

Aan:
de voorzitter en leden van
Provinciale Staten van Drenthe

Assen, 30 januari 2024
Ons kenmerk 5/5.2/20240000128
Behandeld door thema Economie en thema Ruimte en Wonen
Onderwerp: Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen
Status: Ter informatie

Geachte voorzitter/leden,

Hierbij informeren wij u over de programmeringsafspraken die de gemeenten in Drenthe in regionaal verband hebben gemaakt over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. In de Omgevingsvisie hebben wij de behoefte uitgesproken hierop sterker te willen sturen. Om die reden hebben wij op 8 november 2022, met de vaststelling van de Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe (kenmerk 45/5.4/2022001732), alle Drentse gemeenten verzocht in regionaal verband een voorstel te doen voor de te maken programmeringsafspraken.

Achtergrond

De behoefte aan sterkere provinciale sturing sluit aan op het rijksbeleid met als doel om samen met de decentrale overheden de regie op de ruimtelijke ordening in Nederland te vergroten. Aanleiding hiervoor vormt het feit dat urgente maatschappelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld het woningtekort, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening, alle een grote ruimtelijke impact hebben. Mede ingegeven door de schaarste aan ruimte en de stikstofproblematiek, heeft het Rijk de provincies gevraagd nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen en te combineren met decentrale opgaven en ontwikkelingen.

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is hierin een belangrijk onderdeel. Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – is in november 2022 de behoefteraming vastgesteld. De behoefteraming heeft gediend als vertrekpunt voor de regionale programmeringsafspraken.



Regionale programmeringsafspraken

In de afgelopen periode hebben de gemeenten in regionaal verband gewerkt aan de voorstellen. In de bijlagen treft u de gezamenlijke voorstellen aan van de gemeenten Emmen, Coevorden, Hoogeveen en Borger-Odoorn (regio Zuidoost-Drenthe), de gemeenten Meppel, Westerveld en De Wolden (regio Zuidwest-Drenthe) en het voorstel van de gemeente Aa en Hunze. Deze zijn door de desbetreffende colleges van Burgemeester & Wethouders vastgesteld. De programmeringsafspraken voor de gemeenten Tynaarlo, Assen en Noordenveld zijn in april 2023 geactualiseerd binnen de Regio Groningen-Assen (RGA). Hier is op 24 april 2023 bestuurlijk mee ingestemd. Dit besluit is overgenomen in het Ontwikkelperspectief NOVEX RGA, dat op 8 december 2023 is vastgesteld in de Stuurgroep NOVEX RGA, bestaande uit het Rijk, de provincies Drenthe en Groningen en de regiopartners. Voor de gemeente Midden-Drenthe geldt dat zij begin 2024 komen met het voorstel voor de te maken programmeringsafspraken. Dit doen zij na de vaststelling van een gemeentebreed onderzoek naar aanbod en behoefte aan werklocaties (exclusief het ETP Wijster). Uit gesprekken met de gemeente Midden-Drenthe is gebleken, dat de beoogde ontwikkelplannen van de gemeente geen bovengemeentelijk effect zullen hebben.

De regionale voorstellen zijn in lijn met de provinciale uitvraag. De voorstellen bieden daarmee voldoende inhoudelijke basis om als provincie en regio te kunnen sturen op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. De regionale voorstellen bevatten specifieke procesafspraken over de regionale afstemming rondom het ontwikkelen van plannen voor de vestiging van regionale (en grootschalige) bedrijven. Daarnaast hebben alle gemeenten de afspraak gemaakt elkaar vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen van plannen voor de vestiging van lokale bedrijven. Deze (meer specifiek) gemaakte procesafspraken gericht op planontwikkeling zijn in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening.

Met deze verschillende programmeringsvoorstellen hebben wij nu een overkoepelend beeld van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en vestiging van grote ruimtevragers voor alle Drentse gemeenten. Een beeld dat nodig is om aandachtspunten mee te kunnen geven richting de gemeenten in de verschillende regio's. De programmeringsafspraken maken deel uit van de ruimtelijk-economische input voor de nieuwe Omgevingsvisie. Daarnaast dient bij de locatie van nieuwe bedrijventerreinen rekening te worden gehouden met de beschikbare netcapaciteit.

Voldoende ontwikkelplannen

Bij het vaststellen van de behoefteraming in 2022 is geconstateerd, dat uitbreiding van het huidige areaal bedrijventerreinen noodzakelijk is om op termijn te kunnen voldoen aan de verwachte vraag in Drenthe. Nagenoeg alle Drentse gemeenten hebben plannen om het aanbod aan lokale bedrijventerreinen uit te breiden. Hiermee is voldoende geborgd dat ook op de langere termijn in de uitbreidingsvraag van het reeds lokaal gevestigde mkb kan worden voorzien. Gelet op de inhoud van de programmeringsafspraken in Zuidwest-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en de eerder vastgestelde afspraken binnen de RGA, constateren wij dat een groot deel van de toekomstige regionale en grootschalige bedrijvigheid zal

neerslaan in Zuidoost-Drenthe. Gezien het nog aanwezige relatief grote planaanbod in deze regio, vinden wij dit een wenselijke ontwikkeling.

Provincie vraagt gemeenten aandacht te hebben voor het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod

De programmeringsafspraken zijn primair bedoeld om als provincie en regio meer regie te hebben en houden op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. Zij stellen ons in staat om kennis te nemen van beoogde ontwikkelplannen en op basis daarvan aandachtspunten mee te geven richting gemeenten, bijvoorbeeld met het oog op de verwachte ontwikkelingen en investeringen in het energiesysteem. Besluitvorming over nieuwe plannen zal blijven plaatsvinden na indiening van het bestemmingsplan, inclusief de onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe plannen. Uiteraard kan hierbij worden teruggevallen op de programmeringsafspraken.

Bij de vaststelling van de behoefteaming hebben wij besloten de bovenkant van de geraamde bandbreedte van de verwachte ruimtevraag met 10% te verruimen. Dit vormde het referentiekader voor de te maken afspraken. Wij constateren dat de voorgenomen uitbreidingsplannen in combinatie met het nog aanwezige planaanbod op termijn dit referentiekader zouden kunnen overschrijden. Met als risico dat er op provinciale schaal een overaanbod aan bedrijventerreinen ontstaat. Aan de andere kant kunnen de woningbouwafspraken leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein. Zo leidt de toevoeging van extra woningen tot werkgelegenheidsgroei, die ruimtelijk gefaciliteerd moet worden. In de reactie op de voorstellen vragen we de gemeenten nadrukkelijk aandacht te hebben voor beide typen effecten bij de verdere uitwerking van de plannen en de onderbouwing hiervan.

Ondersteuning bij benutten inbreidingspotentieel en borgen toekomstbestendigheid

Uit de programmeringsvoorstellen blijkt dat gemeenten een ondersteuningsbehoefte hebben bij het benutten van het inbreidingspotentieel op het bestaande areaal bedrijventerreinen en het borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen. In lijn met ons Coalitieakkoord wordt momenteel gewerkt aan een integraal programma Werklandschappen van de toekomst, van waaruit kan worden voorzien in deze ondersteuningsbehoefte. Als onderdeel hiervan gaat ook een verkenning plaatsvinden naar de mogelijkheid een herstructureringsmaatschappij of fonds in te richten. Het programma Werklandschappen van de toekomst vormt een onderdeel van de nieuwe Economische Koers Drenthe.

Vervolg

Conform de regionale voorstellen zullen wij periodiek met de regio's stilstaan bij de voortgang van de programmeringsafspraken. Begin 2024 zullen met de verschillende regio's nadere afspraken gemaakt worden over de opvolging van de specifieke programmeringsafspraken, waarbij in de uitvoering een rol voor de provincie is weggelegd.

De gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter en dienen beschouwd te worden als eerste concrete stap richting meer gezamenlijke regie op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in onze provincie. Op basis van een herijking van de behoefte-raming (beoogd in 2025) zullen we in overleg met de regio's de gemaakte afspraken actualiseren.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

Bijlagen:

1. Programmeringsvoorstel regio Zuidoost-Drenthe
2. Programmeringsvoorstel regio Zuidwest-Drenthe
3. Programmeringsvoorstel gemeente Aa en Hunze
4. Aanbiedingsbrief regio Zuidoost-Drenthe
5. Aanbiedingsbrief regio Zuidwest-Drenthe
6. Aanbiedingsbrief gemeente Aa en Hunze



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

2 november 2023

0. Samenvatting afspraken

In dit document zijn de afspraken welke de regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe met elkaar maken over bedrijventerreinen uitgewerkt. Hieronder zijn de afspraken samengevat.

- 1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Bij de planontwikkeling houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsverordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
- 3 De regiogemeenten blijven met elkaar (en met de provincie) in gesprek over de bedrijven die zij wel en niet willen faciliteren op basis van het ruimtelijk economisch profiel van Zuidoost-Drenthe. Het gaat dan voornamelijk om welke grootschalige bedrijvigheid past bij de (economische) structuur van de regio en van regionale meerwaarde is. Speculatieve ontwikkelingen dienen te worden voorkomen. Aan de NOM vragen we om dit regionale profiel te gebruiken bij het aandragen van nieuwe leads voor vestiging in onze regio.
- 4 De regio verkent de mogelijkheden voor ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein in de nabijheid van de A37.
- 5 Bij de ontwikkeling van Rundedal worden de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Drenthe ten aanzien van grootschalige bedrijfsvestigingen betrokken bij de planvorming.
- 6 Bij de verdere planvorming en profilering van Rundedal wordt rekening gehouden met het profiel van de bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen in de regio, zodat geen concurrentie tussen locaties ontstaat. Ook wordt fasering van de ontwikkeling expliciet gemaakt.
- 7 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig.
- 8 Plannen voor regionale bedrijventerreinen stemmen we regionaal af. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken.
- 9 Bij plannen voor regionale bedrijventerreinen waar ook vestiging van grootschalige bedrijven (>5 hectare) mogelijk gemaakt worden, zijn de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening leidend.
- 10 We monitoren opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover.
- 11 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Ook worden de opties en reserveringen betrokken bij de afweging.

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

- 12 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. De leerervaringen uit het regiodealtraject Toekomstbestendige Bedrijventerreinen vormen hiervoor het vertrekpunt.
- 13 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 14 Regio(gemeenten) verkennen de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen. We betrekken de provincie hierbij.
- 15 Regio(gemeenten) onderzoekt welke inzet gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen. Hier betrekken we ook de provincie bij.
- 16 Gemeenten actualiseren eenmalig IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om op die manier de huidige situatie goed in beeld te brengen en de basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.
- 17 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

Bij de afspraken 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16 en 17 betrekken de gemeenten ook de provincie.

1. Inleiding

Behoud van voldoende ruimte op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeenten in Zuidoost-Drenthe. Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – heeft de provincie in 2022 een behoefteeraming opgesteld. Deze behoefteeraming vormt een belangrijke bouwsteen voor uitwerking van programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in Zuidoost-Drenthe. Om de regio voldoende flexibiliteit te geven, hebben de regio's de mogelijkheid om tot 10% meer vraag te programmeren in de afspraken ten opzichte van hetgeen uit de behoefteeraming is gebleken.

In de regio Zuidoost-Drenthe (gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen en Hoogeveen) zijn voorliggende programmeringsafspraken opgesteld, waarbij rekening gehouden is met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief en kwalitatief), de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, de verwachte ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein en de programmering van eventueel nieuwe locaties die hieruit naar voren komt. Ook zijn afspraken over afstemming van initiatieven en monitoring onderdeel van de programmering. De nu gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter.

Afspraken over bedrijventerreinen en regionale samenwerking in de regio Zuidoost-Drenthe staan niet op zichzelf. Op diverse (economische) thema's zijn er samenwerkingsverbanden. Zo werken onze gemeenten – samen met gemeente Hardenberg (Overijssel) – regionaal samen in Dutch Techzone-verband (zie ook verderop). Borger-Odoorn heeft recentelijk een ruimtelijk economische visie opgesteld voor het grensgebied tussen Drenthe en Groningen (visie N366, samen met Stadskanaal, Westerwolde en Pekela). Coevorden realiseert samen met Emlichheim in het Duitse achterland een bedrijventerrein (Europark fase 3 – op Duits grondgebied en voortbouwend op het bestaande grensoverschrijdende bedrijventerrein) en werkt bovendien samen met Nordhorn op economische thema's. Hoogeveen is onderdeel van de regionale samenwerking in Regio Zwolle. Met andere woorden; op dit thema – en breder het economische beleidsthema – wordt al (provincie)grensoverstijgend samengewerkt.

Voor deze programmeringsafspraken zijn vier hoofdthema's leidend:

- 1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen;
- 2 Vorm en wijze van samenwerking en afstemming;
- 3 Toekomstbestendig houden van bestaande bedrijventerreinen;
- 4 Monitoring van ontwikkelingen.

Dit document is opgesteld door Stec Groep in overleg en afstemming met de vier regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe. Ook heeft gedurende het opstellen van dit aanbod vanuit de regio Zuidoost-Drenthe afstemming met de provincie (ambtelijk) plaatsgevonden.

2. Regionaal profiel bedrijventerreinen

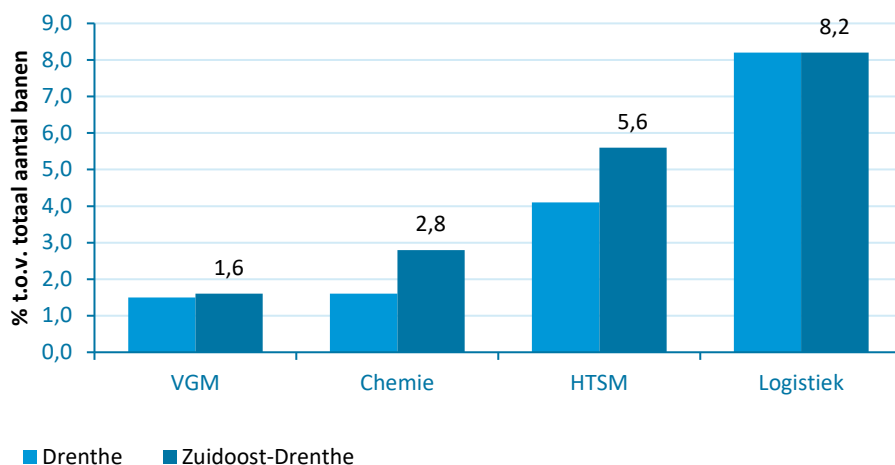
Bedrijventerreinen goed voor ruim een derde van de werkgelegenheid in Zuidoost-Drenthe

De regio Zuidoost-Drenthe kent ruim 50 bedrijventerreinen. Samen zijn deze bedrijventerreinen goed voor een uitgegeven netto oppervlakte van circa 1.500 hectare. Bargermeer is bijvoorbeeld het grootste aaneengesloten bedrijventerrein in Noord-Nederland.

De kavels op de bedrijventerreinen variëren van klein tot (zeer) groot afhankelijk van de locatie en kunnen diverse doelgroepen huisvesten. Op de bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe werken circa 39.000 mensen. Dit is 37% van de totale werkgelegenheid in de regio. De bedrijventerreinen in de regio zijn voornamelijk gericht op (maak)industrie met een regionale meerwaarde en lokaal MKB. Kavels variëren van klein tot (zeer) groot afhankelijk van de locatie.

Speerpuntsectoren zijn de (high tech) maakindustrie, chemische (proces)industrie, energie, voedingsmiddelenindustrie en transport. Brandpunt voor deze speerpunten is het cluster van (industriële) bedrijven in Emmen. Onderstaand figuur toont aan dat met name in deze sectoren het aantal banen relatief gezien hoger is dan gemiddeld in Drenthe.

Figuur 1: 'Specialisatie' Zuidoost-Drenthe op enkele (industrie)sectoren



Sector	Voorbeelden van in Zuidoost-Drenthe gevestigde bedrijven
Voedingsmiddelenindustrie	Heijs Food, DOC Kaas, Goedhart, Wheyco
Chemie	Teijin Amarid, Forbo, Trivium Packaging, Acordis Industrial Fibers, DSM
HTSM	Fokker, Intergas, Betech, VDL, Prysmian, S.I.T. Controls, Kappa, Resideo, Brink Industrial, Thalens PPS
Logistiek	Lubbers Logistics, Sent Waninge/DGO, Wighers Transport, Graaco, Ambrosius/Zandbergen, Wetra, VSDV

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Zuidoost-Drenthe heeft daarnaast ook verschillende ambities voor het toekomstbestendig houden van de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Gemeenten in Zuid- en Oost-Drenthe hebben succesvol financiële middelen gekregen vanuit de Regiodeal om te werken aan pilots voor toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Economische kansen in de regio Zuidoost-Drenthe

We signaleren diverse (economische) kansen voor de regio. Op vlak van economie en de ontwikkeling van bedrijventerreinen kan de regio hiervan de komende jaren profiteren. Hieronder vatten we de belangrijkste (economische) kansen voor de regio samen:

- In de regio Zuidoost-Drenthe is de investeringsdynamiek op bedrijventerreinen de afgelopen jaren toegenomen. Er bestaat veel interesse – van bedrijven uit de regio, maar zeker ook van daarbuiten – om te verplaatsen, uitbreiden of verhuizen. Deze investeringsdynamiek is positief en laat zien dat de regio een goed vestigingsklimaat heeft. De beschikbaarheid van bedrijfskavels is daarbij een belangrijk argument waarom bedrijven van buiten (de regio) nu interesse tonen in de regio. De ‘overloop’ van bedrijven uit andere delen van Nederland wordt langzaam zichtbaar in Zuidoost-Drenthe. Gelet op de schaarse ruimte elders, kan de regio hiervan profiteren.
- De nabijheid van het industriecluster Noord-Nederland dat zich uitstrekt van de Eemshaven tot in Emmen, betekent dat er veel industriële bedrijven in de regio gevestigd zijn die vanuit deze clustering en/of omdat zij onderdeel zijn van de (productie)keten (denk aan afnemer, toeleverancier, logistieke dienstverlening, service, etc.) in de regio gevestigd zijn.
- In Emmen zijn diverse bedrijven in de (groene) chemie gevestigd. De toegevoegde waarde van het industriële cluster en de groeiverwachtingen bieden economische kansen voor de regio Zuidoost-Drenthe. De samenwerkende (industriële) bedrijven, kennisinstellingen en overheden werken aan het vergroenen en verslimmen van de regio. De ontwikkeling van de Greenwise Campus kan hieraan bijdragen en een vliegwiel vormen. Samenwerking gebeurt om richting te geven aan een slimme en duurzame toekomst voor een vitale regio.
- De bereikbaarheid van de regio op bovenregionaal schaalniveau is sterk en wordt de komende jaren nog verder versterkt. De regio is via de A37, A28 en N34 goed bereikbaar en bovendien is er nauwelijks congestie. Coevorden beschikt op het Europark over een railterminal met diverse verbindingen naar Noordoost-Europa, Rotterdam en via de spoorverbinding Emmen-Coevorden-Rheine met het Ruhrgebied in Duitsland. Hogeveen fungeert door de ligging aan de A28 en A37 als draaicirkel voor de regio en is daarmee een verbindende schakel tussen Dutch TechZone, regio Zwolle en regio Groningen-Assen. Investerings in het wegennet (in de regio, maar zeker ook daarbuiten – denk bijvoorbeeld aan de verbreding en verkorte rijtijden naar Duitsland – E233) maken de positie van de regio nog beter. Ook wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid via het spoor, met de mogelijke komst van de Nedersaksenlijn. Dit biedt economische kansen voor de regio op veel verschillende plekken en dus niet alleen direct naast de snelweg.
- Zuidoost-Drenthe kent een strategisch sterke positie door (mogelijke) investeringen in de realisatie van energie-infrastructuur. Deze investeringen brengen de energie-infrastructuur van knelpunt naar kracht. We denken in dit verband aan de al aangekondigde investeringen die in de regio worden gedaan op gebied van het verzwaren van het elektriciteitsnet (o.a. in Hogeveen en Veenoord). Ook de ligging aan de waterstof-backbone biedt kansen voor aantakking vanuit bedrijvenclusters. Met name voor het industriecluster in Emmen en voor de rest van de regio is dit van groot belang. Op lokaal niveau loopt onderzoek vanuit de Regiodeal om pilots te starten voor energietransitie op enkele bedrijventerreinen.

Kansen voor vestiging van grootschalige bedrijfsvestigingen

Gelet op het hiervoor geschetste (beknopte) ruimtelijk economisch profiel en het vestigingsklimaat van Zuidoost-Drenthe, is de regio een mogelijk aantrekkelijke vestigingslocatie



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

voor grootschalige (maak)bedrijven. Dergelijke grootschalige bedrijven zijn van belang voor het functioneren van het (inter)nationale en regionale ecosysteem. Daartegenover staat dat grootschalige bedrijven een grote impact (kunnen) hebben op de leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan de verkeersbelasting, beschikbaarheid van arbeidspotentieel in samenhang met huisvesting, transformatie in relatie tot andere ruimtevraag, energie- en zoetwaterverbruik, beschikbaarheid van energievoorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving, waaronder beleving van het landschap, enzovoort. Bovendien is de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid beperkt. Provincies en Rijk maken in het kader van Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen afspraken over (gezamenlijke) randvoorwaarden waaraan getoetst kan worden zodat bedrijven de regio en regionale economie versterken. Drenthe heeft haar verordening aangepast en wil op die manier eraan bijdragen dat grote ruimtevragers met zorg en oog voor het provinciale landschap worden ingepast. Hierbij worden de regels gesteld die benodigd zijn om hierbij te komen tot een integrale afweging. Grootschalige bedrijfsvestigingen (>5 hectare) kunnen alleen op regionale bedrijventerreinen, met een specifieke aanduiding grootschalig gevestigd worden. Nadere voorwaarden worden gesteld aan de beoogde vestigingen, onder meer de inpassing in het landschap, combinatie van functies, clustering aan rijkswegen en regionale binding, danwel een grote werkgelegenheidsimpuls.

Zuidoost-Drenthe is in potentie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor (grootschalige) bedrijven op het snijvlak van (high tech) maakindustrie, (groene) chemie en logistiek. Er is in de regio nog geen specifiek profiel opgesteld van bedrijven die wel of niet gefaciliteerd worden. Qua regionaal economisch profiel is er wel al de (economische) samenwerking tussen de gemeenten op niveau van Dutch TechZone (zie kader hierna). Met name de Strategische Koers (en hieraan gekoppelde onderzoeken) geeft al veel inzicht in waar de regio's sterkte ligt en op focust. Een nadere uitwerking en/of verkenning op welke (grootschalige) bedrijven wel/niet te faciliteren kan hierbij van toegevoegde waarde zijn. Een dergelijke verdieping kan ook aantrekkelijk en waardevol zijn voor de planontwikkeling rondom Rundedal.

Dutch TechZone

Sinds 2018 werken de gemeenten Emmen, Hardenberg (Ov.), Hoogeveen en Coevorden samen in de Dutch TechZone (DTZ). Sinds dit jaar is Borger-Odoorn ook aangesloten bij de samenwerking. Deze samenwerking is opgezet om het aantal banen in het gebied te vergroten. Hierbij is aandacht op vier thema's: groene chemie, HTSM, logistiek en duurzame energie. Het doel is een sterke regio van de innovatieve maakindustrie met aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor innovatieve (maak)ondernemers te worden. Binnen de DTZ wordt gewerkt aan gezamenlijke profilering, PR en acquisitie. Dit wordt opgepakt door samenwerking tussen ondernemers, onderwijs en overheid. De verbindingen die vanuit DTZ ontstaan zijn zeer waardevol voor (het verbeteren van) de concurrentiepositie van bedrijven en de noodzakelijke (sociale) innovatie welke noodzakelijk is.

Het ambitieniveau van de regio wordt gereflecteerd in de Strategische Koers van Dutch Techzone 2022-2025. De regio zet voornamelijk in op het stimuleren van de maakindustrie, een sector waar het traditioneel sterk in is. Hierbij wordt een brede definitie van maakindustrie gehanteerd: niet alleen HTSM maar ook industriële voortbrengingsprocessen in de sectoren (duurzame) energie en (groene) chemie vallen onder de maakindustrie. De maakindustrie wordt beschouwd als de motor van de toekomstige economie, die via toeleverings- en uitbestedingsrelaties ook werk biedt aan dienstverlenende sectoren. Om deze visie te realiseren zet de regio in op drie hoofdlijnen, namelijk het ondersteunen van het bedrijfsleven, investeren in opleiding en kennis en het investeren in imago en profilering.



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

De regio is traditioneel sterk in de sector HTSM, met Fokker Hoogeveen (goed voor meer dan duizend banen) als voornaamste uithangbord voor de regio. Ook de (groene) chemie is sterk aanwezig in de regio en wordt in de strategische koers als prioritair beschouwd. De regio is al enige tijd bezig om grote (verbonden aan HTSM-) bedrijven naar de regio te trekken. Het aantrekken van een groot bedrijf draagt aantoonbaar bij aan de verdere ontwikkeling van middelgrote en kleine bedrijven. Een duidelijke visie en het profiel van dergelijke bedrijven ontbreekt nog grotendeels.

Om groei te kunnen realiseren in en voor de regio is voldoende gekwalificeerd personeel nodig. Een blijvende focus op doorlopende leerlijnen (doorlopende leerroutes van vmbo, mbo, hbo, wo vooral in de techniek) is hiervoor noodzakelijk. Ook zal voor bestaand personeel nog meer aandacht komen om zich een leven lang te ontwikkelen. Er is niet alleen aandacht voor onderwijs en opleiding. Ook het verbinden en versterken van bestaande initiatieven op kennis, vernieuwing en samenwerking tussen en met bedrijven is van groot belang.

Het programma Dutch TechZone raakt de (programmering van) bedrijventerreinen omdat bedrijven op zoek zijn naar voldoende gekwalificeerd personeel, maar zeker ook naar innovatieve samenwerking. In dit verband kan Dutch TechZone bijdragen aan de economische profilering van bedrijven en bedrijventerreinen.

3. Aanbod afspraken en programmering

In dit hoofdstuk werken we de (programmerings)afspraken uit. We doen dit aan de hand van een viertal hoofdthema's, namelijk (1) vraag en aanbod, (2) vorm van de samenwerking en afstemming, (3) bestaande bedrijventerreinen en (4) monitoring. Binnen deze thema's volgen ook de afspraken.

3.1 Evenwichtige verhouding vraag en aanbod

Het is van groot belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in de regio. Zowel overaanbod als een tekort aan bedrijventerreinen zijn onwenselijk. Tot en met 2030 is er een ruimtevraag van circa 100 hectare (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) te verwachten in Zuidoost-Drenthe. Ook in de periode daarna (tot en met 2040) verwachten we nog extra ruimtevraag, namelijk oplopend tot circa 65 hectare.

Naast uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is mogelijk ook additionele vraag te verwachten. In de prognose is indicatief uitgegaan van circa 40 hectare aan aanvullende ruimtevraag in deze regio tot en met 2030. In de praktijk kan dit nadrukkelijk meer zijn/worden. Deze ruimtevraag is geen gegeven, moeilijk te voorspellen en betreft bovendien maatwerk. Indien er geen passend aanbod is, kan deze niet gerealiseerd worden.

Als regio gaan we daarbij uit van het meest gunstige scenario voor de ruimtevraag (in elk geval tot 2030). We hebben diverse redenen om dit als uitgangspunt te hanteren:

- Historische uitgifte (sinds 2014) toont aan dat ruim 60 hectare bedrijventerrein is uitgegeven.
- De gemeenten in Zuidoost-Drenthe voeren regelmatig gesprekken met bedrijven. Er zijn veel reserveringen en opties vergeven op de bestaande – nog uitgeefbare – bedrijventerreinen. Ook is er veel interesse van bedrijven van buiten de regio.
- (Economische) groeiverwachtingen voor de regio zijn goed. Het bedrijfsleven presteert goed en de regio kent een goed vestigingsklimaat, mede dankzij de samenwerking in DTZ-verband.
- De ruimtevraag van grootschalige kavels is sterk toegenomen. We hebben het over bedrijfskavels groter dan 5 hectare, maar incidenteel oplopend tot meer dan 20 hectare per vestiging. De enorme vlucht van de vraag naar dit type bedrijfskavels merken we in Zuidoost-Drenthe nu ook. Er zijn diverse gegadigden voor grootschalige bedrijfskavels. Belangrijk voordeel is dat we in Zuidoost-Drenthe dergelijke ruimte nog kunnen bieden, of beter gezegd konden bieden. Veel van de grootschalige kavels zijn onder optie of reservering. Omdat het ook gaat om partijen die nationaal en internationaal oriënteren, is de concurrentie voor de 'handtekening' groter. Bedrijvigheid waarvoor Zuidoost-Drenthe interessant is: grootschalige maakindustrie, grootschalige (proces)industrie in groene chemie, automotive, energie/batterijproductie en grootschalige logistiek (diverse segmenten).

De beperkingen ten aanzien van stikstof en netcongestie spelen ook in Zuidoost-Drenthe een belangrijke rol bij het daadwerkelijk kunnen faciliteren van de ruimtevraag en/of de concrete interesse op bedrijventerreinen. Op dit moment is het op veel plekken in de regio passen en meten om vestiging mogelijk te maken.

In de bijlage is een kwalitatieve verdieping van de vraag opgenomen.



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Er zijn nog bedrijfskavels beschikbaar in (harde) plannen, maar grotendeels onder optie/reservering

Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend 5.000 m² of kleiner, een milieucategorie 1 t/m 3 en een beperkte totale omvang (indicatief: minder dan 5 hectare) onder de noemer lokaal bedrijventerrein. Regionale bedrijventerreinen kunnen bovendien alleen in Coevorden, Emmen of Hoogeveen gerealiseerd worden, conform de provinciale Omgevingsverordening. De regiogemeenten hebben in het verleden al geanticipeerd op de ruimtevrage van bedrijven. Een deel van die bedrijventerreinen is nog beschikbaar voor uitgifte.

Tabel 1: Hard (plan)aanbod in Zuidoost-Drenthe

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Netto uitgifbaar	Waarvan onder optie/reservering
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	1,7 hectare	1,2 hectare
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbreiding	Lokaal	0,5 hectare	0,5 hectare
Coevorden	Europark	Regionaal	1,6 hectare	1,6 hectare
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal	10,4 hectare	7,1 hectare
Coevorden	ROC	Regionaal	8,3 hectare	8,3 hectare
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	1,7 hectare	1,7 hectare
Emmen	Bargermeer	Regionaal	19,6 hectare	17,6 hectare
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal	33,1 hectare	33,1 hectare
Emmen	Businesspark Meerdijk	Regionaal	9,1 hectare	9,1 hectare
Emmen	Pollux	Regionaal	11,8 hectare	11,8 hectare
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal	2,9 hectare	1,0 hectare
Emmen	Tweeling-West	Regionaal	31,0 hectare	31,0 hectare
Emmen	Waanderveld	Regionaal	1,2 hectare	1,2 hectare
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal	1,8 hectare	1,8 hectare
Hoogeveen	De Wieken	Regionaal	2,9 hectare	0,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (gemeente)	Regionaal	35,0 hectare	35,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (ontwikkelaar)	Regionaal	35,0 hectare	35,0 hectare
Totaal			207,6 hectare	197,0 hectare

Veel bedrijfskavels onder optie of gereserveerd in de regio

Uit een inventarisatie onder gemeenten in Zuidoost-Drenthe blijkt dat een groot deel van de nog beschikbare bedrijfskavels is gereserveerd of onder optie is. Dit betekent dat er al gesprekken gevoerd worden met bedrijven over vestiging op dat kavel. Een groot deel van het nog

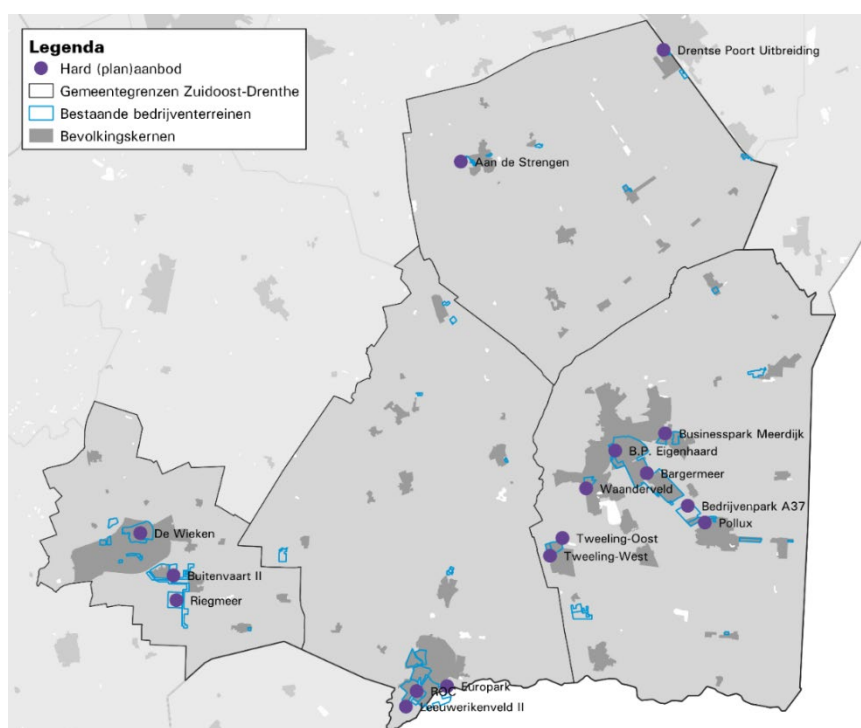
Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

uitgeefbare aanbod in de regio is dus niet beschikbaar. Voor de gemeente Borger-Odoorn is 77% van het aanbod onder optie of gereserveerd, voor de gemeente Coevorden 84%, voor de gemeente Emmen 97% en voor de gemeente Hoogeveen 96%. Gemeenten geven aan dat veel van de opties/reserveringen erg concreet zijn en dus naar alle waarschijnlijkheid tot verkoop zullen leiden. Het grootste deel van de opties/reserveringen komen van (lokale) Drentse bedrijven en vervullen daarmee een ruimtebehoefte uit de regio. In enkele gevallen gaat het ook om bedrijven van buiten de regio die zich in Zuidoost-Drenthe willen vestigen en/of om speculatieve ontwikkelingen.

In Emmen bijvoorbeeld is het aantal opties zo groot dat de gemeente inmiddels beperkt/geen ruimte voor heeft voor uitbreiding van lokale en regionale bedrijven. Soms worden bedrijven 'doorgestuurd' naar andere gemeenten. Hoogeveen heeft op Riegmeer twee grote kavels gereserveerd, namelijk voor Fage en voor een transformatorstation van Tennet. De gemeente geeft daarnaast aan dat er op het deel van de ontwikkelaar (Riegmeer Zuid) veel concrete belangstelling is.

In Coevorden is een groot deel van de nog beschikbare bedrijfskavels onder optie bij lokale en regionale bedrijvigheid. Een deel van de opties en reserveringen in Coevorden loopt in 2023 af. Enkele opties zijn aangegaan om de vergunningsprocedure te doorlopen. Deze zijn al iets concreter. Nieuwe ruimtevragers moeten daardoor (noodgedwongen) uitwijken naar het Duitse deel van Europark. Een groot deel van de bedrijfskavels in Borger-Odoorn is gereserveerd voor diverse lokale MKB bedrijven.

De opties in Zuidoost-Drenthe lopen op termijn af. Stikstofbeperkingen en netcongestie spelen een belangrijke rol in dat opties niet omgezet worden in daadwerkelijke verkoop. Om beter grip te krijgen op de opties en de ontwikkeling hiervan spreken we af dat we hiervan een (jaarlijks) overzicht opstellen en dit met elkaar en met de provincie bespreken.



Figuur 2: Hard (plan)aanbod in Zuidoost-Drenthe

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Op basis van bovenstaande overzicht constateren we dat het aanbod tot en met 2030 kwantitatief voldoende moet zijn om in de vraag te voorzien. Echter, kwalitatief lopen we tegen beperkingen van het aanbod aan. Denk bijvoorbeeld aan de diverse opties en reserveringen, de kwalitatieve kenmerken van vraag en aanbod (die niet altijd matchen) en de toegenomen investeringsdynamiek. Ook kan vraag in een zekere gemeente niet altijd in een andere gemeente gefaciliteerd worden. Bedrijven in Zuidoost-Drenthe zijn honkvast, zeker waar het gaat om kleinschalige, lokaal gebonden ondernemers. Bovendien zal ook na 2030 de regionale economie niet stil staan en zal er sprake zijn van een aanvullende ruimtevraag naar bedrijventerreinen.

Binnen die context lijkt het aanbod wellicht groter dan de vraag, maar ervaren gemeenten toch krapte. Ze moeten 'nee' verkopen of werken met wachtlijsten. Gelet op de ervaring dat een bedrijventerreinontwikkeling ook niet van vandaag op morgen gerealiseerd is, treffen gemeenten nu al voorbereidingen voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om kleinschalige, lokale plannen, maar ook voor grootschalige (regionale) bedrijventerreinen. We gaan hieronder in op de initiatieven.

A. Uitbreiding voor lokale bedrijvigheid in Zuidoost-Drenthe

Op enkele plekken in Zuidoost-Drenthe worden voorbereidingen getroffen om extra bedrijfskavels te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Het gaat om kleinschalige locatieontwikkelingen en (overwegend) kleinschalige kavels. Een overzicht:

- Borger-Odoorn treft voorbereidingen voor een extra uitbreiding van Drentse Poort. Het gaat om circa 2 hectare met een nu nog agrarische bestemming. In het kader van de regionale visie N366 is – samen met buurgemeenten in Groningen – gekeken naar de ruimte voor werken. Mogelijk dat hieruit nog een aanvullende opgave ontstaat.
- Coevorden heeft een behoefteraming laten opstellen en hieruit blijkt dat het aanbod voor lokale bedrijven (uitbreiding/verplaatsing) beperkt is. Mogelijke locatie voor het toevoegen van aanbod voor lokale bedrijven is 'Uitbreiding bedrijventerrein Dalen' (circa 5 hectare netto).
- Gemeente Emmen merkt dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen gereserveerd/onder optie is. Ook de kleinschalige kavels. Voor kleinschalige MKB ondernemers is beperkt ruimte beschikbaar. Naar verwachting is hier in de toekomst aanvullende ruimte voor noodzakelijk.

B. Regio verkent mogelijkheden voor regionaal bedrijventerreinen aan A37

In Zuidoost-Drenthe zijn veel bedrijfskavels in optie of gereserveerd. Hierdoor is er voor (andere) bedrijven weinig ruimte beschikbaar. Uit de provinciale behoefteraming en lokale analyses blijkt dat er voor doorgroeiende bedrijven beperkt vestigingsmogelijkheden zijn. Bedrijven die doorgroeien en de lokale context ontgroeien kunnen in de toekomst mogelijk niet zonder meer gefaciliteerd worden. Voor bedrijven met een regionaal en bovenregionaal verzorgingsbereik, en met duidelijke binding met de regio, is de A37 (en in mindere mate de A28) dé verbindende schakel voor een efficiënte bedrijfsvoering. Doelgroep is regionaal MKB, met een omvang van 1 tot circa 5 hectare (incidenteel groter). Nadrukkelijk is het niet de bedoeling om concurrentie met Rundedal (zie hierna) te realiseren, maar juist om een complementair bedrijventerrein te ontwikkelen zodat we ook in de toekomst doorgroeiende bedrijven uit de regio kunnen faciliteren. Omdat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet van vandaag op morgen gerealiseerd is, willen we nu alvast zoeklocaties verkennen.

In regionaal verband starten we een verkenning naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de A37, met een indicatieve omvang van 30 tot 60 hectare (netto



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

uitgeefbaar). Verdere regionale besluitvorming is onder andere afhankelijk van het nader concretiseren van een (zoek)locatie, hoe de vraag zich ontwikkeld en/of de opties/reserveringen ingevuld worden. Gemeenten bereiden dit voor.

C. Regio Zuidoost-Drenthe wil (zeer) grootschalige bedrijfsvestigingen faciliteren op Rundedal, mits van toegevoegde waarde voor de (regionale) economie

Vanuit haar regionale propositie en vanuit de wens van versterking van de economische structuur wil de regio (zeer) grootschalige bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor de regio faciliteren. Bestuurlijke afstemming heeft al plaatsgevonden. Van toegevoegde waarde voor de regio worden gezien bedrijven die bijvoorbeeld veel werkgelegenheid meebrengen, passen bij de regionaal economische (bedrijven)structuur en/of stuwende bedrijvigheid die een versterkend effect hebben voor de regionale economie. Regio en provincie blijven met elkaar in gesprek over het profiel van (on)gewenste grote ruimtevragers.

De regio Zuidoost-Drenthe wil hiervoor op grondgebied van de gemeente Emmen de locatie Rundedal ontwikkelen. De beoogde omvang is circa 150 hectare en is bedoeld voor zeer grootschalige bedrijvigheid (indicatie: >10 hectare, maar oplopend tot circa 30 hectare per bedrijfsvestiging, maar afhankelijk van de markt). Eerste gedachten zijn bedrijven in de maakindustrie en/of bedrijvigheid die inspeelt op de energietransitie (batterij-technologie, automotive, waterstof, etc.). De bestemmingsplanprocedure is opgestart en zal in 2024 verder vorm krijgen. Dan zal ook de invulling nader duidelijk worden, bijvoorbeeld ook ten aanzien van een gefaseerde ontwikkeling. Nadrukkelijk wordt Rundedal gepositioneerd zodat geen concurrentie ontstaat/bestaat met de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Verder worden de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Drenthe ten aanzien van grootschalige bedrijfsvestigingen betrokken bij de planvorming. Vestigers op Rundedal zijn – naar verwachting – hoofdzakelijk afkomstig van buiten de regio.

Overzicht plannen voor nieuwe/uitbreiding bedrijventerreinen

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de (zachte) plannen ten aanzien van bedrijventerreinen. Indien planvorming verder concreet wordt, is afstemming van deze initiatieven wenselijk (zie 3.2).

Tabel 2: Plannen voor nieuwe/uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein / doelgroep	Netto oppervlakte	Status en planning
Borger Odoorn	Uitbreiding Drentse Poort (2)	Lokaal	2 hectare	In studie
Coevorden	Uitbreiding Dalen	Lokaal	5 hectare	In studie
Emmen	Nnb	Lokaal	Nnb	-
Emmen	Rundedal	Regionaal grootschalig	150 hectare	In voorbereiding, 2024
Regio Zuidoost-Drenthe	Regionaal BT A37 (locatie onbekend)	Regionaal / grootschalig	30-60 hectare (indicatief)	Verkenning moet nog opgestart worden

Afspraken evenwichtige verhouding vraag en aanbod

De regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe maken de volgende afspraken over een evenwichtige vraag-aanbodssituatie op bedrijventerreinen:

- 1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Bij de planontwikkeling houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsverordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
- 3 De regiogemeenten blijven met elkaar (en met de provincie) in gesprek over de bedrijven die zij wel en niet willen faciliteren op basis van het ruimtelijk economisch profiel van Zuidoost-Drenthe. Het gaat dan voornamelijk om welke grootschalige bedrijvigheid past bij de (economische) structuur van de regio en van regionale meerwaarde is. Speculatieve ontwikkelingen dienen te worden voorkomen. Aan de NOM vragen we om dit regionale profiel te gebruiken bij het aandragen van nieuwe leads voor vestiging in onze regio.
- 4 De regio verkent de mogelijkheden voor ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein in de nabijheid van de A37.
- 5 Bij de ontwikkeling van Rundedal worden de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Drenthe ten aanzien van grootschalige bedrijfsvestigingen betrokken bij de planvorming.
- 6 Bij de verdere planvorming en profilering van Rundedal wordt rekening gehouden met het profiel van de bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen in de regio, zodat geen concurrentie tussen locaties ontstaat. Ook wordt fasering van de ontwikkeling expliciet gemaakt.

3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen

Lokale, nieuwe bedrijventerreinen conform provinciale uitgangspunten en elkaar tijdig informeren

De regiogemeenten willen flexibiliteit houden voor plannen die de ontwikkeling van nieuwe lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen mogelijk maken en gericht zijn op het faciliteren van een lokale behoefte. De verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeenten. Plannen dienen in beginsel te voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening.

De uitgangspunten uit de Provinciale Omgevingsverordening voor een lokaal bedrijventerrein worden geborgd in de uitgiftekaders van nieuwe ontwikkelingen (bestemmingsplan, verkaveling, bedrijvenlijst, uitgiftevoorwaarden). Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook worden de opties en reserveringen betrokken bij de afweging.

Gemeenten die een dergelijk lokaal plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten (en provincie) over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure en leggen kort voor vaststelling van het plan dit nogmaals terug bij de regiogemeenten en provincie. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd.

Regionale en grootschalige terreinen: afstemming noodzakelijk

Voor ontwikkeling van nieuwe regionale (en grootschalige) bedrijventerreinen is onderlinge afstemming op regionaal niveau wel gewenst. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend groter dan 5.000 m², een aanzienlijke totale omvang (indicatief: meer dan 5 hectare) en (soms) met een milieucategorie tot 4 onder de noemer regionaal bedrijventerrein. In 2023 is in de Provinciale Omgevingsverordening hieraan een extra bepaling

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

toegevoegd omtrent grootschalige bedrijven (kavelomvang >5 hectare). Deze mogen zich uitsluitend op een regionaal terrein vestigen en in de regio Zuidoost-Drenthe dus alleen in Coevorden, Emmen of Hoogeveen. Er zijn voor deze doelgroep enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien van (i) inpassing in het landschap, (ii) functiemenging en meerwaarde, (iii) clustering van activiteiten en (iv) regionale economische binding of werkgelegenheidsimpuls.

Gemeenten die een regionaal (en voor grootschalige bedrijven) plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten en provincie over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd. Ook overleggen we met gemeenten buiten de regio gevoerd, mede afhankelijk van de reikwijdte van het plan.

Rundedal en zoeklocatie A37

De plannen om Rundedal als grootschalig bedrijventerrein te ontwikkelen en om een regionaal bedrijventerrein in de nabijheid van de A37 te ontwikkelen zijn een goed voorbeeld van de meerwaarde van regionale afstemming voor Zuidoost-Drenthe. Het is gezien de marktruimte in Zuidoost-Drenthe alleen mogelijk om zowel Rundedal en een regionaal terrein nabij de A37 te ontwikkelen als er afspraken worden gemaakt over doelgroepen en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan die daarbij horen (denk aan kavelomvang en maximale bouwhoogte en maximale milieucategorie) op beide terreinen. Door Rundedal alleen voor (zeer) grootschalige ruimtevragers te ontwikkelen (>10 hectare) en een regionaal terrein nabij de A37 alleen voor lokale tot regionale te ontwikkelen (indicatief 2-8 hectare) worden vraag en aanbod in balans gehouden in de regio. Ook fasering van ontwikkelingen kan helpen om vraag en aanbod in balans te houden.

We vinden het belangrijk om expliciet een regionaal afstemmingsoverleg te organiseren voor dit type terrein. Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook worden de opties en reserveringen betrokken bij de afweging. Ten aanzien van Rundedal is in eerder stadium al regionaal en provinciaal bestuurlijk overleg geweest. Van belang is om de borging van het plan in het bestemmingsplan nogmaals expliciet af te stemmen.

Monitoring en duiding opties/reserveringen

Veel bedrijfskavels in Zuidoost-Drenthe zijn onder optie of gereserveerd. Hierdoor is er beperkt bedrijfskavel 'vrij' beschikbaar voor bedrijven. We moeten regelmatig 'nee' verkopen. De opties en reserveringen die omgezet worden naar een verkoop zijn onderdeel van de ruimtevraag die in de prognose van de provincie Drenthe tot uitdrukking gebracht is. Om meer grip te krijgen op de concreetheid van de opties en reserveringen gaan we deze structureel en onderling monitoren en elkaar hierover informeren. We willen hiervoor (ook) starten met het onderling delen van leads en bedrijven waarmee we concreet in gesprek zijn over vestiging. Op die manier krijgen we meer gevoel bij de feitelijke ruimtevraag, de termijn waarop deze zich voordoet, sluiten we 'shopgedrag' tussen gemeenten uit en leveren we daarnaast onderbouwing voor een eventueel structureel hogere vraag naar bedrijventerreinen in onze regio.

Het onderling delen van leads vraagt wel om onderling vertrouwen. Binnen Dutch TechZone werken de regiogemeenten al samen. Het is logisch om hierop voort te bouwen. We rapporteren jaarlijkse de provincie over de stand van zaken (bv. aantal opties/ha, termijn, hardheid, type bedrijvigheid, verzilverd in jaar X, afgevallen in jaar X, etc.).

Proces van (regionale) afstemming

Doel van het onderling afstemmen is zorgen dat nieuwe bedrijventerreinen passen binnen de regionale ruimtebehoefte en niet onnodig concurreren met andere bedrijventerreinen in de regio of de directe omgeving van de regio. Hierdoor blijven vraag en aanbod in balans, zie ook 3.1.

Idealiter vindt eerste aankondiging en afstemming rondom nieuwe plannen voor regionale bedrijventerreinen vroeg en doorlopend plaats. In eerste instantie kan dit ambtelijk, hierbij sluit de regio zo veel als mogelijk aan bij bestaande overlegstructuren.

Na ambtelijke bespreking van het plan wordt – in een nieuw op te zetten of in een bestaand regionaal portefeuillehoudersoverleg (bijvoorbeeld in DutchTechZone) – bestuurlijk afgestemd. De uitkomst van deze bespreking wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken. De provincie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Gelet op de omvang van de regio en het beperkt aantal cases stellen we voor om flexibel om te gaan met deze afstemming. De gemeente waar het plan ontwikkeld wordt is verantwoordelijk om dit te organiseren.

Afspraken regionale afstemming nieuwe ontwikkelingen

De regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe maken de volgende afspraken rondom regionale afstemming van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen:

- 7 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig.
- 8 Plannen voor regionale bedrijventerreinen stemmen we regionaal af. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken.
- 9 Bij plannen voor regionale bedrijventerreinen waar ook vestiging van grootschalige bedrijven (>5 hectare) mogelijk gemaakt worden, zijn de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening leidend.
- 10 We monitoren opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover.
- 11 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Ook worden de opties en reserveringen betrokken bij de afweging.

3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van onze regionale economie en vertegenwoordigen veel (vastgoed)waarde en werkgelegenheid. Zorgvuldig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen.

Rapportage Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (2021)

In 2021 heeft de provincie Drenthe een onderzoek naar 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen' uitgevoerd. Per bedrijventerrein (>5 hectare, circa 100 terreinen) is onderzocht wat de huidige situatie is en wat de mogelijkheden voor de toekomst zijn. Het rapport doet enkele aanbevelingen voor vervolg (op terreinniveau). Aanbevelingen uit de rapportage die ook relevant zijn voor de regionale programmering in Zuidoost-Drenthe hebben betrekking op verduurzaming, fysiek ruimtelijke opgaven en/of zijn algemeen van aard. We herhalen hieronder de belangrijkste aanbevelingen zodat deze op het netvlies staan.

Algemene aanbevelingen:

- Op provinciaal, nationaal en Europees niveau zijn middelen beschikbaar voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. De provincie (en/of gemeenten met ervaring hierin) kunnen een belangrijke rol spelen in het bundelen en uitwisselen van kennis over de verschillende middelen en regelingen.
- Goed voorbeeld doet volgen, zet regionaal koplopers in de etalage: dit inspireert, neemt zorgen weg en is leerzaam voor andere bedrijventerreinen.

Aanbevelingen rond de verduurzaming en energietransitie:

- Breng de organisatiegraad op orde om verduurzaming écht van de grond te laten komen.
- Zet een regionale leer- en kennisomgeving op voor verduurzamingsmaatregelen op terreinen.
- Voer (lokaal) vervolgonderzoek uit voor de geschiktheid van bedrijfspanden voor zonnepanelen en benut vervolgens de SDE++ subsidies.
- Ga gezamenlijk in gesprek met de netbeheerders over de uitbreiding van de capaciteit van de energie-infrastructuur.
- Doe lokaal onderzoek naar mogelijkheden voor off-grid uitwisseling van energie.

Aanbevelingen rond de fysiek-ruimtelijke opgaven:

- Zoek naar koppelkansen fysiek-ruimtelijke opgaven, verduurzamings- en energiemaatregelen.
- Terreinen waar nog fysieke ruimte is bieden perspectief. Schuifruimte is nodig om fysiek-ruimtelijke opgaven op te pakken.
- Fysiek ruimtelijke opgaven zijn complex en tijdrovend. Niet alle problemen zijn direct oplosbaar.
- Werk samen met ondernemers en benut / vergroot de organisatiegraad.

We benadrukken dat dit ambities zijn die vooral op lokaal schaalniveau tot uitvoering komen. Op regionaal niveau werken we aan kennisdeling en (eventueel) gezamenlijke subsidieaanvragen waar dat meerwaarde heeft. Daar waar op provinciaal, landelijk en/of op Europees schaalniveau capaciteit en/of middelen beschikbaar zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen dan kunnen gemeenten daar individueel aanspraak op maken. Eventueel kan ook gezamenlijk bekeken worden of samen optrekken meerwaarde biedt. We maken gebruik van de door de provincie ontwikkelde tools, zoals de 'leidraad voor energieneutrale bedrijventerreinen'.

Regiodeal: Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Binnen de regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe werken de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hardenberg, Hoogeveen en de provincies Drenthe en Overijssel samen aan verschillende uitdagingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Vanuit de regiodeal wordt er ook gewerkt aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op zes pilot-terreinen wordt gewerkt aan toekomstbestendigheid. In Zuidoost-Drenthe gaat het om Drentse Poort (Nieuw Buinen – gemeente Borger-Odoorn), Leeuwerikenveld (Coevorden), Bargerveer III (Emmen) en De Wieken (Hoogeveen).

Deze pilots worden gebruikt om een methodiek te ontwikkelen voor het toekomstbestendig maken en houden van alle andere bedrijventerreinen in de regio. Het doel van de pilots (en later op alle bedrijventerreinen) is om het georganiseerde bedrijfsleven per terrein te ondersteunen in het komen tot uitvoeringsprogramma's. Goede uitvoering hiervan heeft als gevolg een dat alle bedrijventerreinen in de regio toekomstbestendig zijn en blijven.

Intensief ruimtegebruik van belang, ook voor nieuwe ontwikkelingen

Bedrijventerreinen zijn waardevolle plekken voor de regio, daarom moeten ze zo efficiënt mogelijk worden benut. Op plekken met onnodig lage ruimtelijke intensiteit streven we naar intensivering. We wegen daarnaast bij nieuwe ontwikkelingen altijd inbreiding in de bestaande voorraad af voordat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden hierbij uiteraard gevolgd.

Om meer grip te krijgen op de inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen gaan we in de komende periode het potentieel in Zuidoost-Drenthe onderzoeken. We verkennen wat nodig is voor een volgende stap op bestaande inventarisaties en onderzoeken en beoordelen welke aanvullende inzet noodzakelijk is. Hierbij betrekken we de provincie. Leerervaringen kunnen ingezet worden op bedrijventerreinen in de regio. Hierover informeren we elkaar.

Urgentie voor behoud kwaliteit bestaande bedrijventerreinen

De vier gemeenten zien de urgentie om maatregelen te nemen om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan door duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee de toekomstvastheid en kwaliteit van bedrijventerreinen te borgen en een nieuwe inhaalslag/herstructurering te voorkomen. Wachten kan leiden tot een ongewenst proces van verdere ruimtelijke, economische en sociale veroudering. Veroudering kan leiden tot inefficiënt gebruik van bedrijventerreinen. Door herstructurering versneld op te pakken zorgen we ervoor dat bestaande bedrijventerreinen een zo hoog mogelijke kwaliteit hebben, ook met betrekking tot verduurzaming.

Bedrijventerreinen waar nu al concrete aandacht is voor toekomstbestendigheid (naast de genoemde pilots in het project Toekomstbestendige bedrijventerreinen vanuit de Regiodeal):

- Op dit moment heeft Coevorden twee milieustraten (in Coevorden en Zweeloo). De raad heeft een onderzoek naar één nieuwe locatie voor een milieustraat en gemeentewerf in opdracht gegeven. De voorkeur gaat uit naar een plek langs de weg tussen Dalen en Oosterhesselen. Op de ruimte die dan in Zweeloo vrijkomt zouden kavels voor lokale bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld. Het gaat om de locatie Klooster. De herontwikkeling kan een goed voorbeeld zijn van herontwikkeling en intensivering op bestaande bedrijventerreinen.
- Ook in Coevorden speelt de transformatie van Holwert-Midden. Begin 2023 is een wensbeeld opgesteld voor de ontwikkeling. In de vraagrading voor de regio/Coevorden is rekening gehouden met deze transformatie.

Afspraak kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

De regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe maken de volgende afspraken rondom kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen:

- 12 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. De leerervaringen uit het regiodealtraject Toekomstbestendige Bedrijventerreinen vormen hiervoor het vertrekpunt.
- 13 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 14 Regio(gemeenten) verkennen de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen. We betrekken de provincie hierbij.
- 15 Regio(gemeenten) onderzoekt welke inzet gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen. Hier betrekken we ook de provincie bij.

3.4 Monitoring

Door op terugkerende basis de stand van zaken op bedrijventerreinen in de regio Zuidoost-Drenthe te peilen zien we op welke van bovenstaande thema's we resultaten boeken en op welke thema's we een tandje bij moeten zetten. Ook kan monitoring een aanleiding vormen om bij te sturen op bovengenoemde thema's. Bijvoorbeeld als de markt zich (erg) anders ontwikkelt dan voorspeld. Afstemmen en (eventueel) bijsturen doen we in regionaal verband in goed overleg met elkaar op basis van de monitoring. Periodiek monitoren, afstemmen en bijsturen is voor alle thema's belangrijk, maar vooral voor de balans tussen vraag en aanbod.

Geconstateerd is dat de informatie in IBIS werklocaties (beheer door provincie op basis van jaarlijkse input door gemeenten) onvolledig en onnauwkeurig is. Gemeenten in Zuidoost-Drenthe doen een eenmalige inspanning om IBIS up-to-date te krijgen, zodat de basis voor monitoring goed is voor de komende jaren. Ondanks dat niet alle gemeenten IBIS gebruiken voor eigen monitoring is het wel wenselijk om een uniform inzicht te verkrijgen op niveau van Drenthe.

We spreken af dat we jaarlijks in regionaal verband de verhoudingen tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen bespreken. Input hiervoor is data per gemeente over uitgifte (aan wie worden kavels uitgegeven), leegstand/aanbod en andere dynamiek op werklocaties (zoals welke soorten functies op bedrijventerreinen landen). Wij committeren ons als gemeenten om data tijdig te verwerken in de IBIS-enquête, zodat de provincie deze informatie tijdig kan aanleveren als basis voor ons regionale gesprek. Ook zullen we aan de slag gaan met de monitoring en informatie-uitwisseling omtrent de opties en reserveringen op onze bedrijventerreinen.

Ook *best practices* rondom herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen bespreken we regionaal.

Afspraak monitoring bedrijventerreinen en gemaakte afspraken

De regiogemeenten in Zuidoost-Drenthe maken de volgende afspraken rondom monitoring van bedrijventerreinen en de gemaakte afspraken:

- 16 Gemeenten actualiseren eenmalig IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om op die manier de huidige situatie goed in beeld te brengen en de basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.
- 17 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

Bijlage 1 Vraag en aanbod

Vraag

Uitbreidingsvraag: circa 51 tot 91 hectare uitbreidingsvraag tot 2030

De prognose bedrijventerreinen voor de provincie Drenthe vormt de basis voor de uitbreidingsvraag die we tot 2030 en als doorkijk naar 2040 verwachten.

Voor de regio Zuidoost-Drenthe wordt in de prognose circa 51 tot 91 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2022 tot 2030 geprognosticeerd. Voor de periode 2030 tot 2040 wordt er circa -12 tot 65 hectare geprognosticeerd. In totaal komt dit voor de periode 2022 tot 2040 op een uitbreidingsvraag van circa 50 tot 155 hectare.



Vervangingsvraag: circa 7 hectare tot 2030

Vervangingsvraag treedt op wanneer bedrijven vertrekken van een plek dat na het vertrek niet meer bestemd blijft voor bedrijvigheid. Bijvoorbeeld als een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningen. In de regio Zuidoost-Drenthe wordt 7 hectare vervangingsvraag naar bedrijventerreinen verwacht tot 2030. Deze vervangingsvraag komt voort vanuit de geplande transformatie van De Holwert (Midden) te Coevorden,

Additionele vraag vanuit sterk vestigingsklimaat

Naast de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag doen we in de behoefteprognose uitspraken over additionele vraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die niet voortkomt uit autonome groei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. Additionele vraag is moeilijker kwantitatief te ramen dan uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. In onderstaande tabel zijn twee soorten additionele vraag uitgelicht die relevant zijn voor Zuidoost-Drenthe.

Tabel 3: Additionele vraag Zuidoost-Drenthe

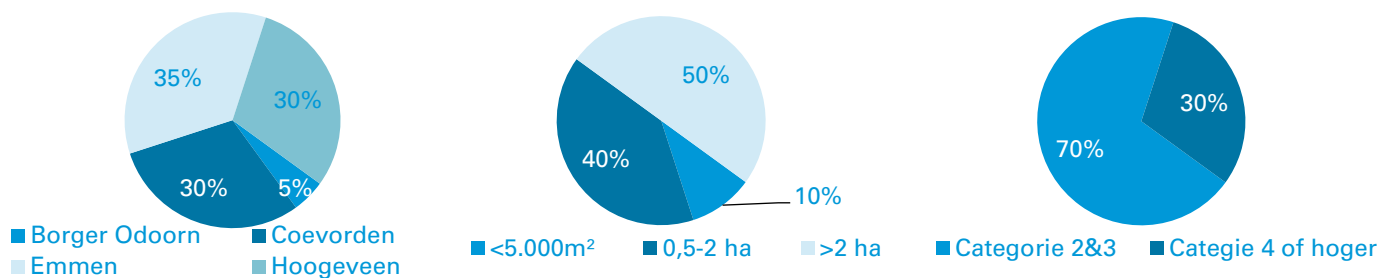
Type additionele vraag	Additionele vraag in Zuidoost Drenthe
 <p>Unieke vestigers / ontwikkelingen</p>	<p>De regio kan – gelet op het vestigingsklimaat – een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn voor grootschalige maakbedrijven gericht op nieuwe economische sectoren zoals energie, automotive (batterijtechnologie) en andere innovatieve bedrijvigheid. Vestigingslocaties voor dergelijke grootschalige bedrijvigheid zijn beperkt beschikbaar. Indien de regio slaagt bij het aantrekken van een dergelijke initiatief of initiatieven, dan gaat het om een grote ruimtevraag die niet zonder meer op bestaande bedrijventerreinen geacommodeerd kan worden.</p>
 <p>Potentiele overloop vanuit elders in NL</p>	<p>Door de ligging aan de A28/A37, de economische structuur en de (mogelijke) beschikbaarheid van grootschalige kavels is Zuidoost-Drenthe in potentie in beeld voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen elders in Nederland ruimte zoeken. In de gesprekken die gemeenten in Zuidoost-Drenthe voeren, blijkt ook dat deze 'overloop' aan de orde is. Steeds vaker oriënteren bedrijven en marktpartijen zich op deze regio.</p>

In de prognose wordt rekening gehouden met deze additionele vraag door hiervoor te stellen dat voor Zuidoost-Drenthe circa 40 hectare tot 2030 aan extra vraag zou kunnen landen. In de praktijk kan het om (veel) meer of minder gaan.

Ruimte vraag kwalitatief: naast lokale ruimte vraag ook vraag vanuit grootschalige bedrijven

Kwalitatief bestaat de ruimte vraag uit een diversiteit aan ondernemingen en bedrijven. Dit betekent dat de ruimte vraag per bedrijf niet uniform is. Grote gemene deler van de ruimte vraag is dat bedrijvigheid klein tot middelgroot is, vaak al lokaal en regionaal gebonden is en/of een functionele tot moderne uitstraling nastreeft. Indicatief verwachten we onderstaande kwalitatieve verdeling.

Figuur 3: Kwalitatieve kenmerken ruimte vraag Zuidoost-Drenthe



Noot: Bovenstaande kwalitatieve kenmerken zijn gebaseerd op ruimte vraag exclusief additionele vraag

90-95% van de ruimte vraag in drie grote gemeenten

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Het grootste deel van de ruimtevrage verwachten in de directe omgeving van de A37. Voor veel bedrijven is de ontsluiting (en bereikbaarheid) de belangrijkste vestigingsplaatsfactor. Daarnaast zijn beschikbaarheid van arbeid, netcapaciteit en nabijheid van bedrijven in de keten dominant. Logisch is dat 90-95% van de ruimtevrage in de toekomst in de drie grote gemeenten zal plaatsvinden. Borger-Odoorn heeft een bescheiden (lokaal) aandeel. Een en ander is ook afhankelijk van het moment en de aard van aanbod dat beschikbaar is/komt.

Ruimtevrage grotendeels van MKB

Indicatief verdeeld de vraag zich in Zuidoost-Drenthe – op basis van de prognose – naar omvang. Gelet op de huidige bedrijvenstructuur (veel doorgroeierende MKB'ers, enkele stuwende bedrijven en trends) verwachten we dat het merendeel van de vraag groter is dan 2 hectare (kavelomvang) (>50%). Gelet op de bestaande structuur en de principes dat regionale bedrijvigheid zal deze vraag overwegend in Coevorden, Emmen of Hoogeveen landen.

Milieucategorie hoofdzakelijk 2 tot 3

Qua milieucategorie verwachten we dat het gros van de vraag in categorie 2 en 3 zal zitten. Voor bedrijven in categorie 4 en hoger kunnen de bestaande terreinen een vestigingsalternatief zijn.

(Multimodale) bereikbaarheid en (beschikbaarheid) personeel belangrijkste criteria voor vestiging, schaarse ruimte bepalend voor locatiekeuze

Belangrijkste vestigingseisen van bedrijven – zo blijkt uit de ervaring van de vier gemeenten – zijn bereikbaarheid (hoofdzakelijk over de weg, in specifieke gevallen ook water, spoor en buisleidingen), de beschikbaarheid van (technisch geschoold) personeel, ruimte (mede ook met het oog op de schaalvergroting van bedrijfsprocessen en schaalvoordelen die dit oplevert) en de nabijheid van andere bedrijven in de keten. Bij een locatiekeuze speelt die nadrukkelijk een rol. Voor bedrijven in de regio zal het met name gaan om het optimaliseren van de bestaande invulling van deze factoren. Voor bedrijven van buiten biedt het vestigingsklimaat van Zuidoost-Drenthe steeds vaker een alternatief voor overige delen van Nederland. Dit heeft onder andere te maken met de toegenomen ruimtedruk elders in Nederland, maar ook door (economische) investeringen in het vestigingsklimaat van de regio.

Aanbod

Actueel aanbod regio: circa 189 hectare hard (plan)aanbod

Zuidoost-Drenthe kent ruim 1.600 hectare aan netto bedrijventerrein. Hiervan is circa 1.500 hectare uitgegeven en circa 205 hectare nog beschikbaar voor uitgifte (en/of nog niet gepasseerde opties/reserveringen). Op 17 bedrijventerreinen zijn nog kavels beschikbaar. Het gaat hoofdzakelijk om kleine tot middelgrote kavels.

Tabel 4: Hard (plan)aanbod in Zuidoost-Drenthe per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Netto uitgeefbaar	Waarvan onder optie/reservering
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	1,7 hectare	1,2 hectare
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbreiding	Lokaal	0,5 hectare	0,5 hectare
Coevorden	Europark	Regionaal	1,6 hectare	1,6 hectare
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal	10,4 hectare	7,1 hectare
Coevorden	ROC	Regionaal	8,3 hectare	8,3 hectare
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	1,7 hectare	1,7 hectare
Emmen	Bargermeer	Regionaal	19,6 hectare	17,6 hectare
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal	33,1 hectare	33,1 hectare
Emmen	Businesspark Meerdijk	Regionaal	9,1 hectare	9,1 hectare
Emmen	Pollux	Regionaal	11,8 hectare	11,8 hectare
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal	2,9 hectare	1,0 hectare
Emmen	Tweeling-West	Regionaal	31,0 hectare	31,0 hectare
Emmen	Waanderveld	Regionaal	1,2 hectare	1,2 hectare
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal	1,8 hectare	1,8 hectare
Hoogeveen	De Wieken	Regionaal	2,9 hectare	0,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (gemeente)	Regionaal	35,0 hectare	35,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (ontwikkelaar)	Regionaal	35,0 hectare	35,0 hectare
Totaal			207,6 hectare	197,0 hectare

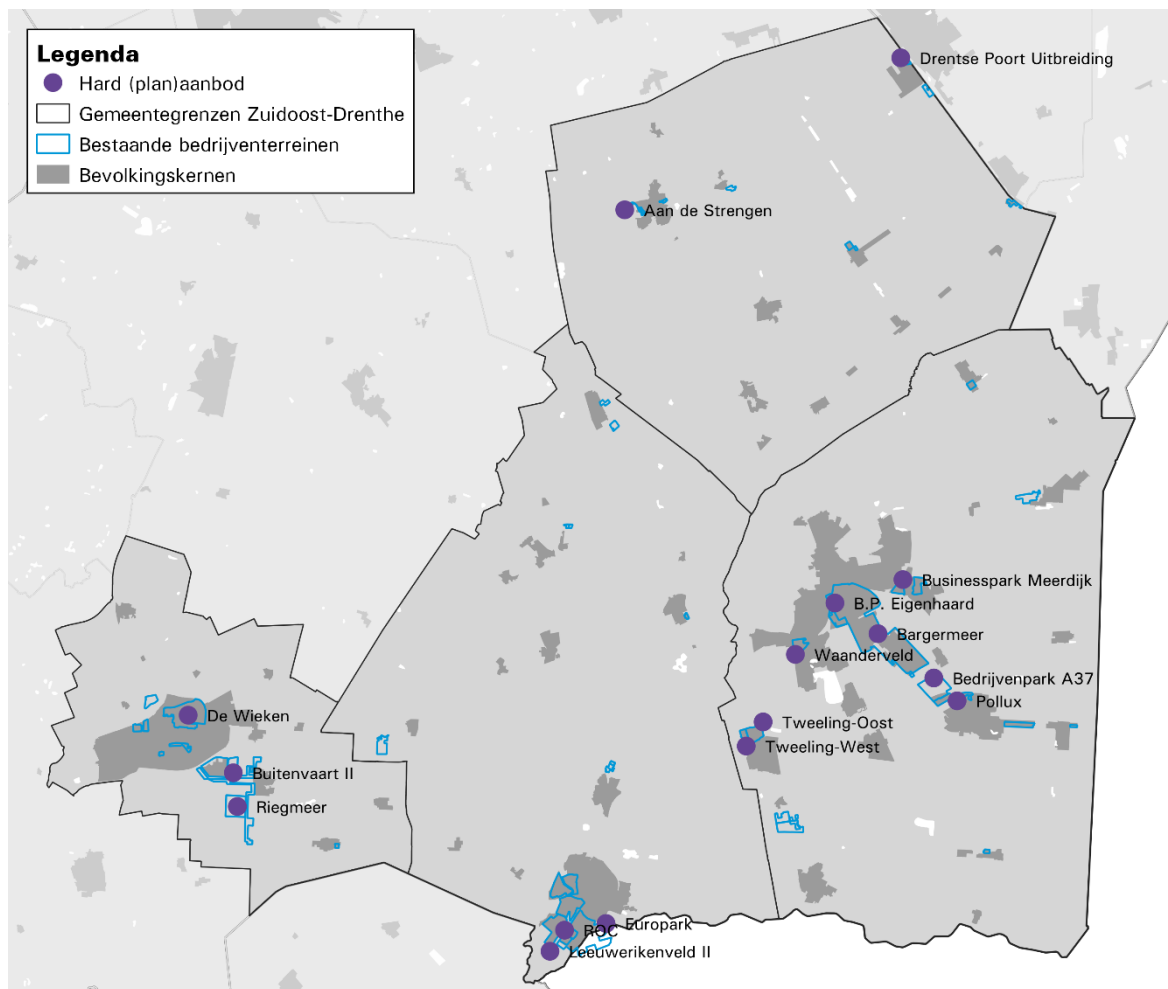
Tabel 5: Zacht aanbod in Zuidoost-Drenthe per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Borger-Odoorn	Drentse Poort extra uitbreiding	Circa 2 hectare
Coevorden	Dalen (uitbreiding)	Circa 5 hectare

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Regionaal	Ontwikkeling aan A37	30-60 hectare (indicatief)
Emmen	Rundedal	Circa 150 hectare

Figuur 4: Hard (plan)aanbod in Zuidoost-Drenthe



Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie

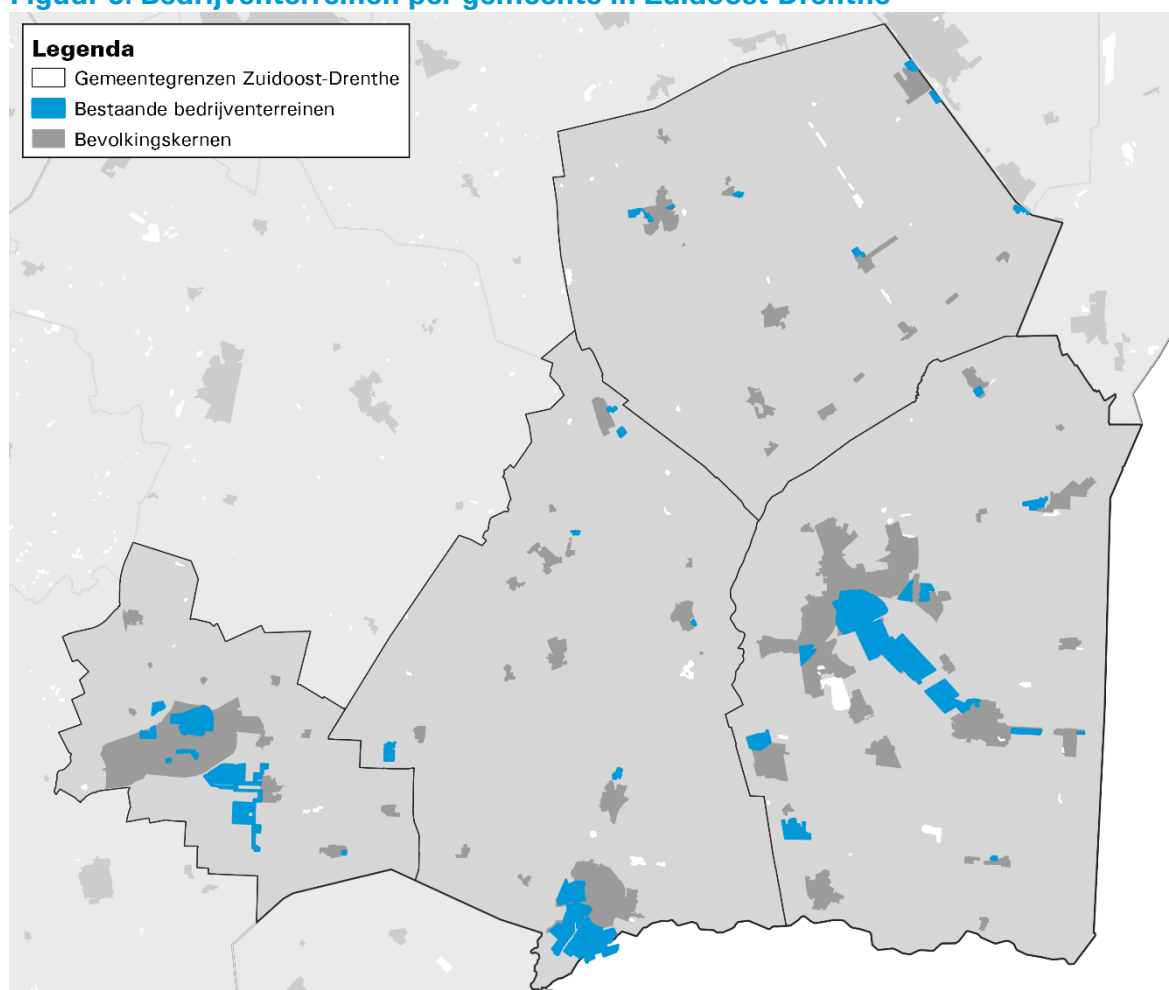
Naast hard (plan)aanbod van nieuwe kavels kan er ook aanbod zijn in de bestaande voorraad. Dit zijn bestaande panden die te koop of te huur worden aangeboden. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe bedraagt circa 42.400 m² bvo (peildatum 1-1-2023) ten opzichte van een totale voorraad van circa 3.700.000 m² bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 1,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in bijna alle gemeenten (ver) onder een gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in bijna alle gemeenten en op regioniveau.

Bijlage 2 Uitgangssituatie op bedrijventerreinen

Algemeen

De regio kent 53 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 1.747 hectare. Emmen (17 terreinen, circa 851 hectare netto) en Hogeveen (12 terreinen, circa 556 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de regio, elke gemeente heeft een aantal terreinen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Zuidoost-Drenthe.

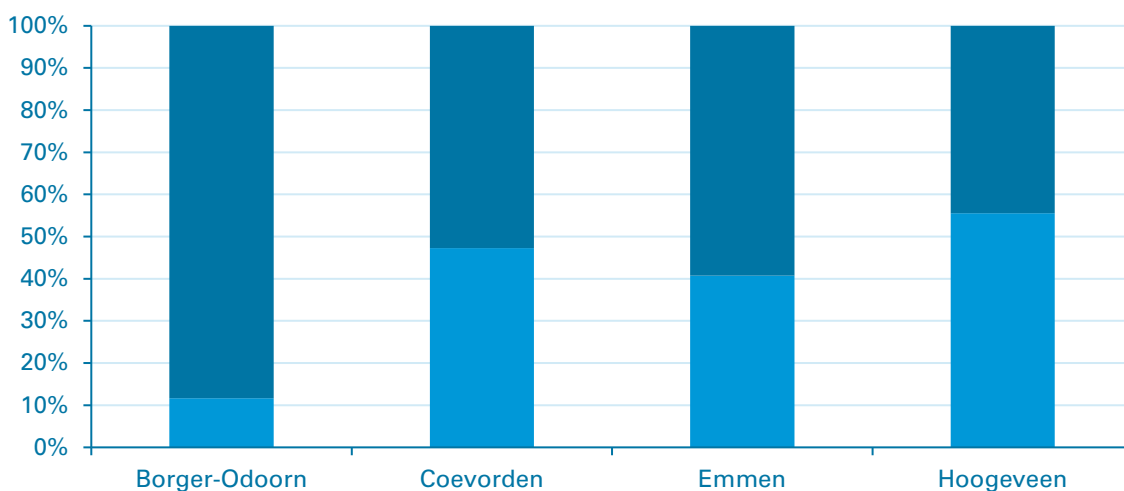
Figuur 5: Bedrijventerreinen per gemeente in Zuidoost-Drenthe



Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 44% van de werkgelegenheid

In Zuidoost-Drenthe is circa 44% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Er werken meer dan 30.000 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Emmen (circa 13.400 banen) en in Hoogeveen (circa 11.500 banen) werken veel mensen op bedrijventerreinen. Zie figuur hieronder voor de werkgelegenheid op bedrijventerreinen als aandeel van de totale werkgelegenheid per gemeente.

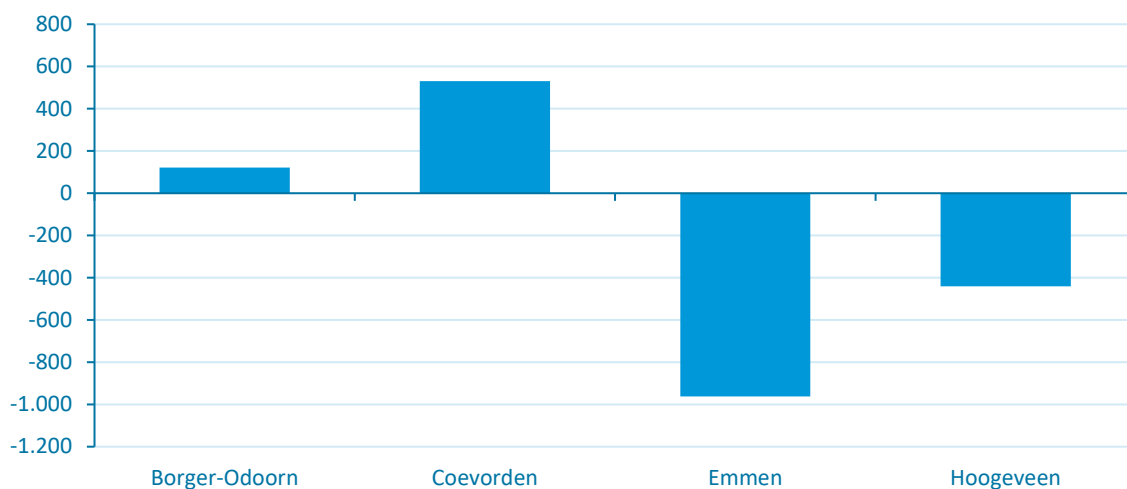
Figuur 6: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



Werkgelegenheid groeit op bedrijventerreinen in de regio

Op regionaal niveau is het aantal werknemers op bedrijventerreinen vrijwel stabiel. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 2% gekrompen. Op gemeenteniveau is de werkgelegenheid in Borger-Odoorn (+27%) en Coevorden (+11%) het hardst gegroeid.

Figuur 7: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente (2013-2022)



Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Drenthe beoordeeld op hun huidig functioneren en toekomstbestendigheid door Bureau Buiten. In de tabel hieronder is de beoordeling per terrein te lezen. De meest toekomstbestendige terreinen worden als koplopers gekenmerkt. De terreinen die gemiddeld toekomstbestendig zijn worden als peloton gekenmerkt en de terreinen die niet toekomstbestendig (genoeg) zijn worden als achtervolgers gekenmerkt. In Zuidoost-Drenthe zijn vooral peloton en koploper terreinen te vinden met een enkele achtervolger. De bedrijventerreinenvoorraad in Zuidoost-Drenthe is dus al relatief toekomstbestendig. Er zijn echter op veel terreinen nog stappen te zetten om de toekomstbestendigheid te verhogen.

Gemeente	Terrein	Type terrein	Netto oppervlakte (hectare)	Plannen	Score onderzoek Bureau Buiten ¹
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	6,5		Peloton
Borger-Odoorn	Buinen	Lokaal	4,6		Achtervolger
Borger-Odoorn	Drentse Poort	Lokaal	9,6		Peloton
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbr.	Lokaal	1,5		Peloton
Borger-Odoorn	Hooistukken	Lokaal	5,0		Achtervolger
Borger-Odoorn	I.T. Nieuw-Buinen	Lokaal	9,0		Achtervolger
Borger-Odoorn	Marslanden	Lokaal	1,6		-
Borger-Odoorn	N34	Lokaal	1,0		Achtervolger
Borger-Odoorn	Noorderkijl I	Lokaal	2,3		Peloton
Borger-Odoorn	Noorderkijl II	Lokaal	4,5		Peloton
Coevorden	1993	Lokaal	2,5		Achtervolger
Coevorden	Broekveld	Lokaal	1,5		Achtervolger
Coevorden	De Hare	Regionaal (grootschalig)	39,6		Koploper
Coevorden	De Holwert	Regionaal (grootschalig)	30,0		Koploper
Coevorden	Europark	Regionaal (grootschalig)	60,0		Koploper
Coevorden	Geesbrug	Lokaal	10,0		Peloton
Coevorden	Klooster	Lokaal	1,5		-

¹ In dit onderzoek zijn een beperkt aantal locaties meegenomen met een omvang kleiner dan 5 hectare. De score correspondeert met de beoordeling door Bureau Buiten

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Coevorden	Leeuwerikenveld	Regionaal (grootschalig)	53,8	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Koploper
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal (grootschalig)	60,0		Koploper
Coevorden	ROC	Regionaal (grootschalig)	17,0		Koploper
Coevorden	Schoonoord	Lokaal	5,8		Peloton
Coevorden	Schoonoord Industrie	Lokaal	7		Achtervolger
Coevorden	't Kleine Veld I	Lokaal	0,8		Peloton
Coevorden	't Kleine Veld II	Lokaal	2,3		Peloton
Coevorden	't Kleine Veld III	Lokaal	3,2		Peloton
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	34,4		Peloton
Emmen	Bargermeer	Regionaal (grootschalig)	532,7	Verduurzaming, o.a. zon op dak. Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Emmen	Bargeroostveld	Regionaal	25,1		Peloton
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal (grootschalig)	49,6		Peloton
Emmen	B.P. Meerdijk	Lokaal	13,1		Peloton
Emmen	Emmercompasuum	Lokaal	18,1		Peloton
Emmen	Klazienaveen	Lokaal	21,0		Peloton
Emmen	NW-Weerdinge	Lokaal	7,0		Achtervolger

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Emmen	Pollux	Regionaal	27,8		Peloton
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal (grootschalig)	30,5		Peloton
Emmen	Tweeling-West	Regionaal (grootschalig)	10,8	Investerings landschappelijke inpassing	Peloton
Emmen	Vierslagen I	Regionaal (grootschalig)	31,7		Koploper
Emmen	Vierslagen II	Regionaal (grootschalig)	10,5		Koploper
Emmen	Vierslagen uitbr.	Regionaal (grootschalig)	10,0		Koploper
Emmen	Waanderveld	Regionaal	24,0		Koploper
Emmen	Weiteveen	Lokaal	0,8		Achtervolger
Emmen	Zwartemeer	Lokaal	4,0		Achtervolger
Hoogeveen	B.P. Toldijk	Regionaal	10,0		Peloton
Hoogeveen	B.T. Hollandsche Veld	Lokaal	1,3		Achtervolger
Hoogeveen	Buitenvaart I	Regionaal (grootschalig)	50,1		Peloton
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal (grootschalig)	100,0		Peloton
Hoogeveen	D.O.C.	Lokaal	2,5		-



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

Hoogeveen	De Wieken	Regionaal (grootschalig)	281,4	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Hoogeveen	ELIM	Lokaal	3,5		Achtervolger
Hoogeveen	Griendtsveenweg	Lokaal	9,3		Achtervolger
Hoogeveen	Grittenhof-Oost	Regionaal (grootschalig)	21,6		Peloton
Hoogeveen	Het Haagje	Regionaal	12,8		Achtervolger
Hoogeveen	Prins Mauritsplein	Lokaal	0,2		-



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

17 oktober 2023

Inhoudsopgave

0. Samenvatting afspraken	3
1. Inleiding	5
2. Regionaal profiel	6
3. Aanbod afspraken en programmering	8
3.1 Evenwicht tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen	8
3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen	13
3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad	15
3.4 Monitoring	17
Bijlage 1 Vraag en aanbod	19
Vraag	19
Aanbod	20
Bijlage 2 Uitgangssituatie op bedrijventerreinen	22
Algemeen	22
Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen	23

0. Samenvatting afspraken

In dit document zijn de afspraken welke de regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe met elkaar maken over bedrijventerreinen uitgewerkt. Hieronder zijn de afspraken samengevat.

- 1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op onze bedrijventerreinen faciliteren we lokaal en regionaal gewortelde-bedrijven. Een groot deel is lokaal en regionaal georiënteerd, maar diverse bedrijven opereren ook (inter)nationaal. (Zeer) grootschalige bedrijven passen niet bij ons DNA en deze bedrijven verwijzen we naar andere regio's (in Drenthe).
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Hierbij houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsverordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
- 3 De regio sluit aan bij de bouwsteen die wordt ontwikkeld in Regio Zwolle ten aanzien van ontwikkelingen op gebied van bedrijventerreinen (o.a. voor grootschalige bedrijven).
- 4 Periodiek herijken gemeenten en provincie de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en houden de gemaakte afspraken tegen het licht.
- 5 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming.
- 6 Plannen voor regionale bedrijventerreinen worden regionaal afgestemd in Zuidwest-Drenthe en met de provincie. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken. De gemeente waar het plan zich bevindt is verantwoordelijk voor de organisatie van afstemmingsoverleg. Na ambtelijk overleg en verslaglegging van bestuurlijk besluit wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie.
- 7 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is.
- 8 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden.
- 9 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 10 Regio(gemeenten) verkennen – samen met de provincie – de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen.

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

11 Regio(gemeenten) en provincie onderzoeken welke inzet vanuit de provincie gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen.

12 Gemeenten actualiseren (eenmalig) IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om de huidige situatie goed in beeld te brengen en basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.

13 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren – samen met de provincie – uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Informatie uit de monitoring kan gebruikt worden als input voor de eventuele (bestemmings-/omgevingsplan)onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen.

14 We monitoring opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover. De informatie kan gebruikt worden bij de onderbouwing van nieuwe plannen.

Bij de afspraken 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 en 14 zijn zowel de gemeenten als de provincie betrokken.

1. Inleiding

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeenten in Zuidwest-Drenthe. Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – heeft de provincie in 2022 een behoefteraming opgesteld. Deze behoefteraming vormt een belangrijke bouwsteen voor uitwerking van programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers.¹ De provincie Drenthe heeft via een notitie reikwijdte en scope programmeringsafspraken een beeld geschetst van en voor de inhoudelijke aspecten van de te maken afspraken.

In de regio Zuidwest-Drenthe (gemeenten De Wolden, Meppel en Westerveld²) zijn voorliggende programmeringsafspraken opgesteld, waarbij rekening gehouden is met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief en kwalitatief), de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, de verwachte ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein en de programmering van eventueel nieuwe locaties die hieruit naar voren komt. Ook zijn afspraken over afstemming van initiatieven en monitoring onderdeel van de programmering. De nu gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter. Op basis van een herijking van de behoefteraming (beoogd in 2025) kunnen afspraken worden herzien. Ook kan – onder voorwaarden – een tussentijdse aanpassing wenselijk zijn. De drie gemeenten in Zuidwest-Drenthe zijn – net als Hoogeveen – onderdeel van de grotere Regio Zwolle. Binnen de regio wordt een ruimtelijk economische visie opgesteld om richting te geven aan de economische ontwikkeling van het gebied.

Dit document is opgesteld door Stec Groep in overleg en afstemming met de drie regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe. Ook heeft gedurende het opstellen van dit aanbod vanuit de regio Zuidwest-Drenthe afstemming met de provincie (ambtelijk) plaatsgevonden.

Programmeringsafspraken hebben betrekking op reguliere bedrijventerreinen

In dit document staan we stil bij de afspraken die de gemeenten in Zuidwest-Drenthe maken omtrent reguliere bedrijventerreinen. In Meppel zijn daarnaast ook enkele watergebonden bedrijfskavels aanwezig. Specifiek gaat het om (grote delen van) de bedrijventerreinen Oevers ABC en Oevers D en Buitenhaven/Oude Vaart. Deze zogenaamde ‘natte’ bedrijventerreinen zijn geen onderdeel van deze programmeringsafspraken. Binnen Port of Zwolle vindt afstemming plaats over de ontwikkelingen in de haven. Op dit moment loopt er bijvoorbeeld een onderzoek naar intensivering van de bestaande bedrijventerreinen.

¹ Regio's hebben de mogelijkheid om tot 10% meer vraag te programmeren in de afspraken ten opzichte van hetgeen uit de behoefteraming is gebleken.

² De COROP-regio Zuidwest-Drenthe bestaat naast deze drie gemeenten ook nog uit de gemeente Hoogeveen. Hoogeveen heeft echter bij de provincie Drenthe aangegeven voor programmering van bedrijventerreinen te willen aansluiten bij de regio Zuidoost-Drenthe. Deze samenwerking geldt alleen voor de context van deze programmering. Hoogeveen blijft bijvoorbeeld onderdeel van de Regio Zwolle.

2. Regionaal profiel

Drie Drentse gemeenten, verbonden via de Regio Zwolle

De Wolden, Meppel en Westerveld vormen voor deze programmeringsafspraken samen de regio Zuidwest-Drenthe. De regio Zuidwest-Drenthe is onderdeel van de Regio Zwolle, een van de meest krachtige economische regio's van Nederland. Zuidwest-Drenthe is daarnaast vanuit de sterke agrifood industrie en de ligging aan de A28, A32 en N48 verbonden met Zwolle, Hoogeveen, Emmen, de rest van Nederland en het buitenland.

Bedrijventerreinen primair voor lokaal en regionaal gewortelde bedrijven, geen ruimte voor (zeer) grootschalige bedrijvigheid

De bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe zijn vooral gericht op het faciliteren van het lokale en regionaal gewortelde bedrijven en het faciliteren van doorgroei van ZZP'ers. Het is voor de drie gemeenten en de individuele kernen daarbinnen dus belangrijk dat lokale ondernemers genoeg ruimte hebben voor hun bedrijf, zowel in het landelijk gebied als in de grotere kernen in de regio. De meeste bedrijventerreinen in de regio Zuidwest-Drenthe zijn opgedeeld in kleine tot middelgrote kavels. Er zijn weinig plekken geschikt voor grootschalige bedrijven. Hier richt de regio zich dan ook niet primair op. Mocht de regio aanleiding zien om binnen Regio Zwolle een deel van de grootschalige ruimtevrage te faciliteren in Zuidwest-Drenthe, dan zal de regio dit op dat moment afwegen. Voorkeur gaat uit naar regionaal gebonden bedrijven. De uitgangspunten uit de Omgevingsverordening worden dan gevolgd.

Speerpunt agrifood, maritiem cluster en uitstralingseffecten haven Meppel

Er zijn hiernaast enkele topsectoren in de regio. De agrifood industrie is in de gehele regio Zuidwest-Drenthe prominent aanwezig. Grote bedrijven in de agrifood (zowel productie als groothandel) zijn bijvoorbeeld Friesland Campina, Pandriks Bake Off, Beko, Choconut en Koffievoordeel. Ook diverse producenten van diervoeders zijn in – hoofdzakelijk Meppel – gevestigd.

De havens in Meppel zijn – samen met de havens van Zwolle en Kampen – onderdeel van de Port of Zwolle. Meppel richt zich binnen de Port of Zwolle specifiek op de agrifood industrie en maritieme logistiek. In de haven zijn – naast bedrijven in agrifood en maritieme dienstverlening – diverse bedrijven op het vlak van bouwmaterialenindustrie gevestigd. De Port of Zwolle zet daarnaast als geheel sterk in op het maken van de transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. Bedrijvigheid in de Ports of Zwolle (naast Meppel ook de andere havens) heeft een 'uitstralingseffect' op de bedrijvigheid in de regio Zuidwest-Drenthe, bijvoorbeeld als toeleverancier, onderdeel van de waardeketen en/of als dienstverlener.

Toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

Tot slot heeft de regio Zuidwest-Drenthe ook verschillende ambities voor de bedrijventerreinen in de regio. De individuele gemeenten in de regio werken hard aan verduurzaming van de (bestaande) bedrijventerreinen. De energietransitie springt daarbij in het oog. Het verbeteren en verzwaren van het netwerk en daarmee het tegengaan van netcongestie is een thema dat bij veel bedrijven en op veel bedrijventerreinen speelt. Er wordt gewerkt aan concrete oplossingen. De realisatie van een nieuw hoogspanningsstation in Meppel, maar ook individuele en collectieve initiatieven bij bedrijven spelen in op de energietransitie. De impact op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe is groot.

Daarbij komt ook het verhogen van de biodiversiteit op/rondom bedrijventerreinen en het verbeteren van de klimaatadaptatie kijken. Er is in Zuidwest-Drenthe ook aandacht voor het intensiveren van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.

Ruimtelijk economisch profiel Regio Zwolle

Regio Zwolle werkt op dit moment (medio 2023) aan een ruimtelijk economische bouwsteen 2040 met daarin een economisch profiel van de regio welke input is voor de ruimtelijke en economische afwegingen op het gebied van programmering van bedrijventerreinen (in het bijzonder zoeklocaties voor grootschalige bedrijven) en campusontwikkelingen.

Deze bouwsteen helpt de regionale partners om gezamenlijk de ruimtelijk economische afwegingen en bovenregionale afspraken te kunnen maken binnen GRIP, de uitvoering van de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle, de Ruimtelijke Puzzel van het Rijk, de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies, NOVEX en de provinciale programmeringsafspraken. De bouwsteen helpt vragen te beantwoorden als; waar past én willen we grootschalige bedrijvigheid en campusontwikkeling gegeven de schaarste in ruimte, water en energie?

Aangezien het Ruimtelijk Economisch Profiel nu opgesteld wordt, zijn eventuele ruimtelijke keuzes (en ambities) voor de Drentse gemeenten (nog) niet bekend. De drie gemeenten in Zuidwest-Drenthe zullen inbreng leveren conform bovenstaande.

3. Aanbod afspraken en programmering

In dit hoofdstuk werken we de (programmerings)afspraken uit. We doen dit aan de hand van een viertal hoofdthema's, namelijk (1) vraag en aanbod, (2) vorm van de samenwerking en afstemming, (3) bestaande bedrijventerreinen en (4) monitoring. Binnen deze thema's volgen ook de afspraken.

3.1 Evenwicht tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

De programmeringsafspraken worden gemaakt voor de periode tot en met 2025. Herijking van de afspraken vindt plaats aan de hand van een nieuw op te stellen behoefteaming, door de provincie Drenthe op dat moment. De doorlooptijd van een bedrijventerrein is over het algemeen langer, vandaar dat we voor de programmering de blik op 2030 leggen met een doorkijk naar 2040.

Tot en met 2030 circa 30 hectare aan ruimtevraag, daarna (t/m 2040) aanvullend nog 30 hectare

Het is van groot belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in Zuidwest-Drenthe. Er moet geen overaanbod van bedrijventerreinen ontstaan. Dit heeft als effect dat grond minder goed verkoopt en het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven aan eindgebruikers. Ook kunnen bestaande bedrijventerreinen dan leeglopen en verloederen omdat bedrijven vertrekken naar plekken met nieuwe aanbod en niet worden vervangen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt. Dit heeft als gevolg dat bedrijven met een uitbreidingswens niet kunnen groeien of een locatie met uitgeefbaar aanbod vinden buiten de regio.

Tot en met 2030 is er een ruimtevraag van circa 30 hectare (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) te verwachten in Zuidwest-Drenthe.³ Het betreft droog (regulier) bedrijventerrein. Ook in de periode (tot en met 2040) daarna verwachten we nog extra ruimtevraag, namelijk oplopend tot circa 30 hectare aanvullende ruimtevraag.

Als regio gaan we daarbij uit van het meest gunstige scenario voor de ruimtevraag. We hebben diverse redenen om dit als uitgangspunt te hanteren:

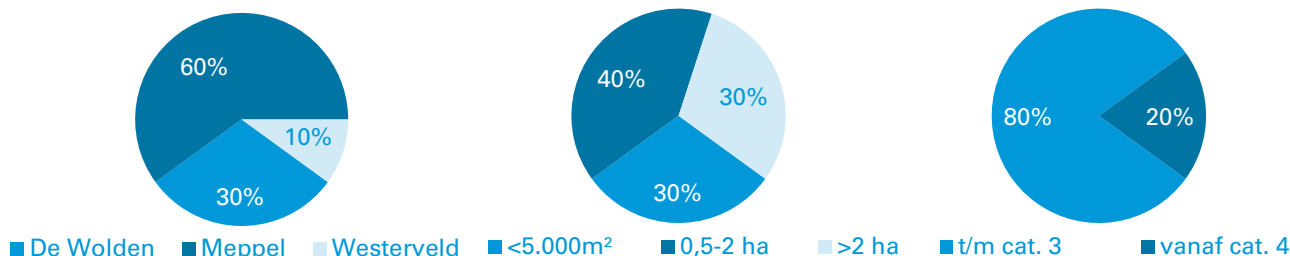
- Historische uitgifte (sinds 2014) toont aan dat ruim 35 hectare bedrijventerrein is uitgegeven.
- De gemeenten in Zuidwest-Drenthe voeren regelmatig gesprekken met bedrijven. Recente peilingen onder bedrijven tonen aan dat er een sterke behoefte is.
- (Economische) groeiverwachtingen voor de regio zijn goed. Het bedrijfsleven presteert goed en de regio lift mee op het succes van de Regio Zwolle.

Kwalitatieve vraag: vooral lokale en regionale MKB

Kwalitatief bestaat de ruimtevraag uit een diversiteit aan ondernemingen en bedrijven. Dit betekent dat de ruimtevraag per bedrijf niet uniform is. Grote gemene deler van de ruimtevraag is dat bedrijvigheid klein tot middelgroot is, vaak al lokaal en regionaal gebonden is en/of een functionele tot moderne uitstraling nastreeft. Indicatief verwachten we onderstaande kwalitatieve verdeling van de ruimtevraag tot en met 2030.

³ Regio's hebben de mogelijkheid om tot 10% meer vraag te programmeren in de afspraken ten opzichte van hetgeen uit de behoefteaming is gebleken.

Figuur 1: Kwalitatieve kenmerken ruimtevraag Zuidwest-Drenthe



Het grootste deel van de vraag verwachten we in Meppel. Dit is ook logisch omdat hier de grootste economische activiteit (op bedrijventerreinen) is gevestigd. Circa 2/3^e van de ruimtevraag (circa 20 hectare) zal hiervandaan komen. Westerveld en De Wolden hebben een bescheiden aandeel. Het gaat dan om circa 10 hectare voor beide gemeenten samen. Een en ander is ook afhankelijk van het moment en de aard van aanbod dat beschikbaar is/komt. Indicatief verdeeld de vraag zich in Zuidwest-Drenthe – op basis van de prognose – naar omvang. Gelet op de huidige bedrijvenstructuur (veel doorgroeiende MKB'ers, enkele stuwende bedrijven en trends) verwachten we dat het merendeel van de vraag kleiner dan 2 hectare (kavelomvang) is (70%). Dit sluit goed aan bij de wens vanuit kleinere ondernemers tot uitbreiding en/of verplaatsing. Circa 30% van de vraag (10 hectare) verwachten we van bedrijven groter dan 2 hectare. Het gaat om enkele bedrijven die ruimte uitoefenen. Gelet op de bestaande structuur en de principes dat regionale bedrijvigheid zal deze vraag overwegend in Meppel landen. Qua milieucategorie verwachten we dat het gros (80%) van de vraag in categorie 2 en 3 zal zitten. Voor categorie 4 en hoger kunnen de bestaande terreinen in Meppel (of in het havengebied) een vestigingsalternatief zijn. Daar waar we deze ruimtevraag verwachten, zal deze ook gepaard kunnen gaan met de behoefte om aan vaarwater gevestigd te zijn (bv. circulaire bedrijvigheid).

Er zijn nog bedrijfskavels beschikbaar in (harde) plannen

De regiogemeenten hebben in het verleden al geanticipeerd op de ruimtevraag van bedrijven. Vandaar dat de gemeenten bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen in procedure hebben gebracht. Deze zijn terstond uitgeefbaar en/of binnen afzienbare tijd onherroepelijk (en daarmee op korte termijn beschikbaar voor het bedrijfsleven). Het gaat om onderstaande locaties.

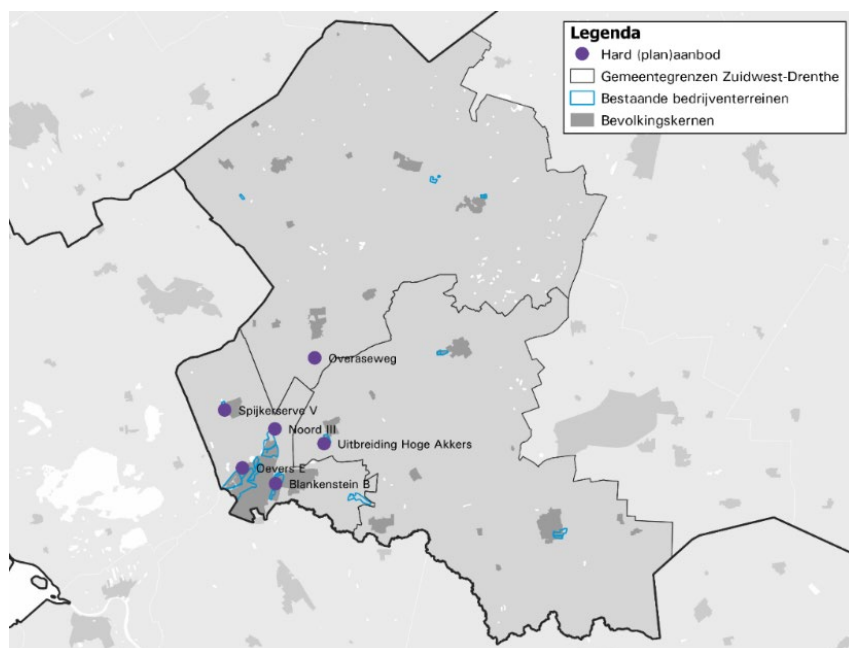
Tabel 1: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
De Wolden	Hoge Akkers (uitbr)	Lokaal	6,5 hectare	5,3 hectare*
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6 hectare	1,1 hectare
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2 hectare	3 hectare
Meppel	Noord III	Regionaal	15,1 hectare*	15,1 hectare**
Meppel	Spijkerserve V	Lokaal	-	0,6 hectare
Westerveld	Overaseweg	Lokaal	15,3 hectare	1,6 hectare
Totaal				26,7 hectare

* 4,1 hectare onder optie, voor de overige 7 kavels staan 24 bedrijven op de reservelijst

** exclusief 3,4 hectare voor realisatie van een hoogspannings(koppel)station

Figuur 1: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe



Vraag en aanbod in

evenwicht

Op basis van bovenstaande overzicht constateren we dat vraag en aanbod tot en met 2030 in evenwicht zijn. Bovendien is een deel van de bedrijfskavels al onder optie en zal ook na 2030 vraag naar bedrijventerrein blijven bestaan. Voor het bestemmingsplan 'Noord III' geldt dat deze nog niet onherroepelijk is. Het plan Spijkerserve V betreft een private ontwikkeling met nog een beperkt aantal uitgifbare kavels.

Uit de gesprekken met de drie gemeenten blijkt bovendien dat er voorbereidende gesprekken zijn voor uitbreiding van de ruimte op bedrijventerreinen voor lokale ondernemers. Het gaat om eerste verkenningen, een peiling van de behoefte en opgenomen passages in Omgevingsvisies over mogelijke uitbreiding van bedrijventerreinen. Het meest concreet is 'Uitbreiding Voor de Blanken' (3 hectare netto). Daarnaast gaat het onder andere om mogelijke (kleinschalige) ontwikkelingen in Koekange (indicatief 1,5-3 ha) en Zuidwolde (indicatief 3-6 ha) (gemeente De Wolden), Rogat (Meppel) en in Diever en Dwingeloo (gemeente Westerveld).

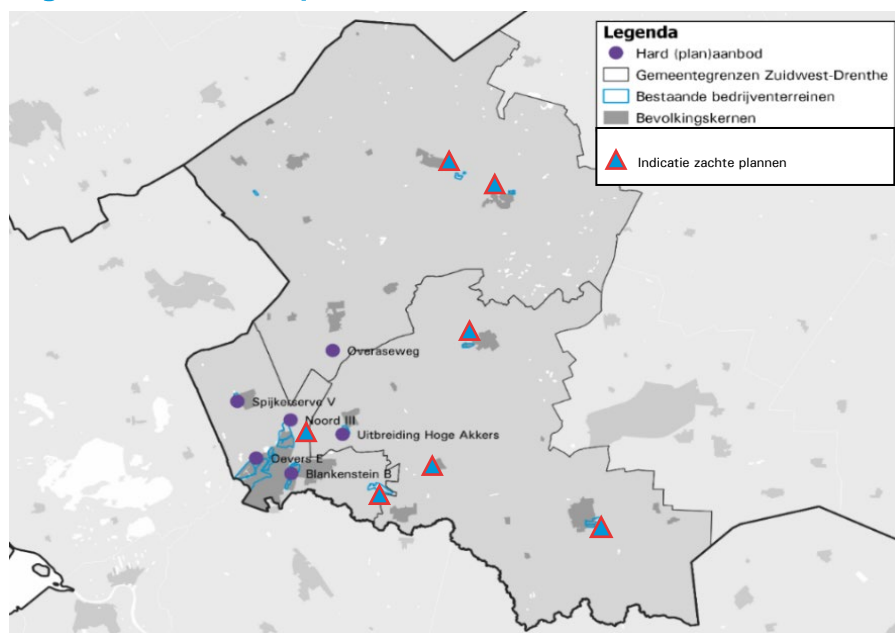
Tabel 2: Plannen voor nieuwe/uitbreiding van bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein / doelgroep	Netto oppervlakte	Status & planning
De Wolden	Voor de Blanken (uitbreiding)	Lokaal	3 hectare	In voorbereiding
De Wolden	Koekange	Lokaal	1,5-3 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie
De Wolden	Zuidwolde	Lokaal	3-6 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Nog geen locatie, opgenomen in Omgevingsvisie

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

Meppel	Noord IV	Regionaal / grootschalig	+/- 20 hectare	Focus ligt nu op realisatie van een attractiepark
Meppel / De Wolden	Rogat	Lokaal / MKB ondernemers De Wijk en Rogat	Nnb	Onbekend
Westerveld	Diever	Lokaal	Nnb	Onbekend
Westerveld	Dwingeloo	Lokaal	Nnb	Onbekend

Figuur 2: Zacht (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe



Gemeente De Wolden kan – gelet op de ruimtebehoefte van/voor lokale MKB ondernemers – niet uit de voeten met de bandbreedte (behoefteraming + 10%) meegegeven door Gedeputeerde Staten voor de regionale programmeringsafspraken. Mede vanuit dit oogpunt is de gemeente voornemens een nadere onderbouwing te geven van de behoefte aan uitbreiding van het lokale aanbod. Deze onderbouwing heeft tot doel in een vroeg stadium samen met de provincie Drenthe te komen tot een gedragen beeld over nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding. Bij deze onderbouwing worden ook relevante aspecten zoals de Ladder en inbreiding van bestaande bedrijventerreinen meegenomen.

Deze afspraken over bedrijventerreinen hebben een looptijd tot 2026. Indien planvorming van /voor nieuwe terreinen verder concreet wordt, is afstemming van deze initiatieven en/of elkaar hierover informeren wenselijk. De plannen uit tabel 1 zijn daarmee dus niet het eindbeeld. Mogelijk wordt ook een deel van de plannen uit tabel 2 ontwikkeld. Hiervoor is het onderlinge gesprek en een onderbouwing van de behoefte wenselijk. Hieronder (afpraak 3.2) gaan we hier nader op in.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De verwachting is dat in de nabije toekomst – net als in het verleden – agrarische bebouwing vrij komt als gevolg van schaalvergroting in de landbouw, de stikstofaanpak en/of vanwege het (vrijwillig) stoppen van agrariërs (bv. omdat er geen bedrijfsopvolging is). Bij het VAB-beleid gelden nu en in de toekomst de volgende voorwaarden:

- De nieuwe invulling van de VAB doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit heeft geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit is kleinschalig van aard.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- Opslag binnen het bouwblok om verloedering tegen te gaan.
- De woonfunctie van de VAB blijft gehandhaafd.

Binnen deze kaders is het dus voor landelijke gebieden mogelijk om ook bedrijfsfuncties te huisvesten in het buitengebied. Het verdient daarbij wel aanbeveling dat er telkens een goede afweging gemaakt wordt. Immers, de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en die op overige plekken (waaronder dus VAB's) zijn communicerende vaten.

Kenmerken hard en zacht aanbod: focus op lokaal en regionaal MKB

Vrijwel alle nog uitgeefbare kavels en (nieuwe) plannen in Zuidwest-Drenthe leggen de focus op lokaal en regionaal gewortelde bedrijven. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet van de bedrijventerreinen en/of de uitgiftevoorwaarden die (op)gesteld worden. In de landelijke gemeenten De Wolden en Westerveld zijn de uitbreidingsplannen gericht op lokaal MKB. In Meppel (met name Oevers E en Noord III) zijn ook wat grotere bedrijven mogelijk.

Om in de toekomst te sturen op de gewenste doelgroep op bedrijventerreinen, kunnen gemeenten aanvullende voorwaarden opnemen, zowel planologisch juridisch als privaatrechtelijk. Zo kan in het bestemmingsplan een maximale kavelmaat geborgd worden. Via een uitgifteprotocol en/of gronduitgiftebeleid kan bovendien een toetsing plaatsvinden aan vooraf gestelde ambities.

Regio Zuidwest-Drenthe wil geen grootschalige bedrijfsvestigingen faciliteren

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur – en zoals opgenomen in het regionaal profiel – acht de regio Zuidwest-Drenthe het onwenselijk om de beperkt beschikbare ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te stellen voor grootschalige bedrijfsvestigingen. Op Noord III in Meppel zijn weliswaar beperkt mogelijkheden voor vestiging van bedrijven tot circa 6 hectare (vergelijkbaar met omvang kavel Friesland Campina), maar voor zeer grootschalige bedrijven (> 8 á 10 hectare) heeft de regio geen ruimte (gepland) op (droge) bedrijventerreinen. In de haven van Meppel is wel ruimte voor grootschalige bedrijvigheid (watergebonden). Indien grootschalige bedrijven zich melden voor vestiging in een van onze gemeenten, dan zullen we deze bedrijven verwijzen naar andere Drentse regio's (bijvoorbeeld Zuidoost-Drenthe) en/of andere vestigingslocaties in de Regio Zwolle.⁴

Mocht daar aanleiding voor zijn en het traject ten aanzien van het opstellen van het ruimtelijk economisch profiel van de Regio Zwolle vraagt in dit verband om een ander standpunt in deze, dan zal de regio dit op dat moment bezien. Het zachte plan Noord IV in Meppel is dan in beeld voor een

⁴ In de haven van Meppel is nog een kavel van 8 hectare beschikbaar. Deze is onder voorbehoud vergeven aan een bedrijf. De mogelijke ontwikkeling van een grootschalige dagattractie op Noord IV valt buiten de scope van deze bedrijventerreinafspraken, aangezien het gaat om een grootschalige leisure-ontwikkeling.

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

beperkt deel van de ruimtevraag. Uiteraard worden de geldende uitgangspunten uit de Omgevingsverordening dan meegenomen bij de planvorming.

Additionele ruimtevraag als gevolg van energietransitie

Ook in Zuidwest-Drenthe speelt de energietransitie. Netcongestie en daarmee een beperkte aansluitgarantie en/of teruglevergarantie is een opgave waar bedrijven tegenaan lopen bij nieuwvestiging, verduurzaming/elektrificatie van productieprocessen en dit kan bovendien voor vertraging in de planvorming (bij gemeenten) leiden. Voor verzwaring van het energienet en realisatie van energie-infrastructuur wordt mogelijk ook ruimte op bedrijventerreinen aangewend. In het bijzonder in Meppel op Noord III wordt een deel van het nieuwe bedrijventerrein ingevuld met een nieuw hoogspanningsstation. Deze ruimtevraag – die dus incidenteel op een bedrijventerrein landt – vormt geen onderdeel van de prognose die is opgesteld voor de provincie Drenthe en kan daarom als ‘additioneel’ worden gezien. In bovenstaande tabel 1 zijn de netto hectares die nodig zijn voor het hoogspanningsstation daarom niet opgenomen.

Bovendien speelt bij de energietransitie dat in Drenthe – net als in overige delen van Nederland – wordt ingezet op waterstofprojecten en/of andere innovaties in het energienetwerk. Specifiek voor Zuidwest-Drenthe speelt dan de wens van veel (agrarische) ondernemers om groen gas te produceren. Enerzijds als bron van hernieuwbare energie voor derden, maar ook voor verduurzaming van het eigen bedrijf. Hoewel we verwachten dat de ruimtevraag van groengas-productie voornamelijk in het buitengebied zal landen (op perceel van agrarische ondernemers), kan deze bedrijvigheid mogelijk ook een ruimtevraag uitoefenen op (te ontwikkelen) bedrijventerreinen. Ook deze ruimtevraag is geen onderdeel van de prognose zoals is opgesteld voor de provincie Drenthe. Mocht die ruimtevraag zich voordoen, dan is die additioneel bovenop de geraamde vraag.

Afspraken evenwichtige verhouding vraag en aanbod

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken over bedrijventerreinen:

- 1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op onze bedrijventerreinen faciliteren we lokaal en regionaal gewortelde bedrijven. Een groot deel is lokaal en regionaal georiënteerd, maar diverse bedrijven opereren ook (inter)nationaal. (Zeer) grootschalige bedrijven passen niet bij ons DNA en deze bedrijven verwijzen we naar andere regio's (in Drenthe).
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Hierbij houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsvisie en -Verordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.
- 3 De regio sluit aan bij de bouwsteen die wordt ontwikkeld in Regio Zwolle ten aanzien van ontwikkelingen op gebied van bedrijventerreinen (o.a. voor grootschalige bedrijven).
- 4 Periodiek herijken gemeenten en provincie de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en houden de gemaakte afspraken tegen het licht.

3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen

Kwantitatief en kwalitatief sluit het harde (plan)aanbod aan op de verwachte vraag in Zuidwest-Drenthe tot en met 2030. Bovendien is de verwachting dat ook na 2030 nog een zekere ruimtevraag naar bedrijventerreinen ontstaat en bestaat. Er zijn enkele kleine (en minder concrete) plannen voor nieuwe bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. Het beeld is dat (een deel van) die plannen passen bij de geraamde ruimtevraag. Het is vooral zaak om die plannen nu concreter te

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

maken, zodat op een later moment regiogemeenten en provincie hierover geïnformeerd kunnen worden (en dus afstemming plaats kan vinden). Gelet op de status van de meeste zachte plannen verwachten we dat bij een volgende ronde ten aanzien van regionale programmering deze locaties in het overzicht met hard planaanbod staan.

Lokale, nieuwe bedrijventerreinen conform provinciale uitgangspunten en elkaar tijdig informeren

De regio Zuidwest-Drenthe wil flexibiliteit houden voor plannen die de ontwikkeling van nieuwe lokale (kleinschalige) bedrijventerreinen mogelijk maken en gericht zijn op het faciliteren van een lokale behoefte. De verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeenten. Plannen dienen in beginsel te voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend 5.000 m² of kleiner, een milieucategorie 1 t/m 3 en een beperkte totale omvang (indicatief: minder dan 5 hectare) onder de noemer lokaal bedrijventerrein. Dit wordt geborgd in de uitgiftekaders (bestemmingsplan, verkaveling, bedrijvenlijst, uitgiftevoorwaarden). Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeenten die een dergelijk lokaal plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten en provincie over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure en leggen kort voor vaststelling van het plan dit nogmaals terug bij de regiogemeenten en provincie. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd.

Regionale terreinen: afstemming gewenst

Voor ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen is onderlinge afstemming op regionaal niveau wel gewenst. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend groter dan 5.000 m², een aanzienlijke totale omvang (indicatief: meer dan 5 hectare) en (soms) met een milieucategorie tot vier onder de noemer (boven)regionaal bedrijventerrein. Gemeenten die een dergelijk plan ontwikkelen informeren in een vroegtijdig stadium (voorontwerp bestemmingsplan) de overige gemeenten en provincie over het voornemen, nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd. Ook wordt overleg met gemeenten buiten de regio gevoerd, mede afhankelijk van de reikwijdte van het plan.

We vinden het belangrijk om expliciet een regionaal afstemmingsoverleg te organiseren voor dit type terrein. Bij de onderbouwing van het plan wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Dit is conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. In Port of Zwolle wordt al op die manier gewerkt voor de haventerreinen en -ontwikkelingen.

Doel van het onderling afstemmen is zorgen dat nieuwe regionale bedrijventerreinen passen binnen de regionale ruimtebehoefte en niet onnodig concurreren met andere regionale bedrijventerreinen in de regio of de directe omgeving van de regio. Hierdoor blijven vraag en aanbod in balans, zie ook 3.1 hierboven. Na ambtelijke bespreking van het plan wordt – in een nieuw op te zetten of in een bestaand regionaal portefeuillehoudersoverleg – bestuurlijk afgestemd. De uitkomst van deze bespreking wordt vastgelegd in een verslag welke dient als aanvulling op de regionale afspraken. Dit wordt ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd (bestuurlijk). Gelet op de omvang van de regio en het beperkt aantal cases stellen we voor om flexibel om te gaan met deze afstemming. De gemeente waar het plan ontwikkeld wordt is verantwoordelijk om dit te organiseren.

Afspraken regionale afstemming nieuwe bedrijventerrein-ontwikkelingen

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom regionale afstemming van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen:

- 5 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming.
- 6 Plannen voor regionale bedrijventerreinen worden regionaal afgestemd in Zuidwest-Drenthe en met de provincie. Plannen moeten voldoen aan provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Deze uitgangspunten worden geborgd in de planvorming. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken. De gemeente waar het plan zich bevindt is verantwoordelijk voor de organisatie van afstemmingsoverleg. Na ambtelijk overleg en verslaglegging van bestuurlijk besluit wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie.
- 7 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is.

3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de regionale economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en werkgelegenheid. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden.

We benadrukken dat dit ambities zijn die vooral op lokaal schaalniveau tot uitvoering komen. Op regionaal niveau werken we aan kennisdeling en (eventueel) gezamenlijke subsidieaanvragen waar dat meerwaarde heeft. Daar waar op provinciaal, landelijk en/of op Europees schaalniveau capaciteit en/of middelen beschikbaar zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen dan kunnen gemeenten daar individueel aanspraak op maken. Eventueel kan ook gezamenlijk bekeken worden of samen optrekken meerwaarde biedt. We maken gebruik van de door de provincie ontwikkelde tools, zoals de 'leidraad voor energieneutrale bedrijventerreinen'.

Rapportage Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Regio Zwolle (2020)

In 2020 heeft de regio Zwolle een onderzoek naar 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen' uitgevoerd. Per bedrijventerrein (> 5 hectare) heeft Bureau Buiten onderzocht wat de huidige situatie is en wat de mogelijkheden voor de toekomst zijn. Op een aantal thema's worden ook concrete kansen gesignaleerd (voor verduurzaming, fysiek-ruimtelijk en/of een mix). In Zuidwest-Drenthe worden in elk geval als kansrijke terreinen onderscheiden: Zuiderkerkes (in De Wolden), Noord I en II en Buitenhaven/Oude Vaart (in Meppel) en Dieverbrug (in Westerveld). Het rapport doet enkele aanbevelingen voor vervolg (op terreinniveau).

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

Aanbevelingen uit de rapportage die ook relevant zijn voor de regionale programmering in Zuidwest-Drenthe hebben betrekking op verduurzaming, fysiek ruimtelijke opgaven en/of zijn algemeen van aard. We herhalen hieronder de belangrijkste aanbevelingen zodat deze op het netvlies staan.

Algemeen:

- Op provinciaal, nationaal en Europees niveau zijn middelen beschikbaar voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. De Regio Zwolle (en/of gemeenten met ervaring hierin) kunnen een belangrijke rol spelen in het bundelen en uitwisselen van kennis over de verschillende middelen en regelingen.
- Goed voorbeeld doet volgen, zet regionaal koplopers in de etalage: dit inspireert, neemt zorgen weg en is leerzaam voor andere bedrijventerreinen.

Aanbevelingen rond de verduurzaming en energietransitie:

- Breng de organisatiegraad op orde om verduurzaming écht van de grond te laten komen.
- Zet een regionale leer- en kennisomgeving op voor verduurzamingsmaatregelen.
- Voer (lokaal) vervolgonderzoek uit voor de geschiktheid van bedrijfspanden voor zonnepanelen en benut vervolgens de SDE++ subsidies.
- Ga gezamenlijk in gesprek met de netbeheerders over de uitbreiding van de capaciteit van de energie-infrastructuur.
- Doe lokaal onderzoek naar mogelijkheden voor off-grid uitwisseling van energie.

Aanbevelingen rond de fysiek-ruimtelijke opgaven:

- Zoek naar koppelkansen fysiek-ruimtelijke opgaven, verduurzamings- en energiemaatregelen.
- Terreinen waar nog fysieke ruimte is bieden perspectief. Schuifruimte is nodig om fysiek-ruimtelijke opgaven op te pakken.
- Fysiek ruimtelijke opgaven zijn complex en tijdrovend. Niet alle problemen zijn direct oplosbaar.
- Werk samen met ondernemers en benut / vergroot de organisatiegraad.

Bedrijventerreinen waar nu al concrete aandacht is voor toekomstbestendigheid

Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen zijn in de regio Zuidwest-Drenthe diverse ontwikkelingen die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad:

- In het Transformatiegebied Noordpoort (diverse IBIS-bedrijventerreinen) in Meppel speelt een mogelijke transformatie en daarmee verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Er zijn diverse deelgebieden aangewezen en per deelgebied verschilt of de bedrijvigheid kan blijven, een lichtere bedrijvigheid beoogd is en/of er vermening met andere functies plaats gaat vinden. Plannen worden verder uitgewerkt.
- In de haven van Meppel (Oevers en Buitenhaven/Oude Vaart) wordt nadrukkelijk ingezet op intensivering van het bestaande ruimtegebruik. Hiervoor wordt een onderzoek uitgevoerd.
- In De Wolden is gestart met de pilot op Hoge Akkers in Ruinerwold, waar in eerste instantie wordt gekeken naar het versterken van de organisatiegraad, om daarna gezamenlijke opgaven rondom inkoop, energievraagstukken, duurzaamheid en veiligheid op te pakken. Voor 2024 wordt voor het bedrijventerrein in Zuidwolde (Zuiderkerkes) bekeken of leerervaringen uit Ruinerwold een vervolg kunnen krijgen.

Intensief ruimtegebruik van belang, ook voor nieuwe ontwikkelingen

Bedrijventerreinen zijn waardevolle plekken voor de regio, daarom moeten ze zo efficiënt mogelijk worden benut. Op plekken met onnodig lage ruimtelijke intensiteit streven we naar intensivering. We wegen daarnaast bij nieuwe ontwikkelingen altijd inbreiding in de bestaande voorraad af voordat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied in beeld komt. De uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden hierbij gevolgd.

Om meer grip te krijgen op de inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen gaan we in de komende periode het potentieel in Zuidwest-Drenthe onderzoeken. We verkennen – samen met de provincie – wat nodig is voor een volgende stap op bestaande inventarisaties en onderzoeken en beoordelen welke aanvullende inzet noodzakelijk is. In Port of Zwolle (oa. Meppel) loopt nu een onderzoek naar intensivering op bestaande kavels. Leerervaringen hieruit kunnen mogelijkwijs ook ingezet worden op reguliere bedrijventerreinen.

Afspraak kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen:

- 8 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden.
- 9 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.
- 10 Regio(gemeenten) verkennen – samen met de provincie – de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen.
- 11 Regio(gemeenten) en provincie onderzoeken welke inzet vanuit de provincie gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen.

3.4 Monitoring

Door op terugkerende basis de stand van zaken op bedrijventerreinen in de regio Zuidwest-Drenthe te peilen zien we op welke van bovenstaande thema's we resultaten boeken en op welke thema's we een tandje bij moeten zetten. Ook kan monitoring een aanleiding vormen om bij te sturen op bovenstaande thema's. Bijvoorbeeld als de markt zich (erg) anders ontwikkelt dan voorspeld. Afstemmen en (eventueel) bijsturen doen we in regionaal verband in goed overleg met elkaar op basis van de monitoring. Periodiek monitoren, afstemmen en bijsturen is voor alle thema's belangrijk, maar vooral voor de balans tussen vraag en aanbod.

Geconstateerd is dat de informatie in IBIS werklocaties (beheer door provincie op basis van jaarlijkse input door gemeenten) onvolledig en onnauwkeurig is. Gemeenten in Zuidwest-Drenthe doen een eenmalige inspanning om IBIS up-to-date te krijgen, zodat de basis voor monitoring goed is voor de komende jaren.

We spreken verder af dat we jaarlijks in regionaal verband de verhoudingen tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen bespreken. Input hiervoor is data per gemeente over uitgifte (aan wie worden kavels uitgegeven), leegstand/aanbod en andere dynamiek op werklocaties (zoals welke soorten functies op bedrijventerreinen landen). Wij committeren ons als gemeenten om data tijdig te verwerken in de IBIS-enquête, zodat de provincie deze informatie tijdig kan aanleveren als basis voor ons regionale gesprek.

Een deel van de bedrijfskavels in Zuidwest-Drenthe zijn onder optie of gereserveerd. Hierdoor is er beperkt bedrijfskavel 'vrij' beschikbaar voor bedrijven. Gemeenten moeten regelmatig 'nee' verkopen. De opties en reserveringen die omgezet worden naar een verkoop zijn onderdeel van de ruimtevraag die in de prognose van de provincie Drenthe tot uitdrukking gebracht is. Om meer grip te krijgen op de concreetheid van de opties en reserveringen gaan we deze structureel en onderling

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

monitoren en elkaar hierover informeren. Op die manier krijgen we meer gevoel bij de feitelijke ruimtevraag, de termijn waarop deze zich voordoet, sluiten we 'shopgedrag' tussen gemeenten uit en leveren we daarnaast onderbouwing voor een eventueel structureel hogere vraag naar bedrijventerreinen in onze regio. De provincie wordt op jaarlijkse basis op de hoogte gebracht van de stand van zaken (bv. aantal opties/omvang, termijn, hardheid, type bedrijvigheid, verzilverd in jaar X, afgevallen in jaar X, etc.).

Ook *best practices* rondom herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen vormt een vast agendapunt bij een regionaal ambtelijk overleg.

Afspraak monitoring bedrijventerreinen en gemaakte afspraken

De regiogemeenten in Zuidwest-Drenthe maken de volgende afspraken rondom monitoring van bedrijventerreinen en de gemaakte afspraken:

- 12 Gemeenten actualiseren (eenmalig) IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om de huidige situatie goed in beeld te brengen en basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.
- 13 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren – samen met de provincie – uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Informatie uit de monitoring kan gebruikt worden als input voor de eventuele (bestemmings-/omgevingsplan)onderbouwingen, de (her)ontwikkeling en optimalisatie (bijvoorbeeld verkaveling) van individuele terreinen en plannen.
- 14 We monitoring opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover. De informatie kan gebruikt worden bij de onderbouwing van nieuwe plannen.

Bijlage 1 Vraag en aanbod

Vraag

Uitbreidingsvraag: circa 18 tot 26 hectare tot 2030

De behoefte van bedrijventerreinen voor de provincie Drenthe vormt de basis voor de uitbreidingsvraag die we tot 2030 en als doorkijk naar 2040 verwachten.

Voor de drie gemeenten in de regio Zuidwest-Drenthe wordt in de prognose circa 18 tot 26 hectare uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de periode 2022 tot 2030 geprognosticeerd. Voor de periode 2030 tot 2040 wordt er circa -4 tot 29 hectare geprognosticeerd. In totaal gaat het dan dus om een ruimtevraag in de periode 2022-2040 van 14 tot 55 hectare (netto bedrijventerrein).



Watergebonden bedrijvigheid

De behoefte van en prognose van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen betreft zogenaamde 'droge' bedrijventerreinen. Watergebonden ruimtevraag is geen onderdeel van de prognose.

In Meppel zijn Oevers ABC, Oevers D en Buitenhaven/Oude Vaart bedrijventerreinen met watergebonden kavels. Op een deel van deze bedrijventerreinen is ook niet-watergebonden bedrijvigheid gevestigd.

Vervangingsvraag: circa 4 hectare tot 2030

Vervangingsvraag treedt op wanneer bedrijven vertrekken van een plek dat na het vertrek niet meer bestemd blijft voor bedrijvigheid. Bijvoorbeeld als een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningen. In de regio Zuidwest-Drenthe wordt circa 4 hectare vervangingsvraag naar bedrijventerreinen verwacht tot 2030. Dit gaat om de transformatie van Noordpoort te Meppel.

Er zijn geen andere plannen bekend waar bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een andere functie in de regio Zuidwest-Drenthe. In de toekomst kan dit echter wel het geval zijn. Deze ruimtevraag komt dan bovenop de al eerder genoemde hectares. Aangezien dit nu niet concreet is nemen we hiervoor geen extra hectares op in de programmering.

Nieuw bedrijventerrein biedt in sommige gevallen ook een oplossing voor bedrijven die in de kern gevestigd zijn en vanwege milieunormen, ruimte en kansen voor de woningbouw daar mogelijk willen/moeten vertrekken. Het ontbreken van bedrijventerrein in de directe omgeving geeft ook geen bewegingsruimte voor deze gevallen, hetgeen op haar beurt weer mogelijk woningbouwontwikkelingen kan stagneren. Volgens de definitie van vervangingsvraag moet formeel bedrijventerrein getransformeerd worden. De hiervoor genoemde situatie is in Zuidwest-Drenthe wel reëel. Monitoring en concrete lijsten waar ook (financieel) commitment voor is kan een reden zijn om van een hogere vraag uit te gaan.

Additionele vraag vanuit unieke vestigers of ontwikkelingen en overloop vanuit Regio Zwolle

Naast de geraamde uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag doen we in de behoefteprognose uitspraken over additionele vraag. Dit is vraag naar bedrijventerreinen die niet voortkomt uit autonome groei van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. Additionele vraag is moeilijker kwantitatief te ramen dan uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. In onderstaande tabel zijn twee soorten additionele vraag uitgelicht die relevant zijn voor Zuidwest-Drenthe.

Tabel 3: Additionele vraag Zuidwest-Drenthe

Additionele vraag	Additionele vraag in Zuidwest Drenthe
Unieke vestigers / ontwikkelingen	De regio kent een relatief groot aantal agrifoodbedrijven en andere bedrijven met een forse logistiek component. De trend dat ketens van deze bedrijven steeds korter worden, en de veranderende ruimtevrage bij logistieke bedrijven kunnen voor extra uitbreidingsvraag. Ook ontwikkelingen in de haven van Meppel (Oevers) en op gebied van Defensie kunnen een weerslag hebben op de ruimtevrage naar bedrijventerreinen.
Potentiële overloop vanuit Regio Zwolle	Door de ligging aan de A28/A32 is Zuidwest-Drenthe in potentie in beeld voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen in de Regio Zwolle een uitwijkmogelijkheid zoeken. Het is niet ondenkbaar dat bedrijven (ook grotere ruimtevragers) zich oriënteren op hoofdzakelijk Meppel (in de regio Zuidwest-Drenthe).

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur verwachten we dat de additionele vraag in Zuidwest-Drenthe beperkt zal zijn. Voor verzwaring van het energienet en realisatie van energie-infrastructuur wordt mogelijk ook ruimte op bedrijventerreinen aangewend. Deze vraag komt bovenop de geraamde uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio.

Ruimtevrage kwalitatief: hoofdzakelijk lokaal en regionaal MKB

We onderscheiden twee typen ruimtevragers: lokale ruimtevragers en (boven)regionale ruimtevragers. In Zuidwest-Drenthe komen beiden min of meer voor. Ruimtevrage van buiten de regio (bovenregionale ruimtevragers) komt incidenteel voor. Het merendeel van de bedrijvigheid is lokaal en/of regionaal geworteld. Kenmerken van deze bedrijvigheid is dat deze klein tot middelgroot is in omvang. De ruimtevrage vanuit grootschalige (internationale) bedrijven is naar verwachting beperkt in de regio Zuidwest-Drenthe. Daar waar de ruimtevrage toch grootschalig(er) is, gaat het om bedrijvigheid die al sinds langere tijd in de regio gevestigd is en nu een uitbreidingswens heeft.

Aanbod

Zuidwest-Drenthe kent circa 315 hectare aan bedrijventerrein (bruto circa 430 ha). Hiervan is circa 309,3 hectare uitgegeven en 26,7 hectare nog beschikbaar voor uitgifte (en/of nog niet gepasseerd). Op drie bedrijventerreinen zijn nog kavels beschikbaar, zie ook tabel hieronder. Het gaat hoofdzakelijk om kleine tot middelgrote kavels.

Tabel 4: Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Type bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
De Wolden	Uitbreiding Hoge Akkers	Lokaal	6,5 hectare	5,3 hectare
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6 hectare	1,1 hectare
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2 hectare	3 hectare
Meppel	Noord III	Regionaal	15,1 hectare*	15,1 hectare*
Meppel	Spijkerserve V	Lokaal	-	0,6 hectare
Westerveld	Oeveraseweg	Lokaal	15,3 hectare	1,6 hectare
Totaal				26,7 hectare

* exclusief 3,4 hectare voor realisatie van een hoogspannings(koppel)station

Gebiedsontwikkeling Noord IV

De gemeente Meppel maakt een omgevingsprogramma en toekomstvisie voor Noord IV. In dit gebied, tussen de A32 en de Arendsweg, heeft de gemeente in de zomer van 2020 voorkeursrecht gevestigd op de agrarische gronden. Dat heeft de gemeente gedaan omdat zij regie wil houden op ontwikkelingen die mogelijk een rol gaan spelen in het gebied. Op 9 december 2022 werd bekend dat de provincie en gemeente een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de mogelijke komst van een themapark in het zuidelijke deel van Noord IV. Het gaat om een themapark van 60 hectare met een natuurlijke inrichting en met minimale bebouwing. Het park richt zich op shows en voorstelling over de cultuurhistorie van Drenthe en Nederland. Als het themapark er komt, gaat het om een alternatieve invulling van het beoogde bedrijventerrein voor het gebied. De eventuele plannen voor een themapark worden onderdeel van het omgevingsprogramma Noord IV. Naar verwachting is eind 2023 meer duidelijkheid over de haalbaarheid van dit initiatief.

Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie

Naast hard (plan)aanbod van nieuwe kavels kan er ook aanbod zijn in de bestaande voorraad. Dit zijn bestaande panden die te koop of te huur worden aangeboden. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe bedraagt circa 8.900 m² bvo (peildatum 1-1-2023) ten opzichte van een totale voorraad van circa 1.100.000 m² bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 0,8%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in bijna alle gemeenten (ver) onder een gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in bijna alle gemeenten en op regioniveau.

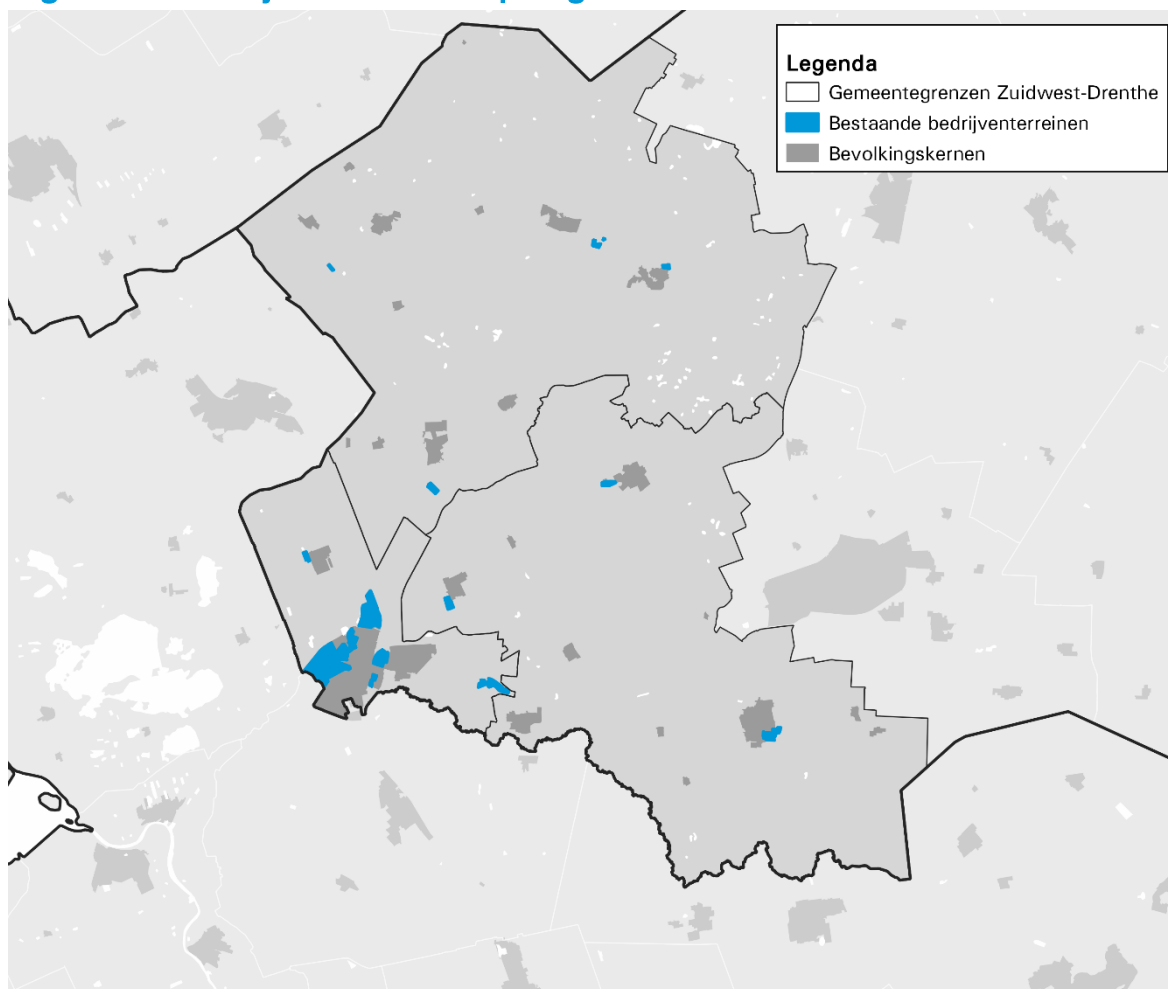
Bijlage 2

Uitgangssituatie op bedrijventerreinen

Algemeen

De regio kent 21 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 300 hectare. Meppel (12 terreinen, circa 245 hectare netto) en Westerveld (7 terreinen, circa 32 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de regio, elke gemeente heeft een aantal terreinen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Zuidwest-Drenthe.

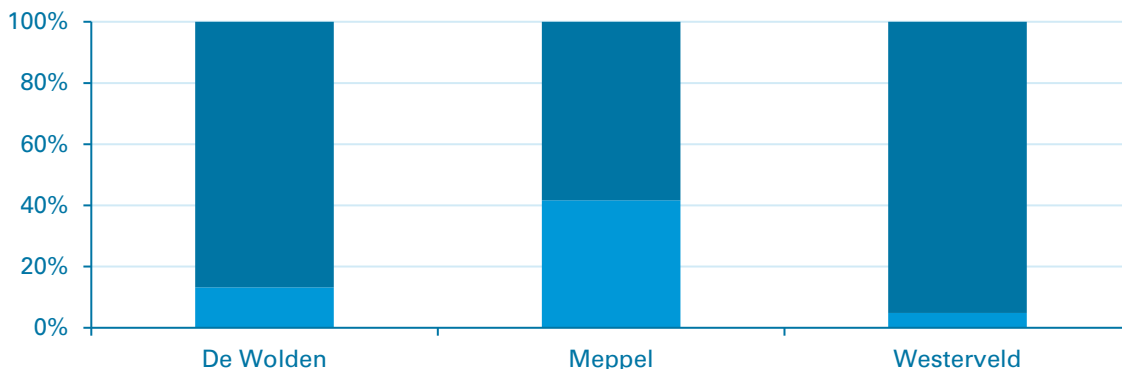
Figuur 3: Bedrijventerreinen per gemeente in Zuidwest-Drenthe



Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 26% van de werkgelegenheid

In Zuidwest-Drenthe is circa 26% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Dit is iets lager dan gemiddeld voor Nederland. Er werken circa 10.300 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Meppel (circa 8.600 banen) en in De Wolden (circa 1.200 banen) werken veel mensen op bedrijventerreinen. In Westerveld werken circa 500 mensen op bedrijventerreinen. Zie figuur hieronder voor de werkgelegenheid op bedrijventerreinen als aandeel van de totale werkgelegenheid per gemeente.

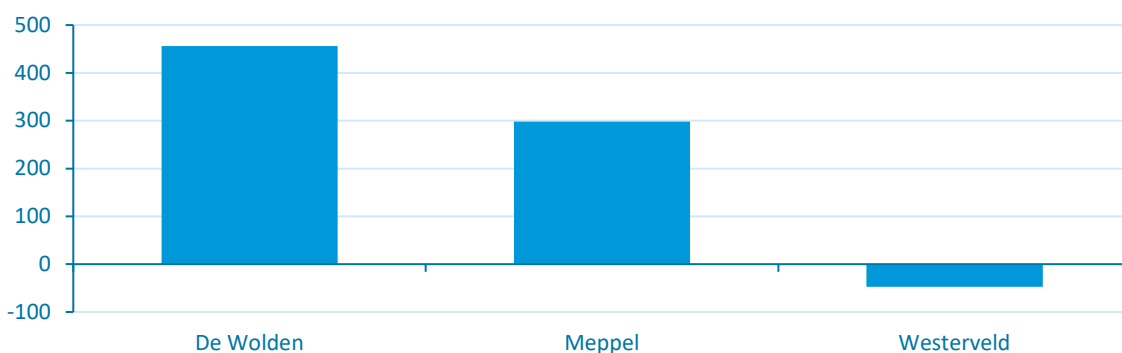
Figuur 4: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



Werkgelegenheid groeit op bedrijventerreinen in de regio

Op regionaal niveau groeit het aantal werknemers op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 7% gegroeid. Op gemeenteniveau is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in De Wolden het hardst gegroeid. Daar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gegroeid van bijna 800 banen naar ruim 1.200 banen.

Figuur 5: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente (2013-2022)



Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Drenthe beoordeeld op hun huidige functioneren en toekomstbestendigheid door Bureau Buiten. In de tabel hieronder is de beoordeling per terrein te lezen. De meest toekomstbestendige terreinen worden als koplopers gekenmerkt. De terreinen die gemiddeld toekomstbestendig zijn worden als peloton gekenmerkt en de terreinen die niet toekomstbestendig (genoeg) zijn worden als achtervolgers gekenmerkt. In Zuidwest-Drenthe zijn vooral peloton terreinen te vinden met een enkele achtervolger. De toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe is dus een aandachtspunt.

Gemeente	Terrein	Type terrein	Netto oppervlakte (hectare)	Plannen	Score onderzoek Bureau Buiten
De Wolden	Hoge Akkers 2	Lokaal	10,6	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
De Wolden	Ruinen	Lokaal	6,8		Achtervolger
De Wolden	Uitbr. Ruinen	Lokaal	6,8		Achtervolger
De Wolden	Zuiderkerkes I	Lokaal	14,5	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
De Wolden	Zuiderkerkes II	Lokaal	6,1	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Meppel	BT Oevers ABC	Regionaal (deels watergebonden)	84,1	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Blankenstein A	Regionaal	11,6		Peloton
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6		Peloton
Meppel	Buitenhaven e.o. / Oude vaart	Regionaal (deels watergebonden)	17,0	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Ezinge	Regionaal	7,0	Door transformatie is het bedrijvengebied verkleind tot circa 3 hectare	Peloton
Meppel	Noord fase I	Regionaal	28,2		Peloton
Meppel	Noord fase II	Regionaal	27,5		Peloton
Meppel	Oevers D	Regionaal (deels watergebonden)	38,4	Onderzoek intensivering Port of Zwolle	Peloton
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2		-

Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe

Meppel	Rogat	Regionaal	25,0		-
Meppel	Spijkerserve	Lokaal	6,0		-
Meppel	Steenwijkerstraatweg- Galgenkampweg	Regionaal	6,5	Deel transformatie (Noordpoort)	Peloton
Westerveld	De Valderse	Lokaal	2,2		Peloton
Westerveld	De Valderse II	Lokaal	5,1		Peloton
Westerveld	Dieverbrug	Lokaal	1,0		Peloton
Westerveld	Dieverbrug II	Lokaal	5,6		Peloton
Westerveld	Nijensleek	Lokaal	2,1		-
Westerveld	Nijensleek uitbr.	Lokaal	0,6		-
Westerveld	Oeveraseweg	Lokaal	15,3		Peloton

Colofon

Datum: 17 oktober 2023

Projectnummer: 23.006

Opdrachtgever: Gemeenten De Wolden, Meppel en Westerveld (Zuidwest-Drenthe)

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem en Callum Lewis

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl



Programmering Aa en Hunze

22 september 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Profiel Aa en Hunze op bedrijventerreinen	4
3. Voorstel afspraken en programmering	5
3.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen	5
3.2 Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig houden	7
Bijlage 1 Uitgangssituatie bedrijventerreinen	9
Algemeen	9
Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen	10

1. Inleiding

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor de provincie (en gemeenten). Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – is in 2022 een behoefte­raming opgesteld. Deze behoefte­raming vormt een belangrijke bouwsteen voor programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimte­vragers.

Voor de gemeente Aa en Hunze is deze programmering uitgewerkt, waarbij rekening gehouden wordt met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief en kwalitatief), de toekomstbestendigheid van het bestaande aanbod, de verwachte behoefte aan nieuw bedrijventerrein en de programmering die hieruit naar voren komt. Ook is aandacht voor de regionale afstemming van (nieuwe) initiatieven.

2. Profiel Aa en Hunze op bedrijventerreinen

Aa en Hunze is een forensengemeente. Veel inwoners werken in Groningen of Assen of in Veendam, Hoogezand en Stadskanaal. De gemeente Aa en Hunze vormt het groene hart tussen deze economische kernzones. Hier past bedrijvigheid die daar ondersteunend aan is. Speerpunt voor de gemeente is het versterken van het eigen bedrijfsleven, het stimuleren van zelfstandig ondernemerschap (startende bedrijven), stimulering van de werkgelegenheid en behoud van de leefbaarheid in de kernen.

Gieten vervult een centrumfunctie, heeft een centrale ligging in de gemeente, is optimaal bereikbaar aan de N33/N34 en heeft een belangrijke regionale functie voor bedrijvigheid en werkgelegenheid met het bedrijventerrein Bloemakkers. De bouwnijverheid, handel en het midden- en kleinbedrijf vervullen een belangrijke bron van werkgelegenheid in diverse dorpen in de gemeente Aa en Hunze.

Ruimtelijk-economisch vertaalt dit zich niet naar grootschalige uitbreidingen voor bedrijventerreinen. Inzet is gericht op versterking van de bestaande bedrijventerreinen. Deze vormen de basis en van hieruit kan eventueel kleinschalig worden uitgebreid, mits hiertoe ruimtelijke mogelijkheden zijn. Ook intensivering en toekomstbestendig maken/houden van bestaande bedrijventerreinen is een van de opgaven voor Aa en Hunze. Voor kleinschalige bedrijven (in de woonomgeving en/of in het buitengebied) heeft de gemeente een positieve grondhouding, mits aan ruimtelijke voorwaarden voldaan kan worden en de leefbaarheid van de omgeving niet in het geding komt.

Ten aanzien van regionale samenwerking zijn de A7/N33-regio (Groningen), N366-regio (in zowel Groningen als Drenthe) en Regio Groningen-Assen (in zowel Groningen als Drenthe) van belang voor de (ruimtelijk economische) ontwikkeling van Aa en Hunze. Ontwikkelingen in deze regio's kunnen impact hebben op de economie in Aa en Hunze. Van belang is om onderling informatie uit te wisselen over de mogelijkheden, kansen en bedreigingen en hier actief elkaar op te zoeken.

3. Voorstel afspraken en programmering

3.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

Tot en met 2030 circa 3 hectare aan ruimtevraag, daarna aanvullend nog circa 3 hectare

Het is van belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in de gemeente Aa en Hunze. Er moet geen overaanbod ontstaan. Dit heeft als effect dat grond minder goed verkoopt en het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven aan eindgebruikers. Ook kunnen bestaande bedrijventerreinen dan leeglopen en verloederen omdat bedrijven vertrekken naar plekken met nieuwe aanbod en niet worden vervangen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt. Dit heeft als gevolg dat bedrijven met een uitbreidingswens niet kunnen groeien of een locatie met uitgeefbaar aanbod vinden buiten de gemeente (of regio).

Tot en met 2030 is er een ruimtevraag van circa 3 hectare te verwachten in Aa en Hunze. Het betreft droog (regulier) bedrijventerrein. Ook in de periode (tot en met 2040) daarna verwachten we nog extra ruimtevraag, namelijk oplopend tot circa 3 hectare aanvullende ruimtevraag.

Als regio gaan we daarbij uit van het meest gunstige scenario voor de ruimtevraag. We hebben twee redenen om dit als uitgangspunt te hanteren:

- Historische uitgifte (sinds 2014) toont aan dat ruim zeven hectare bedrijventerrein is uitgegeven.
- De gemeente voert regelmatig gesprekken met bedrijven. Recente peilingen onder bedrijven tonen aan dat er behoefte is aan nieuwe kavels in de gemeente.

Kwalitatieve vraag: enkel gericht op lokaal MKB

De ruimtevraag in Aa en Hunze komt overwegend voort uit kleine bedrijven en een enkel middelgroot bedrijf. Deze bedrijven zijn allemaal lokaal tot regionaal gebonden. Bedrijven in Aa en Hunze zijn gericht op een kavel en pand met een functionele tot moderne uitstraling.

Specifiek voor het landelijk gebied speelt de wens van veel (agrarische) ondernemers om groen gas te produceren. Enerzijds als bron van hernieuwbare energie voor derden, maar ook voor verduurzaming van het eigen bedrijf. Hoewel we verwachten dat de ruimtevraag van groengasproductie voornamelijk in het buitengebied zal landen (op perceel van agrarische ondernemers), kan deze bedrijvigheid mogelijk ook een ruimtevraag uitoefenen op (te ontwikkelen) bedrijventerreinen. Ook deze ruimtevraag is geen onderdeel van de prognose zoals is opgesteld voor de provincie Drenthe. Mocht die ruimtevraag zich voordoen, dan is die ook additioneel bovenop de geraamde vraag.

Er is nog zeer beperkt hard aanbod, alles onder optie/reservering

Op de bedrijventerreinen Bloemakkers en het Ambachtenterrein zijn nog enkele kleinschalige kavels beschikbaar. Deze kavels zijn onder optie of gereserveerd en daarmee niet vrij uitgeefbaar.

Tabel 1: Hard (plan)aanbod in Aa en Hunze

Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
Bloemakkers	Lokaal	26,0 hectare	PM: enkele duizenden vierkante meters
Ambachtenterrein	Lokaal	1,1 hectare	PM: enkele duizenden vierkante meters
Totaal		27,1 hectare	

Op basis van bovenstaande overzicht constateren we dat vraag en (hard) aanbod tot en met 2030 in evenwicht zijn. Daarnaast is er nog een zacht plan in Aa en Hunze. Er zijn plannen om het bedrijventerrein Bloemakkers beperkt uit te breiden voor kleinschalige lokale bedrijven. Volgens de huidige planning zal er medio 2025 uitgifte plaatsvinden.

Tabel 2: Zacht aanbod in Aa en Hunze

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Bloemakkers uitbreiding	Ca. 2,9 hectare

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De verwachting is dat in de nabije toekomst – net als in het verleden – agrarische bebouwing vrij komt als gevolg van schaalvergroting in de landbouw, de stikstofaanpak en/of vanwege het (vrijwillig) stoppen van agrariërs (bv. omdat er geen bedrijfsopvolging is).

Bij het VAB-beleid gelden nu en in de toekomst de volgende voorwaarden:

- De nieuwe invulling van de VAB doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit heeft geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit is kleinschalig van aard.
- De woonfunctie van de VAB blijft gehandhaafd.

Binnen deze kaders is het dus voor landelijke gebieden mogelijk om ook bedrijfsfuncties te huisvesten in het buitengebied. Het verdient daarbij wel aanbeveling dat er telkens een goede afweging gemaakt wordt. Immers, de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en die op overige plekken (waaronder dus VAB's) zijn communicerende vaten.

Kenmerken aanbod: focus op lokaal MKB, geen ruimte voor grootschalige bedrijfsvestigingen

Alle nog uitgeefbare kavels en (nieuwe) plannen in Aa en Hunze leggen de focus op lokaal geworteld MKB. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet en totale omvang van de bedrijventerreinen. Een terrein dat gericht is op lokaal tot regionaal MKB typeren we als een bedrijventerrein met een totale omvang van maximale 5 hectare netto uitgeefbare kavels en een gemiddelde kavelomvang van overwegend 5.000 m² of minder.

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur acht Aa en Hunze het onwenselijk om de beperkt beschikbare ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te stellen voor grootschalige bedrijfsvestigingen. Op Bloemakkers in Gieten zijn wel enkele grote(re) bedrijven gevestigd, maar voor nieuwe ontwikkelingen ziet Aa en Hunze geen ruimte voor bedrijven groter dan 3 hectare. Indien grootschalige bedrijven zich melden voor vestiging in onze gemeente, dan zullen we deze bedrijven verwijzen naar andere (Drentse) regio's.

Afstemming met buurregio's/buurgemeenten

Bij nieuwe ontwikkelingen (plannen voor toevoeging van bedrijventerrein) informeren we buurgemeenten (en provincie), nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure en leggen kort voor vaststelling van het plan dit nogmaals terug bij de regiogemeenten en provincie. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd.

Afspraken evenwichtige verhouding vraag en aanbod

Over vraag en aanbod van bedrijventerreinen maakt Aa en Hunze volgende afspraken:

- 1 We streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de gemeente ruimte en flexibiliteit houden. Planvorming voor nieuwe ontwikkelingen sluit aan bij de principes van lokale uitbreiding en de uitgangspunten hiervoor in de provinciale Omgevingsvisie en -Verordening.
- 3 Bij nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen vanaf een omvang van 5 hectare stemmen we met andere regio's in Drenthe af. Periodiek overleggen we met buurgemeenten over bedrijventerreinen in het algemeen.
- 4 In Aa en Hunze zorgen we dat de informatie over bedrijventerreinen (jaarlijks) up-to-date is en daardoor gebruikt kan worden voor de monitoring door de provincie en bovendien als input gebruikt kan worden voor de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen.

3.2 Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig houden

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de regionale economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en werkgelegenheid. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden.

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in het vestigingsklimaat en kunnen een grote bijdrage leveren aan de regionale en lokale doelstellingen voor veiligheid, energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Een toekomstbestendig bedrijventerrein is duurzaam, veilig en groen. Voor de komende periode willen wij samen met de provincie stappen zetten voor het toekomstbestendig maken van meerdere bedrijventerreinen in de gemeente. Daar waar op provinciaal, landelijk en/of op Europees schaalniveau capaciteit en/of middelen beschikbaar zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen dan kunnen gemeenten daar individueel aanspraak op maken. Eventueel kan ook gezamenlijk bekeken worden of samen optrekken meerwaarde biedt. We maken gebruik van de door de provincie ontwikkelde tools, zoals de 'leidraad voor energie neutrale bedrijventerreinen' en de leerervaring uit het Regiodeal project Toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Regiodeal: Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Binnen de regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe werken de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hardenberg, Hoogeveen en de provincies Drenthe en Overijssel samen aan verschillende uitdagingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Vanuit de regiodeal wordt er ook gewerkt aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op zes pilot-terreinen wordt gewerkt aan toekomstbestendigheid. Deze pilots worden gebruikt om een methodiek te ontwikkelen voor het toekomstbestendig maken en houden van alle andere bedrijventerreinen in de regio. Het doel van de pilots (en later op alle bedrijventerreinen) is om het georganiseerde bedrijfsleven per terrein te ondersteunen in het komen tot uitvoeringsprogramma's. Goede uitvoering hiervan heeft als gevolg een dat alle bedrijventerreinen in de regio toekomstbestendig zijn en blijven.

Afspraken kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

Aa en Hunze maakt de volgende afspraken rondom kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen:

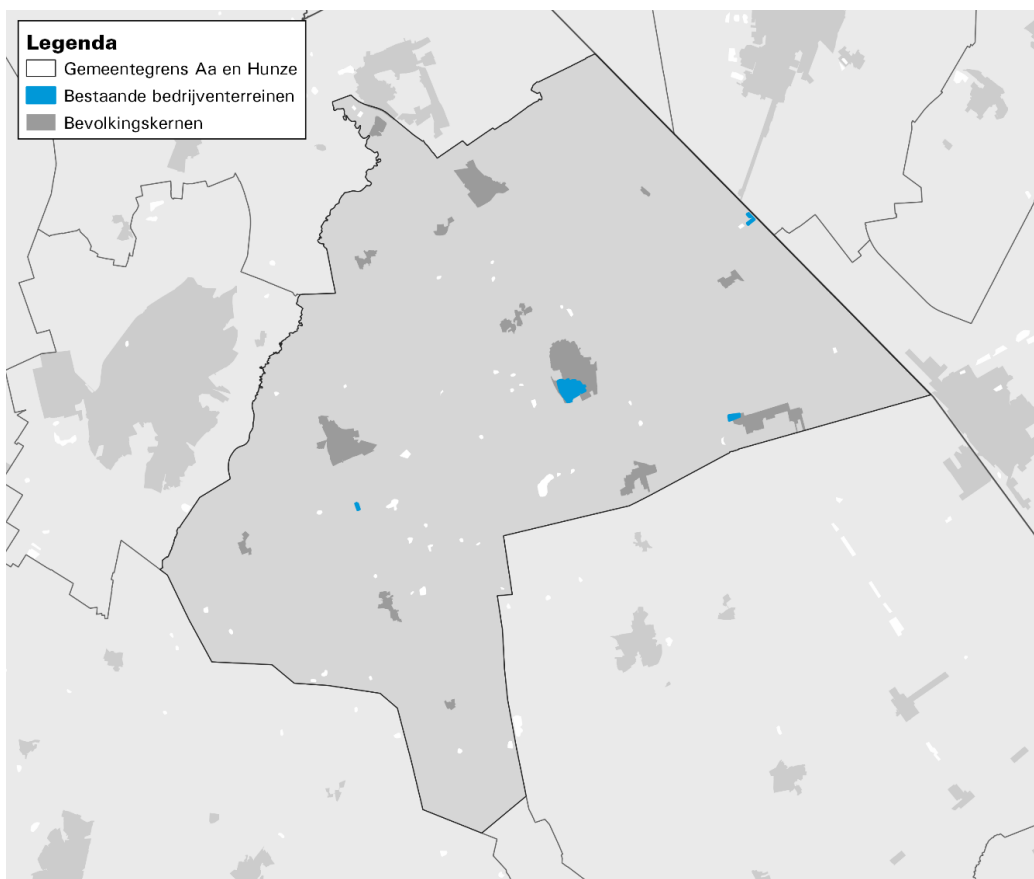
- 1 Individueel werkt de gemeente aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit met buurgemeenten zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. Het Regiodeal traject is hiervoor een directe en concrete aanleiding.
- 2 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.

Bijlage 1 Uitgangssituatie bedrijventerreinen

Algemeen

Aa en Hunze kent vijf formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 42 hectare. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de gemeente gelegen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Aa en Hunze.

Figuur 1: Bedrijventerreinen Aa en Hunze



Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de gemeente met 14% van de werkgelegenheid

In Aa en Hunze is circa 14% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Dit is lager dan gemiddeld voor Nederland. Er werken circa 760 mensen op bedrijventerreinen in de gemeente. Het aantal werknemers op bedrijventerreinen in Aa en Hunze groeit licht. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 2% gegroeid.

Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Drenthe beoordeeld op hun huidige functioneren en toekomstbestendigheid door Bureau Buiten. De meest toekomstbestendige terreinen worden als koplopers gekenmerkt. De terreinen die gemiddeld toekomstbestendig zijn worden als peloton gekenmerkt en de terreinen die niet toekomstbestendig (genoeg) zijn worden als achtervolgers gekenmerkt. In de gemeente Aa en Hunze is alleen Bloemmakers beoordeeld. Het terrein Bloemmakers kreeg de beoordeling 'peloton'. Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen is dus een aandachtspunt in de gemeente.

Aan:
de colleges van Burgemeester en
Wethouders van Emmen, Coevorden,
Hoogeveen en Borger-Odoorn

Assen, 30 januari 2024
Ons kenmerk 5/5.2/20240000128
Behandeld door de heer E. Hoppenbrouwer (0592) 36 54 76
Onderwerp: Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen

Geacht college,

Wij hebben de door u vastgestelde Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe ontvangen, waarvoor hartelijk dank. Wij complimenteren u met het opleveren van deze regionale afspraken die op passende wijze in het document zijn opgenomen. Hiermee biedt u voldoende ruimte voor economie en richt u zich op de doorontwikkeling naar toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit sluit aan op rijksbeleid met als doel om samen met de decentrale overheden de regie op de ruimtelijke ordening in Nederland te vergroten. Aanleiding hiervoor vormt het feit dat urgente maatschappelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld het woningtekort, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening, alle een grote ruimtelijke impact hebben. Mede ingegeven door de schaarste aan ruimte en de stikstofproblematiek, heeft het Rijk de provincies gevraagd nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen en te combineren met decentrale opgaven en ontwikkelingen. Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is hierin een belangrijk onderdeel.

Provincie vraagt gemeenten aandacht te hebben voor het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod

De programmeringsafspraken zijn primair bedoeld om als provincie en regio meer regie te hebben en houden op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. Ze stellen ons in staat om kennis te nemen van beoogde ontwikkelplannen en op basis daarvan aandachtspunten mee te geven richting gemeenten, bijvoorbeeld met het oog op de verwachte ontwikkelingen en investeringen in het energiesysteem. Besluitvorming over nieuwe plannen (bijvoorbeeld een nieuw regionaal bedrijventerrein in de nabijheid van de A37) zal blijven plaatsvinden na indiening van het bestemmingsplan, inclusief de onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe plannen conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uiteraard kan hierbij worden teruggevallen op de programmeringsafspraken.



Bij vaststelling van de behoefteraming is besloten de bovenkant van de geraamde bandbreedte van de verwachte ruimtevraag met 10% te verruimen. Dit vormde het referentiekader voor de te maken afspraken. Wij constateren dat de voorgenomen uitbreidingsplannen in combinatie met het nog aanwezige planaanbod in de regio's Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe op termijn dit referentiekader zouden kunnen overschrijden. Met als risico dat er op provinciale schaal een overaanbod aan bedrijventerreinen ontstaat. Aan de andere kant kunnen de woningbouwafspraken leiden tot extra vraag naar bedrijventerreinen. Zo leidt de toevoeging van extra woningen tot werkgelegenheidsgroei, die ruimtelijk gefaciliteerd moet worden. Wij vragen u dan ook nadrukkelijk aandacht te hebben voor beide type effecten bij de verdere uitwerking van de plannen en de onderbouwing hiervan. Zo ligt er in Zuidoost-Drenthe nog veel aanbod (waarvan veel in optie en reservering). Op het moment dat een nieuw plan in beeld komt, is voldoende onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking – mede met het oog op opties en reserveringen – noodzakelijk. Wij staan er als provincie voor open hierover nader het gesprek met u te voeren om te kijken wat nodig is.

Regionale afstemming, toekomstbestendige bedrijventerreinen en monitoring

De scope van het door u opgestelde voorstel is in lijn met de provinciale uitvraag. Uw voorstel bevat specifieke procesafspraken over hoe om te gaan met de afstemmingsverplichting rondom het ontwikkelen van plannen voor de vestiging van regionale (en grootschalige) bedrijven. Bij de verdere planvorming en profilering van het Rundedal wordt rekening gehouden met het profiel van de bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen in de regio, zodat geen concurrentie tussen locaties ontstaat. Ook wordt fasering van de ontwikkeling expliciet gemaakt. Wij zijn blij dat uw regio een grote rol wil spelen in het accommoderen van de additionele vraag voor Drenthe als geheel. Dit is belangrijk omdat deze additionele vraag en grootschalige vestigers een impuls kunnen geven aan de economische structuur van Drenthe als geheel. Wel verwachten wij een actieve houding met betrekking tot de nadere invulling van het Rundedal, met frequent overleg tussen de gemeente en de provincie. Welk beeld is er voor de ontwikkeling van het Rundedal op de middellange termijn?

Daarnaast hebt u de afspraak gemaakt elkaar vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen van plannen ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijven. Deze (meer specifiek) gemaakte procesafspraken gericht op planontwikkeling zijn in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening.

De programmeringsafspraken maken deel uit van de ruimtelijk-economische input voor de nieuwe Omgevingsvisie. Daarnaast dient bij de locatie van nieuwe bedrijventerreinen rekening te worden gehouden met de beschikbare netcapaciteit .

Verder hebben wij kennisgenomen van uw aanpak om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen, het verkennen van de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande terreinen en dat u bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ervoor zorgt dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling. Ook geeft u aan opties/reserveringen onderling te monitoren en elkaar en de provincie jaarlijks te informeren.

Ruimtelijk-economische visie

In uw voorstel geeft u aan dat de regiogemeenten met elkaar en de provincie in gesprek blijven over de bedrijven die u wel en niet wilt faciliteren op basis van het ruimtelijk-economisch profiel van Zuidoost-Drenthe. Wij stimuleren dat u het profiel van de regio nader uitwerkt, via bijvoorbeeld een ruimtelijk-economische visie. Hiermee krijgen wij een Drenthe-breed beeld van de ruimtelijk-economische profilering. Zo is in de Regio Zwolle gestart met een Ruimtelijk-Economisch Toekomstbeeld 2040 en is de Regio Groningen-Assen gestart met een verkenning naar een Vestigingskader.

Ondersteuning bij benutten inbreidingspotentieel en borgen toekomstbestendigheid

Uit de programmeringsvoorstellen blijkt dat gemeenten een ondersteuningsbehoefte hebben bij het benutten van het inbreidingspotentieel op het bestaande areaal bedrijventerreinen en het borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen. In lijn met ons Coalitieakkoord wordt momenteel vanuit de provincie gewerkt aan een integraal programma (Werklandschappen van de toekomst) van waaruit kan worden voorzien in deze ondersteuningsbehoefte. Als onderdeel hiervan gaat een verkenning plaatsvinden naar de mogelijkheid een herstructureringsmaatschappij of fonds in te richten. Uiteraard houden wij u hiervan op de hoogte.

Vervolg

Conform de regionale voorstellen zullen wij periodiek met uw regio stilstaan bij de voortgang van de programmeringsafspraken. Begin 2024 zullen met u nadere afspraken gemaakt worden over de opvolging van de specifieke programmeringsafspraken, waarbij in de uitvoering een rol voor de provincie is weggelegd.

De gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter en dienen beschouwd te worden als eerste concrete stap richting meer gezamenlijke regie op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in onze provincie. Op basis van een herijking van de behoefte-raming (beoogd in 2025) zullen wij in overleg met u de gemaakte afspraken actualiseren.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

Aan:
de colleges van Burgemeester en
Wethouders van Meppel,
Westerveld en De Wolden

Assen, 30 januari 2024

Ons kenmerk 5/5.2/20240000128

Behandeld door de heer E. Hoppenbrouwer (0592) 36 5476

Onderwerp: Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen

Geacht college,

Wij hebben de door u vastgestelde Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe ontvangen, waarvoor hartelijk dank. Wij complimenteren u met het opleveren van deze regionale afspraken die op passende wijze in het document zijn opgenomen. Hiermee biedt u voldoende ruimte voor economie en richt u zich op de doorontwikkeling naar toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit sluit aan op rijksbeleid met als doel om samen met de decentrale overheden de regie op de ruimtelijke ordening in Nederland te vergroten. Aanleiding hiervoor vormt het feit dat urgente maatschappelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld het woningtekort, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening, alle een grote ruimtelijke impact hebben. Mede ingegeven door de schaarste aan ruimte en de stikstofproblematiek, heeft het Rijk de provincies gevraagd nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen en te combineren met decentrale opgaven en ontwikkelingen. Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is hierin een belangrijk onderdeel.

Provincie vraagt gemeenten aandacht te hebben voor het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod en netcapaciteit

De programmeringsafspraken zijn primair bedoeld om als provincie en regio meer regie te hebben en houden op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. Zij stellen ons in staat om kennis te nemen van beoogde ontwikkelplannen en op basis daarvan aandachtspunten mee te geven richting gemeenten, bijvoorbeeld met het oog op de verwachte ontwikkelingen en investeringen in het energiesysteem. De provincie vraagt de gemeenten om aandacht te blijven hebben voor het risico van overaanbod van bedrijventerreinen en de beschikbare netcapaciteit bij de verdere uitwerking en onderbouwing van gemeentelijke plannen.



Besluitvorming over nieuwe plannen zal blijven plaatsvinden na indiening van het bestemmingsplan, inclusief de onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe plannen conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uiteraard kan hierbij worden teruggevallen op de programmeringsafspraken.

Bij vaststelling van de behoefteraming is besloten de bovenkant van de geraamde bandbreedte van de verwachte ruimtevrage met 10% te verruimen. Dit vormde het referentiekader voor de te maken afspraken. Wij constateren dat de voorgenomen uitbreidingsplannen in combinatie met het nog aanwezige planaanbod in de regio's Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe op termijn dit referentiekader zouden kunnen overschrijden. Met als risico dat er op provinciale schaal een overaanbod aan lokale bedrijventerreinen ontstaat. Aan de andere kant kunnen de woningbouwafspraken leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein. Zo leidt de toevoeging van extra woningen tot werkgelegenheidsgroei, die ruimtelijk gefaciliteerd moet worden. Wij vragen u dan ook nadrukkelijk aandacht te hebben voor beide type effecten bij de verdere uitwerking van de plannen en de onderbouwing hiervan. Op het moment dat een nieuw plan in beeld komt, is voldoende onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk. Wij staan er als provincie voor open hierover nader het gesprek met u te voeren om te kijken wat nodig is.

Regionale afstemming, toekomstbestendige bedrijventerreinen en monitoring

De scope van het door u opgestelde voorstel is in lijn met de provinciale uitvraag. Uw voorstel bevat specifieke procesafspraken over hoe om te gaan met de afstemmingsverplichting rondom het ontwikkelen van plannen voor de vestiging van regionale bedrijven. Daarnaast wilt u graag de gevestigde (inter)nationale bedrijven blijven faciliteren. U hebt de afspraak gemaakt elkaar vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen van plannen ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijven. Deze (meer specifiek) gemaakte procesafspraken gericht op planontwikkeling zijn in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening. De programmeringsafspraken maken deel uit van de ruimtelijk-economische input voor de nieuwe Omgevingsvisie. Daarnaast dient bij de locatie van nieuwe bedrijventerreinen rekening te worden gehouden met de beschikbare netcapaciteit.

Verder hebben wij kennisgenomen van uw aanpak om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen, het verkennen van de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande terreinen en dat u bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ervoor zorgt dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling. Ook geeft u aan opties/reserveringen onderling te monitoren en elkaar en de provincie jaarlijks te informeren.

Grootschalige bedrijvigheid

In uw afspraken geeft u aan dat (zeer) grootschalige bedrijven niet bij uw DNA passen en dat deze bedrijven worden doorverwezen naar andere regio's (in Drenthe of Regio Zwolle). Tevens geeft u aan dat de regio Zuidwest aansluit bij de ruimtelijk-economische bouwsteen die wordt ontwikkeld in de Regio Zwolle ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen (onder andere voor grootschalige bedrijven). Mocht er naar aanleiding hiervan een ander standpunt in deze nodig zijn, dan zal de regio dit opnieuw bezien. Wij gaan in

dit kader graag nog een keer met u in gesprek over de mogelijke implicaties in relatie tot de voorgestelde programmeringsafspraken.

Gebiedsontwikkeling Noord IV

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Noord IV in Meppel is de komst van een themapark op het zuidelijke deel van Noord IV verkend. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de gemeente laten weten af te zien van het vestigen van een themapark in Meppel. De gemeente Meppel zal voor de gebiedsontwikkeling van Noord IV de beoogde plannen voor een bedrijventerrein van 15-30 ha verder uitwerken.

Ondersteuning bij benutten inbreidingspotentieel en borgen toekomstbestendigheid

Uit de programmeringsvoorstellen blijkt dat gemeenten een ondersteuningsbehoefte hebben bij het benutten van het inbreidingspotentieel op het bestaande areaal bedrijventerreinen en het borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen. In lijn met ons Coalitieakkoord wordt momenteel gewerkt aan een integraal programma (Werklandschappen van de toekomst) van waaruit kan worden voorzien in deze ondersteuningsbehoefte. Als onderdeel hiervan gaat een verkenning plaatsvinden naar de mogelijkheid een herstructureringsmaatschappij of fonds in te richten. Uiteraard houden wij u hiervan op de hoogte.

Vervolg

Conform de regionale voorstellen zullen wij periodiek met u stilstaan bij de voortgang van de programmeringsafspraken. Begin 2024 zullen met u nadere afspraken gemaakt worden over de opvolging van de specifieke programmeringsafspraken, waarbij in de uitvoering een rol voor de provincie is weggelegd.

De gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter en dienen beschouwd te worden als eerste concrete stap richting meer gezamenlijke regie op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in onze provincie. Op basis van een herijking van de behoefteaming (beoogd in 2025) zullen we in overleg met u de gemaakte afspraken actualiseren.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

Aan:
het college van Burgemeester en
Wethouders van Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN



Assen, 30 januari 2024
Ons kenmerk 5/5.2/20240000128
Behandeld door de heer E. Hoppenbrouwer (0592) 36 54 76
Onderwerp: Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen

Geacht college,

Wij hebben de door u vastgestelde Programmering Aa en Hunze ontvangen, waarvoor hartelijk dank. Wij complimenteren u met het opleveren van deze programmeringsafspraken die op passende wijze in het document zijn opgenomen. Hiermee biedt u voldoende ruimte voor economie en richt u zich op de doorontwikkeling naar toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit sluit aan op rijksbeleid met als doel om samen met de decentrale overheden de regie op de ruimtelijke ordening in Nederland te vergroten. Aanleiding hiervoor vormt het feit dat urgente maatschappelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld het woningtekort, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening, alle een grote ruimtelijke impact hebben. Mede ingegeven door de schaarste aan ruimte en de stikstofproblematiek, heeft het Rijk de provincies gevraagd nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen en te combineren met decentrale opgaven en ontwikkelingen. Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is hierin een belangrijk onderdeel.

Provincie vraagt gemeenten aandacht te hebben voor het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod en netcapaciteit

De programmeringsafspraken zijn primair bedoeld om als provincie en gemeenten meer regie te hebben en houden op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers. Zij stellen ons in staat om kennis te nemen van beoogde ontwikkelplannen en op basis daarvan aandachtspunten mee te geven richting gemeenten, bijvoorbeeld met het oog op de verwachte ontwikkelingen en investeringen in het energiesysteem. De provincie vraagt de gemeente om aandacht te blijven hebben voor de beschikbare netcapaciteit bij de verdere uitwerking en onderbouwing van gemeentelijke plannen. Besluitvorming over nieuwe plannen zal blijven plaatsvinden na indiening van het bestemmingsplan, inclusief de onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe plannen conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uiteraard kan hierbij worden teruggevallen op de programmeringsafspraken.



Regionale afstemming, toekomstbestendige bedrijventerreinen en monitoring

Uw voorstel is in lijn met de provinciale uitvraag. U hebt de afspraak gemaakt met de buurgemeenten en de provincie vroegtijdig te informeren over de ontwikkelingen van plannen ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijven. Deze procesafspraken gericht op planontwikkeling zijn in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening. De programmeringsafspraken maken deel uit van de ruimtelijk-economische input voor de nieuwe Omgevingsvisie. Daarnaast dient bij de locatie van nieuwe bedrijventerreinen rekening te worden gehouden met de beschikbare netcapaciteit.

Verder hebben wij kennisgenomen van uw aanpak om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen en dat u bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ervoor zorgt dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling. Ook geeft u aan te monitoren en periodiek overleg te hebben met buurgemeenten over bedrijventerreinen in het algemeen.

Ondersteuning bij benutten inbreidingspotentieel en borgen toekomstbestendigheid

Uit de verschillende programmeringsvoorstellen blijkt dat gemeenten een ondersteuningsbehoefte hebben bij het benutten van het inbreidingspotentieel op het bestaande areaal bedrijventerreinen en het borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen. In lijn met ons Coalitieakkoord wordt door de provincie momenteel gewerkt aan een integraal programma (Werklandschappen van de toekomst) van waaruit kan worden voorzien in deze ondersteuningsbehoefte. Als onderdeel hiervan gaat een verkenning plaatsvinden naar de mogelijkheid een herstructureringsmaatschappij of fonds in te richten. Uiteraard houden wij u hiervan op de hoogte.

Vervolg

Conform de programmeringsvoorstellen zullen wij periodiek met u stilstaan bij de voortgang van de programmeringsafspraken. Begin 2024 zullen nadere afspraken gemaakt worden over de opvolging van de specifieke programmeringsafspraken, waarbij in de uitvoering een rol voor de provincie is weggelegd. De gemaakte afspraken hebben een dynamisch karakter en dienen beschouwd te worden als eerste concrete stap richting meer gezamenlijke regie op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in onze provincie. Op basis van een herijking van de behoefte-raming (beoogd in 2025) zullen wij in overleg met u de gemaakte afspraken actualiseren.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris