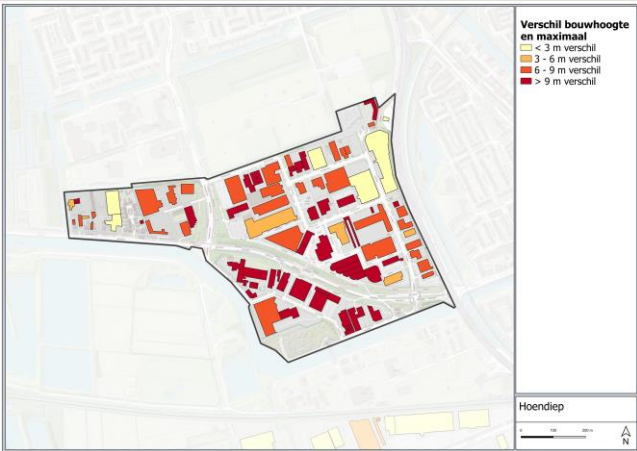
De FSI van Hoendiep ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Hoendiep (1,36) is gelijk aan het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, sommige kavels zijn bestemd tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn veel bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, voornamelijk woonwinkels.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Hoendiep geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter, deels is dit 20 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 7,2 meter.

Hoendiep



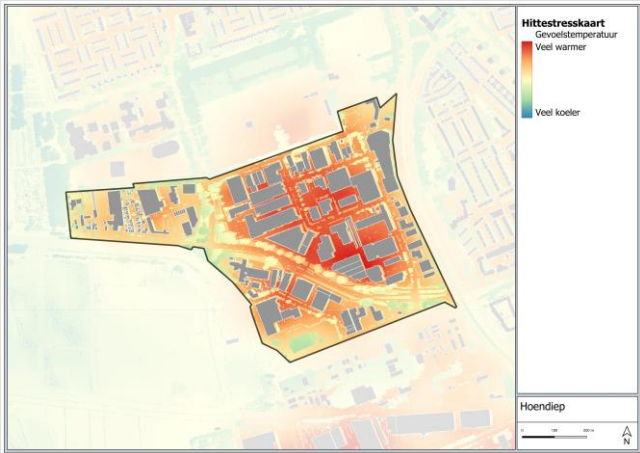
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



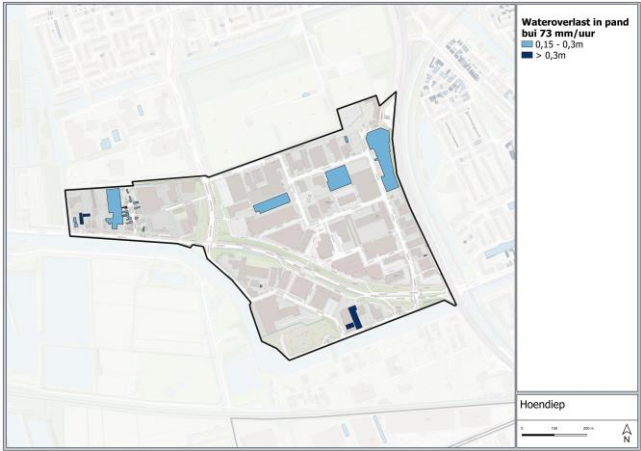
12% van Hoendiep bestaat uit water en groen, voornamelijk langs de straat Hoendiep. Bijna 20% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 68% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



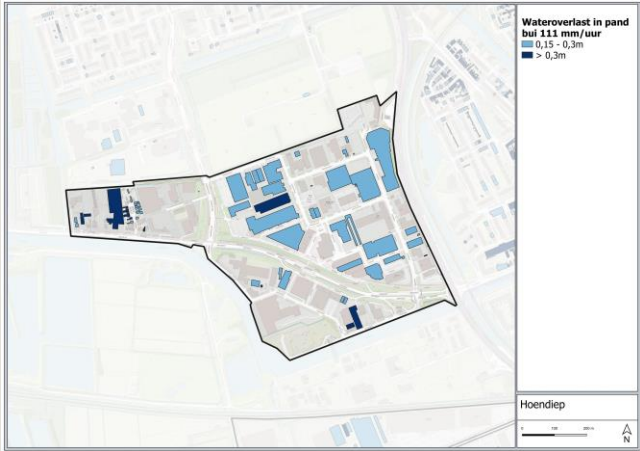
Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur, hoofdzakelijk in het midden van het gebied waar de panden dichter op elkaar staan.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 19 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 6 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 53 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 15 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Hoendiep
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		4,95 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	6 panden / 11.900 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	31 panden / 53.900 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	43 panden / 47.300 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		20,50 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Hoogkerk Oost

Locatie
Groningen-West

Bruto grootte 25,7 ha Netto grootte 21,5 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 9,9 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

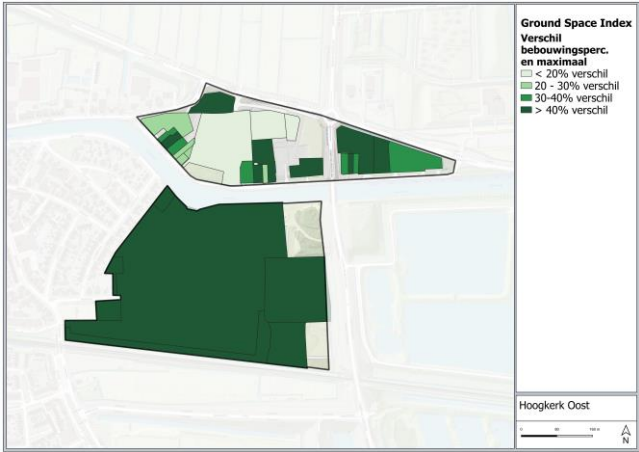
Banen
309 banen 1,2% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
22 vestigingen 1,0% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
14,4 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

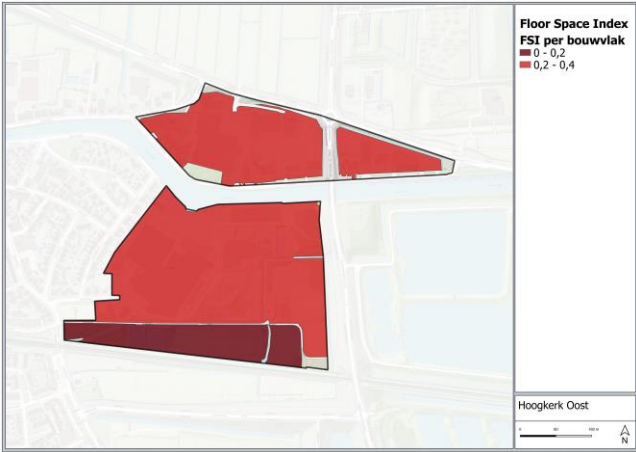
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,30 Gemiddelde Groningen 0,39



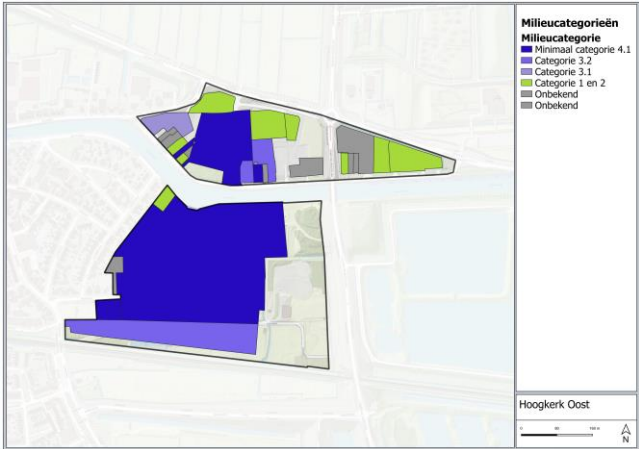
Op alle kavels van Hoogkerk Oost geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Hoogkerk Oost is 0,30, oftewel 30%. Dit is onder het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,23 Gemiddelde Groningen 0,55



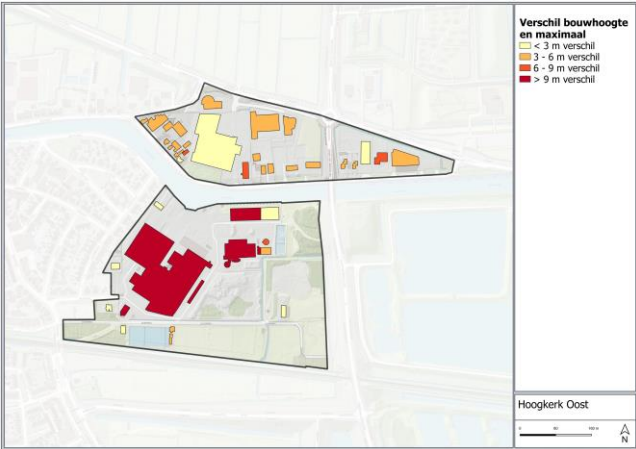
De FSI van Hoogkerk Oost ligt ver onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het terrein wordt gekenmerkt door bedrijven met relatief veel buitenopslag. Het aantal bouwlagen op Hoogkerk Oost (1,08) is ook onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



De kavels aan de noordzijde van het Hoogkerk Oost zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, de kavels aan de zuidzijde zijn bestemd tot en met categorie 5. De planologische mogelijkheden worden grotendeels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een schildersbedrijf, aannemersbedrijf, schoonheidssalon en een autohandelaar.

Benutten bouwhoogte



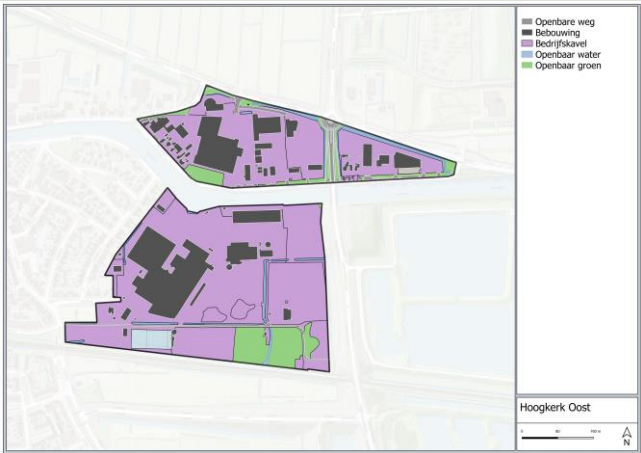
Op alle kavels van Hoogkerk Oost geldt een maximale bouwhoogte van deels 7 en 11 meter, nabij De Halm is dit 35 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 7,3 meter.

Hoogkerk Oost



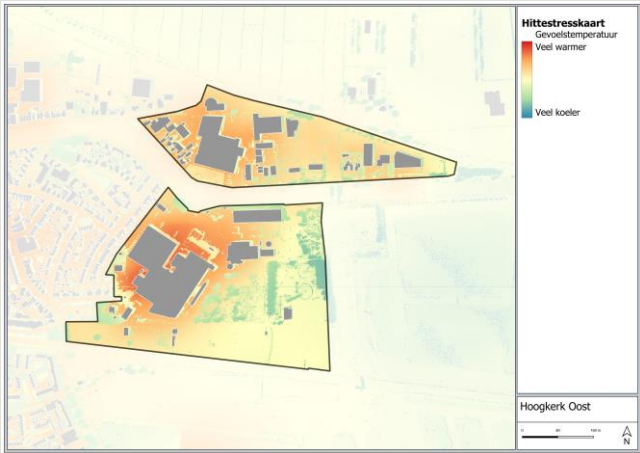
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



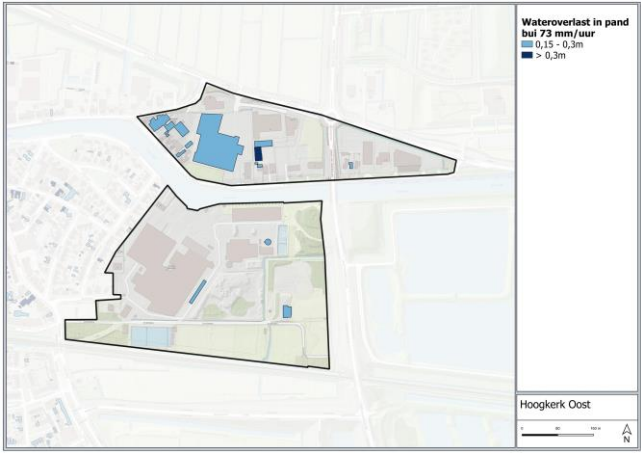
Bijna 10% van het gebied bestaat uit water en groen, hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen, het kanaal Hoendiep en de spoorlijn. Slechts 5% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 85% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



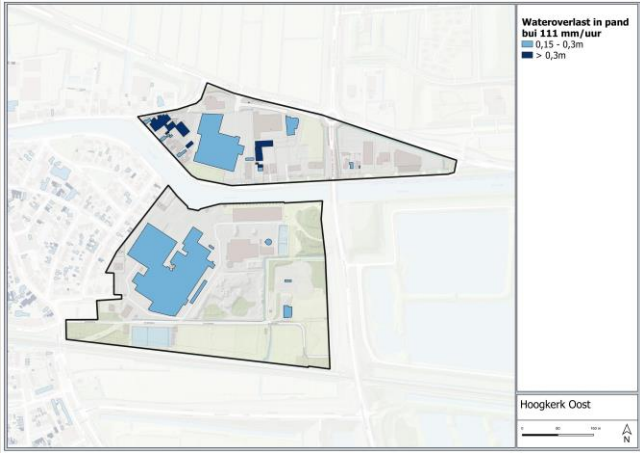
Op een hete zomerse dag wordt het voornamelijk rondom de strokartonfabriek veel warmer vanwege de vele verharding.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 13 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 1 pand zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 17 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 8 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Hoogkerk Oost
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		9,80 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	21 panden / 11.100 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	4 panden / 1.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	7 panden / 26.000 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		2,18 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		2 percelen / 14.400 m2

Hoogkerk Vierverlaten

Locatie
Groningen-West

Bruto grootte 67,5 ha
Netto grootte 59,6 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 9,1 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
719 banen
2,8% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
25 vestigingen
1,1% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
12,1 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

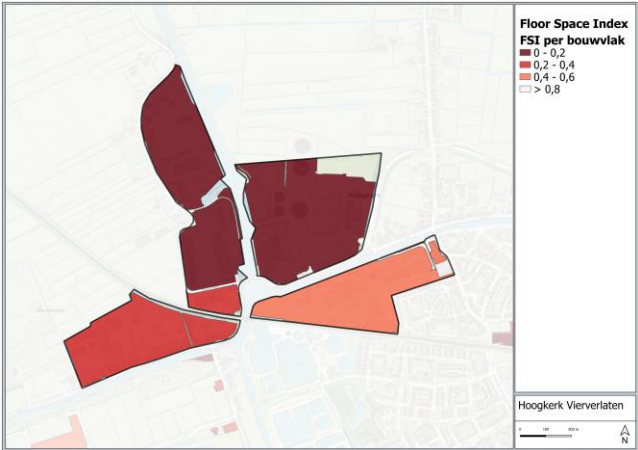
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,26
Gemiddelde Groningen 0,39



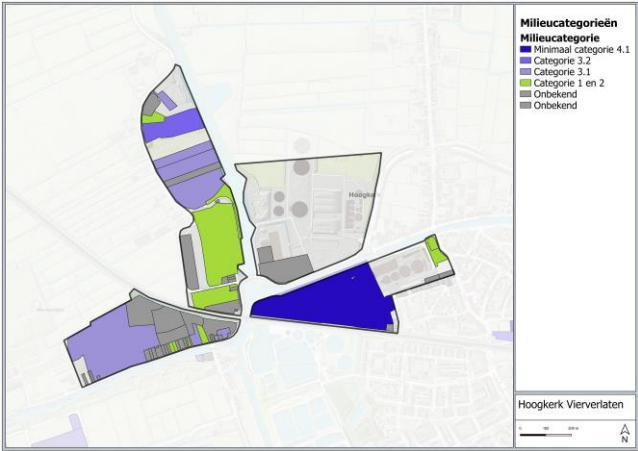
Op alle kavels van Hoogkerk Vierverlaten geldt een maximale bebouwingspercentage van **80%**. De gemiddelde bebouwingspercentage op Hoogkerk Vierverlaten is 0,26, oftewel **26%**. Dit is ver onder het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,55
Gemiddelde Groningen 0,55



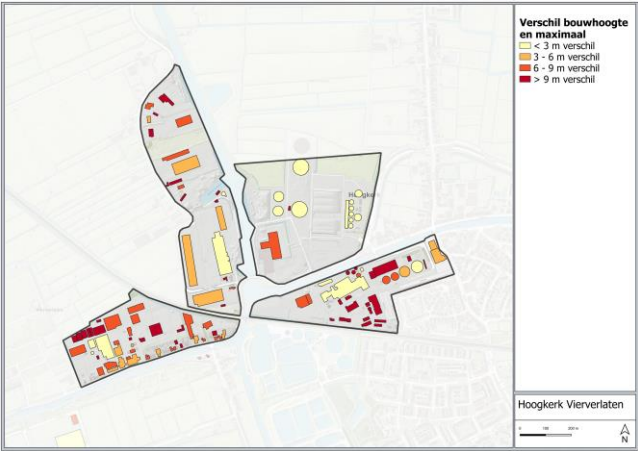
De FSI van Hoogkerk Vierverlaten ligt rond het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Hoendiep (1,21) ligt onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.2, deels categorie 5. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een bedrijf gespecialiseerd in drone inspecties, een kantoor, een supermarkt en drogisterij.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Hoogkerk Vierverlaten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter, deels is dit 20 meter. Op enkele plekken wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 12,7 meter.

Hoogkerk Vierverlaten



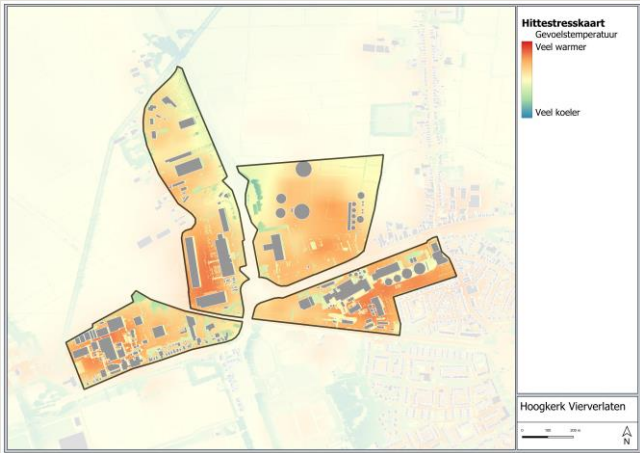
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



Ongeveer 9% van Hoogkerk Vierverlaten bestaat uit water en groen, voornamelijk aan de noordoostzijde waar agrarische percelen liggen. Slechts 3% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, ruim 88% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



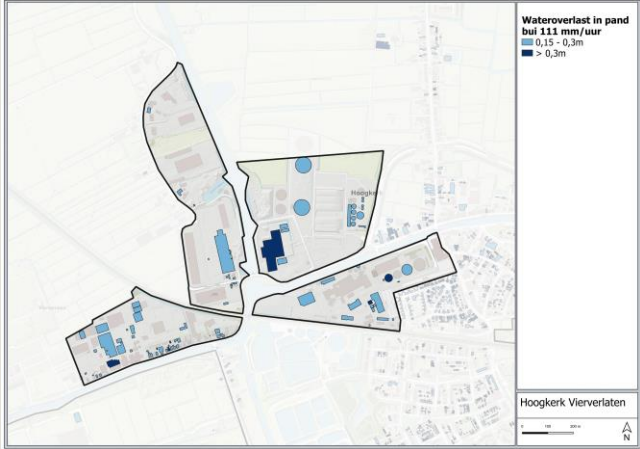
Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. De oorzaak is de vele verharding en relatief weinig groen in het gebied.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 44 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 5 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 68 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 18 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Hoogkerk Vierverlaten
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		18,51 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	14 panden / 27.800 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	30 panden / 26.700 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	46 panden / 21.400 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		6,86 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		1 perceel / 3.200 m2

Oosterhoogebrug-Koningsweg

Locatie
Groningen-Noordoost

Bruto grootte 20,4 ha Netto grootte 16,3 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 10,9 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
302 banen 1,2% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

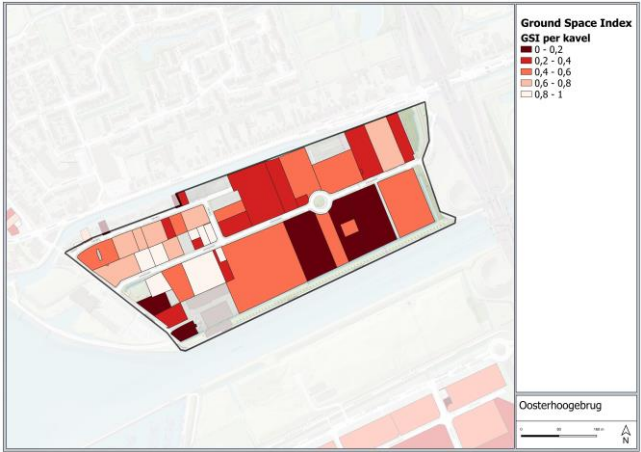
Vestigingen
72 vestigingen 3,3% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
18,5 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



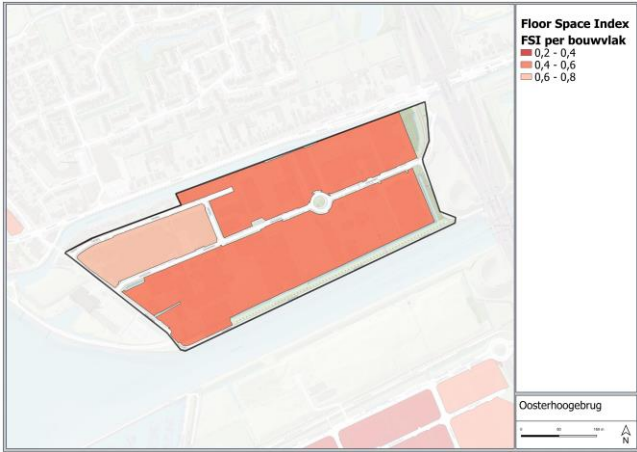
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,49 Gemiddelde Groningen 0,39



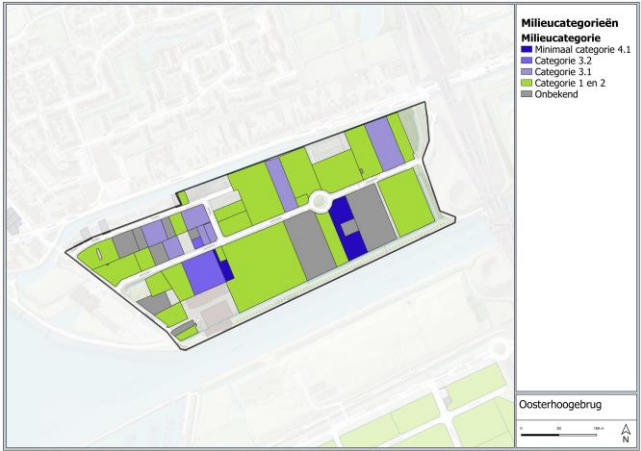
Voor Oosterhoogebrug-Koningsweg is geen maximale bebouwingspercentage bepaald in het bestemmingsplan. De gemiddelde bebouwingspercentage op Oosterhoogebrug-Koningsweg is 0,49, oftewel 49%. Dit is boven het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,67 Gemiddelde Groningen 0,55



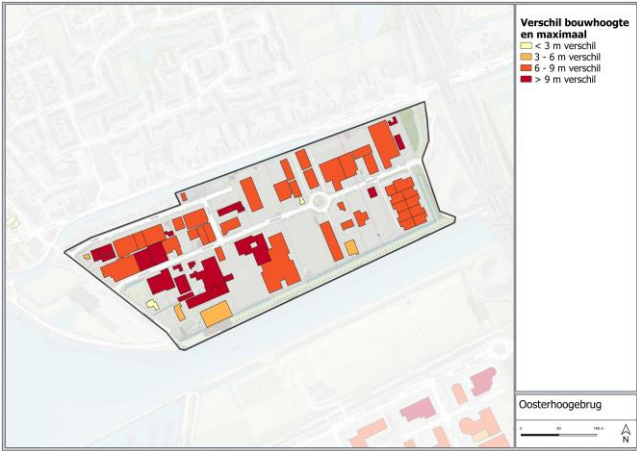
De FSI van Oosterhoogebrug-Koningsweg ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Oosterhoogebrug-Koningsweg (1,51) is ook boven het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, zoals een rijschool, een kapsalon en sportwinkel.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Oosterhoogebrug-Koningsweg geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 6,7 meter.

Oosterhoogebrug-Koningsweg



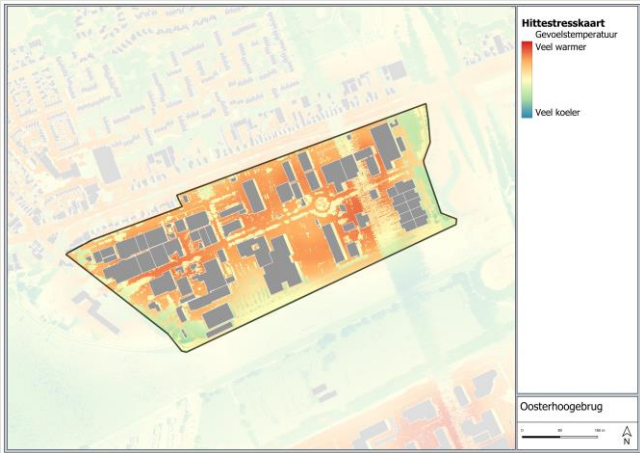
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



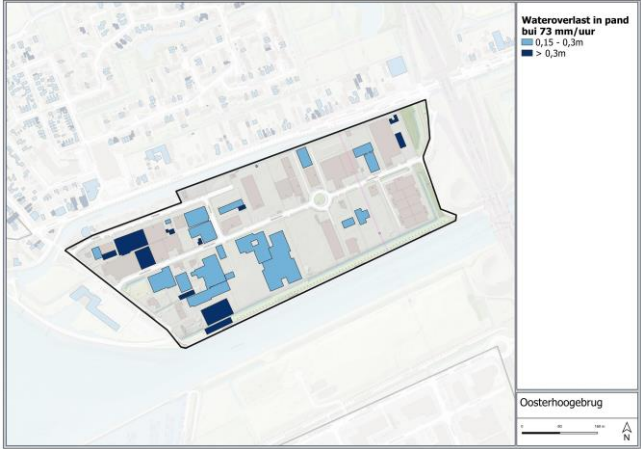
Ongeveer 11% van Oosterhoogebrug-Koningsweg bestaat uit water en groen, voornamelijk langs de ontsluitingswegen, de oostelijke ringweg en het kanaal. Circa 9% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 80% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



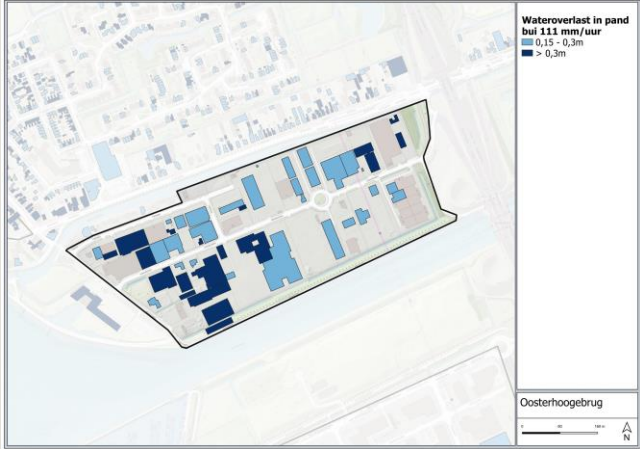
Op een zomerse dag wordt het hele bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. Alleen langs de zuidelijke en oostelijke rand is de gevoelstemperatuur iets lager.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 15 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 12 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 26 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 18 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Oosterhoogebrug-Koningsweg
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		Geen maximale bebouwingspercentage bepaald voor dit terrein
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	4 panden / 3.300 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	38 panden / 41.700 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	19 panden / 16.800 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		8,55 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		1 perceel / 1.500 m2

Peizerweg

Locatie
Groningen-West

Bruto grootte 33,6 ha Netto grootte 29,8 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 8,1 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

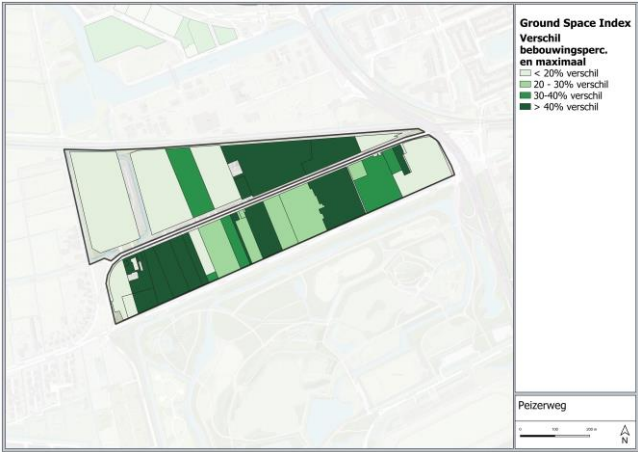
Banen
1480 banen 5,7% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
118 vestigingen 5,3% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
49,7 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

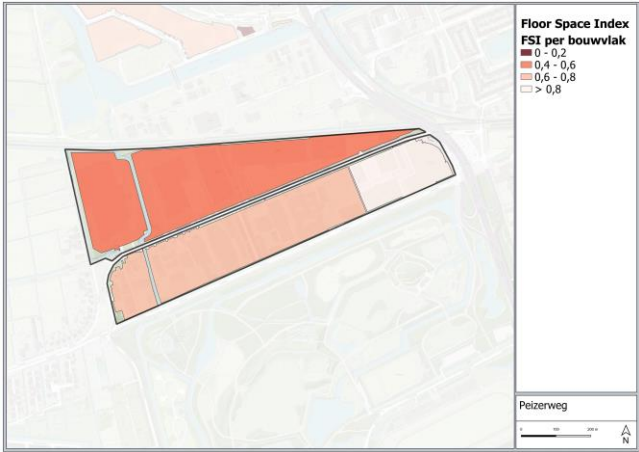
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,46 Gemiddelde Groningen 0,39



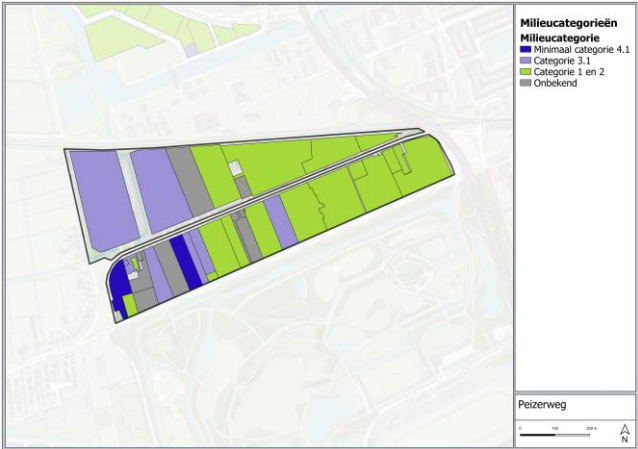
Voor Peizerweg geldt een maximale bebouwingspercentage van deels **70%**, deels **80%** en zelfs deels **90%**. De gemiddelde bebouwingspercentage op Peizerweg is 0,46, oftewel **46%**. Dit is boven het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,80 Gemiddelde Groningen 0,55



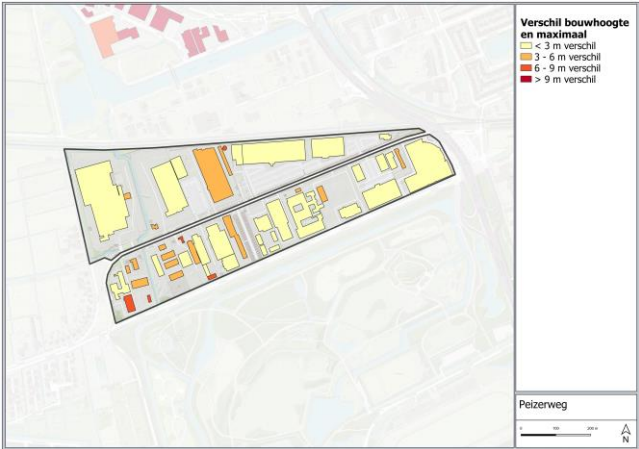
De FSI van Peizerweg ligt ver boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Peizerweg (1,69) is ook ver boven het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, zoals detailhandel, een bouwmarkt, een dierspeciaalzaak en een thuiszorgwinkel.

Benutten bouwhoogte



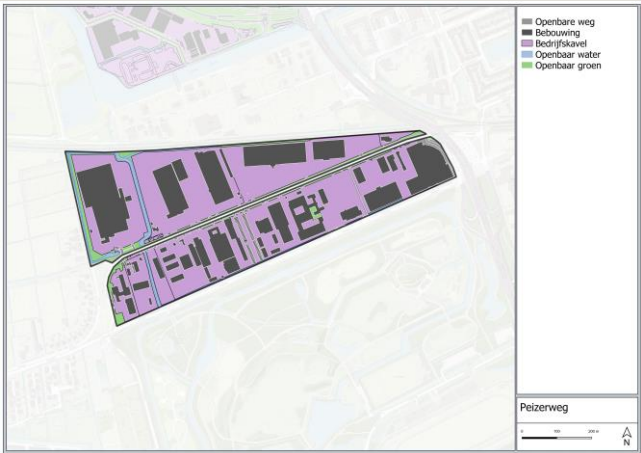
Op alle kavels van Peizerweg geldt een diverse maximale bouwhoogte van 10, 14, 15, 30 en 37 meter. De maximale bouwhoogte wordt goed benut. De gemiddelde bouwhoogte is 9,6 meter.

Peizerweg



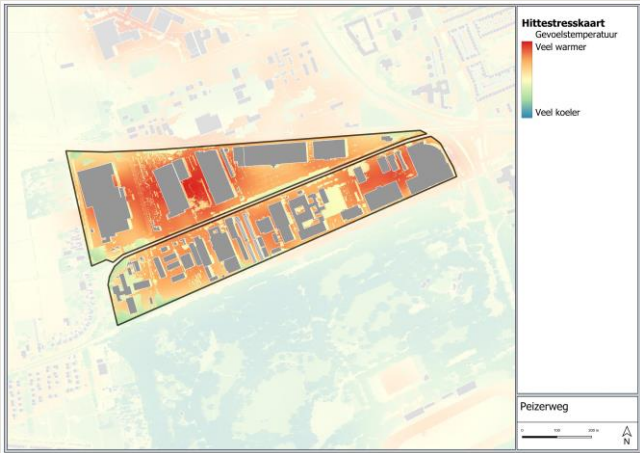
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



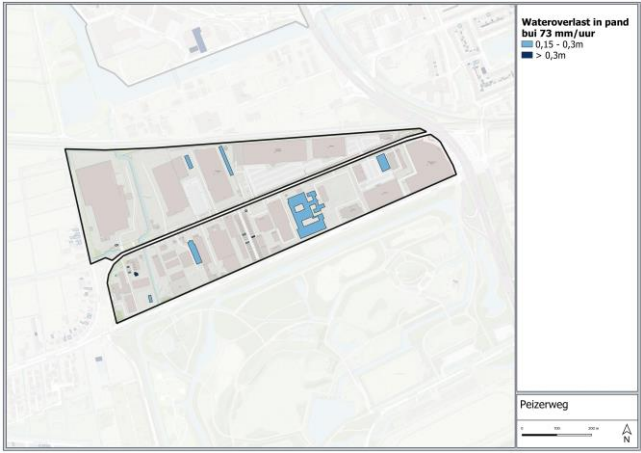
Circa 8% van Peizerweg bestaat uit water en groen, voornamelijk als berm langs de straat Peizerweg. Slechts 3% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, ruim 88% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



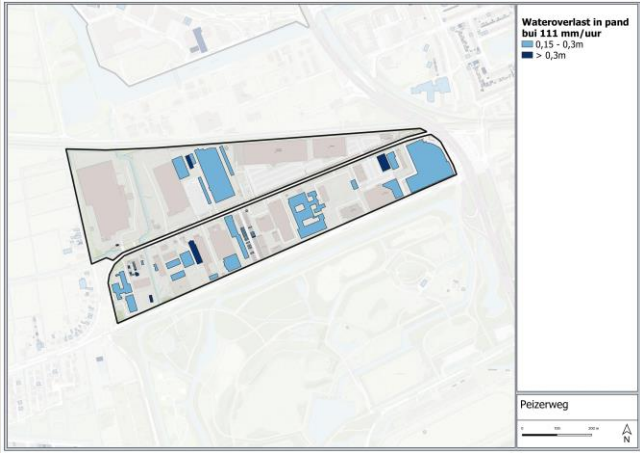
Op een zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. Vooral waar meerdere gebouwen dicht bij elkaar staan is de gevoelstemperatuur hoog.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 17 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 2 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 41 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 10 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Peizerweg
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		8,77 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	16 panden / 19.200 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	5 panden / 1.800 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		15,18 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Roodehaan

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 37,6 ha
Netto grootte 21,3 ha
Opp. uitgeefbaar 4,6 ha
Groen en water 25,9 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

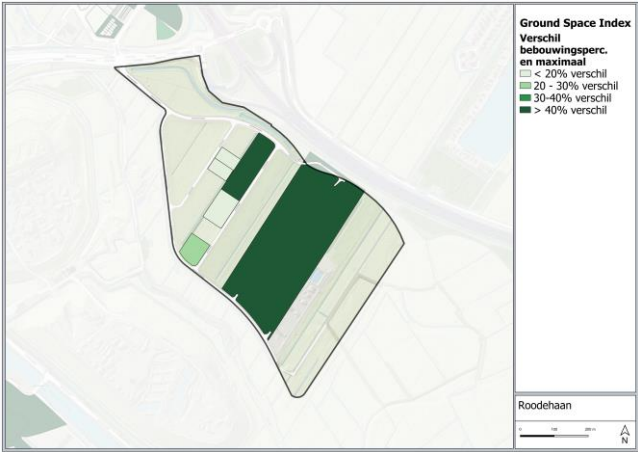
Banen
30 banen
0,1% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
3 vestigingen
0,1% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
1,4 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

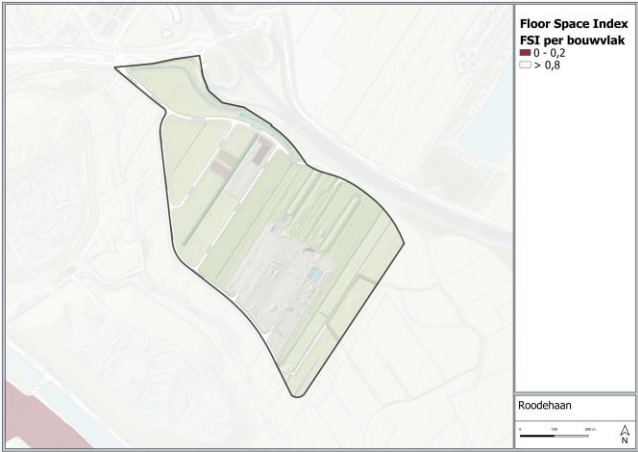
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,00
Gemiddelde Groningen 0,39



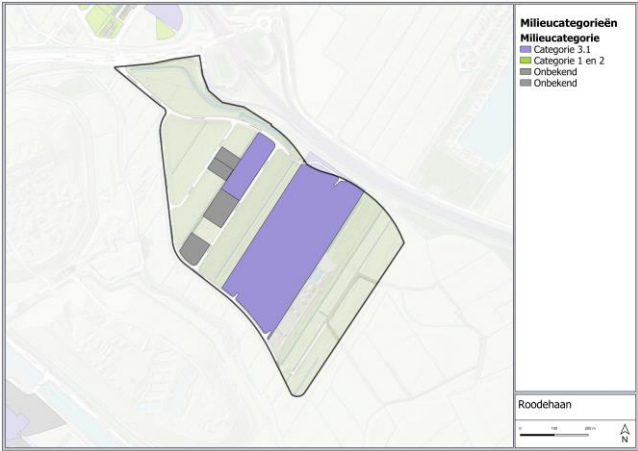
Roodehaan is een nieuw bedrijventerrein en nog in ontwikkeling. Het is niet mogelijk conclusies over deze analyse op te nemen.

Floor Space Index (FSI)
0,00
Gemiddelde Groningen 0,55



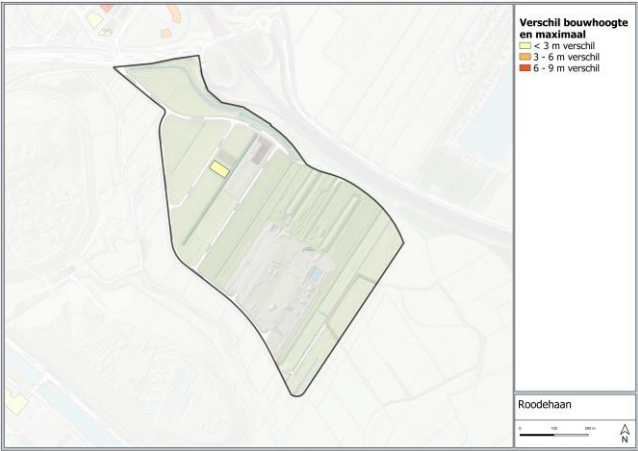
Roodehaan is een nieuw bedrijventerrein en nog in ontwikkeling. Het is niet mogelijk conclusies over deze analyse op te nemen.

Benutten milieuruimte



Roodehaan is een nieuw bedrijventerrein en nog in ontwikkeling. Het is niet mogelijk conclusies over deze analyse op te nemen.

Benutten bouwhoogte



Roodehaan is een nieuw bedrijventerrein en nog in ontwikkeling. Het is niet mogelijk conclusies over deze analyse op te nemen.

Roodehaan



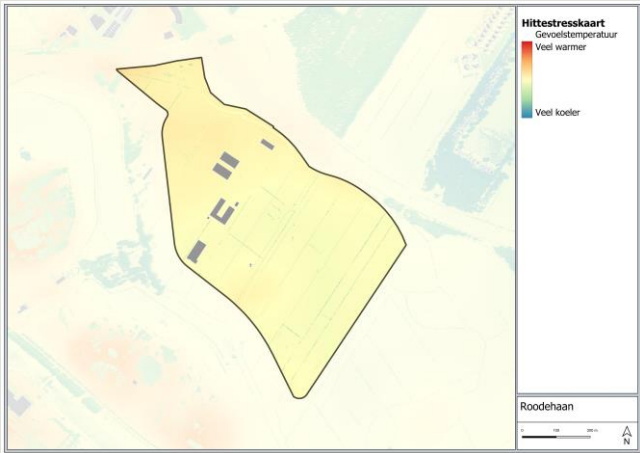
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



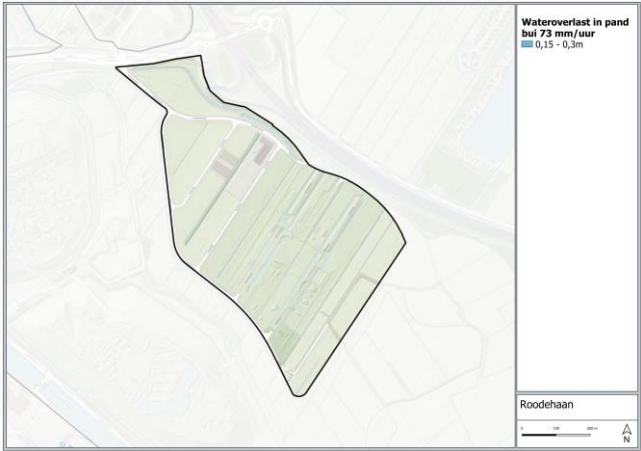
Bijna 26% van Roodehaan bestaat uit openbaar water en groen. Ongeveer 13% is nog niet uitgegeven grond en ligt dus braak. Circa 6% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied. 56% van het gebied is eigendom van derden. NB: Roodehaan is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Hittestress overdag



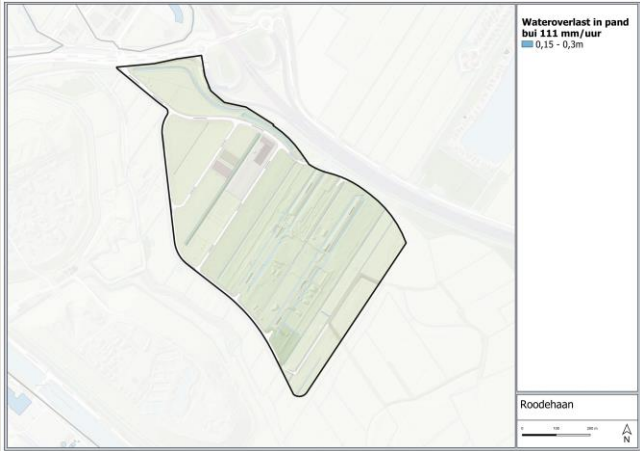
NB: Roodehaan is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



NB: Roodehaan is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



NB: Roodehaan is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingrep		Roodehaan
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		0 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		0 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Scandinavische Havens

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 16,4 ha
Netto grootte 13,2 ha
Opp. uitteefbaar 0,0 ha
Groen en water 11,2 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
337 banen
1,3% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
45 vestigingen
2,0% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
25,4 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

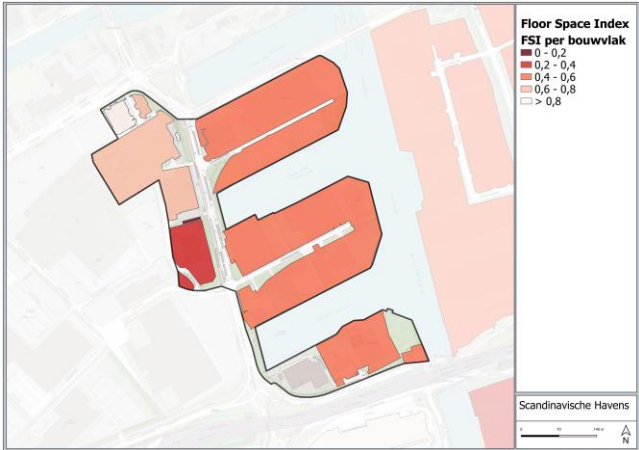
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,45
Gemiddelde Groningen 0,39



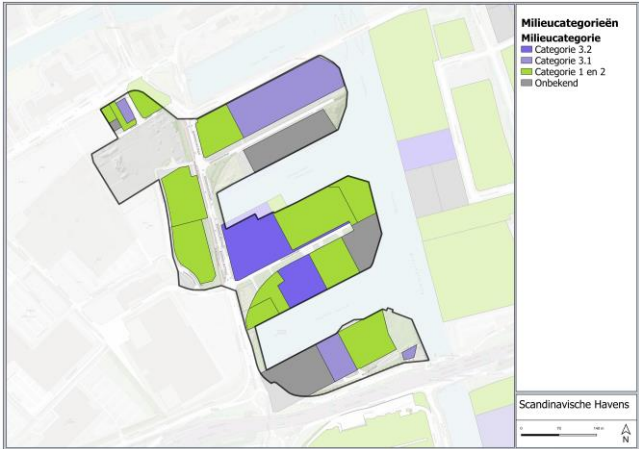
Voor Scandinavische Havens geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Scandinavische Havens is 0,45, oftewel 45%. Dit is boven het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,50
Gemiddelde Groningen 0,55



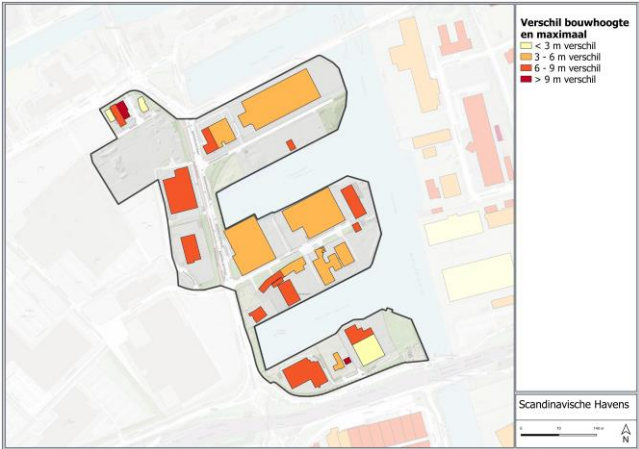
De FSI van Scandinavische Havens ligt rond het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Scandinavische Havens (1,11) is wel onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden grotendeels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2, zoals een gordijnwinkel, woonwinkel, een kunstatelier en een vrachtwagendealer.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Scandinavische Havens geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. De maximale bouwhoogte wordt niet volledig benut. De gemiddelde bouwhoogte is 9,2 meter.

Scandinavische Havens



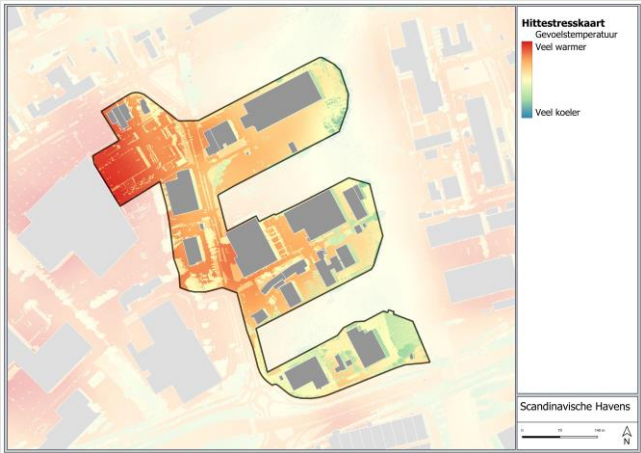
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



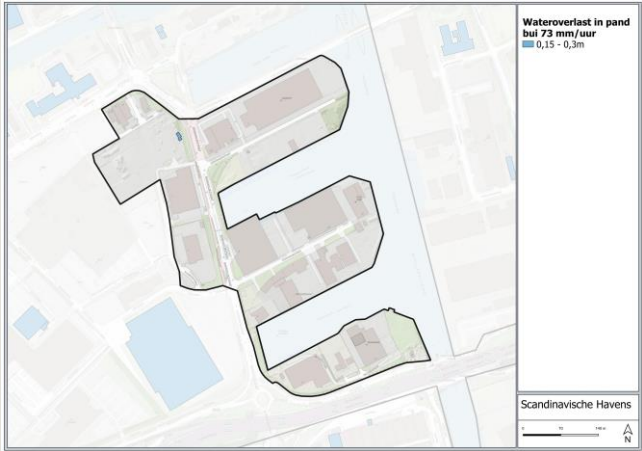
Circa 11% van Scandinavische Havens bestaat uit water en groen, voornamelijk als berm langs de straat Peizerweg. Ongeveer 8% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, ruim 80% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



Op een hete zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur, voornamelijk aan de westzijde richting Sontplein. Vanwege het water rondom het gebied blijft het aan de randen relatief koel.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij geen enkel pand zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 9 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Scandinavische Havens
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		3,12 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	8 panden / 33.200 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	13 panden / 14.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	2 panden / 600 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		5,31 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		2 percelen / 4.100 m2

Ulgersmaborg

Locatie
Groningen-Noordoost

Bruto grootte 24,7 ha
Netto grootte 14,2 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 25,6 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 en op bepaalde plekken 3.1 en 3.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

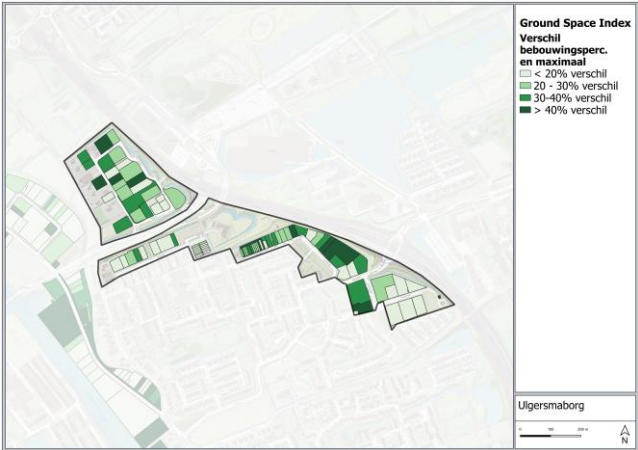
Banen
621 banen
2,4% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
130 vestigingen
5,9% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotient
43,8 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

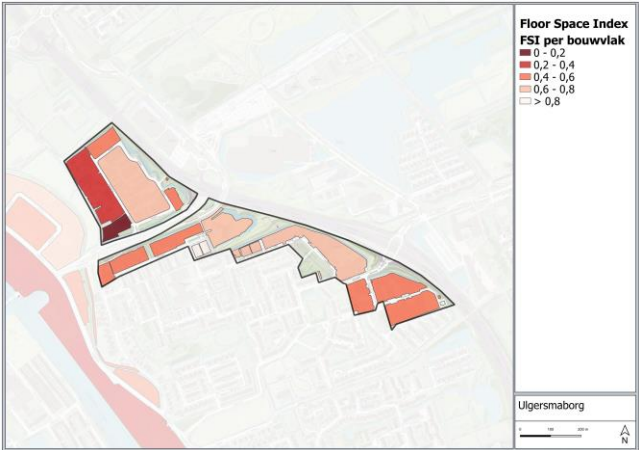
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,41
Gemiddelde Groningen 0,39



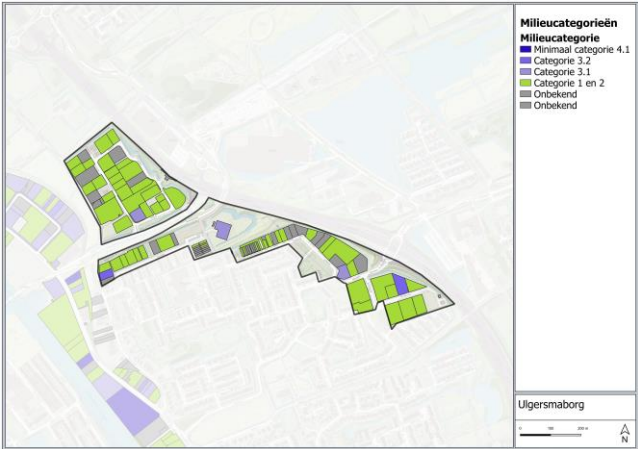
Voor Ulgersmaborg geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Ulgersmaborg is 0,41, oftewel 41%. Dit is rond het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,64
Gemiddelde Groningen 0,55



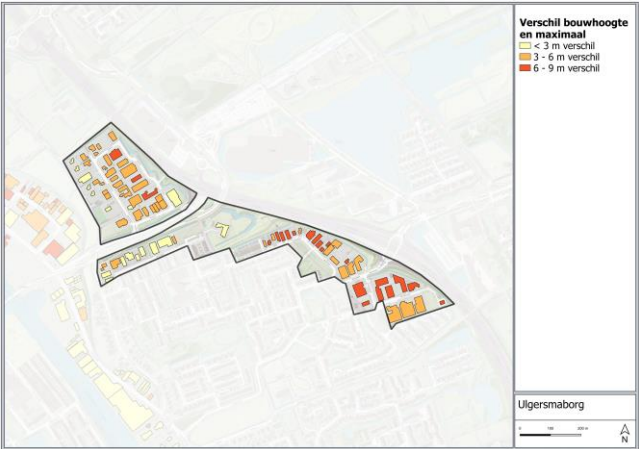
De FSI van Ulgersmaborg ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Ulgersmaborg (1,57) is ook boven het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Enkele kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2, aan de noordwestzijde zijn kavels voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden hiervan deels onderbenut. Er zijn veel bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 waar maximaal 3.2 mogelijk is, zoals een mediabedrijf, borduurbedrijf, podotherapie en kantoren.

Benutten bouwhoogte



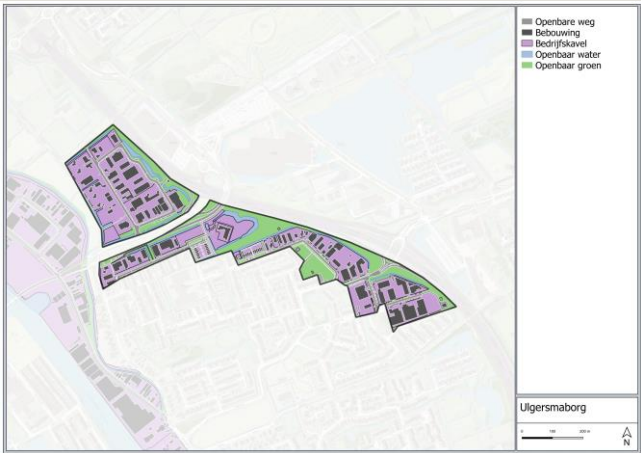
Op alle kavels van Ulgersmaborg geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, langs het Oosterhamriktracé is dat 8 meter. De maximale bouwhoogte van 12 meter wordt niet volledig benut. De gemiddelde bouwhoogte is 6,5 meter.

Ulgersmaborg



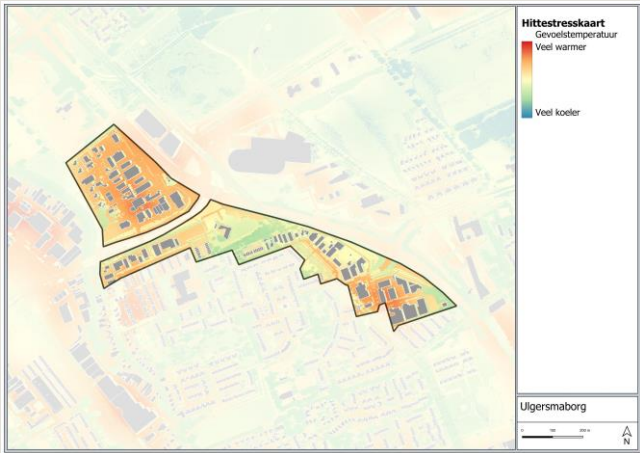
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



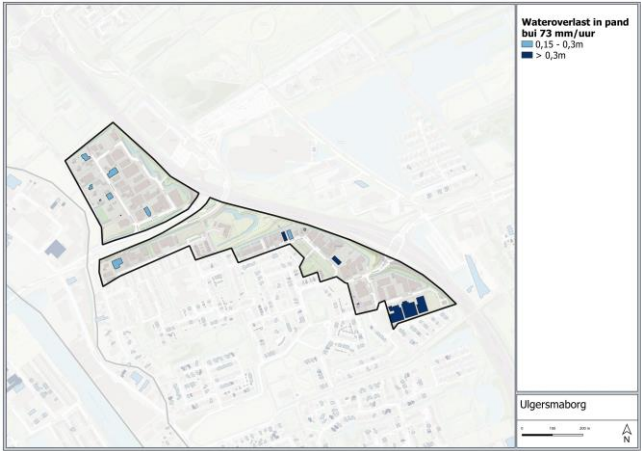
Ruim 25% van Ulgersmaborg bestaat uit water en groen, vooral tussen de oostelijke ringweg en rondom de clusters van bedrijfspercelen. Ruim 17% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, ongeveer 57% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



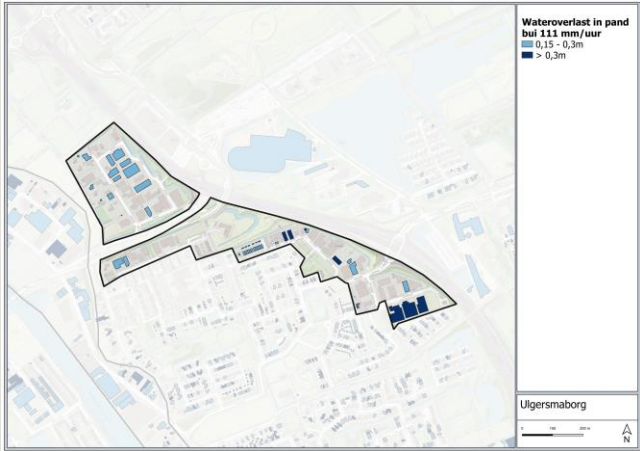
Vanwege de grote hoeveelheid groen aan de randen van het gebied blijft het bedrijventerrein relatief koel. Aan de noordzijde van het gebied wordt het als iets warmer ervaren vanwege de verharding en bebouwing.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 11 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 5 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 18 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 7 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Ulgersmaborg
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		2,60 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	41 panden / 24.500 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	21 panden / 11.300 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		8,54 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		1 perceel / 2.300 m2

Ulgersmaweg

Locatie
Groningen-Noordoost

Bruto grootte 29,9 ha Netto grootte 22,2 ha Opp. uitgeefbaar 0,0 ha Groen en water 13,6 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Op sommige kavels is categorie 4.1 en 4.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

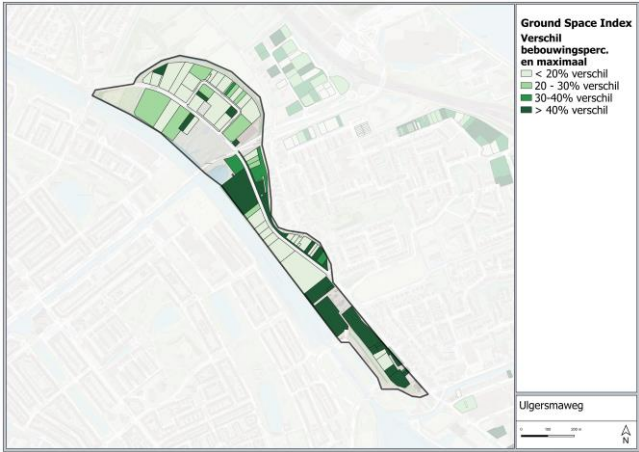
Banen
335 banen 1,3% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
83 vestigingen 3,8% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotient
15,1 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

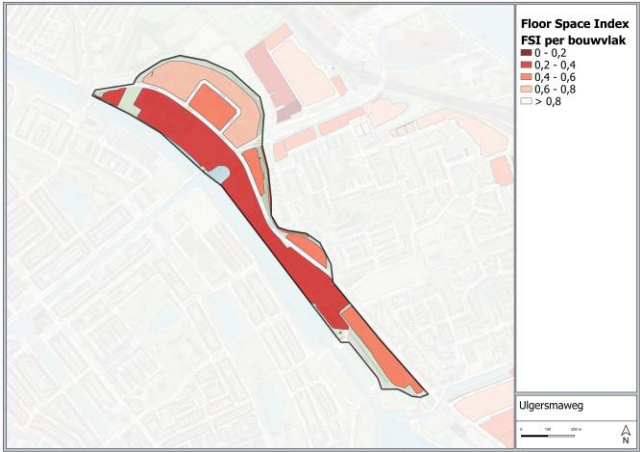
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,46 Gemiddelde Groningen 0,39



Voor Ulgersmaweg geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Ulgersmaborg is 0,46, oftewel 46%. Dit is boven het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,47 Gemiddelde Groningen 0,55



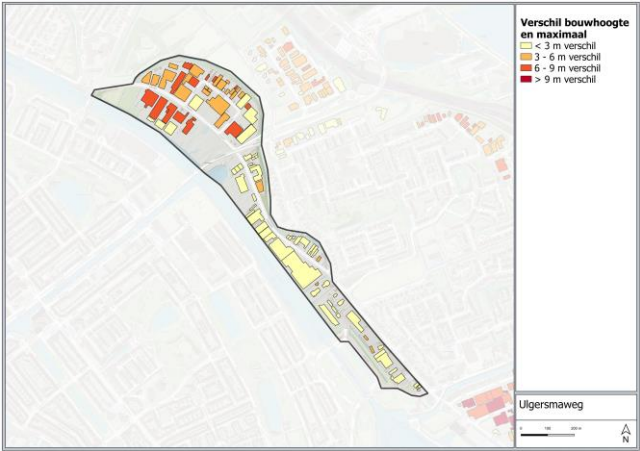
De FSI van Ulgersmaweg ligt net onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Ulgersmaweg (1,16) is onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Enkele kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, aan de noordwestzijde zijn kavels voor bedrijven tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 waar maximaal 3.2 mogelijk is, zoals een kapsalon en een café, maar ook een autodealer en motorzaak.

Benutten bouwhoogte



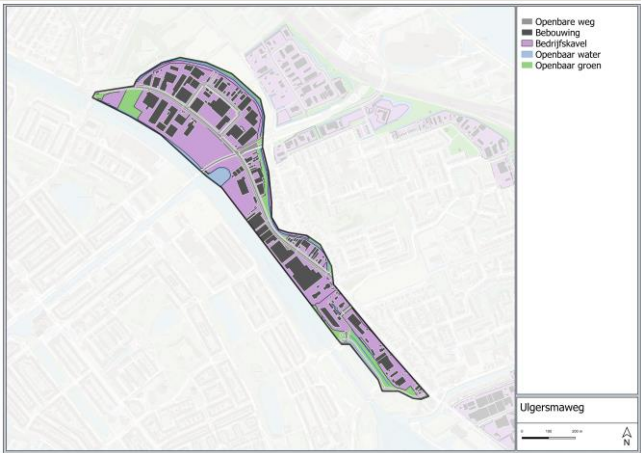
Op alle zuidelijke kavels van Ulgersmaweg geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, aan de noordzijde van het Oosterhamriktracé is dat 12 en 15 meter. Met name aan de noordzijde wordt de maximale bouwhoogte niet volledig benut. De gemiddelde bouwhoogte is 8,0 meter.

Ulgersmaweg



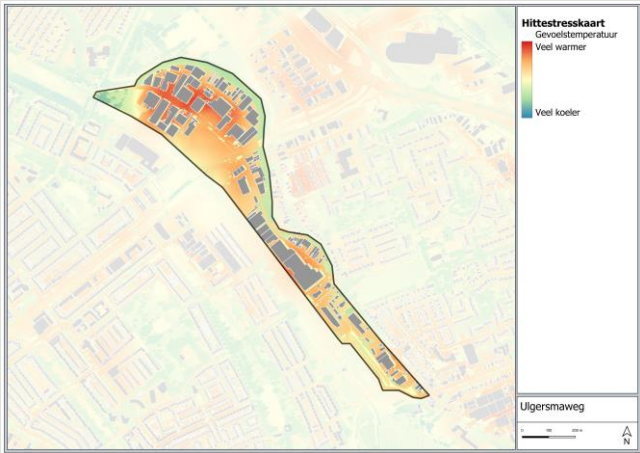
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



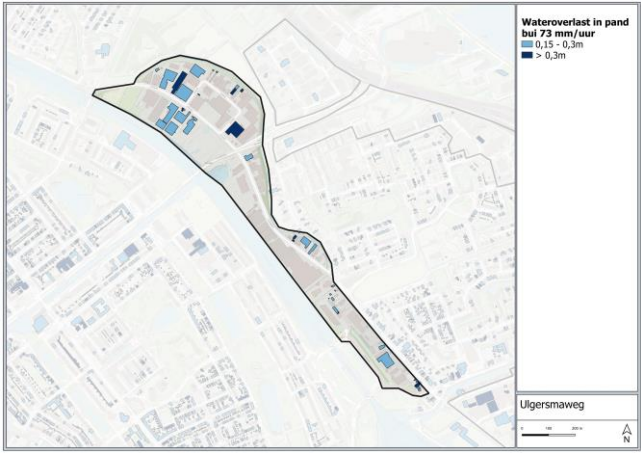
Ongeveer 14% van Ulgersmaweg bestaat uit water en groen, voornamelijk aan de randen van het gebied en een onbebouwd perceel aan de noordzijde. Circa 12% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, ruim 74% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



Op een zomerse dag wordt het vooral aan de noordzijde van het bedrijventerrein en langs de straat Ulgersmaweg als warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 26 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 8 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 57 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 20 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Ulgersmaweg
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		4,53 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	25 panden / 20.100 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	14 panden / 16.200 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		8,36 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		5 percelen / 22.800 m2

Westpoort

Locatie
Groningen-West

Bruto grootte 118,4 ha Netto grootte 50,8 ha Opp. uitgeefbaar 9,2 ha Groen en water 41,0 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.



SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

Banen
641 banen 2,5% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

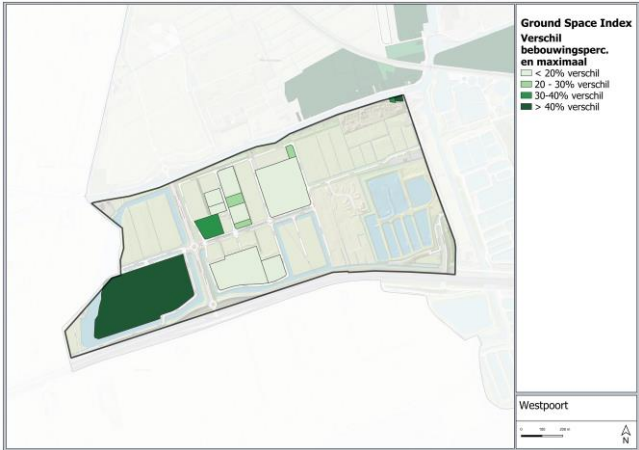
Vestigingen
23 vestigingen 1,0% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
12,6 arbeidsplaatsen / ha Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0



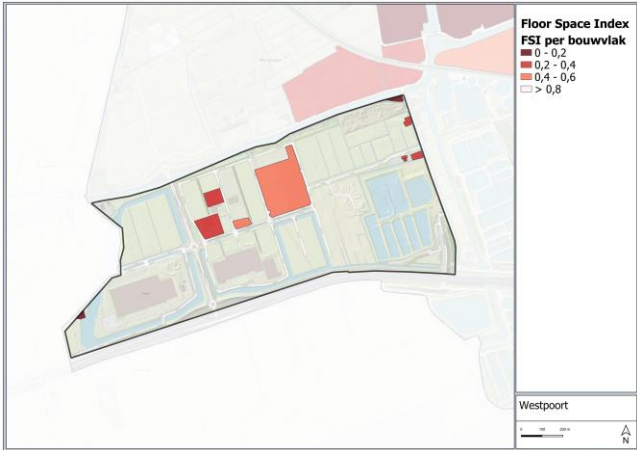
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,43 Gemiddelde Groningen 0,39



Voor Westpoort geldt een maximale bebouwingspercentage van 60% en 80%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Westpoort is 0,43, oftewel 43%. Dit is net boven het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,32 Gemiddelde Groningen 0,55



De FSI van Westpoort ligt onder het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Westpoort (1,38) is rond het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn meerdere bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 in het gebied gelegen, zoals een datacenter en groothandels in voedingsmiddelen.

Benutten bouwhoogte



Op alle kavels van Westpoort geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter, deels is dit 20 meter. De maximale bouwhoogte wordt goed benut. De gemiddelde bouwhoogte is 12,1 meter.

Westpoort



DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



41% van Roodehaan bestaat uit openbaar water en groen. Ongeveer 8% is nog niet uitgegeven grond en ligt dus braak. Circa 9% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied. 43% van het gebied is eigendom van derden.

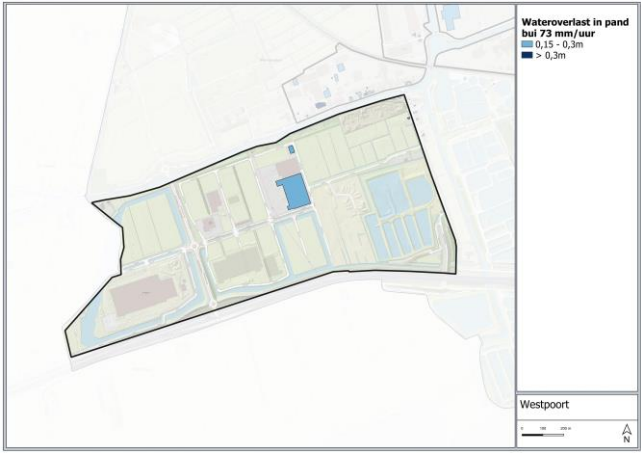
NB: Westpoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Hittestress overdag



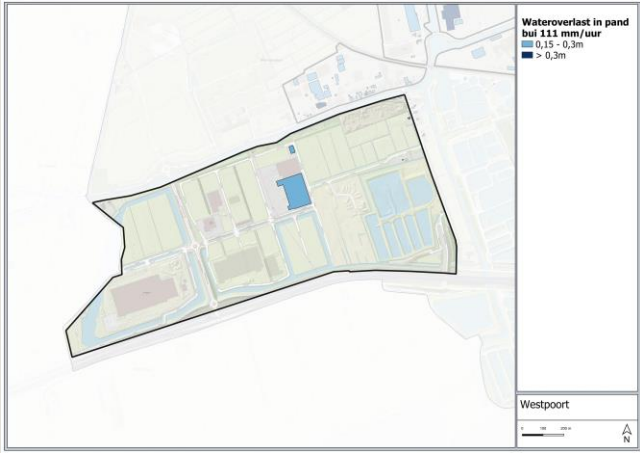
NB: Westpoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



NB: Westpoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



NB: Westpoort is in ontwikkeling. De afbeelding is niet actueel.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Westpoort
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		6,48 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	1 pand / 26.700 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	2 panden / 2.400 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	0 panden / 0 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		18,09 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		0 percelen / 0 m2

Winschoterdiep

Locatie
Groningen-Zuidoost

Bruto grootte 184,4 ha
Netto grootte 109,2 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 27,7 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

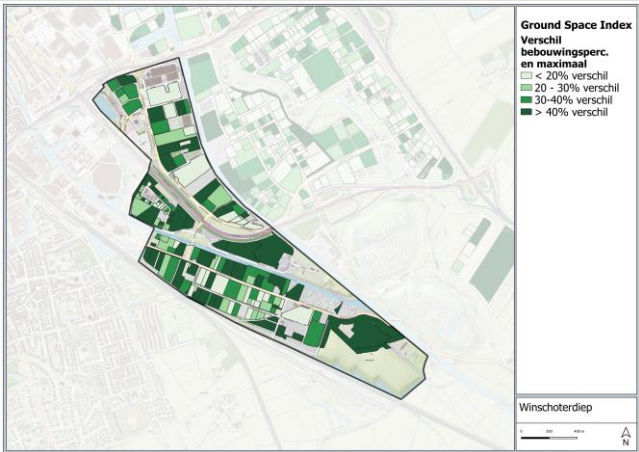
Banen
5224 banen
20,2% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
259 vestigingen
11,7% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
47,8 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

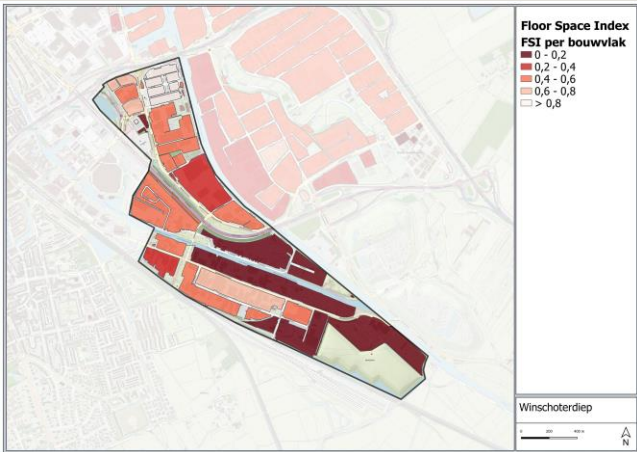
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,35
Gemiddelde Groningen 0,39



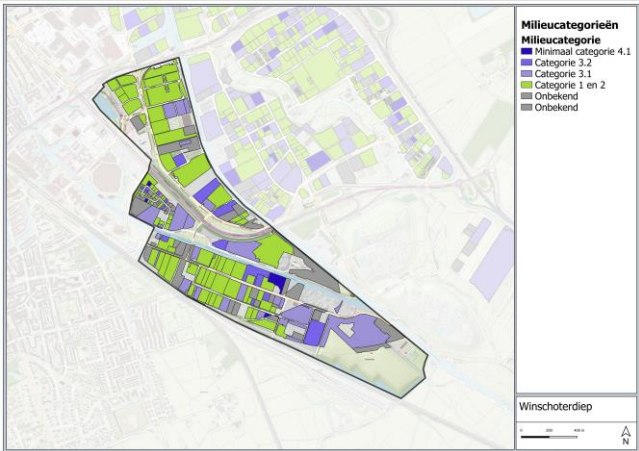
Op alle kavels van Winschoterdiep geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Winschoterdiep is 0,35, oftewel 35%. Dit is onder het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,60
Gemiddelde Groningen 0,55



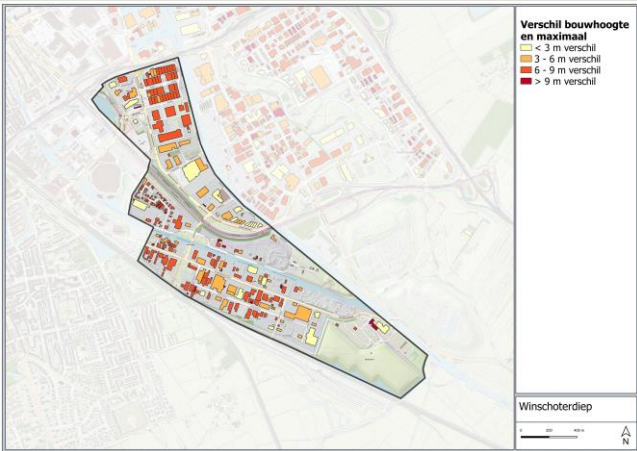
De FSI van Winschoterdiep ligt boven het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Winschoterdiep (1,29) ligt onder het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2, sommige kavels zijn bestemd tot en met categorie 4.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals diverse groothandels, een padelbaan en kantoren.

Benutten bouwhoogte



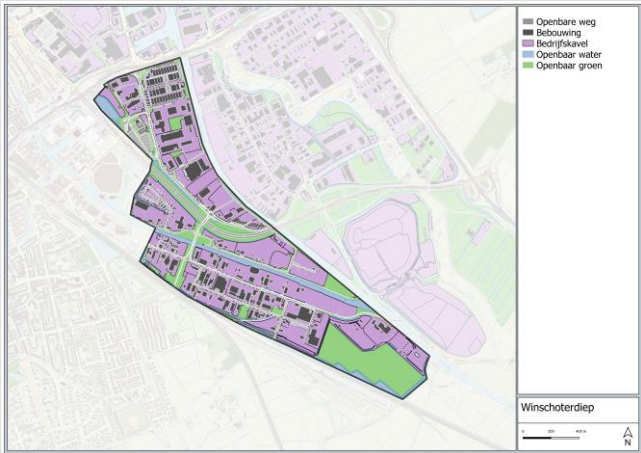
Op alle kavels van Winschoterdiep geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Bijna nergens wordt de maximale bouwhoogte benut. De gemiddelde bouwhoogte is 8,8 meter.

Winschoterdiep



DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



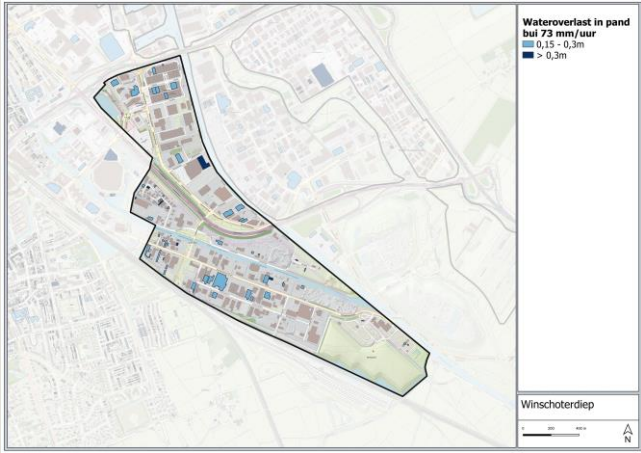
Bijna 28% van Winschoterdiep bestaat uit water en groen, voornamelijk langs de ontsluitingswegen en bij het zonnepark Woldjerspoor aan de zuidzijde. 13% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 59% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



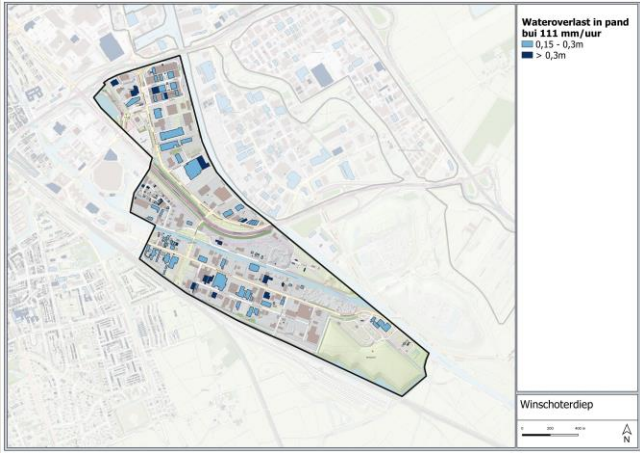
Op een zomerse dag wordt het merendeel van het bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur, voornamelijk waar de bebouwing dicht op elkaar staat.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 38 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 6 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 84 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 23 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Winschoterdiep
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		31,27 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	52 panden / 81.600 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	159 panden / 139.700 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	16 panden / 5.700 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		45,20 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		2 percelen / 7.700 m2

Witte Lam

Locatie
Groningen-Noordoost

Bruto grootte 13,0 ha
Netto grootte 6,9 ha
Opp. uitgeefbaar 0,0 ha
Groen en water 21,8 %

Bestemmingsplan
Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

SOCIAALECONOMISCHE WAARDE

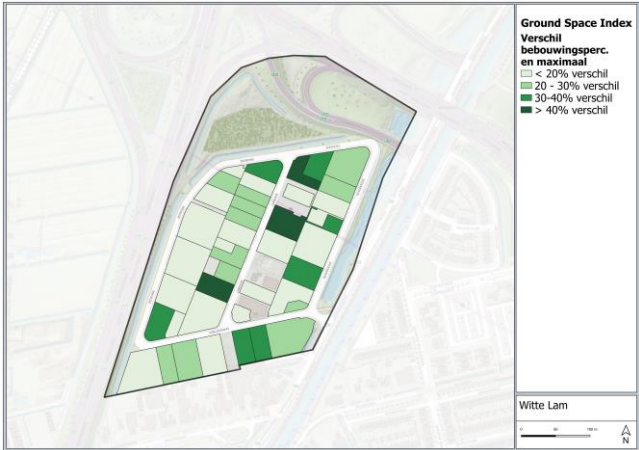
Banen
496 banen
1,9% van alle banen op bedrijventerreinen van Groningen

Vestigingen
96 vestigingen
4,3% van alle vestigingen op bedrijventerreinen in Groningen

Terreinquotiënt
71,8 arbeidsplaatsen / ha
Gemiddelde Groningse bedrijventerreinen = 38,0

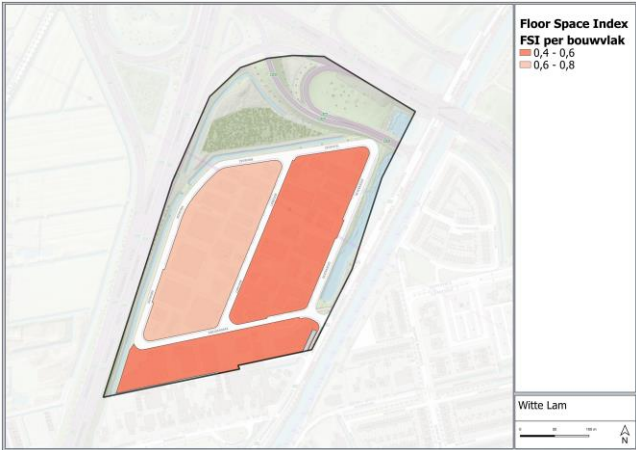
BENUTTING BEDRIJVENTERREIN

Ground Space Index (GSI) / bebouwingspercentage
0,40
Gemiddelde Groningen 0,39



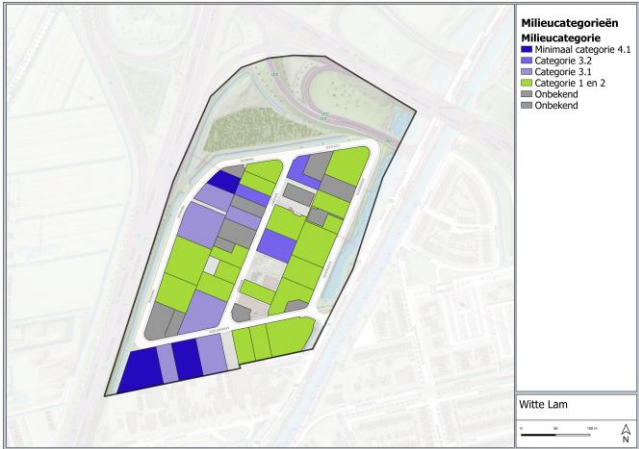
Op alle kavels van Witte Lam geldt een maximale bebouwingspercentage van 60%. De gemiddelde bebouwingspercentage op Witte Lam is 0,40, oftewel 40%. Dit is ongeveer gelijk aan het Groningse gemiddelde.

Floor Space Index (FSI)
0,54
Gemiddelde Groningen 0,55



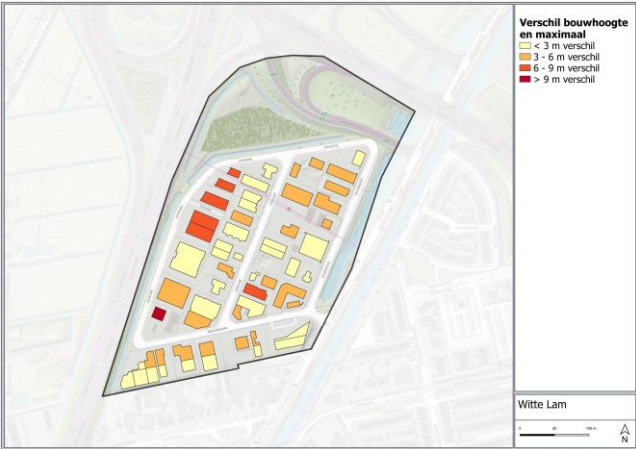
De FSI van Witte Lam ligt rond het gemiddelde van alle Groningse bedrijventerreinen. Het aantal bouwlagen op Witte Lam (1,45) ligt boven het Groningse gemiddelde (1,36).

Benutten milieuruimte



Alle kavels zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De planologische mogelijkheden worden deels benut. Er zijn enkele bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 verspreid in het gebied, zoals een groothandel in vis, een keukenwinkel en kantoren.

Benutten bouwhoogte



Op de meeste kavels van Witte Lam geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, langs de noordelijke ringweg is dit 15 meter. De maximale bouwhoogte wordt redelijk benut. De gemiddelde bouwhoogte is 7,1 meter.

Witte Lam



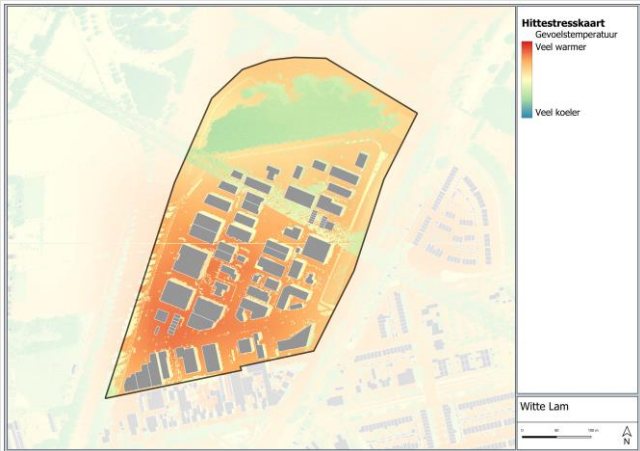
DUURZAAMHEID & KLIMAAT

Verharding, groen en water



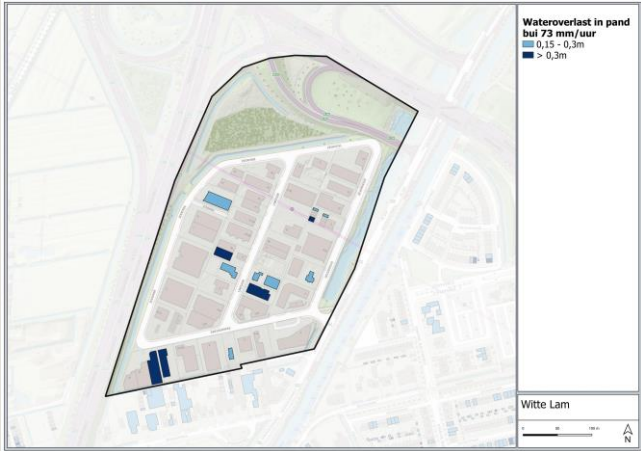
Bijna 22% van Witte Lam bestaat uit water en groen, maar dat ligt alleen langs het knooppunt Boterdiep en de Groningerweg, op het bedrijventerrein is amper groen aanwezig. Circa 25% is openbare verharding ter ontsluiting van het gebied, 53% van het gebied is in eigendom van derden.

Hittestress overdag



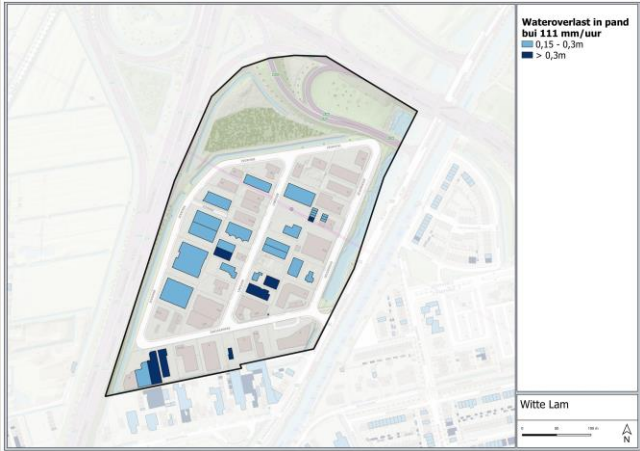
Op een hete zomerse dag wordt het hele bedrijventerrein als veel warmer ervaren dan de daadwerkelijke temperatuur. De oorzaak is de vele verharding en weinig tot geen groen en water in het gebied.

Wateroverlast in panden bij bui 73 mm/uur



Bij 8 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 73 mm/uur. Bij 6 panden zal meer dan 30 cm water staan.

Wateroverlast in panden bij bui 111 mm/uur



Bij 24 panden zal het water over de drempel lopen (> 15 cm) bij een bui van 111 mm/uur. Bij 8 panden zal meer dan 30 cm water staan.



CONCLUSIES MAXIMAAL INTENSIVEREN

Ingreep		Witte Lam
Maximale bebouwingspercentage optimaal benutten		1,14 hectare
Optoppen waar het kan	3 tot 6 meter verschil	22 panden / 9.200 m2 begane grond
	6 tot 9 meter verschil	6 panden / 2.800 m2 begane grond
	Meer dan 9 meter verschil	1 pand / 300 m2 begane grond
Beter benutten milieuruimte (kavels met milieucategorie 1 & 2 bedrijvigheid waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan)		2,96 hectare
Onbenutte percelen met bedrijfsbestemming		1 perceel / 1.000 m2