*Provinciehuis* Westerbrink 1, Assen
*Postadres* Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
de voorzitter en leden van
provinciale staten van Drenthe

Assen, 30 januari 2013
Ons kenmerk 5/3.1/2013000640
Behandeld door de heer E. Hoppenbrouwer (0592) 36 54 76
Onderwerp: Beantwoording langetermijntoezegging Statencommissie Omgevingsbeleid inzake voortgang planning bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen

Geachte voorzitter/leden,

In de vergadering van uw commissie Omgevingsbeleid van 9 januari 2013 heeft de heer Wijbenga van de CDA-fractie gevraagd wanneer de statenleden de stukken over bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen kunnen inzien. Wij gaven aan dat de stukken over bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen voor de vergadering van februari 2013 toegezonden zullen worden en dan geagendeerd zullen zijn. Het betreft hier een langetermijntoezegging waarbij de leden van uw commissie Omgevingsbeleid op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de discussie over bedrijventerreinen in de regio.

Uw statencommissie is een aantal keer geïnformeerd over de voortgang. In de brief van 9 maart 2011, kenmerk 10/5.3/2011001957, is uw commissie over de stand van zaken geïnformeerd. Op 17 februari 2012 heeft uw commissie een memo ontvangen over de voortgang van de discussie over bedrijventerreinen. Op 16 mei 2012 is uw commissie tijdens een informele statenbijeenkomst opnieuw op de hoogte gebracht.

Met het toezenden van de stukken krijgt uw commissie verder inzicht in het proces rondom de planning van bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen. Het betreft hier de volgende documenten.

a. Vraagraming bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen Bureau Louter. Uit dit rapport blijkt tot 2020 in alle regiogemeenten nog (beperkt) vraag te zijn naar bedrijventerreinen. Na 2020 is deze vraag vrijwel nihil.

b. Vraag-aanbod confrontatie STEC groep. De Stec Groep heeft op basis hiervan de vraag geconfronteerd met het aanbod aan bedrijventerreinen. Hieruit blijkt dat er een flink overaanbod is in de hele regio. De Stec Groep heeft vervolgens een voorstel gedaan tot afwaardering en schrappen van bedrijventerreinen in de regio. Uitgangspunt was het maken van afspraken over het aanbod en prioritering van locaties tot en met 2030, als ware de regio één gemeente.
c. Samenvattingen onderzoeken Bureau Louter en STEC groep. De resultaten van de onderzoeken zijn nog eens kernachtig samengevat in deze documenten.
d. Beslisnotitie werklocaties regiobureau. Op basis van deze onderzoeken zijn de regiogemeenten tot een instemmingsmodel gekomen. Resultaat is dat van het totale aanbod (harde en zachte plannen) van circa 600 hectare 1/3 wordt geschrapt en 1/3 pas op langere termijn ontwikkeld wordt wanneer er daadwerkelijk vraag naar is. Mede gelet op de financiële positie van de regiogemeenten is dit een goed resultaat. Zonder regionale samenwerking zou dit niet zijn gelukt. In de beslisnotitie is dit instemmingsmodel samen met een planningslijst van de bedrijventerreinen ter instemming voorgelegd aan de stuurgroep van 19 oktober 2012 van de Regio Groningen-Assen. Dit voorstel past binnen het door uw staten vastgestelde omgevingsbeleid en is zonder financiele compensatie van de provincie tot stand gekomen.
e. Instemmingsmodel. Op 20 december 2012 heeft de ondertekening van het regionaal instemmingsmodel voor woningbouw en bedrijventerreinen plaatsgevonden door de leden van de stuurgroep Regio Groningen-Assen. Het instemmingsmodel geeft aan hoe in nieuwe situaties gehandeld moet worden. Als een gemeente een bedrijventerrein dat is aangemerkt als 'ontwikkeling onder voorwaarden' wil ontwikkelen volgt eerst regionale afstemming.

Jaarlijks worden het aanbod, de productie en de planning van bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen gemonitord. Mocht dit reden zijn voor bijsturing dan is dit mogelijk (zowel naar boven als naar beneden). Daarnaast kan gedurende de actualisatie van de regiovisie in gesprek worden gegaan over de plannen die onder voorwaarden worden geschrapt. De uitkomsten van de discussie in uw commissie over dit onderwerp zullen we betrekken in de actualisatie van de regiovisie.

De genoemde stukken treft u aan als bijlage bij deze brief.

Hoogachtend,

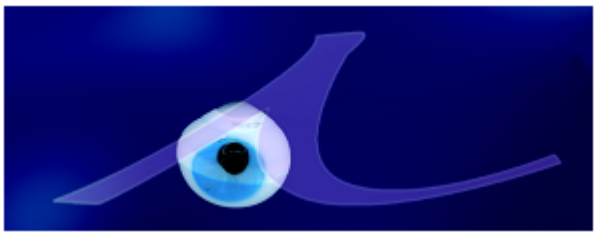
gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
jk.coll.

# Economie en bedrijventerreinen
# Regio Groningen-Assen naar 2030



Auteurs:
Peter Louter
Pim van Eikeren

31 januari 2012

Opdrachtgevers: Regio Groningen-Assen en gemeente Groningen
Contactpersonen bij opdrachtgevers: Hero Havenga de Poel en Erwin Vening

Bureau Louter
Rotterdamseweg 183c
2629 HD Delft
Telefoon: 015-2682556
peter@bureaulouter.nl
www.bureaulouter.nl

# Woord vooraf

De laatste jaren is de uitgifte van bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen sterk afgenomen. Gezien het feit dat er momenteel sprake is van een aanzienlijk aanbod aan uitgeefbare bedrijventerreinen en harde plannen roept dat twee vragen op. De eerste vraag is hoe de afname van de uitgifte verklaard kan worden en de tweede vraag is wat de toekomst brengt. Mocht een situatie ontstaan waarin de vraag naar bedrijventerreinen achterblijft bij het aanbod, dan zullen heroverwegingen aan de orde zijn.
Bureau Louter heeft in dit onderzoek de vraag naar bedrijventerreinen bepaald via een nieuwe methode die leidt tot prognoses met een fijnmazig onderscheid naar gebieden en economische sectoren. Die vraag is geconfronteerd met het aanbod. Vanuit deze basis heeft STEC Groep vraag- en aanbodconfrontaties gemaakt met een onderscheid naar segmenten en kwaliteiten. Dat is voorgelegd aan belanghebbenden in de regio, met als doel om tot keuzes te komen.
Zoals gezegd gaat het bij het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen om een nieuwe methode, die voor het eerst in deze vorm in Nederland is toegepast. Macro-economische ontwikkelingen en uitsplitsingen daarvan naar economische sectoren op nationaal niveau zijn daarbij gecombineerd met onderzoek op microniveau (individuele bedrijven en hun ontwikkeling in de tijd en individuele bedrijventerreinen). Wij danken de opdrachtgever voor het gestelde vertrouwen om een dergelijke innovatieve methode toe te kunnen passen.

Een onderdeel van de methodiek was het zeer nauwkeurig bepalen van de huidige voorraad en het huidige aanbod van bedrijventerreinen. Dat was niet mogelijk geweest zonder de bereidwillige medewerking van vertegenwoordigers van elke van de twaalf gemeenten in de Regio Groningen-Assen. Minstens één maal, en soms meermaals, is overleg gevoerd met deze deskundigen. Wij willen allen danken voor hun bereidwillige medewerking aan het onderzoek (zie onderstaand overzicht).

| Gemeente | Contactpersoon |
|---|---|
| Assen | Marco Attema |
| Bedum | Wubbo Haaijer |
| Groningen | Erwin Vening |
| Haren | Frits Kamminga |
| Hoogezand-Sappemeer | Hans Holtkamp |
| Leek | Marcel van der Meulen |
| Noordenveld | Luuk Ronde |
| Slochteren | Ellen Huisman |
| Ten Boer | Jacob Kingma |
| Tynaarlo | Simone Veenstra |
| Winsum | Johan Samplonius |
| Zuidhorn | Bert Groenewolt |

Daarnaast willen wij graag de volgende persoenen in het bijzonder danken:

- Harry Hendriks en Esther Geuting van STEC Groep voor de samenwerking gedurende het project;
- Marcel van der Meulen (gemeente Leek) voor het feit dat hij een eerdere versie van het rapport door heeft willen nemen en van commentaar voorzien;
- Luuk Ronde (gemeente Noordenveld) omdat hij als ‘proefkonijn’ wilde dienen bij het uittesten van de methodiek om op optimale wijze informatie bij de twaalf gemeenten te verwerven;
- Erwin Vening (gemeente Groningen) voor zijn inzet om de gegevens voor de gemeente Groningen op orde te krijgen en voor de deskundige en prettige wijze waarop hij namens de gemeente Groningen het onderzoek heeft begeleid;
- Last but not least: Hero Havenga de Poel, begeleider van het onderzoek namens de Regio Groningen-Assen, altijd goed gehumeurd, begripvol, relevante informatie aanleverend en met kennis van zaken!

Peter Louter
Januari 2012

# Samenvatting en conclusies

De uitgifte van bedrijventerreinen is de laatste jaren sterk afgenomen in de regio Groningen-Assen. Dat geldt voor de regio in het algemeen en de stad Groningen in het bijzonder. De Regio Groningen-Assen en de gemeente Groningen hebben daarom Bureau Louter gevraagd onderzoek uit te voeren naar de redenen waarom de vraag naar bedrijventerreinen zo duidelijk is afgenomen, wat de verwachtingen zijn voor de toekomst en hoe de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen zich verhoudt tot het aanbod. Op die laatste vraag wordt overigens meer in detail ingegaan in een onderzoek van STEC Groep en Zandbelt & Van den Berg, dat gelijktijdig en in onderlinge samenwerking met Bureau Louter is uitgevoerd.
Ten behoeve van het onderzoek zijn gedetailleerde analyses uitgevoerd van de vestigingenregisters van de twee provincies en de gemeente Groningen, is een gegevensbestand opgezet met allerlei informatie over bedrijventerreinen in de regio en is een methodiek ontwikkeld om de vraag naar bedrijventerreinen op een fijnmazig ruimtelijk en sectoraal niveau te bepalen. Per hoofdstuk worden hier de belangrijkste conclusies geformuleerd. Daarbij dient benadrukt te worden dat het onderzoek als invalshoek analyse had. Het formuleren van conclusies over te voeren beleid en een te voeren strategie op het gebied van bedrijventerreinen maakt geen onderdeel uit van het onderzoek.

***Kenmerken economie en bedrijventerreinen in de regio***
De uitgifte van bedrijventerreinen is in de regio Groningen-Assen gedurende de jaren negentig gestaag toegenomen, maar viel in het afgelopen decennium sterk terug. Dat gebeurde nationaal ook, maar in de regio Groningen-Assen in nog sterkere mate, met name vanaf 2006. Dit in tegenstelling tot andere delen van het Noorden, zoals Zuid-Drenthe en Fryslân, waar de uitgifte van bedrijventerreinen zich de laatste jaren vrij goed staande wist te houden (met uitzondering van de regio Leeuwarden).
Zowel wat betreft de economische prestaties als wat betreft de woonaantrekkelijkheid scoren grote delen van de regio goed. Binnen het Noorden van Nederland is Groningen-Assen het belangrijkste economische kerngebied, vooral op het gebied van (hoogwaardige) diensten. Groningen en Assen hebben een sterke economie. In de door Bureau Louter voor Elsevier opgestelde gemeentelijke ranglijst van 'economische toplocaties' staan zij in de top-50 (positie 20 en 49). Ook wat de welvaart van de inwoners betreft, nemen delen van de regio binnen het Noorden een prima positie in, met name in de gebieden ten zuiden van Groningen.

***Ontwikkelingen werkgelegenheid en bedrijventerreinen in het verleden***
De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen sinds het midden van de jaren negentig is in de regio Groningen-Assen hoger geweest dan het nationaal gemiddelde. Vooral in Groningen, Assen, Tynaarlo en Leek was sprake van een bovengemiddelde groei. Zonder het sluiten van Cordis Europe zou dat ook zo zijn geweest voor Noordenveld. De belangrijkste relatieve werkgelegenheidsontwikkeling vindt dus nog steeds hoofdzakelijk in de T-structuur plaats, echter tegenwoordig exclusief het oostelijk deel (richting Hoogezand-Sappemeer). In absolute zin neemt de werkgelegenheid vooral in Groningen en, in iets mindere mate, Assen toe. Binnen Groningen is de ontwikkeling daarbij meer op de binnenstad gericht dan in Assen, waar vooral de 'randen' van de bebouwde kom sterk zijn gegroeid.
In het onderzoek is onderscheid gemaakt in zes locatietypen, namelijk bedrijventerreinen, de binnenstad, specifieke werkgebieden (grootschalige voorzieningen in zorg en onderwijs), kantoorgebieden, buitengebieden en woongebieden. Bij een onderscheid naar economische sectoren blijken er duidelijke verschillen te bestaan in de ruimtelijke spreiding over die locatietypen. Sectoren als industrie, groothandel en transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel zijn voor een relatief groot deel op bedrijventerreinen gevestigd. Met name in ICT en perifere detailhandel is het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd sinds 1997 sterk toegenomen. In totaal is het deel van de werkgelegenheid dat gevestigd is op een bedrijventerrein iets toegenomen, ondanks het feit dat economische sectoren die vooral op bedrijventerreinen zijn georiënteerd een relatief lage groei (of zelfs afname) van de werkgelegenheid kennen (overigens wel gepaard gaand met een hoge groei van de productie).
Groningen neemt het grootste deel in van de momenteel uitgegeven voorraad bedrijventerreinen (bijna 40% van de netto hectares), gevolgd door respectievelijk Hoogezand-Sappemeer, Assen, Leek/Roden,

Landelijk Noord (de gemeenten Slochteren exclusief bedrijventerrein Rengers, dat aan Hoogezand-Sappemeer is toegewezen, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn) en Landelijk Zuid (Haren, Tynaarlo en Noordenveld exclusief de voormalige gemeente Roden). Van deze indeling in zes gebieden wordt in het onderzoek uitgegaan.
Om de ontwikkeling van de hoeveelheid uitgegeven hectares bedrijventerreinen te verklaren is in dit onderzoek de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) verfijnd. Daarin wordt de uitgifte uitgesplitst in drie componenten (per economische sector), namelijk de groei van de werkgelegenheid (het 'werkgelegenheidseffect'), de verandering in het aandeel dat bedrijventerreinen hebben in de totale bedrijvigheid (het 'locatietypevoorkeur effect') en de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats op bedrijventerrein (het 'terreinquotiënt effect'). Het werkgelegenheidseffect, het locatietypevoorkeur effect en het terreinquotiënt effect dragen respectievelijk ongeveer 9%, 70% en 21% bij aan de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 1997-2010. Vooral verplaatsing van bedrijvigheid is dus de drijvende kracht geweest achter de vraag naar bedrijventerreinen.
De historische ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen kan niet volledig verklaard worden. Daarvoor ontbreken gegevens over de leegstand (kavels waar geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd nadat ze zijn verlaten of nadat een bedrijf is gesloten), informatie over grond die in bezit is van projectontwikkelaars en is geregistreerd als 'uitgegeven', maar waar in feite nog geen bedrijfsactiviteiten worden verricht en inzicht in het exacte ruimtebeslag per werknemer op de uitgegeven kavels. Er is daarom sprake van een 'residu' tussen de berekende vraag en de feitelijke uitgifte van bedrijventerreinen.
Op grond van beschikbare informatie en analyses is een poging gedaan om een verklaring te leveren voor de teruglopende uitgifte van bedrijventerreinen in de stad Groningen. Met uitzondering van de ontwikkeling in 2009 hangt dat niet samen met een afname van het werkgelegenheidseffect. De laatste jaren is vooral het locatietypevoorkeur effect (de verplaatsing naar bedrijventerreinen) veel lager geweest dan in de periode 1997-2006. Dat hangt ten eerste samen met de structurele situatie dat de potentiële voorraad van bedrijven in woongebieden die naar een bedrijventerrein kunnen verplaatsen aan het opdrogen is en ten tweede met de (tijdelijke) situatie dat het aanbod van bedrijventerreinen in de jaren 2006, 2007 en 2008 laag was, vooral wanneer in ogenschouw wordt genomen dat een deel van de 'uitgeefbare bedrijventerreinen' in feite niet meer beschikbaar was omdat er een optie op was genomen. Wanneer vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de stad Groningen met elkaar worden vergeleken, blijkt dat er twee periodes zijn geweest waarin het aanbod schaars was ten opzichte van de vraag, namelijk de periode 1997-2000 en de periode 2005-2007. In die periodes is het aantal arbeidsplaatsen per hectare toegenomen, omdat groeiende bedrijven niet zijn verplaatst naar een nieuwe, ruimere locatie, en dus groei op hun bestaande locatie hebben gerealiseerd.

***Economische specialisaties en profielen bedrijventerreinen***

Vergeleken met andere delen van Groningen en Drenthe is de regio Groningen-Assen minder gespecialiseerd in economische sectoren die vooral zijn georiënteerd op bedrijventerreinen. In sectoren als industrie, bouwnijverheid, transport en groothandel ontwikkelde de werkgelegenheid zich ook benedengemiddeld. De regio, en vooral Groningen, is meer gespecialiseerd in kennisintensieve diensten en de non-profit sector. Binnen de regio vervullen Groningen en Assen de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie. Die is vooral gebaseerd op kantoorwerkgelegenheid en de non-profit sector. In Groningen en Assen is de werkgelegenheid ook relatief kennisintensief. Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer zijn relatief meer georiënteerd op 'materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid', zoals industrie en distributie. Dat komt ook naar voren in het grote areaal aan uitgegeven hectares bedrijventerrein in die gebieden. Van de twee landelijke gebieden kent Landelijk Zuid een duidelijk belangrijkere werkgelegenheidsfunctie dan Landelijk Noord, met name als gevolg van de gunstiger ligging. Binnen Groningen is nog onderscheid gemaakt in de gebieden West, Zuid, binnenstad, Noordas, Noordoost en Zuidoost. Op dat fijnmazige niveau bevindt zich in een 'centrale as' gevormd door Zuid, de binnenstad en de Noordas, het overgrote deel van de Groningse activiteiten die samenhangen met kantoorbedrijvigheid, non-profit en consumentendiensten. In de flanken (Oost en West) van de stad is het overgrote deel van de bedrijventerreinen gevestigd. Tussen Oost en West bestaan wel enige verschillen in specialisatie. West is meer georiënteerd op kapitaalsintensieve industrie en overige industrie, Oost meer op groothandel en

bouwnijverheid. In beide gebieden is perifere detailhandel sterk vertegenwoordigd, maar de groei daarvan sinds 1997 is duidelijk hoger geweest in Oost.
Zorg levert de meeste arbeidsplaatsen in de regio, gevolgd door detailhandel, kennisintensieve zakelijke diensten, onderwijs, openbaar bestuur en vrije tijd en cultuur. Met uitzondering van kennisintensieve zakelijke diensten zijn die sectoren echter nauwelijks op bedrijventerreinen gevestigd. Daar nemen heel andere sectoren een groot deel van de arbeidsplaatsen voor hun rekening, namelijk alle typen materiaalgeoriënteerde activiteiten (industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid), aangevuld met perifere detailhandel en kennisintensieve diensten (ICT en kennisintensieve zakelijke diensten). Per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar zijn er in Groningen iets meer arbeidsplaatsen gevestigd op bedrijventerreinen dan gemiddeld in de regio. Dat geldt vooral voor sectoren als bouwnijverheid, ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en perifere detailhandel. Voor de meeste delen van de industrie blijft Groningen juist achter bij het regiogemiddelde. Zowel in de regio als in Groningen is in vrijwel alle economische sectoren het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd in de periode 1997-2010 toegenomen, hoewel in typisch bevolkingsvolgende dienstensectoren dat aandeel ook in 2010 nog ruim onder de tien procent ligt.
In de regio als geheel nemen sectoren die traditioneel vooral op bedrijventerreinen zijn gericht (industrie, transport, groothandel, transport; inmiddels kan perifere detailhandel daar ook toe gerekend worden) tweederde deel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen voor hun rekening. Dat is een hoog aandeel, maar in 1997 lag het aandeel nog boven de 80%. Het aandeel van industrie is bijvoorbeeld afgenomen van ruim 40% naar ruim 30%. Het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen van sectoren die traditioneel minder op bedrijventerreinen zijn gericht neemt dus gestaag toe. Dat geldt voor ICT en kennisintensieve diensten (die vooral de hoogwaardige segmenten van het bedrijventerreinaanbod zullen zoeken) en dat geldt voor 'bevolkingsvolgende' activiteiten als consumentendiensten en de non-profit sector. Tussen gebieden bestaan duidelijk verschillen in het type economische activiteiten dat op bedrijventerreinen is gevestigd. In Hoogezand-Sappemeer is dat vooral industrie, in Groningen en Assen nemen diensten een relatief groot deel voor hun rekening.
Hoewel in termen van arbeidsplaatsen het aandeel van bedrijventerrein 'slechts' tweederde van het totaal is, nemen die sectoren in termen van ruimte meer dan 85% voor hun rekening. Sectoren als kapitaalsintensieve industrie, groothandel en perifere detailhandel zijn 'grootgebruikers' van bedrijventerreinen. Sectoren als kennisintensieve diensten, ICT, financiële diensten en non-profit kennen in termen van ruimte een duidelijk kleiner aandeel dan in termen van arbeidsplaatsen.
In het onderzoek zijn ook fact sheets opgesteld met een veelheid aan kenmerken van de bedrijventerreinen, zowel individueel als per gebied. De kenmerken hebben betrekking op aspecten als omvang van de bedrijventerreinen, de grootschaligheid van de bedrijvigheid, het type bedrijvigheid dat gevestigd is, de 'hoogwaardigheid' (onder andere gemeten via de gerealiseerde toegevoegde waarde per hectare) en ligging. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de hoofdtekst. Een greep uit de bevindingen: In absolute zin is Groningen het belangrijkste bedrijventerreingebied. Groningen heeft een aantal hoogwaardige bedrijventerreinen, wat onder andere naar voren komt in het hoge aantal arbeidsplaatsen per hectare, de hoge gemiddelde opleidingsindex en het percentage van de arbeidsplaatsen in kantoorsectoren. In Hoogezand-Sappemeer neemt kapitaalsintensieve industrie een groot deel in van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Die sector kent een zeer hoge arbeidsproductiviteit. Dat wordt weerspiegeld in de hoogste toegevoegde waarde per arbeidsplaats op bedrijventerreinen in Hoogezand-Sappemeer van de zes gebieden. Het grootste bedrijventerrein is het Stadsbedrijvenpark in Assen. Daarnaast zijn omvangrijke bedrijventerreinen vooral in Groningen te vinden, zoals bijvoorbeeld Winschoterdiep en Eemspoort. Terreinen met een hoog aandeel van kleine bedrijven in het aantal arbeidsplaatsen liggen vooral in het gebied Noordoost binnen Groningen (aan de woonbebouwing grenzende terreinen als Ulgersmaweg, Oosterhogebrug, De Vogels/Antillen en Noorderhogebrug) en daarnaast juist in de twee landelijke gebieden. Vijf terreinen worden gekenmerkt door veel kantoorruimte per werknemer, namelijk Kranenburg, Zernike Science Park en Friesestraatweg in Groningen en Peelerpark en Kloosterveen in Assen. Terreinen in Landelijk Noord zijn duidelijk het minst goed aangesloten op het snelwegennet. En terreinen in Leek/Roden en Landelijk Zuid zijn relatief ver verwijderd van treinstations. In Assen liggen de meeste terreinen pal naast de snelweg, met als

uitzondering het Stadsbedrijvenpark. Met name in Groningen liggen sommige terreinen in een zeer dichtbevolkte omgeving. Niet geheel toevallig zullen twee van die terreinen, namelijk Damsterdiep en De Vogels/Antillen, worden getransformeerd naar woningbouw. Maar er zijn ook terreinen waar niet of nauwelijks mensen wonen binnen een straal van een kilometer. Voorbeelden zijn vrij grootschalige terreinen als Euvelgunne, Eemspoort, Zernike Science Park, Schepersmaat, Westerbroek, Vriezerbrug en Bloemenveiling Eelde.

***Scenario's voor toekomstige ontwikkelingen***

Als basis voor beschouwingen omtrent mogelijke toekomstige ontwikkelingen dienden de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Deze lopen uiteen van een zeer matige economische ontwikkeling (Regional Communities) tot een sterke economische ontwikkeling (Global Economy). Bij de twee 'middenscenario's' is het verschil vooral gelegen in het grotere accent op de private sector in Transatlantic Market en op de publieke sector in Strong Europe. Zelfs bij het hoogste groeiscenario zal de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen overigens duidelijk achterblijven bij de gemiddelde groeipercentages die de afgelopen twee decennia gangbaar waren. Beperkingen in het arbeidsaanbod (een afnemend aantal inwoners van 15 tot 65 jaar en een minder sterke groei van het deel daarvan dat werkt dan in het verleden) vormt daarvoor de reden.

In de regio Groningen-Assen wordt de sterkste procentuele groei van de werkgelegenheid voorzien in sectoren als zorg en ICT. In vrijwel alle sectoren die relatief sterk zijn georiënteerd op bedrijventerreinen neemt het aantal arbeidsplaatsen af (industrie, groothandel, transport en bouwnijverheid – met uitzondering van Global Economy). De enige uitzondering is perifere detailhandel, waar nog wel groei wordt voorzien.

De werkgelegenheidsgroei is ook uitgesplitst naar de zes gebieden en naar de zes locatietypen. In Groningen is de non-profit sector een belangrijke drijvende kracht achter de groei, niet alleen in de specifieke werklocaties, maar ook in de woongebieden. Consumentendiensten zorgen nog voor enige groei in de binnenstad en de woongebieden. In het algemeen blijft de verdeling over economische sectoren in de meeste locatietypen vrij stabiel. De belangrijkste uitzondering wordt gevormd door bedrijventerreinen. Daar verliezen de traditionele bedrijventerreinsectoren steeds meer terrein aan nieuwe dienstensectoren. Dat geldt overigens vooral in termen van arbeidsplaatsen, voor het ruimtebeslag geldt het minder. De afname van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van bedrijventerreinsectoren is in de totale regio in relatieve zin wat minder sterk dan in Groningen. Dan nog neemt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de regio in de industrie de komende decennia in de regio met een kleine 4 duizend af.

De bandbreedte van de vraag naar bedrijventerreinen loopt van 5,5 hectare tot 24,3 hectare per jaar in het komende decennium en van -9,5 hectare tot +6,8 hectare per jaar in het decennium daarna. Hoewel in principe alle vier scenario's denkbaar zijn, lijkt op dit moment een ontwikkeling volgens het Transatlantic Market scenario het meest overeen te komen met ontwikkelingen op nationaal en internationaal niveau. Er is een tendens naar meer nationale soevereiniteit (zie ontwikkelingen rond de Euro) en in het nationale beleid ligt het accent bij de private sector. Dat is een 'omgevingsscenario' dat overeenkomt met Transatlantic Market. Volgens dat scenario is de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (21,8 hectare netto per jaar) vrijwel gelijk aan de gemiddelde uitgifte in de afgelopen tien jaar, maar zal in de periode 2021-2030 de vraag volledig wegvallen (en zelfs licht negatief worden). In alle gebieden zal in de komende tien jaar nog sprake zijn van vraag naar bedrijventerreinen (hoewel die in Hoogezand-Sappemeer vrijwel nihil is). In bijlage VIII staan de gedetailleerde prognoses. Volgens het Transatlantic Market scenario bedraagt de vraag in Groningen de komende tien jaar 9,3 hectare per jaar, in Assen 5,8 hectare, in Leek/Roden 2.,8 hectare, in Hoogezand-Sappemeer 0,5 hectare, in Landelijk Noord 1,9 hectare en in Landelijk Zuid 1,5 hectare. Na 2020 is er slechts in Landelijk Noord, Landelijk Zuid en Assen nog sprake van een kleine positieve vraag. In Leek/Roden, Groningen en Hoogezand-Sappemeer zal de vraag dan negatief worden. In gebieden met een negatieve vraag kan sprake zijn van onttrekkingen van terreinen aan de voorraad (veelal met enige vertraging) of van toenemende leegstand (verlaten kavels). Ook is denkbaar dat tijdelijk het ruimtebeslag per werknemer sterk zal toenemen, omdat in termen van werkgelegenheid sterk krimpende bedrijven in eerste instantie geen ruimte af zullen stoten. Ook in een

situatie van negatieve vraag is het mogelijk dat nog uitgifte van nieuwe kavels plaatsvindt. Dat zal dan per saldo gepaard gaan met meer leegstand op bestaande terreinen.
Tot 2020 wordt, bij een onderverdeling in zes brede economische sectoren, nog een positieve vraag voorzien voor alle sectoren, met uitzondering van industrie en bouw volgens het Regional Communities scenario. In de periode 2021-2030 zal er nog steeds vraag naar bedrijventerreinen bestaan vanuit kennisdiensten, verzorgende diensten, een restpost van 'overige sectoren' en, vooral, perifere detailhandel. Bij distributie zal in sommige scenario's sprake zijn van een positieve en in sommige scenario's van een negatieve vraag. Dit is de sector waarvoor de bandbreedte in mogelijke ontwikkelingen het grootst is. In industrie is de vraag volgens alle vier scenario's sterk negatief.
Bij een confrontatie van vraag en aanbod (uitgeefbare terreinen en harde plannen) blijkt dat, indien het aanbod volgens de situatie 1-1-2012 wordt aangehouden, zelfs in het hoogste scenario tot 2030 sprake zal zijn van een aanzienlijk overschot in Hoogezand-Sappemeer (als gevolg van een lage vraag) en Assen (als gevolg van een hoog aanbod) en van een wat kleiner overschot in Leek/Roden. Westpoort heeft inmiddels de status gekregen van hard plan. Daardoor wordt ook voor Groningen zelfs volgens het hoogste scenario een overschot aan bedrijventerreinen voorzien. Slechts in de twee landelijke gebieden wordt een tekort voorzien. Voor Landelijk Zuid geldt dat overigens slechts onder de aanname dat de vraag voor Kranenburg-Zuid hoofdzakelijk niet vanuit de gemeente Tynaarlo zal komen, maar uit Groningen. Bij de andere scenario's nemen de overschotten in Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Assen en Leek/Roden verder toe. Daarbij is nog afgezien van het aanzienlijke areaal aan zachte plannen in Groningen.

***Enkele verdiepende analyses***
De totale vraag kan worden uitgesplitst naar de samenstellende delen (componenten). Dat is gedaan voor het Transatlantic Market scenario, voor de periode 2011-2020. Uit die analyse blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen maar voor een beperkt deel wordt bepaald door de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De verplaatsing naar bedrijventerreinen (het locatietypevoorkeur effect) en de toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt effect) nemen elk een ongeveer even groot deel van de ruimtevraag voor hun rekening. Het werkgelegenheidseffect draagt wel duidelijk positief bij aan de vraag naar bedrijventerrein in Assen. In Hoogezand-Sappemeer echter is dat effect duidelijk negatief. De verplaatsing naar bedrijventerreinen draagt in de stad Groningen het meest bij aan de vraag naar bedrijventerreinen. Een relatief groot effect sorteert de groei van de terreinquotiënten in Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden. Dat hangt samen met het feit dat daar relatief veel industrie en distributieactiviteiten zijn gevestigd. En dat zijn de sectoren waarvoor wordt aangenomen dat het ruimtebeslag per werknemer zal toenemen. De uitsplitsing naar componenten is ook gemaakt voor sectoren. Dan blijkt onder andere dat het werkgelegenheidseffect negatief bijdraagt in de industrie en bouw en positief in perifere detailhandel en dat de vraag naar bedrijventerreinen in industrie en bouw en in distributie voor het grootste deel is te danken aan het terreinquotiënt effect (toenemend ruimtebeslag per werknemer).
Om te toetsen welk effect veranderende aannames hebben op de resultaten is een aantal gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Ten eerste is bepaald welke vraag naar bedrijventerreinen zou resulteren indien de werkgelegenheidsgroei per gemeente en sector exact gelijk zou zijn aan de ontwikkeling in 1997-2010. Enigszins verrassend is dat de vraag naar bedrijventerreinen dan nauwelijks hoger zal zijn dan volgens het Transatlantic Market en Global Economy scenario terwijl de totale werkgelegenheidsgroei daarin toch aanmerkelijk lager is dan in de periode 1997-2010. Dat wordt verklaard door het feit dat de afname in groei in de Lange Termijn scenario's ten opzichte van het verleden juist in die dienstensectoren optreedt die niet vooral op bedrijventerreinen zijn georiënteerd. Voor industrie was ook in de periode 1997-2010 al sprake van een afname van het aantal arbeidsplaatsen. Hoewel de totale groei van het aantal arbeidsplaatsen in de toekomst lager zal zijn dan in het verleden, vormt dat dus niet de belangrijkste reden voor het feit dat de prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen in de toekomst lager is dan de uitgifte in het verleden.
Ten tweede is bepaald wat het effect is van de aanname dat het terreinquotiënt in industrie en distributie niet zal toenemen. Dan zou de ruimtevraag in de regio afnemen met 8.5 hectare per jaar.

Tenslotte is aangenomen dat van de sectoren die niet in eerste instantie op bedrijventerreinen zijn georiënteerd zich meer dan volgens de basisprognose zullen vestigen op bedrijventerreinen. De belangrijkste conclusie uit deze gevoeligheidsanalyse is dat dit vooral in de gemeente Groningen tot extra vraag naar bedrijventerreinen zal leiden en in iets mindere mate in Assen.
Tenslotte is nagegaan welke ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in omliggende regio's kunnen worden voorzien. Denkbaar is dat bij grote tekorten aan bedrijventerreinen aldaar een deel van de vraag in Groningen-Assen terecht kan komen, bijvoorbeeld in Leeksterveld of Westpoort bij tekorten in Fryslân, in Assen bij tekorten in Zuid-Drenthe en in Hoogezand-Sappemeer bij tekorten in Oost-Groningen. Nog afgezien van het feit dat slechts voor een klein deel van de bedrijvigheid een dergelijke interregionale verplaatsing in aanmerking genomen zal worden (in industrie, waar verplaatsingen echter weinig meer voorkomen en in distributie), blijkt uit de analyse dat in de meeste omliggende regio's het aanbodoverschot nog groter is dan in Groningen-Assen. De enige uitzondering is Noord- en West Fryslân. Mocht bedrijvigheid daar echter interregionaal verplaatsen dan zal het eerder naar de naastgelegen regio Heerenveen-Drachten zijn, waar een aanbodoverschot wordt voorzien.

# Inhoud

| | | |
|---|---|---|
| | **Woord vooraf** | |
| | **Samenvatting en conclusies** | **1** |
| | **Inhoud** | **7** |
| **1** | **Inleiding** | **8** |
| 1.1 | Aanleiding en onderzoeksvragen | 8 |
| 1.2 | De economie van de regio in vogelvlucht | 11 |
| 1.3 | Indelingen gebieden en sectoren | 16 |
| 1.4 | Vraag naar bedrijventerreinen: methodiek | 17 |
| 1.5 | Inhoud rapport | 20 |
| **2** | **Economische en ruimtelijke ontwikkeling** | **22** |
| 2.1 | Ontwikkeling werkgelegenheid | 22 |
| 2.2 | Ontwikkeling bedrijventerreinen verleden | 28 |
| **3** | **Huidige situatie economie en bedrijventerreinen** | **39** |
| 3.1 | Huidige economische specialisaties | 39 |
| 3.2 | Kenmerken bedrijventerreinen | 56 |
| **4** | **Scenario's voor de toekomst** | **76** |
| 4.1 | Uitgangspunten voor de werkgelegenheidsprognoses | 76 |
| 4.2 | Ontwikkeling werkgelegenheid | 80 |
| 4.3 | Vraag naar bedrijventerreinen in vier scenario's | 83 |
| 4.4 | Vraag-aanbod confrontatie | 90 |
| **5** | **Verdiepende analyses vraag naar bedrijventerreinen** | **96** |
| 5.1 | Splitsen in componenten | 96 |
| 5.2 | Gevoeligheidsanalyses | 97 |
| 5.3 | Situatie omliggende gebieden | 100 |
| **Bijlagen** | | |
| Bijlage I | Methodiek BLM | 103 |
| Bijlage II | Gebieden | 111 |
| Bijlage III | Locatietypen | 112 |
| Bijlage IV | Sectoren | 120 |
| Bijlage V | De Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau | 122 |
| Bijlage VI | Gegevens | 127 |
| Bijlage VII | Contactpersonen gemeenten | 129 |
| Bijlage VIII | Tabellen met resultaten prognoses | 130 |
| Bijlage IX | Uitwerking gevoeligheidsanalyse III | 141 |
| Bijlage X | Profielen economische structuur | 142 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

Op het gebied van bedrijventerreinen staat Regio Groningen-Assen voor duurzaam ruimtegebruik. De komende jaren worden in deze regio diverse nieuwe werklocaties voor bedrijven aangelegd. Een goede inpassing en afstemming tussen vraag en aanbod is voor deze nieuwe locaties van groot belang. Naast het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen investeert Regio Groningen-Assen veel in het opknappen van de bestaande terreinen.
Ook de gemeente Groningen heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het opknappen van bestaande terreinen. Het doel van het bedrijventerreinbeleid van de stad is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende ruimte bieden aan de economische ontwikkeling, waarin het bedrijfsleven concurrerend kan ondernemen en de werkgelegenheid floreert.

Om inzicht te verkrijgen in te verwachten ontwikkelingen hebben de gemeente Groningen en de Regio Groningen-Assen een studie laten uitvoeren naar werklocaties. Een aanleiding is dat het aantal uitgegeven hectares bedrijventerrein in de regio de afgelopen jaren sterk is afgenomen (zie hierna). Dat roept vragen op wat de oorzaken zijn van het teruglopen van de uitgifte, hoe de vraag naar bedrijventerreinen zich de komende jaren gaat ontwikkelen en hoe zich dat verhoudt tot het geplande aanbod. Een andere belangrijke vraag is of de plannen voor nieuwe bedrijventerreinen kwalitatief nog wel aansluiten bij de (verwachte) toekomstige vraag.

In dit kader heeft Bureau Louter onderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve ontwikkeling van vraag en aanbod op de bedrijventerreinmarkt in de regio Groningen-Assen. Daarnaast heeft STEC Groep een marktanalyse uitgevoerd, waarin onder andere ook kwalitatieve aspecten aan bod komen. Het einddoel van beide onderzoeken is:

- meer inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van de toekomstige vraag naar werklocaties;
- een handreiking opstellen voor een te volgen strategie om het aanbod hiermee in overeenstemming te brengen.

Voor Bureau Louter zijn daarbij de volgende onderzoeksvragen relevant:

- Hoe is de terugval in de vraagontwikkeling in de afgelopen jaren te verklaren?
- Hoe ontwikkelt de vraag naar bedrijventerreinen zich de komende jaren?
- Hoe verhoudt zich dat tot het geplande aanbod?

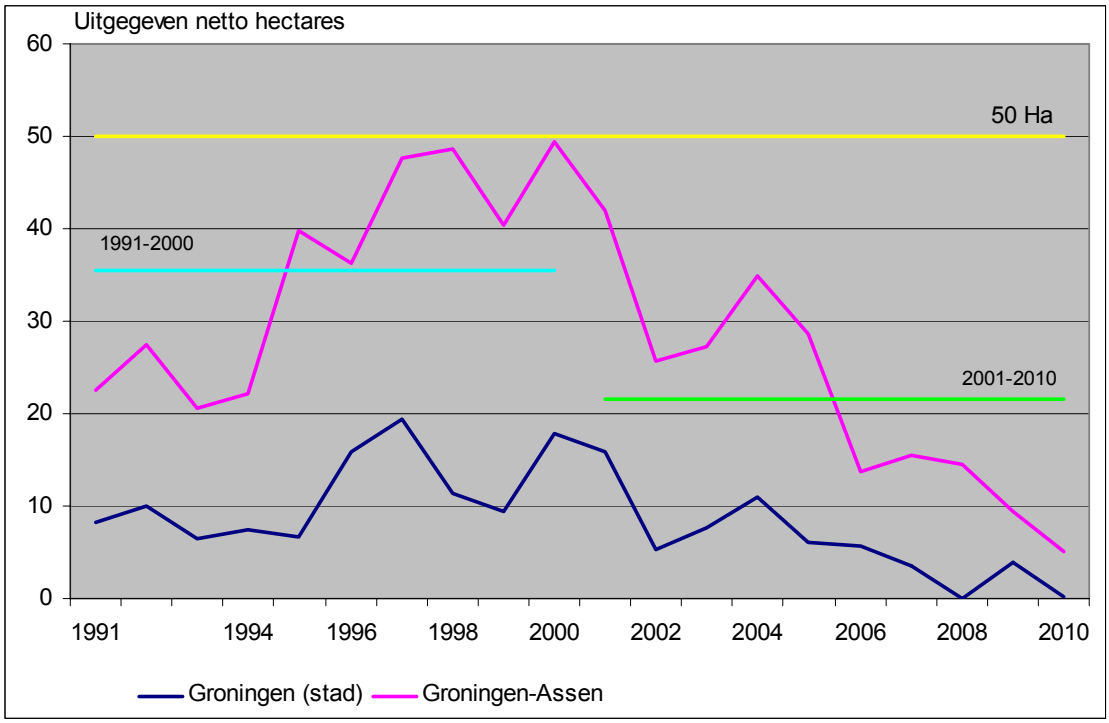
Naast analyses voor de regio als geheel (en deelgebieden daarbinnen) is in het onderzoek extra aandacht besteed aan de stad Groningen. Bij de vraag naar bedrijventerreinen is meer detail aangebracht naar economische sectoren (op te vatten als 'segmenten' aan de vraagkant van de markt voor bedrijventerreinen). Tevens is voor de stad Groningen extra aandacht besteed aan een onderscheid naar typen werklocaties (in totaal zes) bij het bepalen van de omvang en ontwikkeling van de werkgelegenheid. Met 'Groningen' wordt in dit rapport steeds de stad bedoeld. Wanneer het de provincie betreft, wordt dat aangegeven als 'provincie Groningen'.

***Afnemende uitgifte van bedrijventerreinen***
In figuur 1.1 staat het jaarlijks uitgegeven netto areaal aan bedrijventerreinen per jaar in de afgelopen twee decennia, voor de regio als geheel en voor de stad Groningen afzonderlijk. Het uitgangspunt vormde hierbij de gegevens volgens IBIS[1]. Na een gestage groei van uitgiftecijfers in de jaren negentig, viel de

[1] Het IBIS-bestand is niet foutloos. Daar waar overduidelijk sprake was van fouten in de gegevens zijn door Bureau Louter correcties doorgevoerd. Dan nog bestaat er hier en daar twijfel over de uitgiftecijfers. Zo lijken ons de uitgiftecijfers volgens IBIS in de gemeente Tynaarlo (met name op bedrijventerrein Vriezerbrug) aan de lage kant. Ook presenteert de gemeente Groningen in 'Groningen economisch bekeken

uitgifte de laatste tien jaar steeds verder terug, zowel in de regio als in de stad Groningen. In onderzoek van BCI van begin van dit jaar ('Bedrijventerreinmonitor Regio Groningen-Assen; IJkmoment 1-1-2011') werd een prognose afgegeven van vraag naar bedrijventerreinen van 50 hectare netto per jaar. Dat was volgens het TM-scenario (nog niet eens het hoogste macro-economische omgevingsscenario)[2]. Wanneer deze 50 hectare wordt vergeleken met de feitelijke uitgifte kan worden gesteld dat deze prognose wat aan de optimistische kant is!

*Figuur 1.1 Uitgifte netto hectares bedrijventerrein regio Groningen/Assen, 1991-2010*



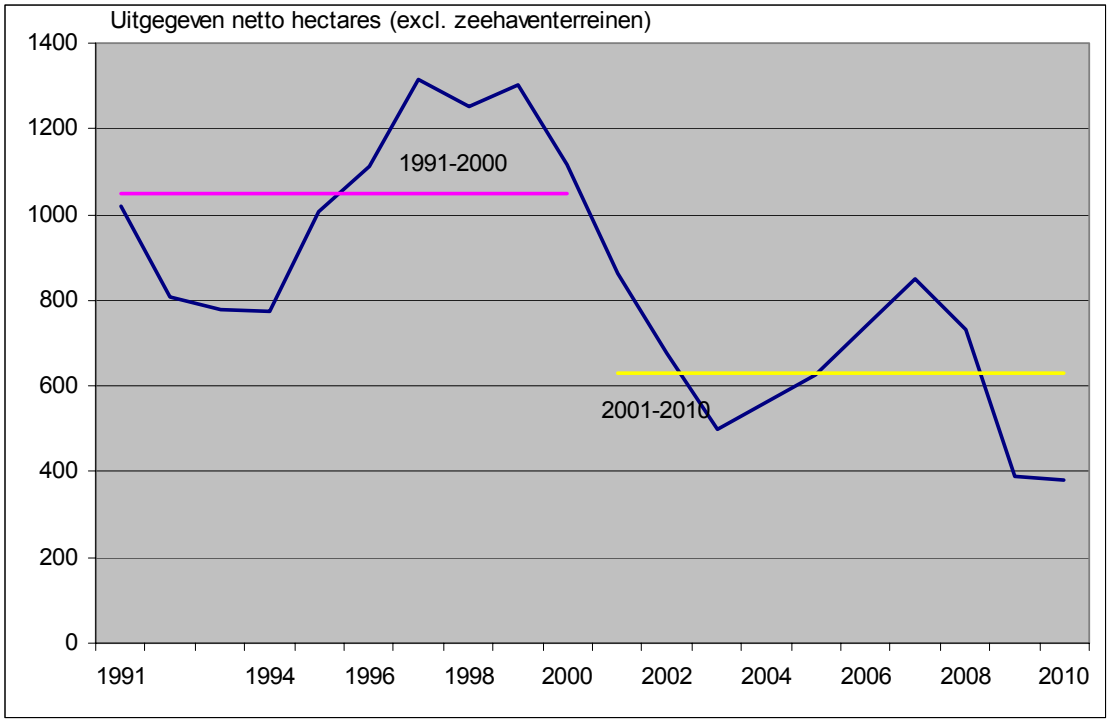

Niet alleen in Groningen-Assen is de uitgifte van bedrijventerreinen overigens afgenomen. Het is een nationaal verschijnsel (zie figuur 1.2). Hoewel sprake is van conjuncturele schommelingen is de richting van de trend onmiskenbaar: naar beneden. Ook zijn de gevolgen van de economische crisis duidelijk zichtbaar via de laagste nationale uitgiftecijfers van de laatste twintig jaar in 2009 en 2010. Desalniettemin moet worden geconstateerd dat de terugval in de uitgifte sinds 2003/2005 in zowel de regio als de stad sterker is geweest dan het nationaal gemiddelde. Dat blijkt uit figuur 1.3, waarin het aandeel van de uitgiftes (volgens driejaars gemiddelden) in het nationale totaal is weergegeven. In de daaraan voorafgaande jaren was het aandeel van de stad en de regio in het nationaal totaal gestaag toegenomen. Overigens lijken regio en stad zich recentelijk iets te herstellen (het aandeel is weer iets toegenomen).

---

2010' op pagina 49 uitgiftecijfers die afwijken van de IBIS-gegevens. Een deel van het verschil kan worden verklaard door het feit dat de uitgiftes op bedrijventerrein Rengers (grondgebied Slochteren) in deze statistiek aan Groningen zijn toegevoegd. Dat verklaart echter niet het volledige verschil. Het is van belang dat de uitgiftecijfers in het verleden geen rol spelen in de methodiek die in het onderzoek van Bureau Louter wordt gebruikt om tot prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen te komen. In overleg met de opdrachtgever is daarom besloten om de energie niet op het verleden te richten (het met terugwerkende kracht corrigeren van IBIS, wat ook tot een zware belasting van medewerkers bij de gemeenten zou leiden), maar op de toekomst (het maken van goede prognoses). De uitgiftecijfers geven dus wel de tendens weer, maar zullen hier en daar iets afwijken van de 'echte' uitgiftecijfers.

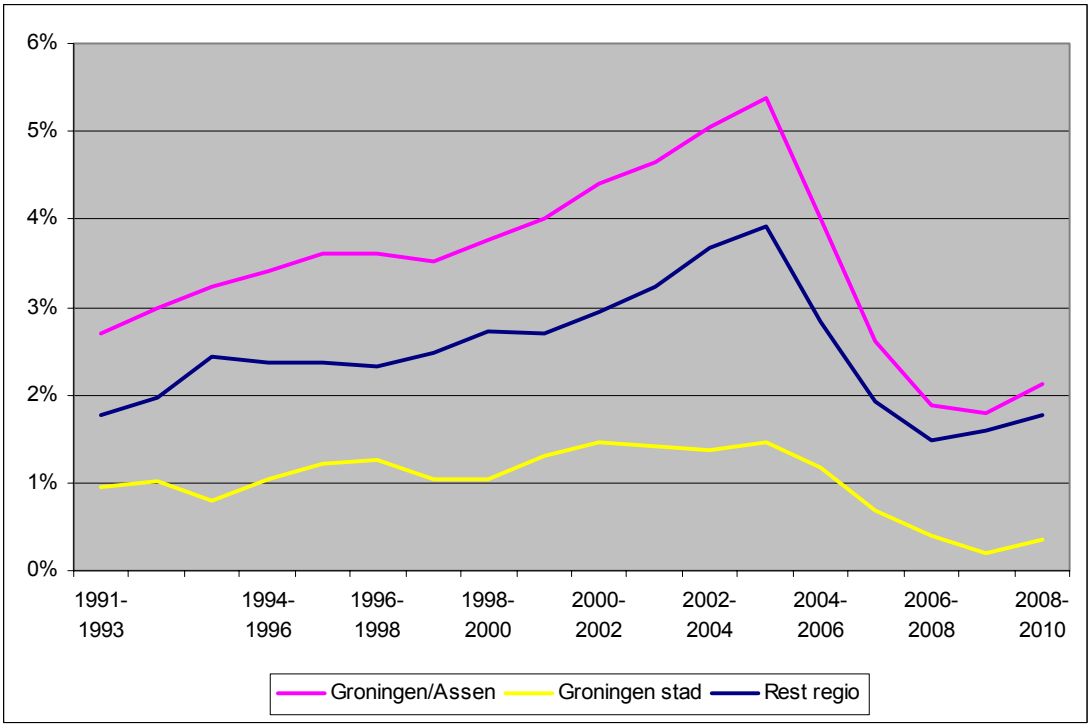
[2] Op de Lange Termijn scenario's van het CPB wordt later in deze notitie ingegaan. Zie met name bijlage V.

*Figuur 1.2 Uitgifte netto hectares bedrijventerrein Nederland (exclusief Noord-Holland)*



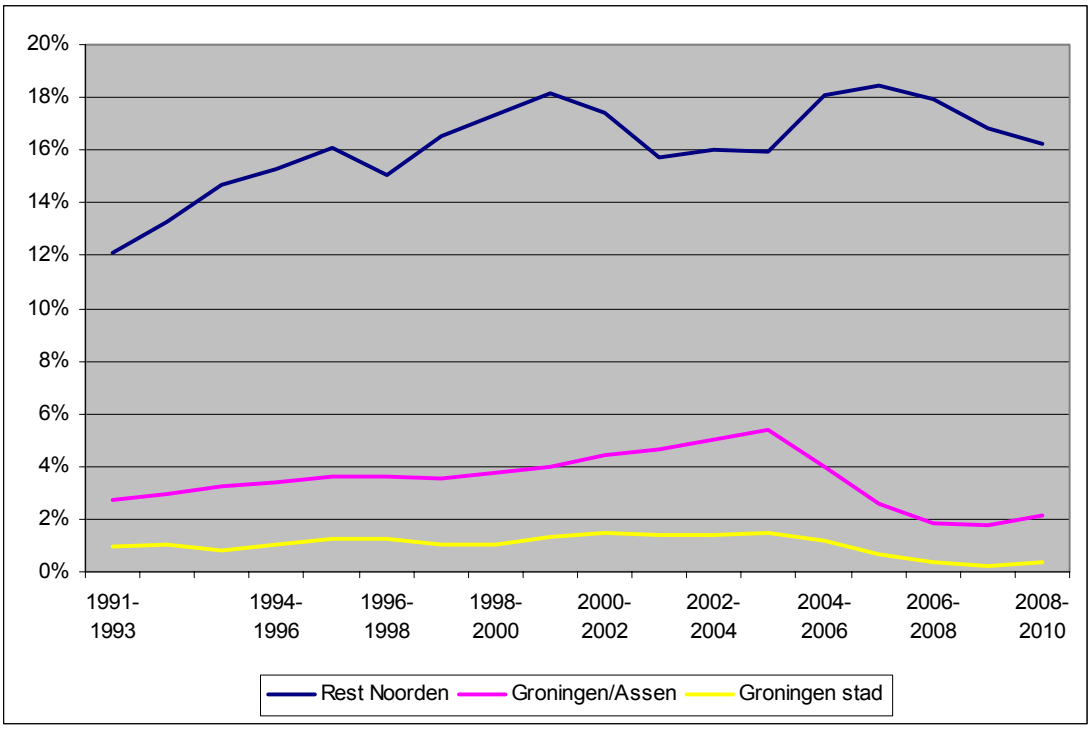

Opmerking: De gegevens voor de provincie Noord-Holland zijn niet altijd betrouwbaar en ontbreken zelfs voor sommige jaren. Dat wordt ook geconstateerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. De uitgiftes zijn daarom exclusief Noord-Holland bepaald.

*Figuur 1.3 Aandeel regio Groningen/Assen in nationale uitgifte bedrijventerreinen (3-jaars gem.)*



In de overige delen van het Noorden nam het aandeel in de nationale uitgifte gedurende de jaren negentig gestaag toe. In het laatste decennium is het aandeel ongeveer gelijk gebleven (zie figuur 1.4). Het recent teruglopende aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio Groningen/Assen treedt dus niet in het gehele Noorden op.

*Figuur 1.4 Aandeel in nationale uitgifte bedrijventerreinen, driejaars gemiddelden*




Excl Noord-Holland en Zeehaventerreinen

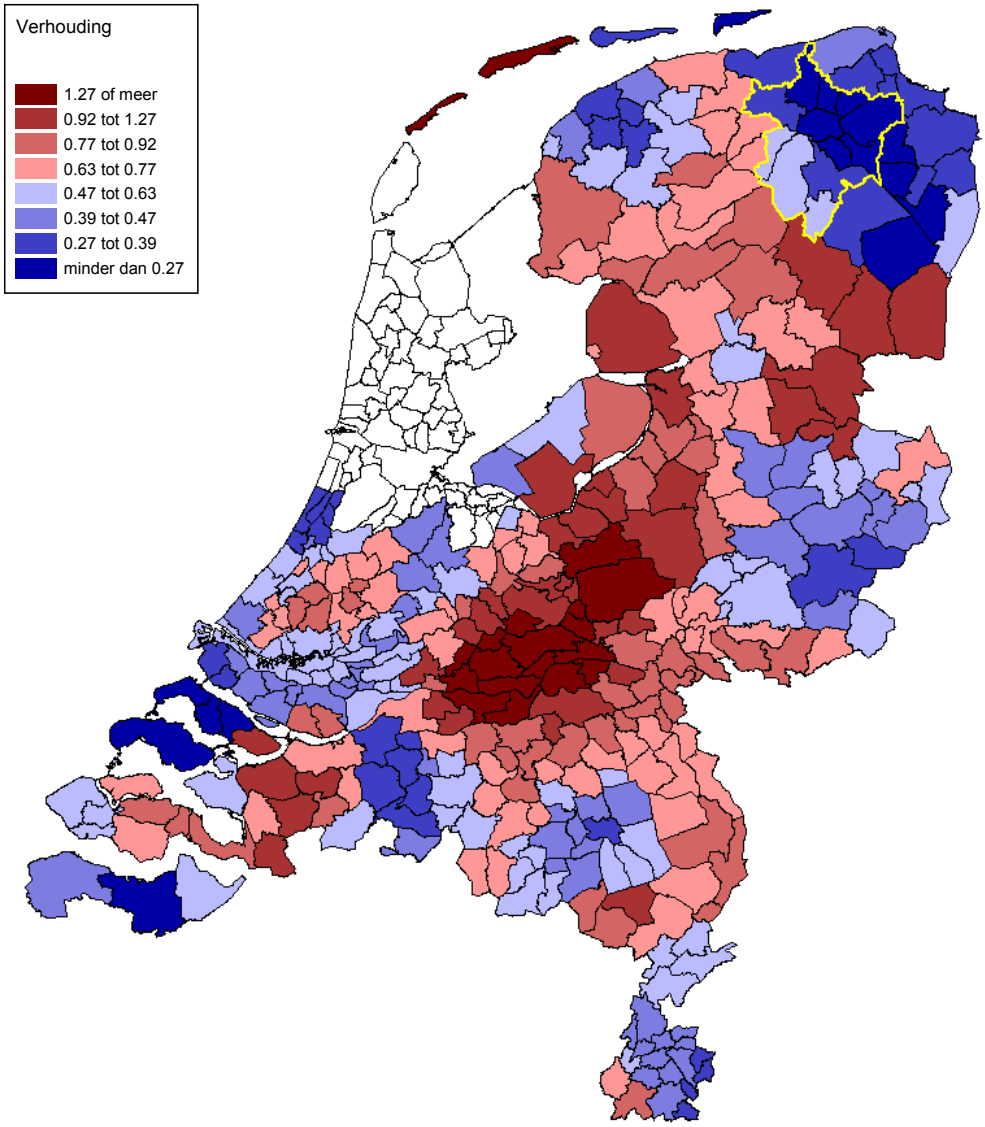
Figuur 1.5 maakt dat ook duidelijk. Daarin is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de afgelopen vier jaar weergegeven als index ten opzichte van de ge middelde jaarlijkse uitgifte in de tien jaar daarvoor. Rood gekleurd zijn gebieden waar die index hoger is dan het nationaal gemiddelde, blauw gekleurd zijn de gebieden waar die index lager is. Duidelijk blijkt dat de terugval in uitgifte vooral voor het noordelijk deel van het Noorden geldt. In het zuiden van Fryslân en Drenthe is er niet of nauwelijks sprake van.

## 1.2 De economie van de regio in vogelvlucht

Binnen het Noorden is Groningen/Assen een gebied met een grote woonaantrekkelijkheid en prima economische prestaties (zie figuur 1.6). De hoge woonaantrekkelijkheid blijkt onder andere uit recent onderzoek van Bureau Louter in opdracht van Elsevier[3]. Haren kwam daarin als beste woongemeente in Nederland naar voren, maar ook Noordenveld en Tynaarlo staan hoog in de lijst en in een groep van 29 kernsteden van stadsgewesten staat Groningen in een brede subtop na Haarlem en Zwolle.

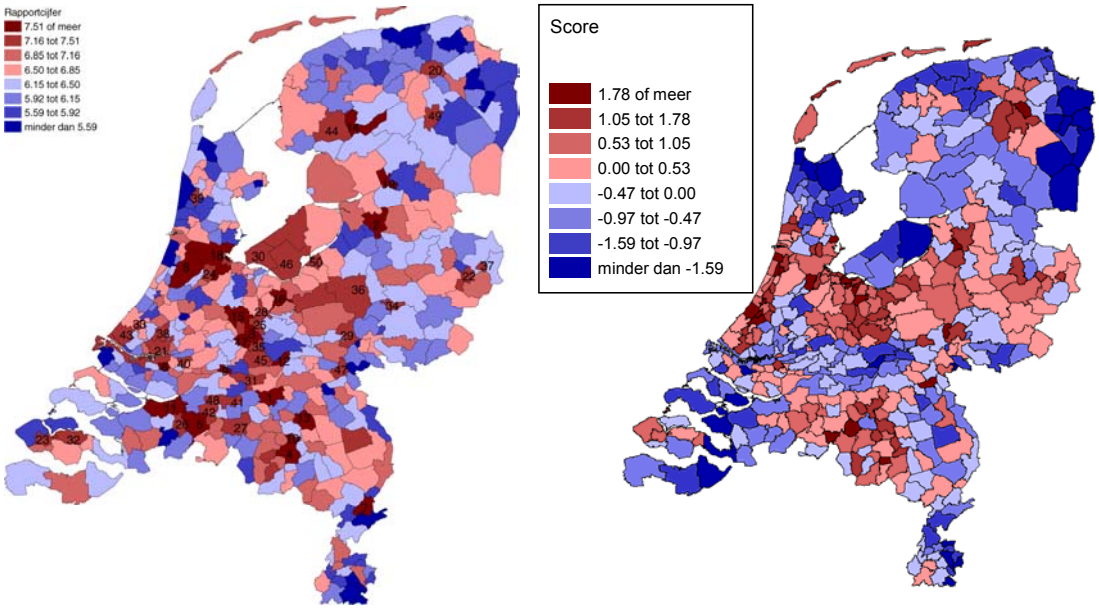
[3] Zie Elsevier, 2 juli 2011, pp. 61-79: '*De beste gemeenten 2011*'. Uitvoeriger is hiervan verslag gedaan in Bureau Louter (2011). *Waar willen we wonen?*

*Figuur 1.5 Uitgifte bedrijventerreinen 2007-2010 ten opzichte van 1997-2006*




Toelichting:
Weergegeven is de verhouding van de uitgifte van bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) in de jaren 2007 tot en met 2010 ten opzichte van de jaren 1997 tot en met 2006. Daarbij zijn voor elke gemeente de bedrijventerreinen binnen een straal van 20 kilometer meegenomen in de berekeningen (met een bijdrage die rechtevenredig afneemt met de afstand). Daardoor ontstaat een beeld van de regionale situatie. Voor de provincie Noord-Holland ontbreken sommige jaren of zijn gegevens onvolledig ingevuld. De index is voor gemeenten in Noord-Holland daarom niet berekend.

*Figuur 1.6 Economische prestaties en Woonaantrekkelijkheid*




a. Toplocaties b. Woonaantrekkelijkheid

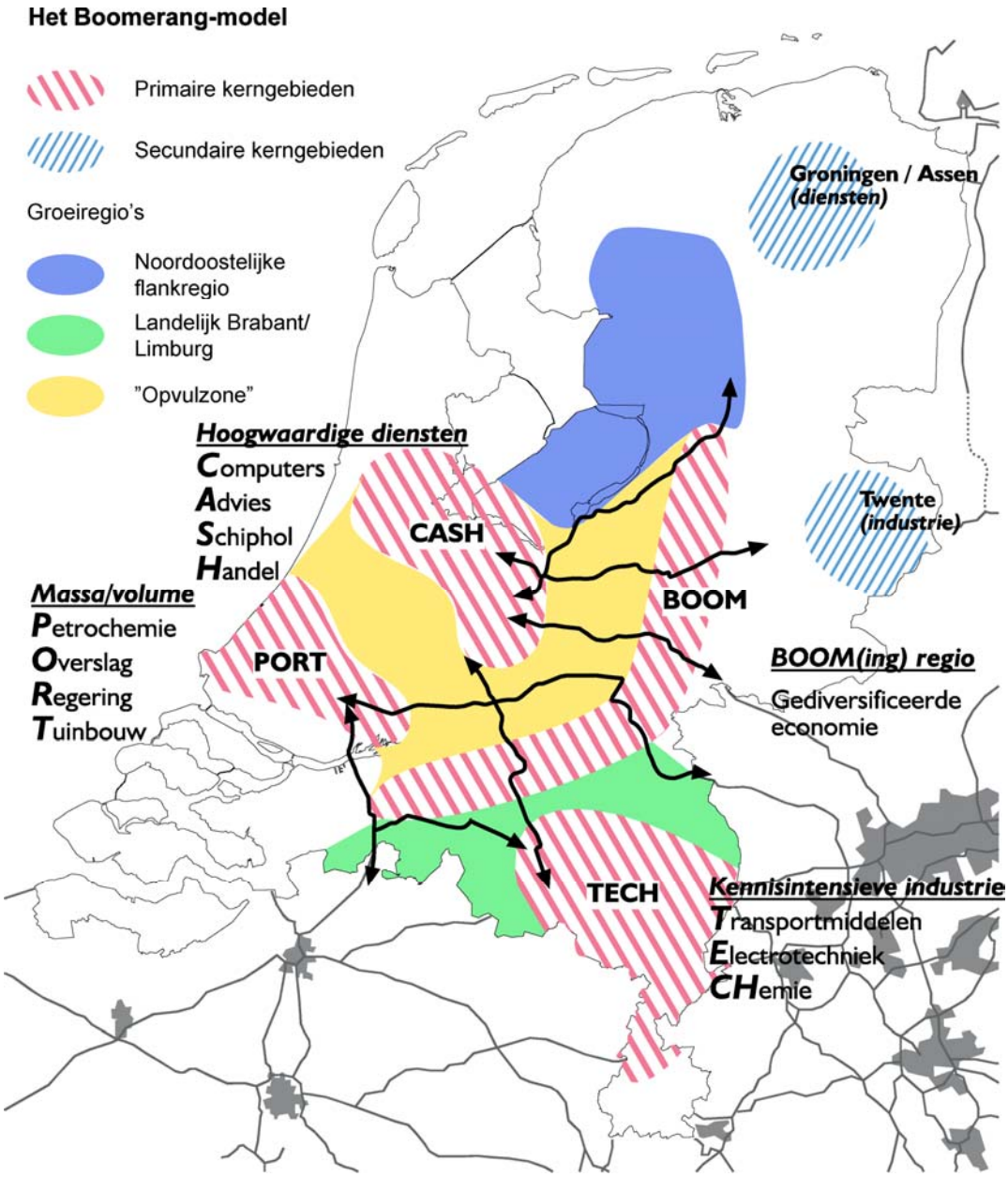
Bron: Onderzoek Bureau Louter in opdracht van Elsevier

In de meest recente versie van het onderzoek naar (economische) 'Toplocaties' dat Bureau Louter al meer dan tien jaar uitvoert in opdracht van Elsevier[4] staan Groningen en Assen in de top-50 (op plaats 20 en 49) op de ranglijst van alle gemeenten in Nederland. Ook 'de poorten van het Noorden' (Meppel en Heerenveen/Skarsterlân) staan in de top-50. Globaal kan worden gesteld dat de drie provinciehoofdsteden en kernen langs de A7 en de A28 de belangrijkste dragers van de Noordelijke economie zijn. Binnen Groningen/Assen presteren naast de twee provinciehoofdsteden ook Hoogezand-Sappemeer en Leek/Noordenveld (met kern Roden) bovengemiddeld. De andere gemeenten vervullen binnen de regio meer een woonfunctie. De economische dynamiek concentreert zich dus vooral in wat wel wordt aangeduid met de T-structuur. Dat patroon is stabiel in de tijd. Ook in onderzoek van meer dan twintig jaar geleden werd dat al geconstateerd[5]. Daarin kwam ook het prima woonmilieu in het gebied tussen Groningen en Assen al naar voren en werd aangegeven dat er drie economische kerngebieden zijn in het Noorden (Groningen/Assen, de Zuiddrentse stedenrij en de Friese steden), waarvan aan Groningen/Assen de hoogste economische potenties werden toegedicht, met name op het terrein van hoogwaardige diensten. Rond die tijd is door Bureau Louter ook het 'Boomerang model' opgesteld, waarin Groningen/Assen als economisch kerngebied werd aangemerkt op grond van diverse meetbare indicatoren. Recentelijk heeft een herijking van het Boomerang model plaatsgevonden (Bureau Louter, 2011). Daarin handhaaft Groningen/Assen de status van kerngebied. Het zuidwestelijke deel van het Noorden (de regio's Heerenveen en Meppel) maken in deze herijking van het Boomerang model deel uit van een 'Noordoostelijke flankregio' met bovengemiddelde economische groei.

4 Zie voor de meest recente versie Elsevier, 16 april 2011. Uitvoerige ruimtelijk-economische analyses staan in het achterliggende rapport Bureau Louter (2011) *Economische toplocaties 2011*.

5 Louter, P.J. en G.A. van der Knaap (1989) *Regionale variaties in economische gezondheid in het Noorden (REVANO)*. Erasmus Universiteit Rotterdam.

*Figuur 1.7 Boomerang model van Bureau Louter*




Bron: Bureau Louter, Economische toplocaties 2011. Update van Louter (1990)

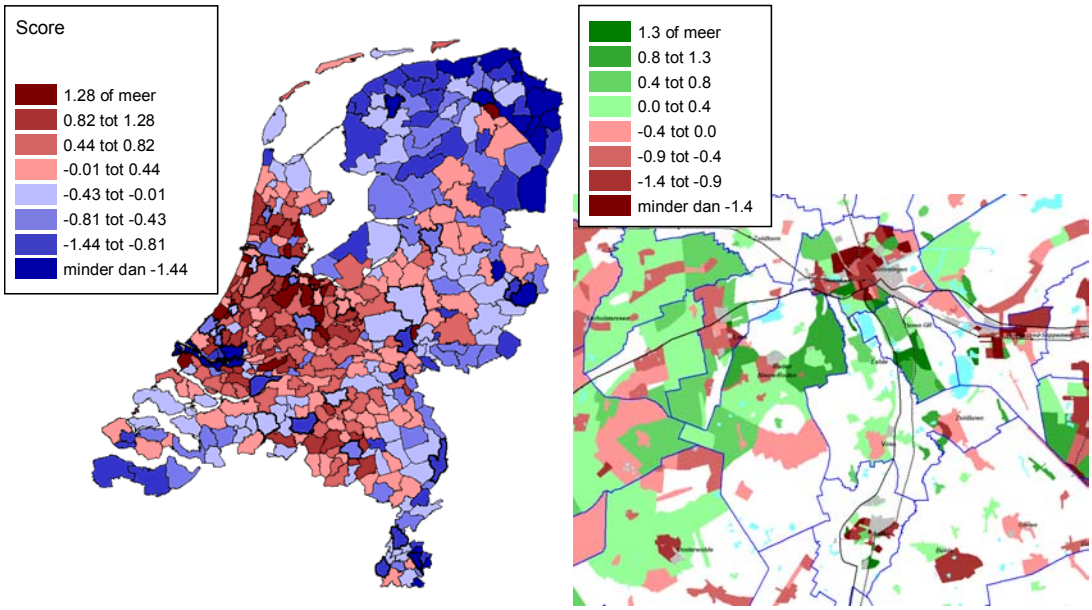
Bevolkingskrimp is een thema dat in het Noorden in het middelpunt van de belangstelling staat. Krimp is echter vooralsnog geen thema binnen de regio Groningen-Assen (lokale situaties daargelaten). Met name in de steden Groningen en Assen wordt nog een aanzienlijke toename van het aantal inwoners voorzien[6]. Dat staat in schril contrast tot het oosten van Groningen en Zuidoost-Drenthe. Daarbij speelt een rol dat

[6] Zie Bureau PAU/Bureau Louter (2010) *Groeidocument krimp; Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen*. Zie ook het achtergronddocument met uitgebreide analyses: Bureau Louter (2010) *Demografische en economische ontwikkeling Groningen. Facts and figures: heden verleden en toekomst.* Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de provincie Groningen.

ook de woonaantrekkelijkheid daar laag is[7] en de economische prestaties en potenties veelal onder het nationaal gemiddelde liggen.

Onlangs heeft Bureau Louter op de website een onderzoek gepubliceerd naar 'Rijke buurten en arme buurten'. Criteria waren daarbij het gemiddeld inkomen, het percentage van de inwoners met een hoog inkomen, het percentage van de inwoners met een laag inkomen, het percentage bijstandstrekkers en de gemiddelde woningwaarde (die mede het vermogen bepaalt). In figuur 1.8b is een uitsnede voor de regio Groningen-Assen weergegeven (uitgezonderd het noordelijk deel)[8]. In figuur 1.8a staan totaalscores per gemeente. Haren neemt daarin positie 20 in, na 18 gemeenten in de Randstad en het (kleine) Gelderse Rozendaal. Ook Tynaarlo scoort bovengemiddeld. Bij de twintig laagst scorende gemeenten staan maar liefst elf Groningse gemeenten, voornamelijk in het oostelijk deel van de provincie. Binnen Groningen/Assen nemen Hoogezand-Sappemeer en Groningen posities in de staart van de ranglijst in (respectievelijk positie 414 en 412 van 418 gemeenten). In de stad Groningen wordt dat mede veroorzaakt door de grote studentenpopulatie (met veelal lage inkomens). En in het algemeen kennen steden vaak een lagere gemiddelde welvaart dan hun omliggende 'suburbs'. In het zuidelijk deel van de stad bevinden zich overigens ook diverse 'rijke buurten'. Zoals veel oude industriekernen wonen er veel mensen met lage inkomens in Hoogezand-Sappemeer, hoewel Meerwijck (aan het Zuidlaardermeer) maar liefst op positie 31 staat in de nationale ranglijst van bijna 8400 buurten.
Aangetekend moet worden dat de indicator betrekking heeft op materiële welvaart. Wanneer het bredere begrip 'welzijn' zou worden gemeten, zou de regio Groningen/Assen waarschijnlijk veel hoger scoren. Zo bleek uit paragraaf 1.6 al dat de regio een hoge woonaantrekkelijkheid kent.

*Figuur 1.8 Welvaartsindicator Bureau Louter*




a. Gemeenten b. Buurten Regio Groningen-Assen

Bron: Bureau Louter. Onderzoek gepubliceerd op www.bureaulouter.nl ('Rijke buurten. Arme buurten')

7 Dat geldt voor de 'gemiddelde inwoner'. Voor degenen die vooral rust en ruimte zoeken is dit gebied uiteraard wel zeer aantrekkelijk.

8 Er zijn scores bepaald voor 8397 buurten. Voor buurten met minder dan 200 inwoners en/of minder dn 20 inwoners per vierkante kilometer zijn geen scores bepaald. De kaart bevat dus 'witvlekken'.

## 1.3 Indelingen gebieden en sectoren

In het onderzoek zijn bepaalde standaarden aangehouden bij de indelingen in gebieden en economische sectoren. In de bijlagen II, III en IV zijn indelingen beschreven. Hier wordt er kort op ingegaan.

***Gebieden***
In het onderzoek worden twee ruimtelijke schaalniveaus onderscheiden:

- Binnen de regio Groningen/Assen is een onderscheid gemaakt naar zes gebieden, namelijk de gemeenten Groningen, Assen en Hoogezand-Sappemeer (inclusief bedrijventerrein Rengers, dat op het grondgebied van de gemeente Slochteren ligt), het gebied Leek/Roden en twee combinaties van gemeenten, namelijk Landelijk Noord (Slochteren, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn) en Landelijk Zuid (Haren, Tynaarlo en Noordenveld exclusief het grondgebied van de oude gemeente Roden). Zie figuur II.1 in bijlage II.
- Binnen de stad Groningen zijn zes deelgebieden onderscheiden, namelijk de binnenstad, Zuid (met veel inwoners en kantoren), West, Noordas (met onder andere Zernike en het UMCG), Noordoost (met veel inwoners) en Zuidoost (vrijwel uitsluitend bedrijventerreinen). Soms worden Noordoost en Zuidoost ook samengevoegd tot Oost. Zie figuur II.2 in bijlage II.

***Locatietypen***
De kernvraag van het onderzoek betreft de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. In dit onderzoek is die vraag echter ingekaderd in een bredere kijk op trends in de verdeling van bedrijvigheid over de ruimte. Het denken in termen van standaard 'bedrijventerreinen' voldoet wellicht niet meer aan de huidige realiteit. Dat hangt samen met het feit dat de grenzen tussen typen bedrijvigheid die vooral op bedrijventerreinen zijn gevestigd enerzijds en typen bedrijvigheid die vrijwel uitsluitend buiten bedrijventerreinen zijn gevestigd aan het vervagen zijn. Daarom is hier uitgegaan van het concept van 'werklocaties'. Voorheen waren bedrijventerreinen vooral industrieterreinen, daarna vestigden zich steeds meer transport, distributie en groothandel op bedrijventerreinen en verplaatsten bouwbedrijven en reparatiebedrijven zich steeds meer van woonwijken naar 'formele' bedrijventerreinen. Tegenwoordig zijn er ook steeds meer andere vormen van bedrijventerreinen, van specifieke locaties voor perifere detailhandel tot hoogwaardige locaties (waar ook veel kantoorachtige bedrijvigheid is gevestigd[9]) en specifieke technologieparken of science parks. Daarnaast lijkt de tendens om te komen tot functiescheiding van wonen en werken af te zwakken. Enerzijds is dat zichtbaar in de interesse in 'wijkeconomie'[10]. Anderzijds bestaat er een groeiende belangstelling voor woon-werklocaties op bedrijventerreinen (combinatie van een kavel voor een bedrijf met een woning). Locatie op een bedrijventerrein wordt daarom voor steeds meer typen bedrijvigheid afgewogen tegen andere typen werklocaties.

Om deze redenen is hier voor de invalshoek gekozen om, naast het onderzoek naar de vraag naar bedrijventerreinen, tevens trends in de verdeling van verschillende typen bedrijvigheid over werklocaties in beeld te brengen. Per type werklocaties kan weer sprake zijn van verschillende segmenten. Dat geldt met name voor bedrijventerreinen.
Om zicht te krijgen op de relatie tussen typen bedrijvigheid en de typen werklocaties waar zij gevestigd zijn, is dus een typologie opgesteld die verder reikt dan een scheiding tussen enerzijds bedrijventerreinen en anderzijds overige locaties. Hierbij is aangesloten bij, en waar nodig voortgebouwd op, eerdere onderzoeken van Bureau Louter. Er is uitgegaan van de volgende werklocatietypen:

---

9 Steeds meer vervagen de grenzen tussen wat nu een kantoorlocatie of een hoogwaardig bedrijventerrein is. Zo spreken verschillende deskundigen elkaar bijvoorbeeld tegen over de status van Plaspoelpolder bij Rijswijk of Delftechpark in Delft.

10 Naar de aard en omvang van het begrip wijkeconomie en ontwikkelingen daarin zijn door Bureau Louter diverse onderzoeken uitgevoerd, onder andere voor de gemeenten Rotterdam, Delft en Zoetermeer en voor de provincie Zuid-Holland.

- Centrumlocaties (slechts in de stad Groningen en in Assen)
- Kantoorlocaties (ook slechts in Groningen en Assen)
- Bedrijventerreinen
- Specifieke zorg- en onderwijscentra (locaties met grote instellingen in onderwijs of de zorg)
- Woonwijken (binnen de bebouwde kom)
- Buitengebied

De grens tussen wat een woonwijk is en wat een buitengebied is, kan niet altijd duidelijk worden bepaald. Bij de presentatie van de resultaten zijn deze daarom soms samengevoegd. In bijlage III is beschreven op welke wijze tot deze indeling is gekomen.

***Sectorindelingen***
Omdat van de vestigingenregisters van de provincies Groningen en Drenthe gebruik kon worden gemaakt, bestond volledige vrijheid in het maken van een indeling in economische sectoren (maximaal zelfs tot bijna 900 sectoren). Op grond van inhoudelijke argumenten (met name verschillen in wensen ten aanzien van het type locatie waar bedrijven gevestigd willen zijn) en voldoende statistische robuustheid van de resultaten, zijn twintig economische sectoren onderscheiden. Daarbij zijn twee sectoren niet altijd weergegeven in de resultaten. Dat betreft landbouw (hoofdzakelijk in het buitengebied gevestigd) en 'ambulante activiteiten' (typen activiteiten waarin de aan een bepaalde locatie toegewezen werknemers voor het overgrote deel niet op die locatie werkzaam zijn, maar bij klanten (voorbeelden zijn thuiszorg, schoonmaakbedrijven en bewakingsdiensten). In bijlage IV staat een overzicht van van de sectoren.

## 1.4 Vraag naar bedrijventerreinen: methodiek

***Aanpak: BLM²***
In deze paragraaf wordt ingegaan op de methodiek die is gebruikt om de vraag naar bedrijventerreinen te bepalen. Wij maken daarbij gebruik van een innovatieve methode die voortbouwt op de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor (die landelijk gebruikt wordt voor het maken van prognoses). Deze oorspronkelijk door het Centraal Planbureau ontwikkelde, en vervolgens door het Planbureau voor de Leefomgeving overgenomen methode levert echter slechts uitspraken op het niveau van provincies. In diverse onderzoeken is deze methodiek door Bureau Louter zodanig aangepast, aangevuld en verfijnd, dat ook prognoses op gemeentelijk niveau kunnen worden opgesteld. Deze methodiek wordt hier aangeduid als de BedrijfsLocatieMonitor – Bureau Louter Methodiek (ofte wel: BLM²). In het kader 'BedrijfsLocatieMonitor (BLM)' staat de BLM-methodiek beschreven.

Wij concentreren ons hier op de hoofdlijnen. In bijlage I is, voor de fijnproevers, aangegeven wat de kenmerken van de BedrijfsLocatieMonitor zijn en welke aanpassingen daarin door Bureau Louter zijn doorgevoerd. In het kader van het onderzoek voor de Regio Groningen-Assen zijn verdere innovaties doorgevoerd.

De belangrijkste innovaties in de BLM² ten opzichte van de 'traditionele BLM' zijn:

- Bureau Louter gebruikt voor de prognose van het aantal arbeidsplaatsen het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model. Dat levert prognoses op het niveau van gemeenten, in plaats van prognoses op het niveau van regio's.
- Voor de ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren maakt Bureau Louter gebruik van gedetailleerde, gemeentelijke, informatie uit de vestigingenregisters van Groningen en Drenthe, in plaats van gemiddelde, grofmazige kengetallen per provincie.
- Aan de hand van een koppeling van arbeidsplaatsen naar bedrijventerreinen maakt Bureau Louter gebruik van regiospecifieke informatie over terreinquotiënten in plaats van grofmazige kengetallen voor drie landsdelen.

**BedrijfsLocatieMonitor (BLM)**
Een gangbare methode om tot een raming van de vraag naar bedrijventerreinen te komen is de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) van het Planbureau voor de Leefomgeving. Daarin worden de volgende drie bronnen van vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. In de BLM wordt de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen als volgt bepaald. Het uitgangspunt vormt de nationale ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, met een onderscheid naar economische sectoren. Daarvoor worden veelal de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau gehanteerd (zie bijlage V). Door middel van een model wordt de nationale ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per sector vervolgens verdeeld over regio's binnen Nederland.
- Ontwikkeling van de 'locatietypevoorkeuren': de ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Het gaat dan onder andere om verplaatsing van bedrijven vanuit de woonbebouwing of het buitengebied naar een bedrijventerrein. Historisch gezien is er sprake geweest van een toename van het deel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd.
- Ontwikkeling van het 'terreinquotiënt' (het aantal vierkante meter netto bedrijventerrein per arbeidsplaats). Indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt, zal ook de vraag naar bedrijventerreinen toenemen, zelfs als er geen toename van het aantal arbeidsplaatsen of verplaatsing naar bedrijventerreinen plaatsvindt.

In de BLM worden 26 economische sectoren onderscheiden. Daarvoor worden per sector het terreinquotiënt, de ontwikkeling in de tijd daarvan, de locatietypevoorkeuren (ofte wel: het aandeel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd) en de ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren in de tijd bepaald. Daarbij wordt ook rekening gehouden met verschillen tussen regio's. In totaal zijn er vijftien gebieden: de drie grootste stedelijke gebieden, de overige delen van Noord-Holland en Zuid-Holland en de overige tien provincies. De terreinquotiënten, de locatietypevoorkeuren en de ontwikkeling daarvan in de tijd (de 'BLM-parameters') zijn alle per gebied afzonderlijk bepaald. Bij het berekenen van de vraag naar bedrijventerreinen wordt dus rekening gehouden met verschillen tussen economische sectoren en tussen regio's.

Daarnaast is er nog sprake van *vervangingsvraag* door middel van transformatie: een gebied krijgt een andere bestemming, waardoor gevestigde bedrijvigheid moet worden uitgeplaatst (zie bijlage I).

Voor de *vervangingsvraag* als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen wordt in de BedrijfsLocatieMonitor van het PBL uitgegaan van een vast jaarlijks percentage van de bestaande voorraad bedrijventerreinen aan onttrekkingen per jaar. In ons onderzoek is de vervangingsvraag bepaald door concreet te bepalen voor welke bedrijventerreinen sprake zal zijn van transformatie. Vervolgens kan, door te bepalen welke bedrijvigheid op dit moment op een te transformeren bedrijventerrein is gevestigd, worden berekend hoe groot de vervangingsvraag zal zijn.

***Versplinteren en opbouwen***
In de BLM² zijn dus in elke van de drie onderscheiden stappen verfijningen aangebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van lokale gegevens. De benadering is daardoor regiospecifiek en is veel minder dan in de 'traditionele' BLM-methodiek gedragen door grofmazige kengetallen. In feite gaat het om een 'bottom-up' benadering.
De methodiek geeft resultaten op een zeer nauwkeurig niveau. Theoretisch zou het mogelijk zijn om de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Leek vanuit de sector metaalproductenindustrie tot 2030 te bepalen, inclusief de drijvende krachten daarachter (ontwikkeling werkgelegenheid, trek naar bedrijventerreinen, ontwikkeling ruimtebeslag per arbeidsplaats). Het presenteren van resultaten op een dermate fijnmazig schaalniveau is echter niet erg zinnig, gezien de zeer lage statistische betrouwbaarheid. Hier geldt echter dat, door eerst te *versplinteren* en daarna weer *op te bouwen* naar schaalniveaus (regionaal en sectoraal) die wel robuust zijn, de mogelijkheid bestaat om de drijvende krachten achter de ontwikkeling van de ruimtevraag inzichtelijk te maken. Om welke sectoren gaat het? In welke gebieden? Groeit de werkgelegenheid? Of trekken veel bedrijven naar bedrijventerreinen? Neemt het ruimtebeslag toe? Door dit bloot te leggen, wordt ook duidelijk waar de belangrijkste beïnvloedingsmogelijkheden liggen. Dat geeft aanknopingspunten voor beleid. Bij methoden

zoals extrapolatie van historische uitgiftecijfers en het binnen een regio verdelen van de totale uit de BLM voor een provincie resulterende ruimtevraag is sprake van een 'black box': er resulteert wel een getal (het aantal hectares), maar waaruit dat getal is opgebouwd is volstrekt onduidelijk.

***Scenario's voor de toekomst***

Regionale ontwikkelingen vinden plaats binnen kaders die mede (vaak zelfs voor een groot deel) worden bepaald door nationale en/of internationale ontwikkelingen. Een regio kan nog zo veel aandacht besteden aan een goed economisch beleid, wanneer de (inter)nationale economie in een recessie geraakt, is het bijna onmogelijk om daar tegenop te boksen. Uiteindelijk is voor het bedrijfsleven de marktontwikkeling bepalend.

In ons onderzoek is daarom uitgegaan van een 'bandbreedte' van ontwikkelingen in de (inter)nationale economische en demografische omgeving. Gebruik is gemaakt van de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau: een kruising naar de dimensies nationaal versus internationaal respectievelijk publiek versus privaat (zie bijlage V). De vier scenario's kennen elk hun eigen demografische en economische ontwikkeling (ook onderscheiden naar economische sectoren).

***Uitgangspunten***

Bij het opstellen van de prognoses voor bedrijventerreinen is onder andere het volgende van belang:

- Naast de nationale ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per sector (scenariospecifiek) vormt ook de gemeentelijke ontwikkeling van het aantal inwoners een input voor het AREA-model (waarmee de gemeentelijke ontwikkeling van de werkgelegenheid wordt berekend). De basis voor de bevolkingsontwikkeling wordt gevormd door het PEARL-model. Door Bureau Louter heeft daarbij, naar aanleiding van een eerder project voor de provincie Groningen, een aanpassing plaatsgevonden. Dat is gebeurd in overleg met Huub Hanssen, demografisch onderzoeker bij de Provincie (het betrof een correctie voor de te gunstige ontwikkeling van het aantal inwoners in Oost-Groningen, met name vanaf 2020).
- De prognoses worden, naast de regio als geheel, ook voor deelgebieden daarbinnen bepaald (zie bijlage II voor een kaartbeeld). Er is voor gekozen om de resultaten te presenteren voor de gemeenten Groningen, Assen, Hoogezand-Sappemeer (inclusief bedrijventerrein Rengers), Leek en Roden (het grondgebied van voor de gemeentelijke herindeling) en twee landelijke gebieden, namelijk Landelijk Noord (de gemeenten Slochteren exclusief Rengers, ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn) en Landelijk Zuid (de gemeenten Haren en Tynaarlo en de gemeente Noordenveld exclusief het grondgebied van de voormalige gemeente Roden).
- De BLM² is zodanig opgezet dat een zeer gedetailleerde onderverdeling naar economische sectoren mogelijk is. Presentatie van de uitkomsten vindt in ons onderzoek plaats op het niveau van 18 sectoren en soms van 20 sectoren (zie bijlage IV). Voor gedetailleerde gebieden worden deze vervolgens veelal, uit het oogpunt van statistische betrouwbaarheid/robuustheid, samengevoegd tot zes brede economische sectoren.
- De 'ruwe', onbewerkte, gegevens waren kwalitatief niet voldoende voor het bepalen van een accurate vraag naar bedrijventerreinen. Daarom zijn uitvoerige controles en waar nodig correcties doorgevoerd en hebben aanvullingen plaatsgevonden. In bijlage VI staat puntsgewijs aangegeven welke werkzaamheden nodig waren om de benodigde data 'op orde' te krijgen.

***Verschillen tussen BLM en BLM² samengevat***

De belangrijkste verschillen tussen de 'standaard' BedrijfsLocatieMonitor en de in dit onderzoek toegepaste BedrijfsLocatieMonitor – Bureau Louter Methode staan, op hoofdlijnen, in tabel 1.1

*Tabel 1.1 Verschillen tussen BLM en BLM² in hoofdlijnen*

| Onderdeel | BLM | BLM² |
|---|---|---|
| Prognose werkgelegenheid | Eenvoudig model, voor regio's, brede economische sectoren. Model gebaseerd op trendextrapolatie. | AREA-model van Bureau Louter, op gemeentelijk niveau, voor gedetailleerde sectoren. AREA is een verklarend model (verschillen in werkgelegenheidsontwikkeling gebaseerd op locatiefactoren). |
| Locatietypevoorkeuren | Per regio, voor vijf brede sectoren. Mechanisch model voor toekomstige ontwikkeling. | Voor zes gebieden binnen de regio, voor 18 economische sectoren. Regiospecifieke berekening voor toekomstige ontwikkeling. |
| Terreinquotiënt | Gemiddelde voor brede sectoren voor Noordoosten van Nederland als geheel. Bij check blijken de terreinquotiënten te hoog voor een deel van de dienstensectoren. | Bepaald voor specifieke sectoren en (soms) specifieke bedrijven binnen de regio. Onderscheid gemaakt in zes gebieden. Bij diensten een correctie doorgevoerd voor bedrijven die in kantoren zijn gevestigd (laag terreinquotiënt). |
| Vervangingsvraag | Uitgegaan van een algemeen percentage van de voorraad bedrijventerreinen. | Per te transformeren gebied specifiek berekend via de gevestigde bedrijvigheid. |

***Laatste opmerkingen***

- 'Energie' is een sector waar in het Noorden momenteel veel van wordt verwacht. Door sommigen wordt ook gesteld dat dit een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen met zich mee zal nemen. Om na te gaan of dat inderdaad zo is, zou specifiek onderzoek noodzakelijk zijn. Binnen het kader van dit onderzoek konden in ieder geval geen overtuigende bewijzen (in de vorm van rapporten of harde ruimteclaims) worden gevonden dat Energie binnen de regio Groningen-Assen voor substantieel extra vraag naar bedrijventerreinen zal zorgen (in de regio Eemsdelta is dat mogelijk wel zo). Daarmee staat echter nog steeds open dat het mogelijk wel zo is. Kortom, bij de prognoses is geen rekening gehouden met een extra ruimteclaim vanuit de sector Energie omdat harde bewijzen daarvoor niet waren te vinden.
- Er is aangenomen dat bestaande plannen voor de transformatie van bedrijventerreinen volledig in de periode 2011-2020 uitgevoerd zullen worden. Een inventarisatie onder gemeenten in de regio leert dat vooralsnog voor de periode 2021-2030 geen plannen voor transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouw bestaan (wel *na* 2030 in de zuidoostelijke rand van het Stadsbedrijvenpark in Assen). Voor de periode 2021-2030 is daarom geen vervangingsvraag ingeboekt. Het is echter zeer wel denkbaar dat transformatie van bedrijventerreinen in die periode wel op zal treden. In dat geval zal de vraag naar bedrijventerreinen in die periode ook hoger zijn dan hier berekend.

## 1.5 Inhoud rapport

In dit rapport wordt zowel zicht gegeven op de ontwikkeling van de werkgelegenheid als op de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen.
In hoofdstuk 2 staat de economische en ruimtelijke ontwikkeling in het verleden centraal Eerst wordt daarbij ingegaan op de ontwikkeling van de werkgelegenheid sinds het midden van de jaren negentig, onder andere met behulp van kaartbeelden. Daarbij wordt ook de verdeling van de werkgelegenheid over locatietypen per economische sector onderzocht. Vervolgens wordt de uitgifte van bedrijventerreinen verklaard uit de drie componenten die in paragraaf 1.4 zijn onderscheiden, namelijk de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de verandering in locatietypevoorkeuren en de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats.
In hoofdstuk 3 wordt een gedetailleerd beeld geschetst van de huidige situatie wat betreft economische specialisaties en de kenmerken van bedrijventerreinen. De analyses in dit hoofdstuk dienen mede als achtergrondinformatie voor degenen die een diepgaander inzicht in de ruimtelijk-economische positie van de regio en deelgebieden daarbinnen willen krijgen. Daarbij wordt in een aantal analyses specifiek

aandacht besteed aan de stad Groningen en deelgebieden daarbinnen. In het hoofdstuk worden onder andere 'bedrijventerreinprofielen' gepresenteerd, waarin diverse kenmerken over bedrijventerreinen zijn opgenomen. Naast dit rapport is er ook een afzonderlijk document opgesteld, met per bedrijventerrein een profiel.
In hoofdstuk 4 staan prognoses voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij is onderscheid gemaakt in een viertal Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De ontwikkeling van de werkgelegenheid is onderscheiden naar economische sectoren en naar locatietypen, zowel voor Groningen als voor de Regio Groningen-Assen. De vraag naar bedrijventerreinen is bepaald voor de regio als geheel en voor de zes gebieden daarbinnen. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen economische sectoren. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vraag-aanbod confrontatie voor de bedrijventerreinmarkt.
In hoofdstuk 5 tenslotte worden enkele verdiepingsslagen gemaakt. Ten eerste wordt de vraag naar bedrijventerreinen uitgesplitst naar de componenten werkgelegenheidsgroei, verandering in locatietypevoorkeuren en ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer. Vervolgens is een drietal gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Die hebben betrekking op de drie componenten. Daardoor ontstaat enig zicht op de mate waarin, bijvoorbeeld, een andere ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats of een verandering in het locatietypevoorkeur effect heeft op de totale vraag naar bedrijventerreinen. Tenslotte is een prognose gepresenteerd van verwachte ontwikkelingen op de bedrijventerreinmarkt in omliggende gebieden.

Gedetailleerde uitwerkingen staan in bijlagen:

- In paragraaf 1.4 is al ingegaan op de methodiek. In bijlage I staat de methodiek, een nadere verfijning van de BLM-methodiek van het Planbureau voor de Leefomgeving, nader uitgewerkt. Daarin wordt onder andere aangegeven hoe de vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouw is berekend.
- In bijlage II wordt ingegaan op de in dit onderzoek gehanteerde gebiedsindelingen.
- In het onderzoek zijn zogenaamde 'locatietypen' onderscheiden (zoals bijvoorbeeld bedrijventerreinen en kantoorlocaties). In bijlage III is aangegeven hoe tot die typering is gekomen.
- In bijlage IV staat de indeling in economische sectoren waar in dit onderzoek gebruik van wordt gemaakt.
- De vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau, die het nationale kader vormen waarbinnen de prognoses zijn opgesteld, zijn beschreven in bijlage V.
- In bijlage VI wordt ingegaan op de gebruikte gegevens en de daarbij uitgevoerde bewerkingen.
- Om de gegevensbestanden te controleren en waar nodig te corrigeren (met name wat betreft informatie over de bedrijventerreinen) is er gedurende het onderzoek contact geweest (soms meermaals) met deskundigen per gemeente. De lijst met contactpersonen staat in bijlage VII.
- In bijlage VIII staan tabellen met gedetailleerde uitkomsten van de prognoses, onderscheiden naar de vier Lange Termijn scenario's, naar zes gebieden en naar zes brede sectoren (en voor de regio als geheel en voor de stad Groningen ook naar 18 sectoren). Daarbij is ook een onderscheid tussen 'uitbreidingsvraag' en 'vervangingsvraag' gemaakt.
- In bijlage IX staat gedetailleerde informatie over een van de gevoeligheidsanalyses.
- In bijlage X staan gebiedsprofielen van alle gebieden in de regio en van de deelgebieden binnen Groningen. In de hoofdtekst wordt slechts ingegaan op de regio als geheel en op de stad Groningen.

# 2 Economische en ruimtelijke ontwikkeling

## 2.1 Ontwikkeling werkgelegenheid

Het aantal arbeidsplaatsen is de laatste vijftien jaar in de regio Groningen/Assen sterker toegenomen dan nationaal gemiddeld (zie tabel 2.1)[11]. Van de 29 kernsteden van stadsgewesten waren er in de periode 1995-2010 slechts vijf waar de groei nog hoger was dan in Groningen (namelijk Haarlemmermeer, Zwolle, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Amersfoort). In de regio kenden Groningen, Assen, Leek, Tynaarlo en Slochteren (dankzij bedrijventerrein Rengers) een hogere dan groei dan het nationaal gemiddelde. Noordenveld scoort onder het nationaal gemiddelde als gevolg van het sluiten van Cordis Europe (ruim 1.500 arbeidsplaatsen). Zonder deze incidentele gebeurtenis zou de groei in Noordenveld hoger zijn geweest dan het nationaal gemiddelde. Het gebied in de driehoek Groningen-Assen-Leek is dus het gebied geweest met de hoogste werkgelegenheidsgroei in de afgelopen vijftien jaar. Het gaat daarbij vooral om de kernen die langs of nabij de A28 en de A7 (in westelijke richting) liggen.

*Tabel 2.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen 1995-2010*

| Positie | Gemeente/gebied | Ontwikkeling arbeidsplaatsen |
|---|---|---|
| 41 | Groningen | 220 |
| 43 | Assen | 219 |
| 63 | Leek | 202 |
| 74 | Tynaarlo | 188 |
| 108 | Slochteren | 156 |
| 249 | Noordenveld | 71 |
| 276 | Winsum | 58 |
| 280 | Zuidhorn | 55 |
| 300 | Bedum/Ten Boer | 44 |
| 356 | Hoogezand-Sappemeer | 4 |
| 370 | Haren | -21 |
| | Regio Groningen-Assen | 162 |
| | **Nederland** | **137** |

Toelichting:
Ontwikkeling arbeidsplaatsen als de verandering in het aantal arbeidsplaatsen van 1995 tot 2010 in een gebied per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar die gemiddeld in de periode 1995-2010 woonachtig waren in dat gebied. De positie is bepaald ten opzichte van 387 gebieden. Gemeenten met minder dan 10 duizend inwoners zijn hierin gevoegd bij een andere gemeente.
De bron in deze tabel is het CBS. In de overige delen van dit rapport zijn de aantallen arbeidsplaatsen gebaseerd op de vestigingenregisters van de provincies Groningen en Drenthe.

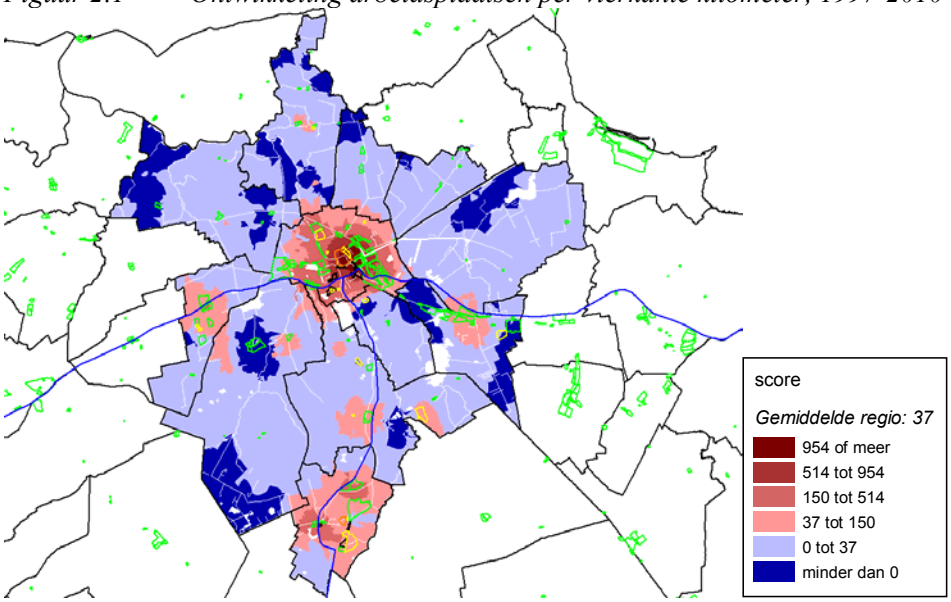
Bron: CBS

Uit figuur 2.1 wordt duidelijk waar in de regio het aantal arbeidsplaatsen sterk is toegenomen en waar minder sterk, of zelfs afgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de techniek van potentiaalkaarten. Voor elk punt op de kaart wordt de score daarbij bepaald door het gebied in een straal eromheen, waarbij de bijdrage recht evenredig afneemt met de afstand. In figuur 2.1a is de straal 3 kilometer en in figuur 2.1b is de straal 1 kilometer. De werkgelegenheidsdichtheid (het aantal arbeidsplaatsen per vierkante kilometer) is vooral sterk toegenomen in de centrale delen van Groningen en, in iets mindere mate, in Assen (vooral langs delen van de A28). Verder was sprake van enige groei van de werkgelegenheidsdichtheid in

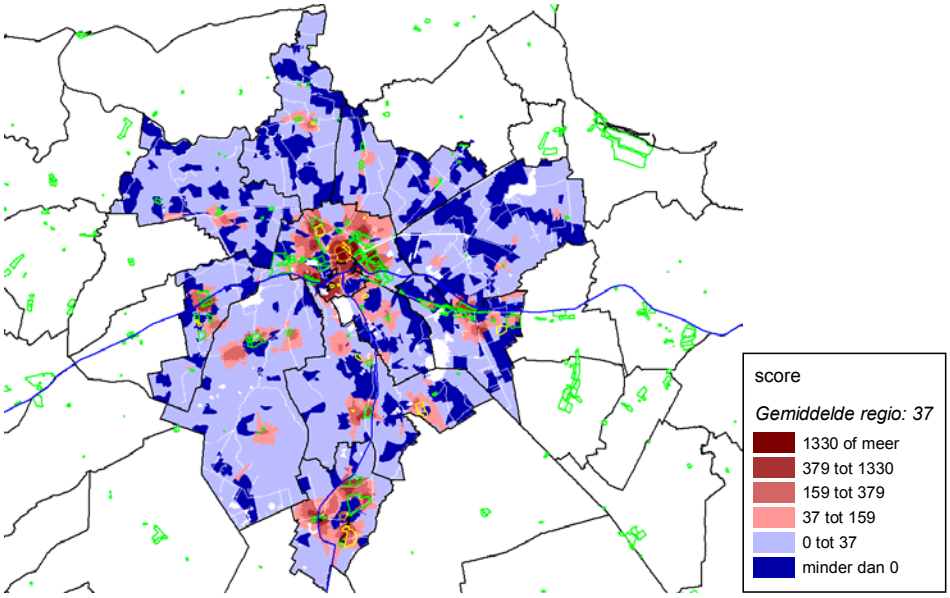
[11] Weergegeven is een door Bureau Louter ontwikkelde 'alternatieve groeimaat'. Daarbij is niet uitgegaan van de procentuele groei (een nadeel daarvan is dat enige groei vanaf een lage basis al kan leiden tot een hoge groei in procentuele zin). In plaats daarvan is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in een gebied uitgedrukt per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar dat gemiddeld in een periode woonachtig is geweest in dat gebied.

Hoogezand-Sappemeer, Leek, Peize, Vries en Zuidlaren. In Roden was sprake van een afname als gevolg van het sluiten van Cordis Europe.

*Figuur 2.1 Ontwikkeling arbeidsplaatsen per vierkante kilometer, 1997-2010*




a. Drie kilometer potentiaal

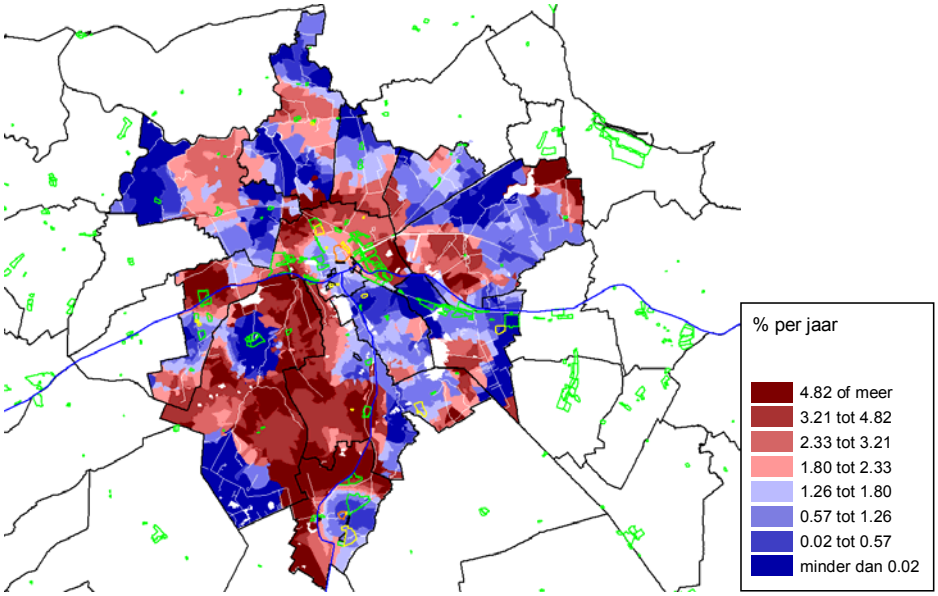



b. Eén kilometer potentiaal

In figuur 2.1b is de groei weergegeven op een ruimtelijk fijnmaziger resolutieniveau. Ook dan verschijnen centrale delen van Groningen op de kaart, maar blijkt het aantal arbeidsplaatsen op een aantal locaties rond het centrum te zijn afgenomen. In Assen neemt het aantal arbeidsplaatsen in het centrum juist wat af en vindt de groei vooral plaats aan de randen van de bebouwde kom. Daarnaast verschijnen hier en daar nog kleine groeigebieden op de kaart, zoals in Leek, een deel van Roden (niet Bitseveld, als gevolg van het sluiten van Cordis Europe), Vries, Zuidlaren, Sappemeer, Winsum en Grijpskerk. In veel landelijke

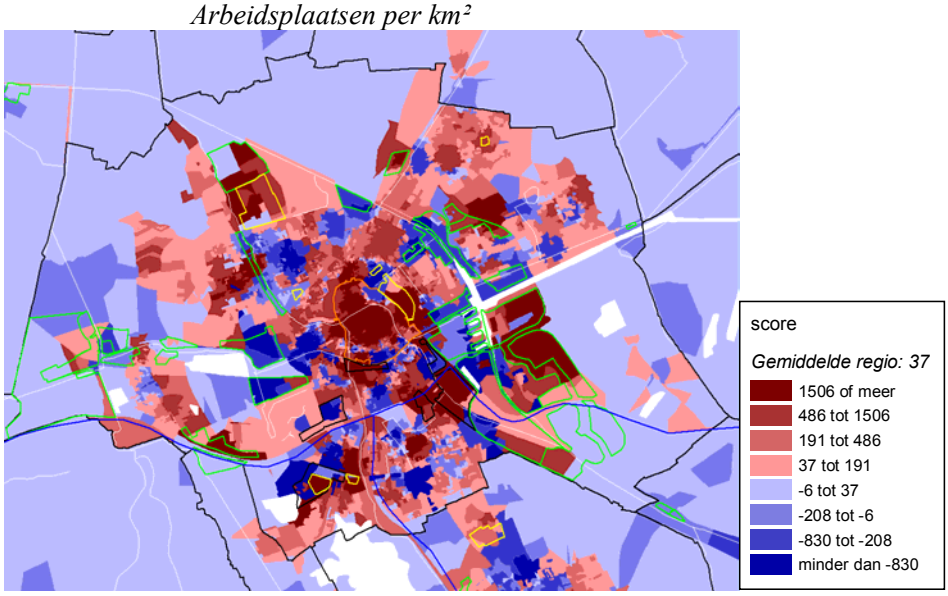
delen van de regio is het aantal arbeidsplaatsen afgenomen, vooral als gevolg van een afname van het aantal arbeidsplaatsen in de landbouw.

*Figuur 2.2 Procentuele ontwikkeling arbeidsplaatsen, 1997-2010, 3 kilometer potentiaal*




In procenten ziet het kaartbeeld er aanzienlijk anders uit (zie figuur 2.2). Hier is de straal 3 kilometer (om extreme lokale pieken in dunbevolkte gebieden wat af te vlakken). Daarbij geldt echter dat in gebieden met een hoge procentuele groei het soms kan gaan om een in absolute zin bescheiden ontwikkeling.

*Figuur 2.3 Groningen onder de microscoop: Ontwikkeling 1997-2010, 250 meter potentiaal Arbeidsplaatsen per km²*




Op zeer gedetailleerd niveau is in figuur 2.3 de ontwikkeling in Groningen op de kaart gezet (Groningen 'onder de microscoop'). Hier is een straal van 250 meter toegepast, om op fijnmazig niveau accenten in groeiverschillen zichtbaar te maken. Soms kunnen individuele vestigingen hier het kaartbeeld rood of blauw doen kleuren, zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van de twee locaties van het Martiniziekenhuis.

In het onderzoek zijn zes locatietypen onderscheiden (Zie bijlage III). Dat is onder andere van belang om te kunnen bepalen in hoeverre het aandeel van bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid toeneemt (zie de 'locatietypevoorkeuren' in bijlage I en paragraaf 1.4). Daarnaast levert dit op zichzelf ook interessante inzichten in de verschuiving van bedrijvigheid tussen bepaalde typen 'werkmilieus'. Voor de achttien sectoren en voor het totaal is de ontwikkeling van de aandelen van de zes locatietypen in de periode 1997-2010 weergegeven (zie figuur 2.4). Daaruit blijkt dat de meeste werkgelegenheid is te vinden in woongebieden, gevolgd door bedrijventerreinen (zie 'Totaal'). Het aandeel van woongebieden is daarbij iets afgenomen en van bedrijventerreinen iets toegenomen (met uitzondering van de laatste jaren).
Economische sectoren die momenteel vooral op bedrijventerreinen zijn gevestigd, zijn de vier typen industrie[12], groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel. In vrijwel alle sectoren is het aandeel van bedrijventerreinen toegenomen. Vooral de trek van perifere detailhandel van woongebieden naar bedrijventerreinen is zichtbaar in deze figuur. Voor ICT wordt vooral de verplaatsing naar Kranenburg (door de gemeente Groningen beschouwd als hoogwaardig bedrijventerrein) duidelijk. Onderwijs, zorg, detailhandel en vrijetijd en cultuur zijn nauwelijks op bedrijventerreinen gevestigd, hoewel het aandeel wel heel langzaam toeneemt. In industrie en distributie (groothandel en transport) neemt het aandeel van bedrijventerreinen nog wel toe, maar veelal vlakt het tempo waarin dat gebeurt af. Er is sprake van een 'verzadigingspunt' dat lager is dan 100%, omdat er in elke sector wel bepaalde segmenten zijn waarvoor het niet noodzakelijk is dat zij op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Bedacht moet hierbij ook worden dat het een kwestie van definitie is wat als een 'bedrijventerrein' wordt aangemerkt. Terreinen van minder dan 1 hectare worden bijvoorbeeld niet meegeteld. Ook worden locaties waar slechts één bedrijf is gevestigd ('solitaire terreinen') in IBIS (het landelijk datasysteem waarin alle bedrijventerreinen zijn ondergebracht) niet beschouwd als bedrijventerrein. Zo zijn diverse bedrijven in groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel gevestigd op locaties in het 'buitengebied'. Zij zijn daar vaak van oudsher gevestigd en voelen geen enkele behoefte om te verplaatsen naar een bedrijventerrein[13].
Sectoren die voor een aanzienlijk deel in kantoorgebieden zijn gevestigd, zijn ICT, kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten, openbaar bestuur en energie en milieu (voornamelijk door de vestiging van de Gasunie en de NAM op een kantoorlocatie). Bij transport gaat het om de NS in Groningen. Het adres daarvan valt binnen het kantoorgebied 'Stationsgebied'. Er moet op worden gewezen dat het hier gaat om bedrijvigheid die is gevestigd in een kantoor*gebied* (zie bijlage III voor de selectie daarvan). Een veel groter deel van de aangegeven sectoren is gevestigd in kantoor*gebouwen*, die gevestigd kunnen zijn in de binnenstad, in woongebieden (mede in kleine kantoorconcentraties, die hier niet als 'kantoorgebied' zijn geselecteerd) en gedeeltelijk ook op bedrijventerreinen. Uit tabel III.3 blijkt dat van de totaal ruim 1,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte (in kantoorgebouwen van minstens 600 vierkante meter bruto vloeroppervlak) slechts 44% op een kantoor*locatie* is gevestigd.
Per definitie komen in specifieke werklocaties vrijwel uitsluitend zorg en onderwijs voor. Bij high-tech & research gaat het om een aantal researchbedrijven op de UMCG-locatie. De binnensteden van Groningen en Assen vormen het toneel van vrijetijd en cultuur en winkelen (detailhandel): de ontmoetingsfunctie. Daarnaast zijn non-profit activiteiten als openbaar bestuur en onderwijs er te vinden[14] en heeft de binnenstad ook een kantoorfunctie (kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten).

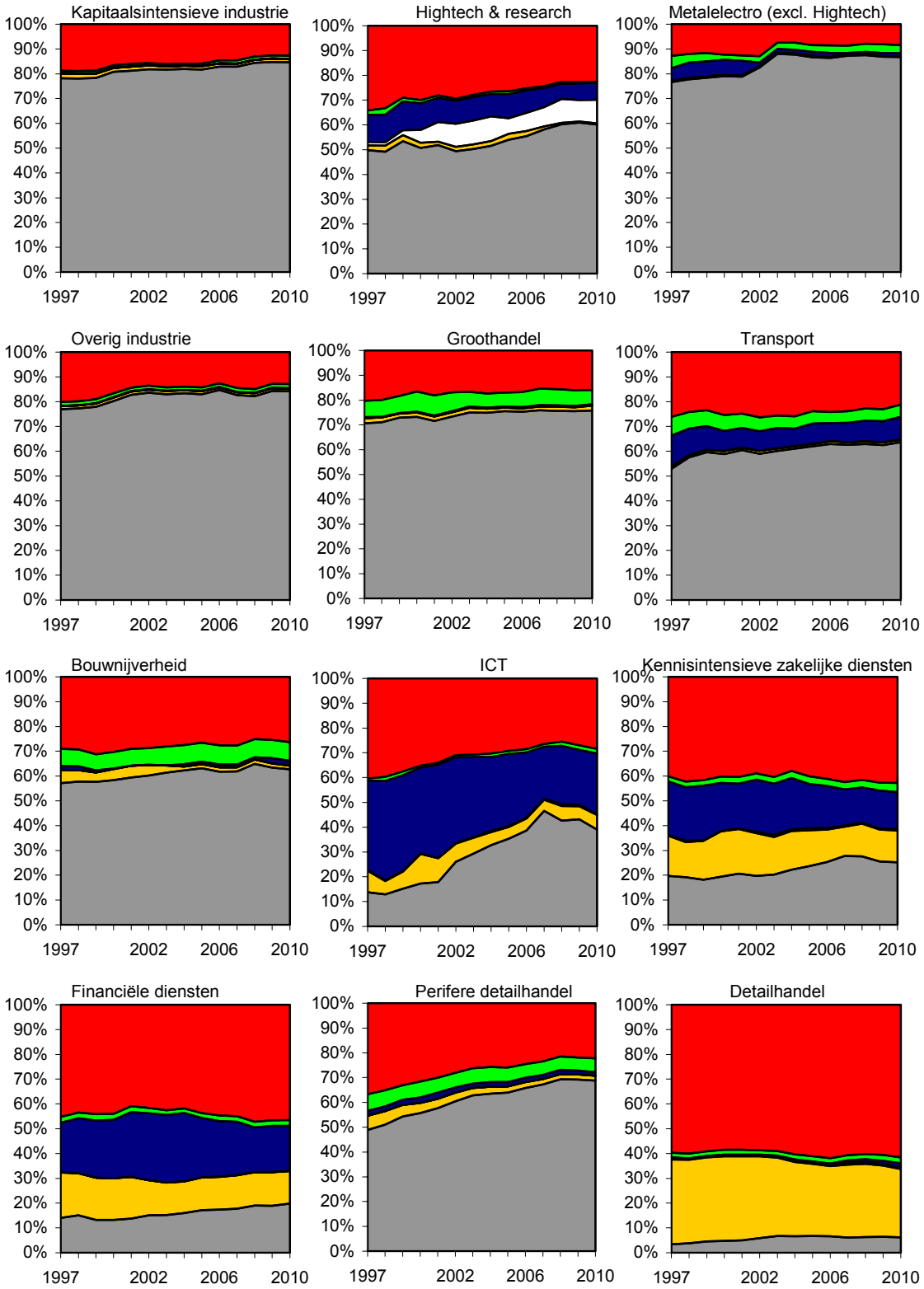
---

12 Voor high-tech & research zijn de gegevens exclusief Cordis Europe. De sluiting daarvan is een incidentele gebeurtenis en verstoort dis de structurele trend.

13 'Buitengebied' is niet synoniem met 'in the middle of nowhere'. Het kan om locaties gaan die vrij dicht bij de bebouwde kom liggen. Elders is er ook op gewezen dat het zeer moeilijk is om een onderscheid te maken tussen woongebieden en buitengebieden.

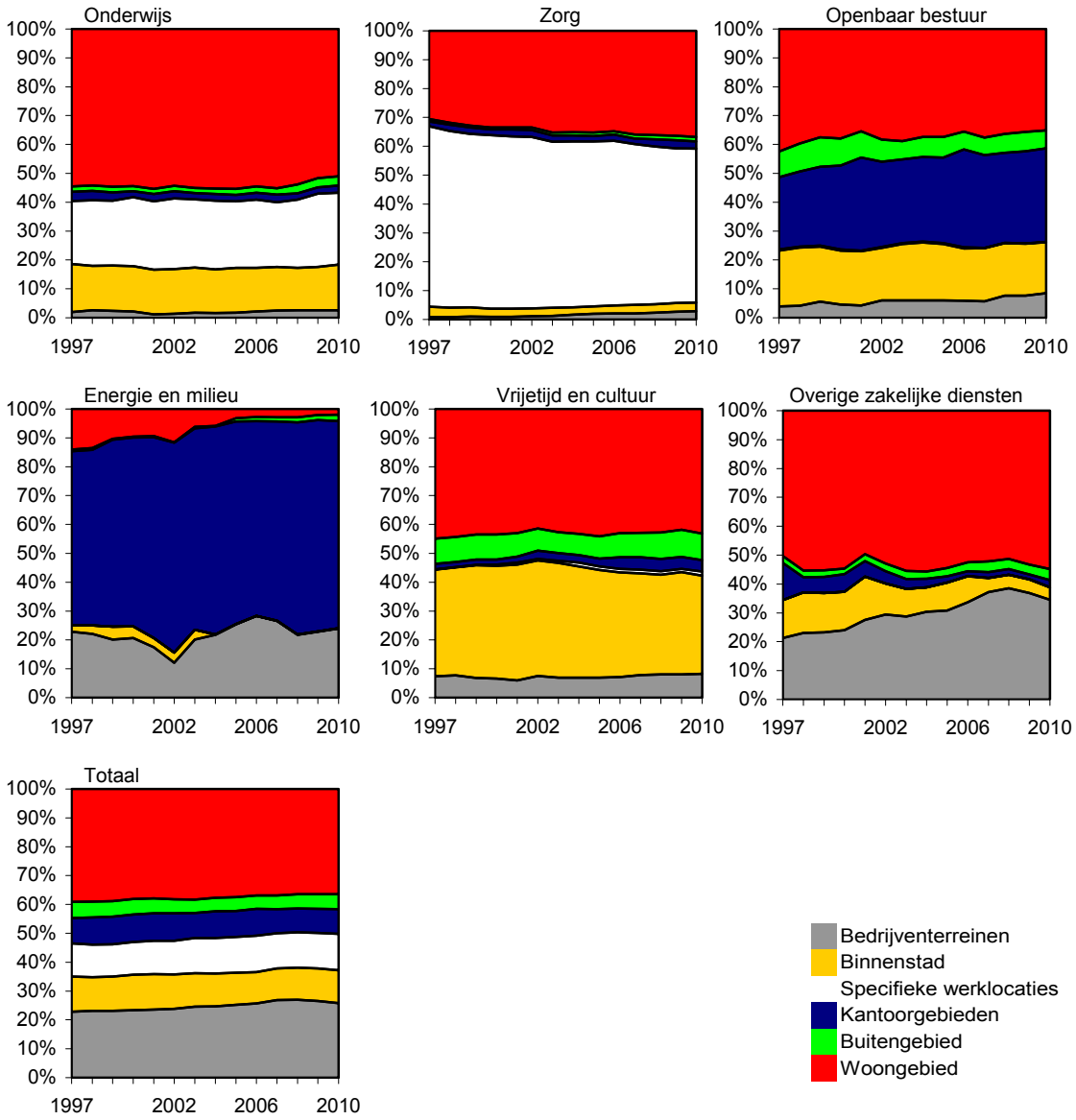
14 De zorg niet. Grote zorginstellingen zijn in de steden vooral gevestigd aan de randen van de binnenstad (UMCG) of zelfs aan de randen van de bebouwde kom (Zernike, Martini ziekenhuis, Zorgkwartier Assen)..

*Figuur 2.4 Verdeling werkgelegenheid per sector naar locatietypen*



In het buitengebied is uiteraard vooral landbouw zeer sterk vertegenwoordigd (in figuur 2.4 niet afzonderlijk weergegeven). Verder zijn er recreatieactiviteiten gevestigd (zie vrijetijd en cultuur) en is er al eerder op gewezen dat er ook locaties zijn met (veel ruimte vergende) bedrijven in distributie, perifere detailhandel en bouwnijverheid.
In woongebieden tenslotte zijn vooral activiteiten waarvoor nabijheid voor inwoners (op loop- of fietsafstand) van belang is. 'Bevolkingsvolgende activiteiten' als onderwijs (met name basisonderwijs en middelbaar onderwijs), zorg (afgezien van grote zorginstellingen, zoal ziekenhuizen en grote verpleeghuizen), openbaar bestuur, vrijetijd en cultuur en detailhandel zijn dan ook voor een groot deel in woongebieden gevestigd. Maar ook andere typen bedrijvigheid zijn veelvuldig gevestigd in woongebieden, zoals bedrijven in de bouwnijverheid, in overige zakelijk diensten en in 'kantoorsectoren' als ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en financiële diensten.

*Figuur 2.4 Verdeling werkgelegenheid per sector naar locatietypen, vervolg*



Hierbij past de opmerking dat voor dit onderzoek woongebieden min of meer als 'restpost' is beschouwd. In andere onderzoeken van Bureau Louter heeft nog een verdere uitsplitsing van de woongebieden plaatsgevonden. Al naar gelang het onderzoek ging het daarbij om winkelcentra, om kantoorconcentraties, om (naast de specifieke werklocaties) kleinere concentraties van zorg of onderwijs of om kleine bedrijfslocaties voor industrie, distributie, bouwnijverheid en reparatie in of grenzend aan woongebieden. Dan blijft uiteindelijk de categorie 'woonwijken' over. Daarbinnen kan dan weer een onderscheid worden gemaakt in bedrijvigheid die vanuit huis wordt uitgeoefend (diverse typen ZZP'ers) of aan kleine bedrijfsvestigingen in de wijk. Het aandeel van de arbeidsplaatsen in de woonwijken (wat het dichtst ligt bij het romantische ideaal van de 'wijkeconomie') is aanzienlijk lager dan in de woongebieden. De ervaringen in andere gemeenten wat betreft de ontwikkeling van het belang van wijkeconomie verschillen ook. Uitersten zijn Delft, waar nauwelijks sprake is van groei van de 'wijkeconomie' en Zoetermeer, waar het aandeel van de wijkeconomie in de totale werkgelegenheid sterk is toegenomen.

## 2.2 Ontwikkeling bedrijventerreinen verleden

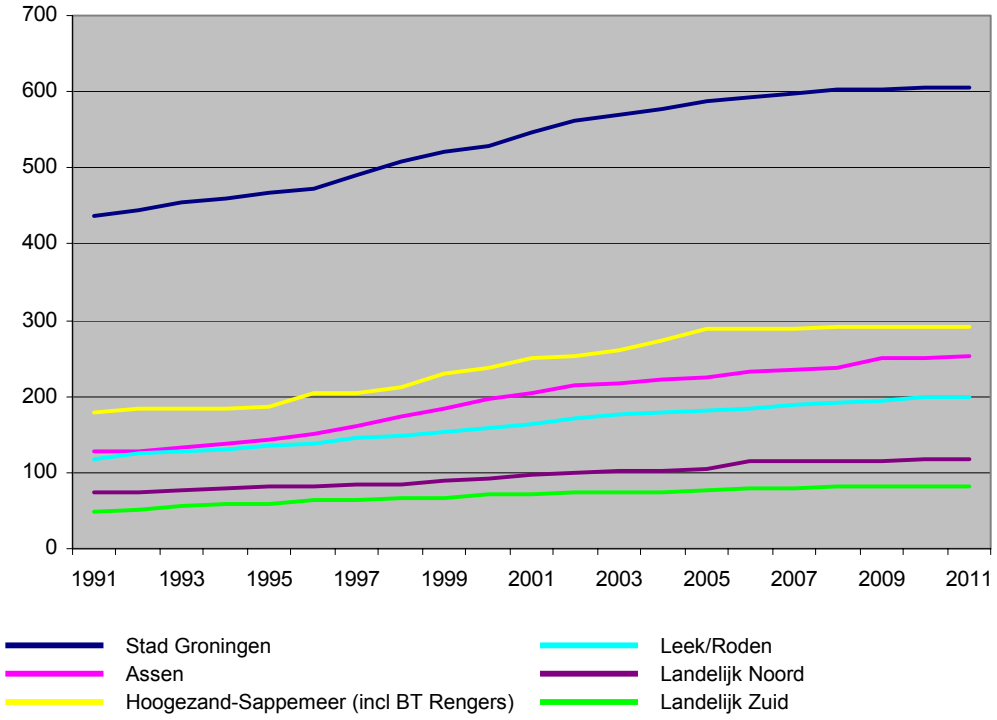
In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van het aantal uitgegeven hectares bedrijventerreinen in het verleden. De enige bron die daarvoor op gelijke wijze verzamelde gegevens over een wat langere periode levert, is IBIS. Dat bestand is minder ideaal dan het lijkt (zoals bij insiders bekend). Gedeeltelijk konden opzichtige fouten worden hersteld (zie bijlage VI). Een volledige herziening van IBIS, door met terugwerkende kracht alle gegevens te controleren en aan te passen, is echter praktisch gezien niet mogelijk, met name wat betreft ontwikkelingen in een wat verder verleden. In deze paragraaf staan de totale hoeveelheid uitgegeven bedrijventerreinen en de uitgifte per jaar centraal. Enkele uitzonderingen daargelaten, is besloten om IBIS daarbij als bron te gebruiken (dat geldt ook voor de bedrijventerreinprofielen die nog zullen worden besproken in hoofdstuk 3), ondanks het feit dat hier en daar twijfel bestaat over de juistheid van de gegevens[15]: er is geen alternatief.

In figuur 2.5 staan gegevens over de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen in de periode 1997-2010. Daaruit blijkt dat Groningen gedurende de gehele periode het gebied is geweest met het grootste areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen. Ook blijkt dat de voorraad uitgegeven terreinen in Hoogezand-Sappemeer met name in de periode 1995-2005 sterk is gegroeid, maar dat de uitgifte sindsdien vrijwel is stilgevallen. In Assen is de voorraad uitgegeven terrein in twintig jaar tijd vrijwel verdubbeld. De groei was hoger dan in Leek/Roden. De voorraad uitgegeven terrein is laag in de beide landelijke gebieden en is ook slechts langzaam toegenomen.

---

15 Zo wijken de uitgiftecijfers uit IBIS voor de gemeente Groningen bijvoorbeeld af van de uitgiftecijfers op pagina 51 van 'Groningen economisch bekeken 2010'. In laatstgenoemde publicatie zijn de uitgiftecijfers hoger dan volgens IBIS. Bij de gemeente is onderzocht wat de bron van de verschillen is. Gedeeltelijk kon een verklaring worden gevonden (zo is bijvoorbeeld de uitgifte op bedrijventerrein Rengers, gelegen binnen de gemeente Slochteren, meegerekend bij de uitgifte voor Groningen. De verschillen tussen de twee bronnen konden echter niet sluitend worden gemaakt. Om in ieder geval uit te gaan van consistentie in bronnen is daarom besloten om uit te gaan van de gegevens uit IBIS. Een ander voorbeeld is de gemeente Tynaarlo. De in IBIS aangegeven uitgiftecijfers werden door Bureau Louter ongeloofwaardig geacht (te laag). Met name op bedrijventerrein Vriezerbrug leek meer uitgegeven te zijn dan in IBIS was aangegeven. Het was voor de gemeente Tynaarlo niet mogelijk om met terugwerkende kracht voor de gehele periode 1997-2010 de uitgiftecijfers te controleren, maar onderschreven werd dat de uitgiftecijfers uit IBIS te laag zijn. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de in IBIS geregistreerde uitgifte van bijna 0,6 hectare per jaar in de jaren 2007 tot en met 2010 duidelijk lager is dan volgens de Bedrijvenmonitor Regio Groningen-Assen. Daarin is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de jaren 2007 tot en met 2010 gelijk aan 1,7 hectare per jaar. Ook elders zullen er mogelijk nog fouten in de uitgiftecijfers staan. Zo geeft de gemeente Noordenveld bijvoorbeeld aan dat er in 2009 op Vrijetijdsboulevard 1,9 hectare is uitgegeven. Dat is niet geregistreerd in IBIS. In IBIS kan overigens mogelijk ook sprake zijn van een overschatting van de uitgifte. Voor een aantal overduidelijke fouten van dat type is gecorrigeerd (zie bijlage III). Niet uitgesloten mag echter worden dat er nog meer overschattingen van dit type in de gegevens van IBIS staan.

*Figuur 2.5 Voorraad netto uitgegeven hectares bedrijventerrein per gebied, 1991-2011*




Vervolgens is het de vraag wat de drijvende krachten zijn achter de hoeveelheid netto uitgegeven hectares bedrijventerreinen[16]. Een eerste stap daarbij is om een aantal begrippen toe te lichten. Om te beginnen het begrip 'uitgegeven bedrijventerreinen'. Dat is de hoeveelheid bedrijventerrein, uitgedrukt in netto hectares die op zeker moment door de gemeente of door particulieren is verkocht. Dat is echter niet per definitie gelijk aan de hoeveelheid aan bedrijventerrein die *in gebruik* is voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Wij introduceren daarvoor het begrip (netto hectares) *gebruikt* bedrijventerrein. Wanneer na de eerste verkoop een kavel braak komt te liggen doordat een bedrijf vertrekt of sluit (en er op dat moment geen sprake is van verkoop van het kavel aan een ander bedrijf) is het in feite weer in aanbod. Wij duiden dat hier gemakshalve aan als 'leegstand' (hoewel dat begrip eigenlijk betrekking heeft op gebouwen). Noch in IBIS, noch in andere gegevensbestanden wordt dergelijke leegstand geregistreerd[17]. Ook kan door de gemeente of een particulier bedrijventerrein worden verkocht aan projectontwikkelaars. Die grond wordt dan niet gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Pas wanneer de projectontwikkelaar een kavel verkoopt aan een bedrijf en er bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden, is sprake van gebruikt bedrijventerrein. Voor het deel dat nog niet is verkocht geldt in feite ook dat sprake is van leegstand (het zijn braakliggende terreinen). De hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein is dus gelijk aan de hoeveelheid (in statistieken geregistreerde) uitgegeven bedrijventerreinen minus de leegstand (waaronder grond in bezit van projectontwikkelaars die nog niet aan bedrijven is verkocht). In feite zou deze leegstand bij het aanbod moeten worden geteld.
De door ons berekende *vraag* naar bedrijventerreinen is een inschatting van de hoeveelheid *gebruikt* bedrijventerrein, niet van de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein, want daarin is ook in meerdere of mindere mate sprake van leegstand. In die zin kan dus sprake zijn van een negatieve vraag: de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein neemt dan niet af (en kan zelfs zijn toegenomen, omdat op de ene plaats

16 Met name de gemeente Groningen wenst daar inzicht in. De analyse is complex en kan door minder geïnteresseerden worden overgeslagen.

17 Dat geldt bijvoorbeeld wel voor kantoorruimte, waardoor daarvoor een zuiverder analyse van vraag en aanbod kan worden gemaakt.

kavels worden verkocht, terwijl elders in nog sterkere mate leegstand ontstaat), maar de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein wel. Overigens kan de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein wel degelijk ook afnemen. Daarvan is echter slechts sprake wanneer officieel sprake is van een wijziging van bestemming. Dergelijke onttrekkingen van bedrijventerreinen komen niet vaak voor. Tot op heden hadden onttrekkingen, voor zover zij al voorkwamen, betrekking op transformatie naar een andere functie (veelal woningbouw). In dat geval ontstaat voor de daar gevestigde bedrijven een vervangingsvraag omdat zij verplaatst moeten worden, voor een deel naar andere bedrijventerreinen. Onttrekkingen aan de voorraad omdat terreinen braak liggen, komt echter nog niet veel voor (maar zullen in de toekomst waarschijnlijk steeds meer op gaan treden).

De vraag naar bedrijventerreinen wordt berekend als de totale werkgelegenheid *maal* het deel daarvan dat op een bedrijventerrein is gevestigd *maal* het ruimtebeslag per arbeidsplaats, conform de BLM-systematiek (zie paragraaf 1.4). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar economische sectoren. Theoretisch zou de aldus berekende vraag dus gelijk zijn aan de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein (uitgegeven bedrijventerreinen minus leegstand). In de praktijk is dat echter niet zo, omdat de hoeveelheid gebruikte ruimte niet direct wordt aangepast aan de vraag. Verwacht mag worden dat dit over een wat langere termijn beschouwd wel zo is, maar dat er op korte termijn sprake is van vertragingen in de aanpassing van de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein aan de vraag. Wanneer de omzet en werkgelegenheid van een bedrijf groeit, zal ook de vraag naar ruimte toenemen. Veel bedrijven zullen echter niet direct verplaatsen naar een groter kavel of de mogelijkheid hebben om het huidige kavel uit te breiden. In tijden van economische hoogconjunctuur zal de groei van bedrijven dus gedeeltelijk resulteren in uitgifte van bedrijventerreinen, gedeeltelijk in een afnemende leegstand (die niet gemeten kan worden) en gedeeltelijk in een groei van het aantal arbeidsplaatsen per hectare. Andersom zal in tijden van een economische laagconjunctuur gedeeltelijk een toename van de leegstand optreden (die niet gemeten kan worden)[18] en gedeeltelijk het aantal arbeidsplaatsen per hectare afnemen omdat men op hetzelfde kavel blijft, met minder personeel. Verwacht mag dus worden dat, rond een lange termijn ontwikkeling, het aantal arbeidsplaatsen per hectare zich cyclisch beweegt (een toename in tijden van economische hoogconjunctuur en een afname in tijden van economische laagconjunctuur). Dat zal een dempend effect hebben op de mate waarin de uitgifte van bedrijventerreinen reageert op schommelingen in de economische conjunctuur.
Er is nog een andere reden waarom de vraag naar bedrijventerreinen niet overeen hoeft te komen met de ontwikkeling van de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerreinen (los van conjuncturele schommelingen en schommelingen in de leegstand): wanneer er binnen een gebied niet voldoende aanbod is, zal de vraag niet kunnen resulteren in uitgifte van bedrijventerreinen. Daarbij past nog wel een kanttekening[19]: de hoeveelheid terstond uitgeefbaar terrein is soms lager dan het lijkt, omdat op een deel al een optie bestaat, terwijl nog niet tot koop is overgegaan. Die terreinen zijn dus niet meer beschikbaar voor andere bedrijven. Informatie over het aantal hectares waarop een optie is genomen, is niet bekend.

In figuur 2.6 is de totale vraag naar bedrijventerreinen (zie 'Totaal effect') gesplitst naar een werkgelegenheidseffect, een locatietypevoorkeur effect en een terreinquotiënten effect. Uitgaande van het aantal arbeidsplaatsen per economische sector in 1997, het deel daarvan dat op een bedrijventerrein is gevestigd en het ruimtebeslag per arbeidsplaats is de vraag naar bedrijventerreinen bepaald[20]. De effecten in figuur 2.6 geven het volgende aan:

- *Werkgelegenheidseffect*: de vraag naar bedrijventerreinen in het aangegeven jaar (in afwijking van 1997) die puur het gevolg is van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in een situatie

[18] Een afname van de geregistreerde hoeveelheid uitgegeven terrein zal zelden voorkomen, omdat dan sprake moet zijn van een officiële verandering van bestemming (een onttrekking aan de voorraad).
[19] Dank gaat uit naar Erwin Vening van de gemeente Groningen, die ons hierop wees.
[20] Voor het jaar 1997 is de berekende vraag gelijkgesteld aan de hoeveelheid feitelijk uitgegeven hectares in dat jaar. Door middel van deze 'ijking' kan de ontwikkeling van de berekende vraag worden vergeleken met de ontwikkeling van de feitelijk uitgegeven hoeveelheid bedrijventerreinen.

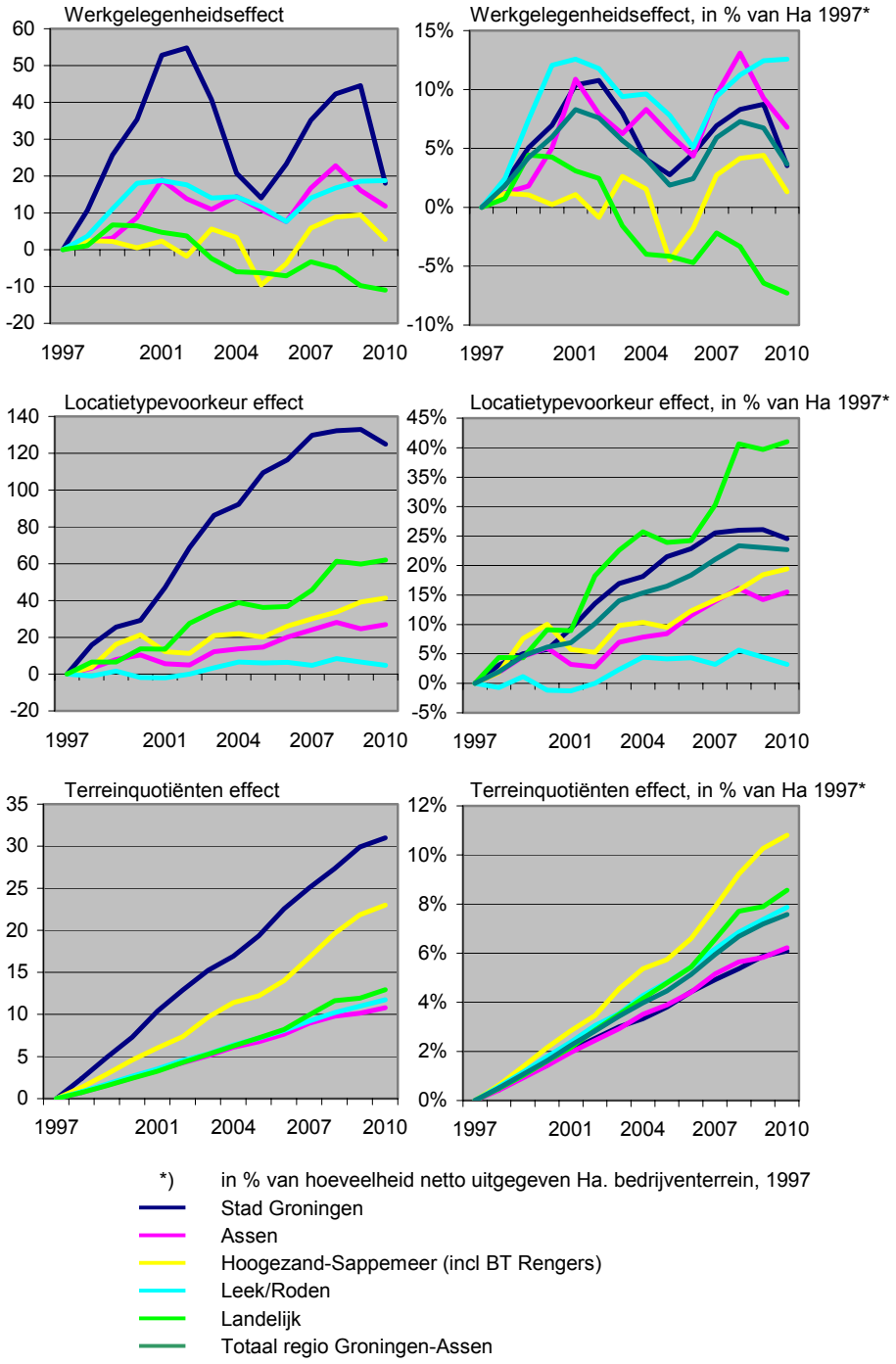
waarin de locatietypevoorkeuren (het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd) en de terreinquotiënten (het ruimtebeslag per arbeidsplaats) niet zouden wijzigen.

- *Locatietypevoorkeur effect*: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het feit dat het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd wijzigt. Hierbij is aangenomen dat de werkgelegenheid gelijk zou blijven en dat de terreinquotiënten niet zouden wijzigen.
- Het *terreinquotiënten effect*: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het feit dat het ruimtebeslag per arbeidsplaats wijzigt. Hierbij is aangenomen dat de werkgelegenheid gelijk zou blijven en de locatietypevoorkeuren constant in de tijd zijn. De ontwikkeling van het terreinquotiënt moet worden geschat, omdat per bedrijf op een bedrijventerrein weliswaar het aantal arbeidsplaatsen voor elk jaar bekend is, maar niet de exacte oppervlakte. De ontwikkeling van het terreinquotiënt is per sector is gelijkgesteld aan de ontwikkeling van de terreinquotiënten waar in de BedrijfsLocatieMonitor van wordt uitgegaan.
- De som van de drie effecten is gelijk aan het *totaal effect*. Het verschil met het *feitelijk uitgegeven* aantal hectares bedrijventerreinen is het *residu*. Een negatief residu houdt in dat er feitelijk minder is uitgegeven dan op grond van de vraag verwacht mocht worden. Bij een positief residu is er feitelijk meer uitgegeven dan verwacht zou worden op grond van de vraag. Het werkgelegenheidseffect en het locatietypevoorkeur effect zijn feitelijk gemeten. Afgezien van fouten in de registratie van het aantal werknemers, wordt het residu dus bepaald door het feit dat de feitelijke ontwikkeling van het terreinquotiënt afwijkt van de berekende ontwikkeling op grond van gegevens uit de BedrijfsLocatieMonitor. Zo kan een positief residu wijzen op een toename van de leegstand en/of op een sterkere groei van het terreinquotiënt dan verwacht volgens de gegevens uit de BLM. Een negatief residu kan wijzen op een afname van de leegstand en/of een minder sterke ontwikkeling van het terreinquotiënt dan verwacht volgens de gegevens uit de BLM.

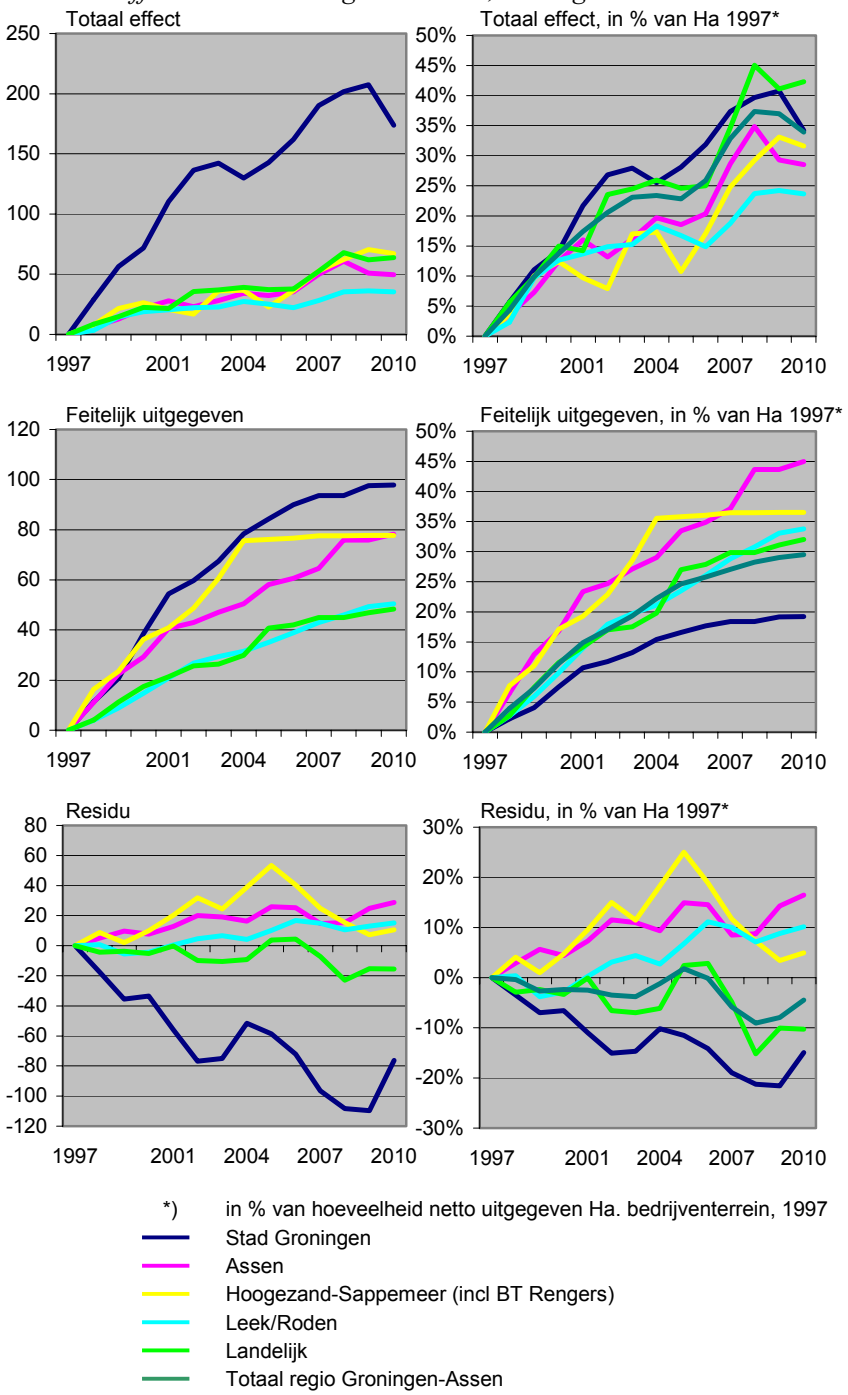
In figuur 2.6 staat links het effect in absolute zin (in hectares in afwijking van de situatie in 1997) en rechts het effect in relatieve zin (in procenten in afwijking van de situatie in 1997). In relatieve zin is tevens de ontwikkeling in de regio Groningen-Assen als geheel weergegeven.
Het werkgelegenheidseffect volgt met name voor Groningen de algemene nationale economische conjunctuur. Er moet worden benadrukt dat dit niet de *totale* werkgelegenheid in Groningen is, maar slechts het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd (uitgaande van de situatie in 1997). In Assen en Leek/Roden[21] is de op bedrijventerreinen gerichte werkgelegenheid vooral aan het einde van de jaren negentig sterk toegenomen, om daarna (met schommelingen in de tijd) ongeveer gelijk te blijven. In de landelijke gebieden is de op bedrijventerreinen gerichte werkgelegenheid vanaf 1999 afgenomen[22]. Rechts staat de ontwikkeling in relatieve zin. Daaruit kan worden afgelezen dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de regio Groningen-Assen slechts zou leiden tot een toename van ongeveer 3% van het aantal hectares gebruikt bedrijventerrein. Dat is ongeveer 0,2% per jaar, terwijl de totale werkgelegenheid in de periode 1997-2010 in de regio is toegenomen met 1,8% per jaar. Daaruit blijkt duidelijk dat de werkgelegenheid in sectoren die vooral op bedrijventerreinen zijn gericht (zoals bijvoorbeeld industrie) minder sterk groeit dan gemiddeld. Het hoogste werkgelegenheidseffect (in relatieve zin) resulteert voor Assen, het laagste voor de landelijke gebieden.

[21] Voor Leek/Roden zijn de berekeningen exclusief Cordis Europe uitgevoerd.
[22] Er zijn in Landelijk gebied Noord en Landelijk gebied Zuid weinig hectares bedrijventerreinen. Om de statistische betrouwbaarheid te verhogen zijn de twee landelijke gebieden daarom samengevoegd.

*Figuur 2.6 Effecten ruimtevraag 1997-2010 (peildatum: 1 mei van het jaar)*



*Figuur 2.6 Effecten ruimtevraag 1997-2010, vervolg*




Het locatietypevoorkeur effect groeit in alle gebieden, hoewel het effect in Leek/Roden klein is. Soms neemt het aandeel af. Opvallend is de afvlakkende ontwikkeling en het laatste jaar (van 1 mei 2009 tot 1 mei 2010) zelfs afnemende locatietypevoorkeur effect in Groningen. Verplaatsing naar bedrijventerreinen is in die periode zeer sterk teruggevallen. De relatieve ontwikkeling maakt duidelijk dat de toename van de vraag naar bedrijventerreinen veel meer aan het locatietypevoorkeur effect is te danken dan aan het werkgelegenheidseffect. Voor de regio als geheel is het effect maat liefst 23%. Dat is aanzienlijk meer dan de 3% van het werkgelegenheidseffect. In Leek/Roden heeft verplaatsing naar bedrijventerreinen overigens nauwelijks voor vraag gezorgd, in de landelijke gebieden echter des te meer. In Groningen is de

vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het locatietypevoorkeur effect met maar liefst 25% toegenomen ten opzichte van 1997.
Verschillen in het terreinquotiënt effect verschillen tussen gebieden als gevolg van de samenstelling van de bedrijvigheid. Van een toenemende vraag als gevolg van een sterker groeiend terreinquotiënt is sprake in industrie en distributie en niet in de andere sectoren. In Hoogezand-Sappemeer nemen die sectoren een relatief groot deel in van de bedrijvigheid die op bedrijventerreinen is gevestigd. De toename van de vraag als gevolg van het terreinquotiënt effect is daar groter dan in Groningen en Assen, waar een relatief groot deel van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen bestaat uit dienstensectoren (waarvoor geen toename van het terreinquotiënt wordt aangenomen). In totaal was het toenemend ruimtebeslag per arbeidsplaats in de regio goed voor een toename van 7 à 8 procent van de vraag naar bedrijventerreinen. Het werkgelegenheidseffect, het locatietypevoorkeur effect en het terreinquotiënt effect dragen dus respectievelijk ongeveer 9%, 70% en 21% bij aan de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 1997-2010.

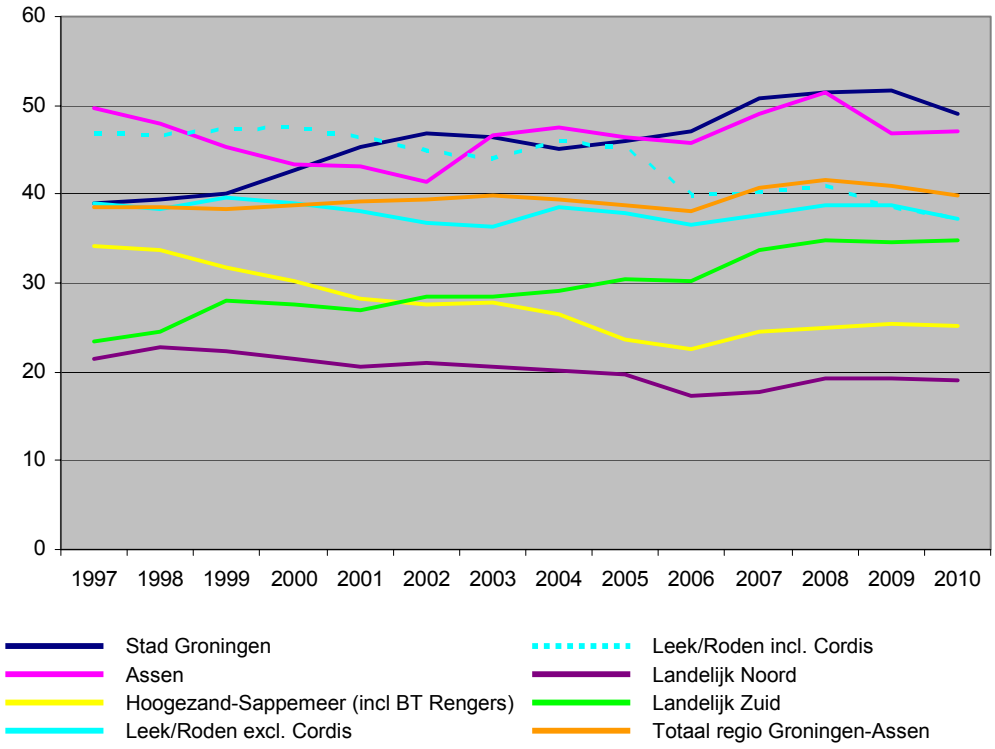
Het totaal effect maakt duidelijk dat de vraag naar bedrijventerreinen in absolute zin vooral in Groningen sterk is toegenomen. In relatieve zin nam de vraag in de landelijke gebieden iets meer toe dan in Groningen en bleef de toename van de vraag in Leek/Roden wat achter bij de andere gebieden.
De feitelijk uitgegeven hoeveelheid bedrijventerreinen stond ook in figuur 2.5 en is hier weergegeven als index. Daaruit blijft dat de relatieve ontwikkeling van de uitgegeven hectares bedrijventerrein in Groningen duidelijk lager is dan in de andere gebieden, vooral vergeleken met Assen en (tot 2004) Hoogezand-Sappemeer. Het verschil tussen het feitelijk uitgegeven aantal hectares en de berekende vraag is negatief voor Groningen (ongeveer 75 hectare) en de landelijke gebieden (ongeveer 15 hectare) en positief voor de andere drie gebieden. In de regio als geheel blijft de hoeveelheid feitelijk uitgegeven terrein enkele procenten achter bij de berekende vraag.

***Verklaring residu***
Ontwikkelingen in het residu kunnen samenhangen met veranderingen in de leegstand of met een ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (terreinquotiënt) die afwijkt van de veronderstelde ontwikkeling volgens de BLM. In Hoogezand-Sappemeer is rond 2005 vijftien hectare terrein gekocht door een projectontwikkelaar, waarvan delen in de jaren daarna zijn verkocht. Dat komt in de grafiek een maal naar voren als een omvangrijk residu (er is wel terrein 'uitgegeven', maar daar heeft zich geen bedrijvigheid gevestigd), terwijl in de jaren daarna de ontwikkeling van het residu juist negatief was, omdat toen volgens de officiële statistieken geen terrein werd uitgegeven, maar de bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen in Hoogezand-Sappemeer wel toenamen. Over de ontwikkeling van de leegstand in de tijd zijn geen gegevens bekend, maar over de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats wel. Dat staat in figuur 2.7. Daarin is het terreinquotiënt overigens omgedraaid: weergegeven is het aantal arbeidsplaatsen per hectare bedrijventerrein. Verwacht wordt een negatief verband tussen het residu in figuur 2.6 en de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per hectare in figuur 2.7[23]. Dat blijkt in grote lijnen inderdaad het geval te zijn. De residuen in figuur 2.6 leveren dus duidelijke aanwijzingen dat in Groningen de feitelijke uitgifte van bedrijventerreinen is achtergebleven bij de berekende vraag omdat de ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer lager was dan aangenomen in de BLM. Dat was vooral

[23] Landelijk gebied Noord en Landelijk gebied Zuid zijn in de figuur afzonderlijk weergegeven. Voor de som over de landelijke gebieden zou een gestage toename van het aantal arbeidsplaatsen per hectare resulteren. Duidelijk is dat het aantal arbeidsplaatsen per hectare het hoogst is in Groningen en Assen en het laagst in de twee landelijke gebieden en Hoogezand-Sappemeer. Dat hangt gedeeltelijk samen met de samenstelling van de bedrijvigheid. Dienstensectoren, die vooral in Groningen en Assen relatief sterk vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen, hebben minder ruimte per arbeidsplaats nodig en industrie (vooral in Hoogezand-Sappemeer sterk vertegenwoordigd) weinig. Daarnaast zal ook na correctie voor de samenstelling van de bedrijvigheid de ruimte in stedelijke gebieden intensiever benut worden omdat de prijzen per vierkante meter er hoger zijn. Hier niet weergegeven is een analyse waarbij gecorrigeerd is voor de samenstelling van de bedrijvigheid. Dan blijkt het aantal arbeidsplaatsen per hectare nog steeds het hoogst te zijn in Groningen en het laagst in Hoogezand-Sappemeer en het Landelijk gebied Noord.

in de periode 1997-2002 het geval. In Assen is het ruimtebeslag per arbeidsplaats juist relatief sterk toegenomen. In Hoogezand-Sappemeer nam het ruimtebeslag per arbeidsplaats eerst sterk toe, maar is het de laatste jaren weer sterk teruggelopen (waarbij zoals al gezegd ook verkoop van kavels door een projectontwikkelaar in deze periode een rol speelt). Ook werd er eerder al op gewezen dat in Landelijk Zuid de geregistreerde hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein volgens IBIS waarschijnlijk een onderschatting is. Wanneer daarvoor hersteld zou worden, zou het residu lager zijn.

*Figuur 2.7 Arbeidsplaatsen per hectare, per gebied 1997-2010*




***Verklaring residu Groningen***

De gemeente Groningen heeft aangegeven een analyse te wensen van de ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen in het verleden. Uit figuur 2.6 bleek dat het vooral opvallend is dat de uitgifte van bedrijventerreinen duidelijk lager is dan op grond van de berekende vraag kan worden afgeleid. Een volledige verklaring daarvoor kan niet worden geleverd omdat informatie ontbreekt over de ontwikkeling van de leegstand, het deel van de bedrijventerreinen dat is gekocht door projectontwikkelaars, maar nog niet is verkocht[24] en de feitelijke ontwikkeling van het terreinquotiënt (ruimtebeslag per arbeidsplaats). Met name het verschil tussen de feitelijke ontwikkeling van de terreinquotiënten en de op grond van gegevens uit de BLM aangenomen ontwikkeling kan een verklaring leveren voor het residu.

In tabel 2.2 staat een overzicht van de feitelijke uitgifte per jaar, de berekende vraag en de uitsplitsing van de berekende vraag naar de drie componenten (werkgelegenheid, locatietypevoorkeuren en terreinquotiënten). Zoals al eerder werd geconstateerd hangt de berekende vraag naar bedrijventerreinen vooral samen met het locatietypevoorkeur effect: het feit dat een groter deel van de bedrijvigheid zich op bedrijventerreinen vestigt. Daarnaast vertoont ook het werkgelegenheidseffect aanzienlijke schommelingen in de tijd. Daar waar het locatietypevoorkeur effect slechts in 2009 negatief was, komt dat

[24] Ook bedrijven kunnen overigens grond hebben aangekocht om daar pas later gebruik van te maken.

voor het werkgelegenheidseffect echter meer voor. In de periode 2002-2004[25] was het effect negatief, alsmede in 2009 (als reactie op de kredietcrisis die begon met het failliet van Lehman Brothers op 15 september 2008.

*Tabel 2.2 Ontwikkeling uitgifte van en berekende vraag naar bedrijventerreinen Groningen (ha.)*

| Jaar | Uitgifte | Berekende vraag | Uitsplitsing in componenten | | | Residu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Werkgelegenheidseffect | Locatietypevoor-keur effect | Terreinquotiënt effect | |
| 1997 | 11,4 | 28,9 | 10,7 | 15,9 | 2,4 | -17,6 |
| 1998 | 9,3 | 27,3 | 15,1 | 9,7 | 2,5 | -18,0 |
| 1999 | 17,8 | 15,6 | 9,7 | 3,5 | 2,4 | 2,2 |
| 2000 | 15,9 | 38,5 | 17,4 | 18,0 | 3,1 | -22,6 |
| 2001 | 5,3 | 26,1 | 2,0 | 21,6 | 2,5 | -20,8 |
| 2002 | 7,7 | 5,8 | -14,1 | 17,5 | 2,4 | 1,9 |
| 2003 | 10,9 | -12,4 | -20,0 | 5,9 | 1,7 | 23,3 |
| 2004 | 6,0 | 13,0 | -6,7 | 17,3 | 2,4 | -7,0 |
| 2005 | 5,7 | 19,2 | 9,2 | 6,8 | 3,2 | -13,5 |
| 2006 | 3,6 | 27,9 | 11,9 | 13,5 | 2,5 | -24,3 |
| 2007 | 0,0 | 11,8 | 7,2 | 2,4 | 2,3 | -11,8 |
| 2008 | 4,0 | 5,5 | 2,2 | 0,7 | 2,6 | -1,5 |
| 2009 | 0,2 | -33,4 | -26,5 | -7,9 | 1,1 | 33,6 |

Slechts incidenteel was in Groningen sprake van een positief residu (meer uitgifte dan op grond van de vraag werd verwacht), namelijk in 1999, 2002 en vooral 2003 en 2009. In totaal bedroeg het negatieve residu in de periode 1997-2009 maar liefst 76,1 hectare. In Groningen is dus bijna 6 hectare per jaar minder bedrijventerreinen uitgegeven dan op grond van de berekende vraag berekend werd. Er zij aan herinnerd dat het bij de berekende vraag gaat om een inschatting van de hoeveelheid *gebruikt* bedrijventerrein. Het zou dus zo kunnen zijn dat er in 1997 zeer veel leegstand was en dat die grond is verkocht. Dat zou dan echter om minstens 76 hectare leegstand moeten gaan in 1997. Dat is onwaarschijnlijk. Ook lijkt het onwaarschijnlijk dat er in de beschouwde periode zo veel grond is verkocht door projectontwikkelaars die in 1997 nog bedrijventerreinen in aanbod hadden. Wellicht leveren afname van de leegstand en verkoop door projectontwikkelaars gedeeltelijk een verklaring. Het residu wordt echter waarschijnlijk voornamelijk verklaard door een zich intensiever ontwikkelend ruimtegebruik dan verwacht volgens de BLM (figuur 2.7 levert daar duidelijke aanwijzingen voor). Eerder werd aangegeven dat er een verband bestaat tussen de ontwikkeling van de conjunctuur en het ruimtebeslag per arbeidsplaats. Dat blijkt voor Groningen inderdaad het geval te zijn, maar het verklaart nog niet waarom over de gehele periode beschouwd, met momenten van hoogconjunctuur en momenten van laagconjunctuur, het totale residu zo sterk negatief was. Wanneer over meerdere jaren sprake is van een hoge groei, mag namelijk worden verwacht dat uiteindelijk zal worden overgegaan tot aankoop van kavels bedrijventerrein. Een mogelijke verklaring wordt geleverd door een relatief beperkt aanbod van bedrijventerreinen. In tabel 2.3 staat een overzicht van de hoeveelheid terstond uitgeefbare bedrijventerreinen in Groningen. Naast het totaal is daarbij ook nog een onderscheid gemaakt naar twee segmenten, namelijk hoogwaardige bedrijventerreinen (Zernike en Kranenburg) en overige bedrijventerreinen. Aanbod in kwantitatieve zin behoeft namelijk niet altijd in kwalitatieve zin aan te sluiten bij de vraag. Een transportbedrijf zal niet op Zernike Science Park kunnen vestigen. Ondanks een redelijk omvangrijk totaal aanbod kan dus voor bepaalde segmenten sprake zijn van een zeer beperkt of zelfs volledig ontbrekend aanbod. In de tabel zijn slechts twee segmenten onderscheiden, maar in feite zou dat nog verder uitgesplitst kunnen worden.

[25] Zoals al eerder aangegeven is de peildatum voor het aantal arbeidsplaatsen in de vestigingenregisters 1 mei. De periode 2002-2004 betekent hier dus om precies te zijn de ontwikkeling tussen 1 mei 2002 en 1 mei 2005.

Uit tabel 2.3 blijkt dat er gedurende de gehele periode een relatief omvangrijk aanbod voor hoogwaardige bedrijventerreinen is geweest, gezien het feit dat het hier om een zeer specifiek segment gaat. Binnen de door ons gehanteerde indeling in economische sectoren gaat het hierbij vooral om high-tech & research (vooral Zernike Science Park) en ICT (vooral Kranenburg). Wat betreft de 'overige terreinen' lag het aanbod gedurende de periode 1997-2009 (steeds gepeild aan het begin van het jaar) tussen 15,9 hectare en 47,3 hectare *terstond* uitgeefbaar terrein.

*Tabel 2.3 Terstond uitgeefbare bedrijventerreinen in Groningen, 1997-2009 (begin jaar), ha.*

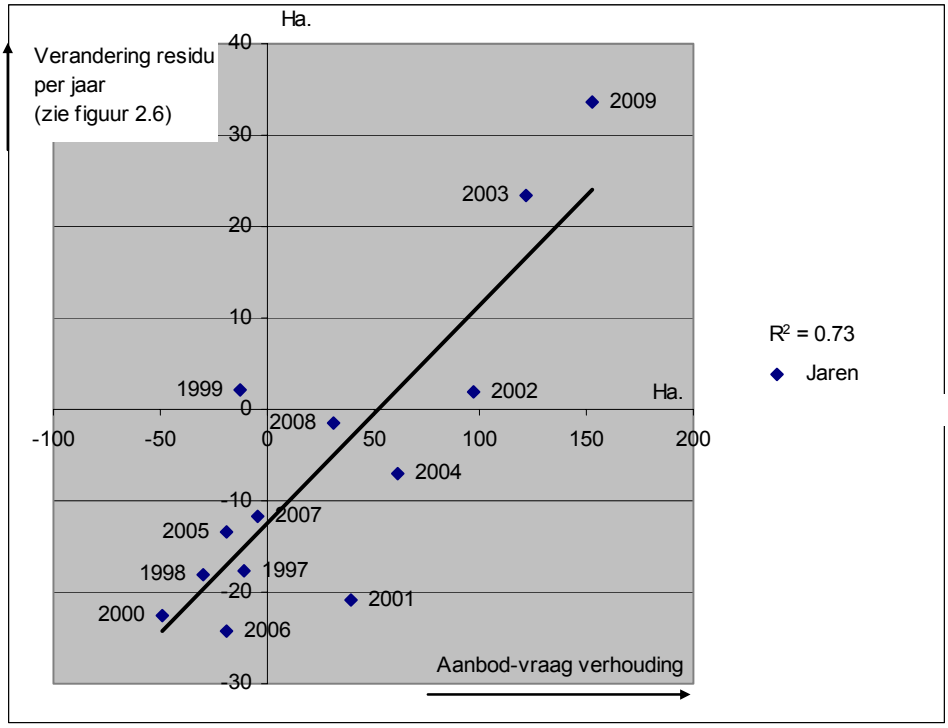
| Jaar | Terstond uitgeefbaar bedrijventerrein (netto hectares) | | |
|---|---|---|---|
| | Totaal | Hoogwaardige terreinen | Overige terreinen |
| 1997 | 51,5 | 11,7 | 39,8 |
| 1998 | 41,2 | 11,2 | 30,0 |
| 1999 | 40,7 | 19,7 | 21,0 |
| 2000 | 35,8 | 15,8 | 20,0 |
| 2001 | 33,2 | 13,3 | 19,9 |
| 2002 | 57,2 | 9,9 | 47,3 |
| 2003 | 50,0 | 7,6 | 42,5 |
| 2004 | 48,7 | 13,9 | 34,8 |
| 2005 | 44,5 | 16,0 | 28,5 |
| 2006 | 31,0 | 15,1 | 15,9 |
| 2007 | 38,9 | 15,6 | 23,3 |
| 2008 | 33,2 | 14,5 | 18,7 |
| 2009 | 50,7 | 13,9 | 36,8 |

Het is de vraag hoe dit beoordeeld moet worden. Daarvoor is de volgende benadering gevolgd. Bij het beoordelen van vraag-aanbod confrontaties op de markt voor bedrijventerreinen wordt ervan uitgegaan dat voor een gezonde situatie het aanbod gelijk moet zijn aan ongeveer vier maal de jaarlijkse gemiddelde vraag. Deze zogenaamde 'ijzeren voorraad' is groter dan de jaarlijkse vraag omdat er sprake zal zijn van kwalitatieve verschillen in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Omdat het deel van de bedrijvigheid dat naar een bedrijventerrein verplaatst mede afhankelijk is van het aanbod, wordt dit buiten de vraag gehouden. De vraag is dus gelijk aan vier maal het werkgelegenheidseffect plus het terreinquotiënt effect per jaar. Dan kan een 'evenwichtige aanbod-vraag verhouding' worden berekend als de terstond uitgeefbare hoeveelheid bedrijventerrein minus vier maal de jaarlijkse vraag. Nagegaan kan dan worden in hoeverre er een verband bestaat tussen de afwijking van de evenwichtige aanbod-vraag verhouding en het residu. Verwacht mag namelijk worden dat de uitgifte achter zal blijven bij de vraag indien er niet voldoende mogelijkheden zijn om kavels bedrijventerrein te kopen.
In figuur 2.8 staat het verband tussen de berekende 'aanbod-vraag verhouding' en het residu. Naarmate die waarde hoger is, voldoet het aanbod minder aan de vraag. Uit de figuur blijkt een duidelijk verband bestaat tussen de aanbod-vraag verhouding en het residu. In jaren waarin het aanbod achterblijft bij de vraag is het residu lager (de uitgifte van bedrijventerreinen blijft achter bij de vraag). Een negatief residu wijst (wijzigingen in leegstand en verkopen/aankopen door projectontwikkelaars daargelaten) op een sterkere toename van het aantal arbeidsplaatsen per hectare dan op grond van de BLM verwacht mocht worden (men groeit ter plaatse in plaats van te verplaatsen naar een ruimer kavel).
Los van deze analyse kan het aanbod in de jaren 2006, 2007 en 2008 als laag worden beoordeeld voor een stad waarin gedurende de periode 1991-2004 ongeveer 10 hectare bedrijventerrein per jaar werd uitgegeven. Dat geldt des te meer gezien de opties die in de periode 2006-2008 op bedrijventerreinen waren genomen[26]. Bovendien was het aanbod uitsluitend (afgezien van 2 hectare op bedrijventerrein Kern Hoogkerk) geconcentreerd in het zuidoosten van Groningen. Voor bedrijvigheid in het westen van de stad zou het mogelijk een barrière kunnen zijn om daarheen te verplaatsen.

[26] Dit is gebaseerd op door de gemeente Groningen geleverde informatie. Over de omvang van de opties (hoeveel hectare) zijn ons geen gegevens bekend.

Redenen voor de teruglopende uitgifte van bedrijventerreinen hangen dus niet in eerste instantie samen met een afnemende werkgelegenheidsgroei in sectoren die op bedrijventerreinen zijn georiënteerd (hoewel dat in 2009 wel het geval was geweest). Er zijn twee redenen. Ten eerste de structurele trend dat het potentieel aan naar bedrijventerreinen verplaatsende bedrijven lager wordt (een lager locatietypevoorkeur effect). Ten tweede de tijdelijke situatie dat het aanbod aan bedrijventerreinen vooral in de jaren 2006, 2007 en 2008 laag is geweest, zeker wanneer rekening wordt gehouden met opties (waardoor de feitelijke hoeveelheid terstond uitgeefbare terreinen nog lager is) en mogelijke barrières om van het ene deel van de stad naar het andere te verplaatsen. In hoeverre sprake is van een krap aanbod aan bedrijventerreinen hangt overigens ook af van de vraag. Zo was bijvoorbeeld het aanbod in 2008 laag, maar de vraag ook. En terwijl het aanbod in 2005 nog wat hoger was dan de jaren daarna, was ook de vraag nog vrij hoog. Jaren waarvoor bij uitstek sprake was van ten opzichte van de vraag laag aanbod waren daarom 2005, 2006 en 2007. Die situatie is overigens niet uniek. Ook aan het einde van de jaren negentig (de periode 1997-2000) was het aanbod laag in verhouding tot de (toen hoge) vraag. In dergelijke periodes wordt het ruimtegebruik geïntensiveerd (het aantal arbeidsplaatsen per hectare neemt toe).

*Figuur 2.8 Verband aanbod-vraag verhouding en residu analyse ruimtevraag*




Toelichting: Zie tekst

# 3 Huidige situatie economie en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de economie van de regio Groningen-Assen (paragraaf 3.1). Daarbij is onderscheid gemaakt naar economische sectoren en naar de zes gebieden in de regio. Tevens is specifiek ingegaan op de ruimtelijke verdeling van economische activiteiten over deelgebieden binnen Groningen. Vervolgens wordt, in paragraaf 3.2, een overzicht gegeven van de bedrijventerreinen in de regio. Het accent zal in dit hoofdstuk liggen bij het presenteren van de resultaten van onze analyse. Daarbij zal in de tekst slechts aandacht worden besteed aan de meest opvallende resultaten.

## 3.1 Huidige economische specialisaties

***Vergelijking met andere delen Groningen en Drenthe***
In figuur 3.1staat het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar, onderverdeeld naar de 20 economische sectoren (zie bijlage IV)[27]. De volgende informatie kan aan de figuur worden ontleend:

- De bijdrage van de sectoren aan de werkgelegenheid in de regio.
- De mate waarin de sectoren in Groningen/Assen relatief meer of minder sterk zijn vertegenwoordigd dan in de overige delen van de provincies Groningen en Drenthe (bij een oververtegenwoordiging is het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar hoger).
- De verandering in de relatieve vertegenwoordiging tussen 1997 en 2010, zowel in de Regio Groningen-Assen als (desgewenst) in de rest van de provincies Groningen en Drenthe.

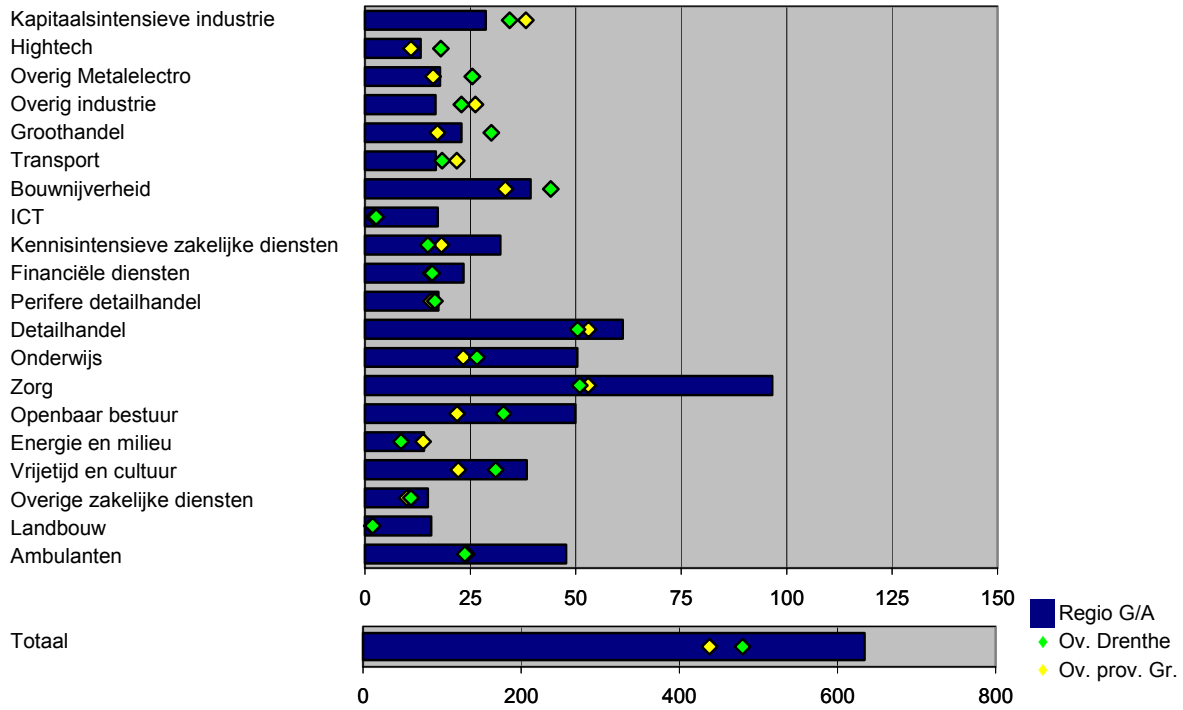
Het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15 tot 65 jaar (de 'relatieve vertegenwoordiging') is in de Regio Groningen-Assen hoger dan in de rest van de provincie Drenthe en (vooral) de rest van de provincie Groningen. In Groningen-Assen leveren non-profit sectoren als openbaar bestuur, onderwijs en - vooral – zorg, 'consumentendiensten' als detailhandel en vrije tijd en cultuur en kennisintensieve zakelijke diensten de meeste arbeidsplaatsen[28].
Vergeleken met de rest van de provincies Groningen en Drenthe (vooral met Drenthe) zijn in de Regio Groningen-Assen industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid en landbouw ondervertegenwoordigd. Dat zijn 'materiaalgeoriënteerde activiteiten' (activiteiten die zich bezighouden met het maken, verhandelen en vervoeren van materiële goederen). Het zijn, met uitzondering van landbouw, ook sectoren die voor een groot deel op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Per hoofd van de bevolking zijn er in de Regio Groningen-Assen dus minder typen bedrijvigheid met vraag naar bedrijventerreinen. Daarentegen zijn 'informatiegeoriënteerde activiteiten' (activiteiten die zich bezighouden met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie) als kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten, ICT en openbaar bestuur oververtegenwoordigd in de Regio Groningen-Assen. Die typen activiteiten zijn voor een relatief groot deel in kantoren gevestigd. En ook 'personengeoriënteerde activiteiten' (activiteiten die zich bezighouden met dienstverlening aan personen) als detailhandel, onderwijs, zorg en vrijetijd en cultuur zijn in de Regio Groningen-Assen sterker vertegenwoordigd dan in de overige delen van de provincies Groningen en Drenthe. Dat hangt samen met de belangrijke regionale verzorgingsfunctie (voor sommige activiteiten tot buiten de Regio Groningen-Assen) van kernen als Groningen en Assen. Binnen de provincies Groningen en Drenthe vervult de Regio Groningen-Assen dus vooral een kantoorfunctie en een regionaal verzorgende functie.

---

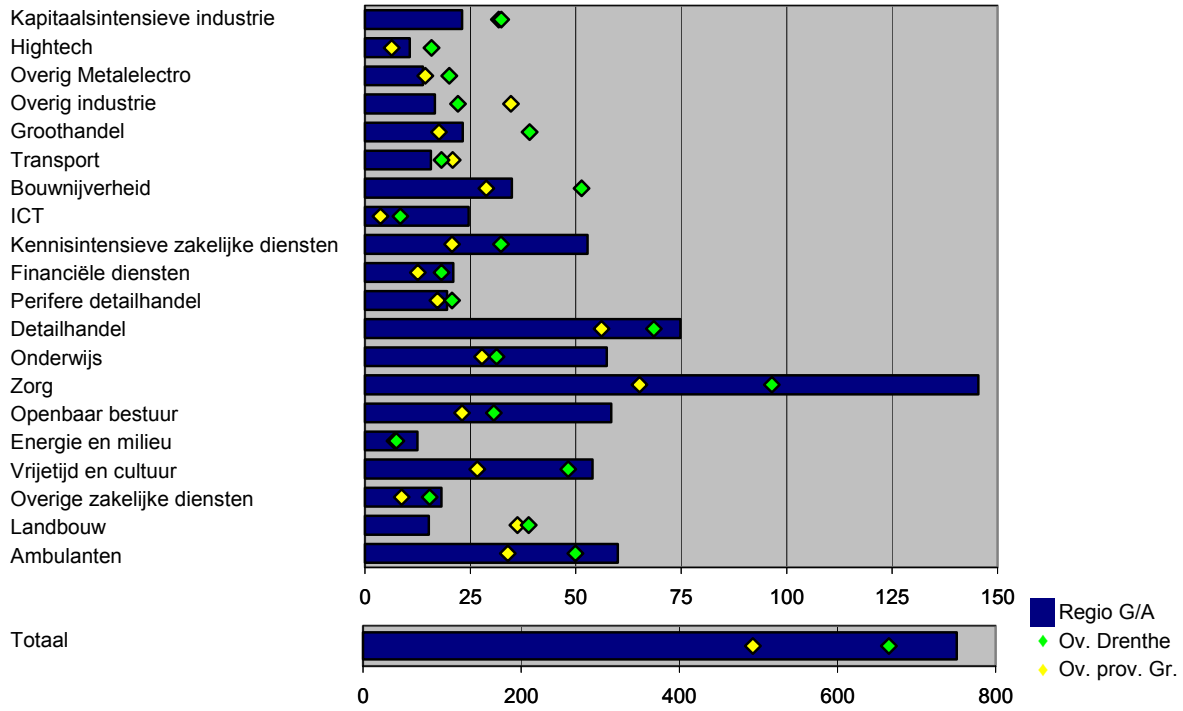
27 De basisbron voor alle gegevens over arbeidsplaatsen zijn de vestigingenregisters van de provincies Groningen en Drenthe (Zie bijlage VI).

28 De industrie is overigens uitgesplitst in vier deelsectoren. Gezamenlijk leveren deze deelsectoren iets meer arbeidsplaatsen dan een sector als onderwijs.

*Figuur 3.1 Arbeidsplaatsen per 1000 inwoners 15-64 jaar per economische sector*




a. 1997




b. 2010

In sectoren als ICT, kennisintensieve diensten, zorg en activiteiten die samenhangen met vrije tijd en cultuur is het aantal arbeidsplaatsen in de Regio Groningen-Assen sterk toegenomen. In sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd vond veelal een afname of benedengemiddelde ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen plaats: in industrie, bouwnijverheid, transport en groothandel (zie ook tabel IV.1 in bijlage IV).
In Overig Drenthe is het aantal arbeidsplaatsen in de periode 1997-2010 vrij sterk toegenomen. Dat geldt veel minder voor Overig Groningen (vooral gemeenten in het oostelijk deel van de provincie)[29].

***Economische specialisaties per gebied in de Regio Groningen-Assen***
In figuur 3.2 staat het zogenaamde 'locatiequotiënt' per economische sector en gebied binnen de Regio Groningen-Assen. Het locatiequotiënt is berekend als het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15 tot 65 jaar in een gebied gedeeld door het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15 tot 65 jaar in de Regio Groningen-Assen als geheel. Wanneer de score hoger is dan 1 is sprake van een relatieve oververtegenwoordiging. We beperken ons bij de bespreking uiteraard slechts tot de grote lijnen en meest opvallende resultaten. Enkele bevindingen:

- Opmerkelijk is de zeer sterke specialisatie van Hoogezand-Sappemeer in kapitaalsintensieve industrie en metalelectro (exclusief high-tech).
- Leek/Roden kent een sterke specialisatie in high-tech[30]. In 1997, toen de vestiging van Cordis Europe nog niet was opgeheven, was de relatieve vertegenwoordiging nog aanzienlijk hoger. In het algemeen zijn industrie en groothandel sterk vertegenwoordigd in Leek/Roden.
- Kennisintensieve diensten (ICT, kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten) zijn het sterkst vertegenwoordigd in de twee stedelijke kernen (Groningen en Assen).
- Ook de non-profit sector (openbaar bestuur, zorg, onderwijs) is relatief sterk vertegenwoordigd in de twee provinciehoofdsteden (onderwijs vooral in Groningen).
- Energie en milieu is sterk vertegenwoordigd in Assen (de NAM) en landbouw in de twee landelijke gebieden (Noord en Zuid).
- Wat de totale bedrijvigheid betreft is de relatieve vertegenwoordiging het hoogst in Assen en Groningen. Zij vervullen binnen de regio de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie. Zij worden op enige afstand gevolgd door Hoogezand-Sappemeer, Leek/Roden en Landelijk Zuid. Dat laatste gebied scoort aanmerkelijk gunstiger dan het andere landelijke gebied (Landelijk Noord). Dat hangt vooral samen met de gunstige ligging tussen Groningen en Assen en het feit dat het gebied wordt doorsneden door de A28.
- Groningen en Assen hebben duidelijk de belangrijkste kantoorfunctie in de regio.
- Wat de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerreinen betreft, nemen niet de twee provinciehoofdsteden, maar Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer de sterkste positie in. Landelijk Zuid blijft hier duidelijk achter. Het gaat hier overigens om relatieve cijfers (ten opzichte van het aantal inwoners van 15 tot 65 jaar). In absolute zin heeft Groningen de meeste uitgegeven hectares bedrijventerrein.

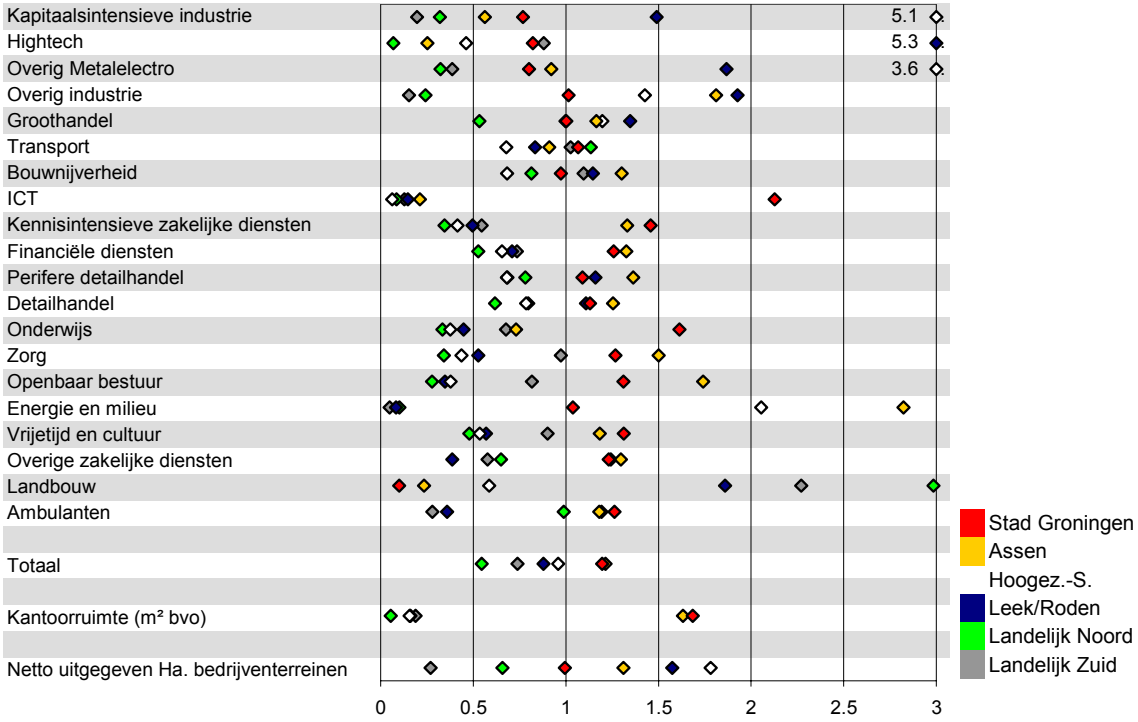
Kort resumerend: Groningen en Assen vervullen binnen de regio de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie. Die is vooral gebaseerd op kantoorwerkgelegenheid en de non-profit sector. Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer zijn relatief meer georiënteerd op 'materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid'. Dat komt ook naar voren in het grote areaal aan uitgegeven hectares bedrijventerrein. Van de twee landelijke gebieden kent Landelijk Zuid een duidelijk belangrijkere werkgelegenheidsfunctie dan Landelijk Noord, met name als gevolg van de gunstiger ligging.

---

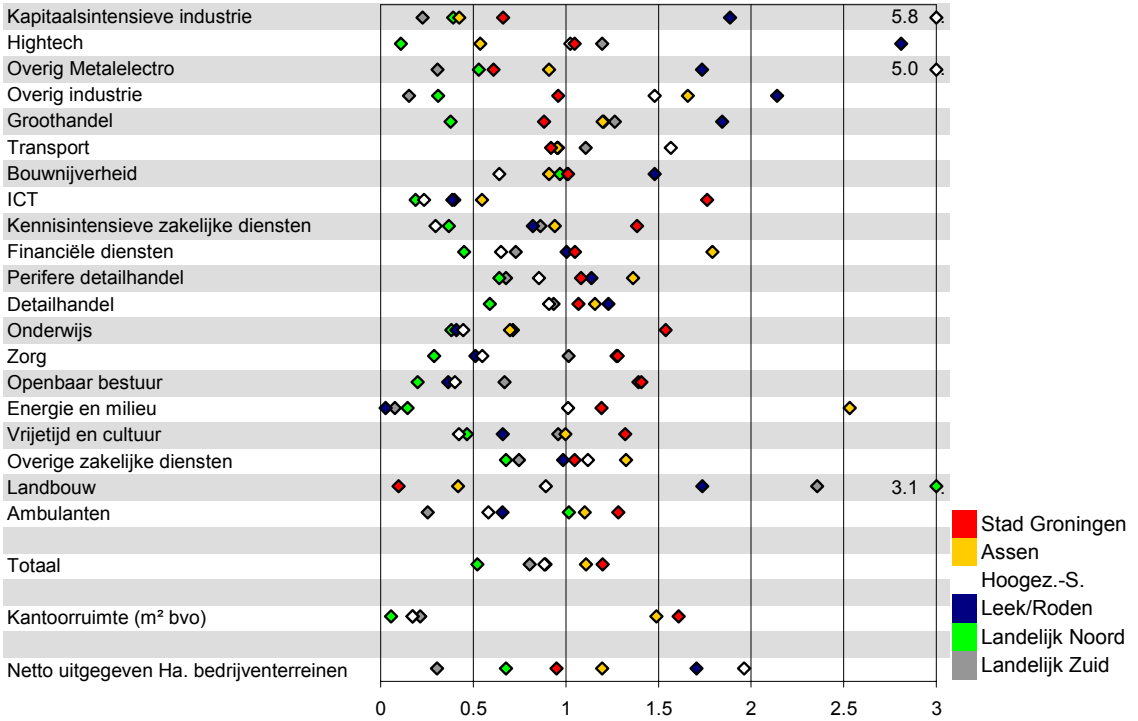
29 In tegenstelling tot de Regio Groningen-Assen heeft voor de overige delen van het vestigingenregister van de provincies Groningen en Drenthe geen uitvoerige controle en, waar nodig, correctie van de vestigingenregisters plaatsgevonden. Zo achten wij bijvoorbeeld de groei in de sectoren zog en 'ambulanten' opmerkelijk hoog in Drenthe.

30 Research is in deze figuur bij kennisintensieve zakelijke diensten gevoegd.

*Figuur 3.2 Locatiequotiënt gebieden per economische sector*




a. 1997




b. 2010

***Economische specialisaties per deelgebied binnen Groningen***

Verschillen tussen deelgebieden binnen Groningen (zie figuur II.2 in bijlage II) staan in figuur 3.3. Noordoost en Zuidoost zijn hierbij samengevoegd tot gebied Oost (omdat Zuidoost vrijwel geen inwoners heeft en er dus slechts extreem hoge locatiequotiënten zouden resulteren). We beperken ons bij de bespreking slechts tot de grote lijnen en meest opvallende resultaten. Enkele bevindingen:

- Overige industrie is sterk vertegenwoordigd in West. Dat betreft vooral de sociale werkplaats op bedrijventerrein Peizerweg.
- Uitzonderingen daargelaten (high-tech in Zuid en de Noordas, transport in Zuid[31]) zijn materiaalgeoriënteerde activiteiten (industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid) vooral in Oost en West gevestigd[32].
- Kennisintensieve diensten (ICT, kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten) zijn vooral sterk vertegenwoordigd in de binnenstad en in Zuid (bij ICT in Zuid vooral dankzij Kranenburg).
- De non-profit sector bevindt zich vooral in de binnenstad, Zuid en de Noordas (met onder andere Zernike en het UMCG-gebied), met verschillen tussen de non-profit sectoren wat betreft het gebied waar zij vooral zijn geconcentreerd.
- Consumentendiensten als detailhandel en vrije tijd en cultuur zijn zeer sterk geconcentreerd in de binnenstad.
- In totaal heeft de binnenstad de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie, op vrij korte afstand gevolgd door de Noordas (waarvan de werkgelegenheidsfunctie sinds 1997 zeer sterk is toegenomen). Ook Zuid heeft een bovengemiddelde werkgelegenheidsfunctie. Voor West en Oost is de werkgelegenheidsfunctie lager dan het nationaal gemiddelde.
- Het voorgaande geldt overigens in termen van arbeidsplaatsen. In termen van de hoeveelheid ruimte voor bedrijvigheid scoren West en Oost juist heel hoog. Het overgrote deel van de bedrijventerreinen is daar gevestigd. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare is er echter veel lager dan de voor bedrijvigheid bestemde delen van de binnenstad en de kantoorgebieden en specifieke werkgebieden in de 'centrale as' (gevormd door Zuid, de binnenstad en de Noordas).
- De binnenstad en Zuid hebben de belangrijkste kantoorfunctie in Groningen. De Noordas neemt een gemiddelde positie in, Oost en West blijven achter.

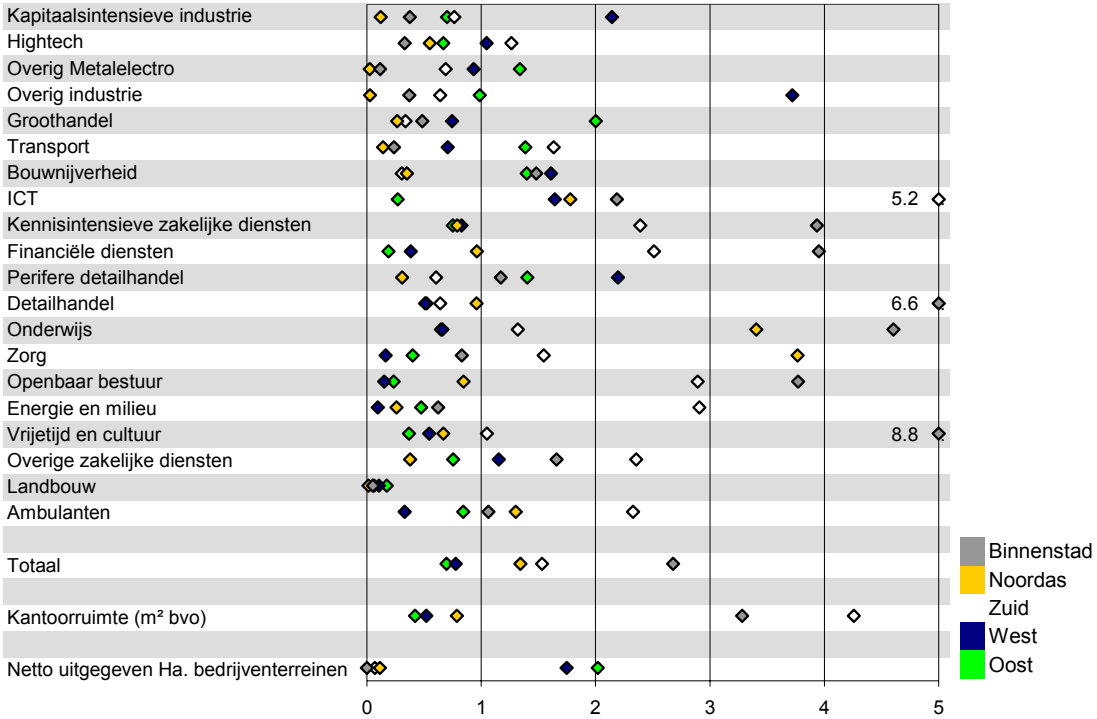
Kort resumerend: In een 'centrale as' gevormd door Zuid, de binnenstad en de Noordas bevindt zich het overgrote deel van de Groningse activiteiten die samenhangen met kantoorbedrijvigheid, non-profit en consumentendiensten. Daarbij bestaan wel verschillen tussen de delen van de centrale as. De binnenstad vervult een belangrijke 'bezoekersfunctie' (winkelen, vrije tijd en uitgaan/cultuur) en kantoorfunctie (voor 'kennisintensieve diensten') en is een concentratiepunt van activiteiten in openbaar bestuur en onderwijs (niet in zorg overigens). In de Noordas zijn zorg en onderwijs zeer sterk vertegenwoordigd. Zuid kent een belangrijke kantoorfunctie (onder andere ICT en energie en milieu: het hoofdkantoor van de Gasunie). In de flanken (Oost en West) van de stad is het overgrote deel van de bedrijventerreinen gevestigd. Tussen Oost en West bestaan wel enige verschillen in specialisatie. West is meer georiënteerd op kapitaalsintensieve industrie en overige industrie, Oost meer op groothandel en bouwnijverheid. In beide gebieden is perifere detailhandel sterk vertegenwoordigd, maar de groei sinds 1997 is duidelijk hoger geweest in Oost.

---

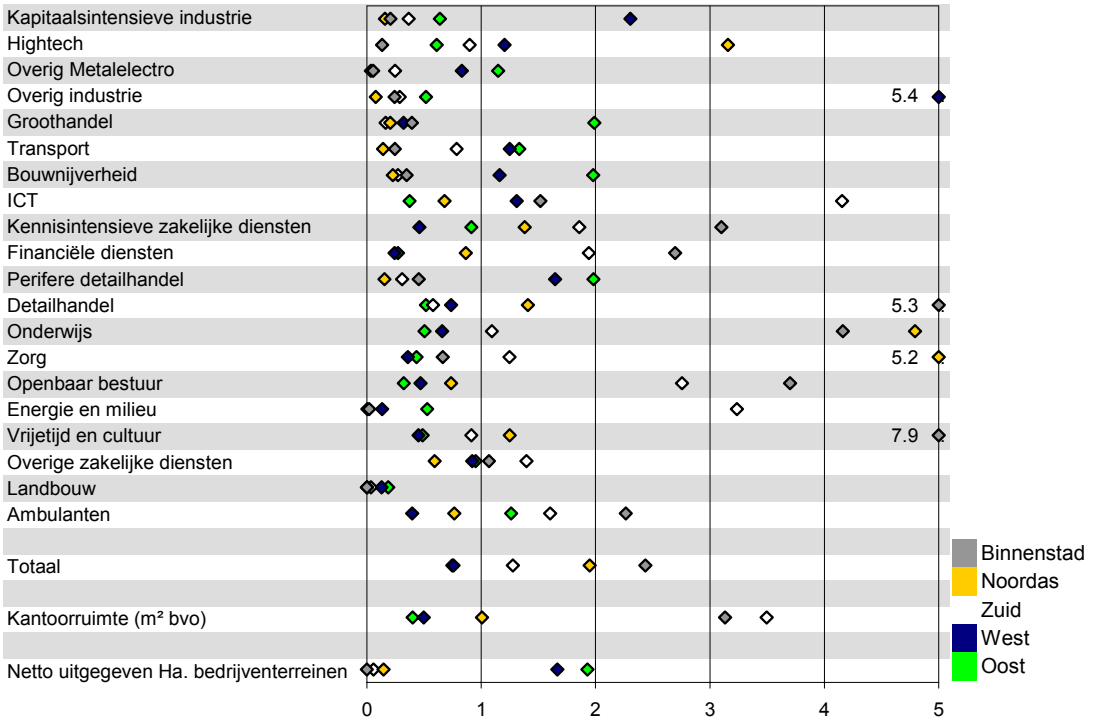
31 Het Groningse Centraal Station wordt niet tot de binnenstad gerekend, maar tot gebied Zuid (zie figuur II.2).

32 Dat geldt ook voor perifere detailhandel. Dat type bedrijvigheid valt onder de personengeoriënteerde activiteiten. In feite heeft de perifere detailhandel echter ook veel kenmerken van materiaalgeoriënteerde activiteiten. Met de groothandel deelt de perifere detailhandel een 'opslagfunctie' (bij perifere detailhandel met een showroomfunctie) en het vervoer van volumineuze goederen. Alleen zijn de activiteiten gericht op particulieren en niet (zoals bij groothandel) op andere bedrijven. Om die redenen ook wordt perifere detailhandel beschouwd als een activiteit die toegelaten wordt (of zelfs gewenst is) op bedrijventerreinen.

*Figuur 3.3 Locatiequotiënt gebieden stad Groningen per economische sector*




a. 1997




b. 2010

***Verdeling werkgelegenheid over gebieden in de Regio Groningen-Assen***

In figuur 3.4 worden de verschillen in vertegenwoordiging van economische sectoren nog op een andere manier tegen het licht gehouden, namelijk door de aandelen in het regionaal totaal te bepalen. Dat is zowel gedaan voor 1997 als voor 2010. In vrijwel alle sectoren neemt de stad Groningen het grootste aandeel in. Er zijn drie uitzonderingen, namelijk kapitaalsintensieve industrie en metalelectro (exclusief high-tech), die beide sterker zijn vertegenwoordigd in Hoogezand-Sappemeer, en landbouw (vooral sterk vertegenwoordigd in de twee landelijke gebieden). Leek/Roden valt op als industriegebied: het aandeel daarvan is veel hoger dan het aandeel in de totale bedrijvigheid. Het aandeel in het regionaal totaal van high-tech is als gevolg van het sluiten van de vestiging van Cordis Europe sterk afgenomen, maar nog steeds hoog. Ook groothandel is er veel gevestigd. Hoogezand-Sappemeer is een typische industriestad (met uitzondering van high-tech), aangevuld met distributie (groothandel en transport). Assen kent een breed palet aan bedrijvigheid, met een wat minder sterke vertegenwoordiging van industrie (bij 'overige industrie' gaat het vooral om sociale werkplaatsen), ICT en onderwijs. In Landelijk Noord valt, naast de landbouw, vooral de relatief sterke vertegenwoordiging van transport en bouwnijverheid op. Transport hangt mogelijk samen met landbouw en bouwnijverheid is vaak sterk vertegenwoordigd in minder verstedelijkte gebieden. In Landelijk Zuid zijn de meeste sectoren ongeveer conform het aandeel van de totale bedrijvigheid vertegenwoordigd. Minder sterk vertegenwoordigd is industrie en wat sterker vertegenwoordigd zijn, naast landbouw, groothandel (waar ook de bloemenveiling toe is gerekend), transport, zorg, detailhandel en vrije tijd en cultuur.
Duidelijk is dat vrijwel alle kantoorruimte in Groningen en Assen is geconcentreerd (zie ook bijlage III, tabel III.3) en dat het inwoneraandeel duidelijk hoger is dan het werkgelegenheidsaandeel in Landelijk Noord en lager in Groningen.

***Verdeling werkgelegenheid over gebieden binnen Groningen***

Sectoren waar Groningen een relatief (vergeleken met het aandeel in de totale bedrijvigheid) groot aandeel heeft in het regionaal totaal zijn ICT, de drie non-profit sectoren en vrije tijd en cultuur.
De verschillende delen van Groningen dragen elk op hun eigen wijze bij aan de economische specialisaties van de stad (zie figuur 3.5). Zuid levert de meeste arbeidsplaatsen, gevolgd door de Noordas en de Binnenstad. Vergeleken met het aandeel in het aantal inwoners zijn er relatief veel arbeidsplaatsen in de Binnenstad, de Noordas en Zuidoost en relatief weinig in West en Noordoost. Zuid heeft duidelijk de belangrijkste kantoorfunctie, op ruime afstand gevolgd door de Binnenstad. Noordoost is het gebied met het grootste aandeel in het aantal inwoners, maar is tevens het enige gebied dat voor geen enkele van de onderscheiden sectoren het grootste aandeel heeft. Per gebied nemen de volgende sectoren het grootste aandeel voor hun rekening:

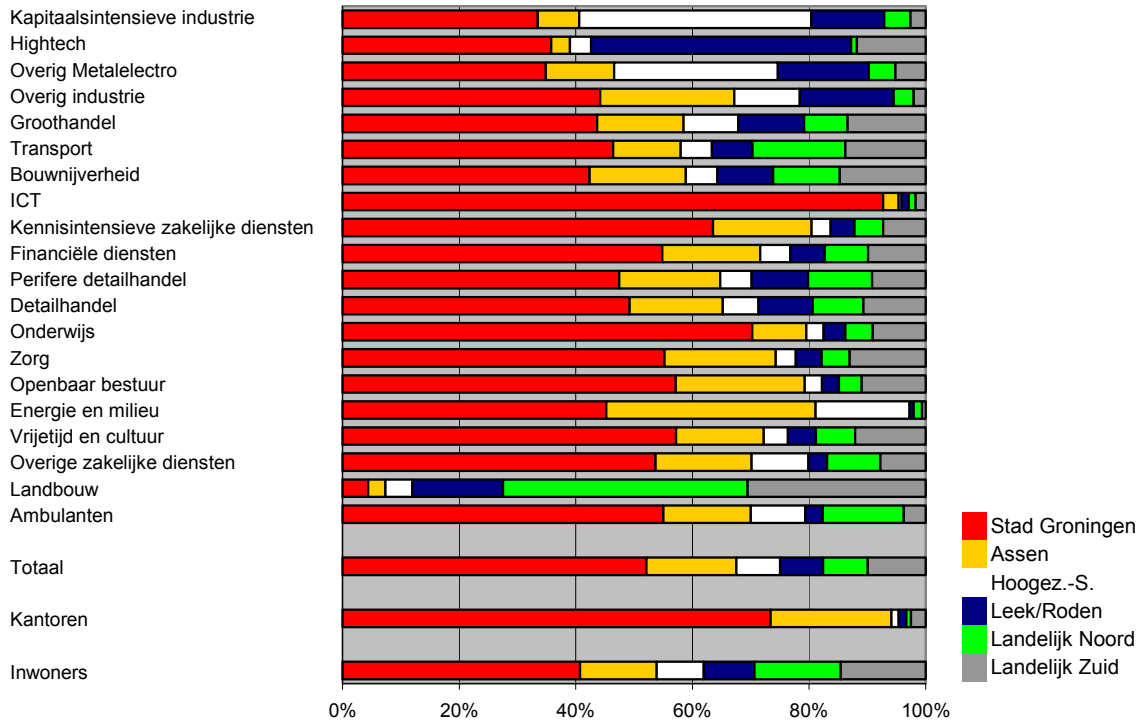
- Binnenstad: Detailhandel en vrije tijd en cultuur
- Noordas: High-tech, onderwijs en zorg
- Zuid: ICT, kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten, openbaar bestuur, energie en milieu, overige zakelijke diensten en ambulanten.
- West: Kapitaalsintensieve industrie en overige industrie.
- Zuidoost: Metalelectro, groothandel, transport, bouwnijverheid, perifere detailhandel en landbouw.

Voor de meeste sectoren was het gebied met het grootste aandeel in 2010 ook in 1997 al het gebied met het grootste aandeel. Daarop bestaan twee uitzonderingen:

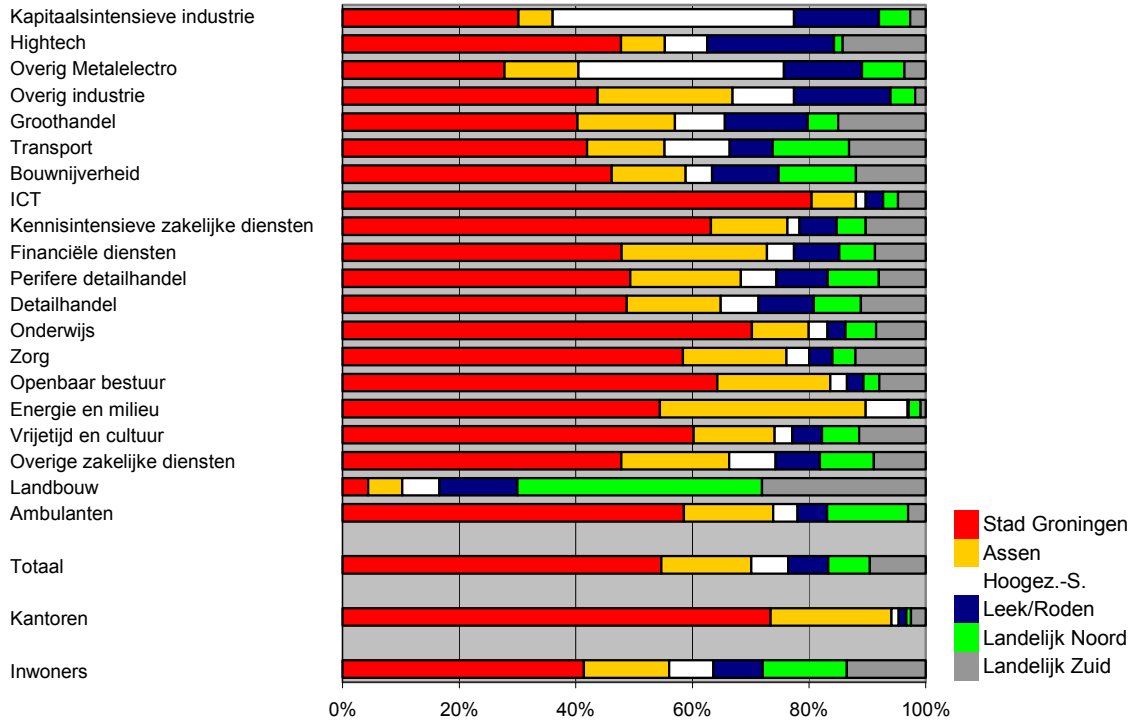
- High-tech was in 1997 nog het sterkst vertegenwoordigd in Zuid; in 2010 in de Noordas.
- Perifere detailhandel was in 1997 nog het sterkst vertegenwoordigd in Noordoost; in 2010 in Zuidoost.

Tussen 1997 en 2010 is het aandeel van Zuidoost en de Noordas iets toegenomen en van de Binnenstad en Noordoost iets afgenomen. In Zuidoost is vooral het aandeel van groothandel, bouwnijverheid en perifere detailhandel sterk toegenomen.

*Figuur 3.4 Aandeel gebieden in Regio Groningen-Assen, arbeidsplaatsen 2010*

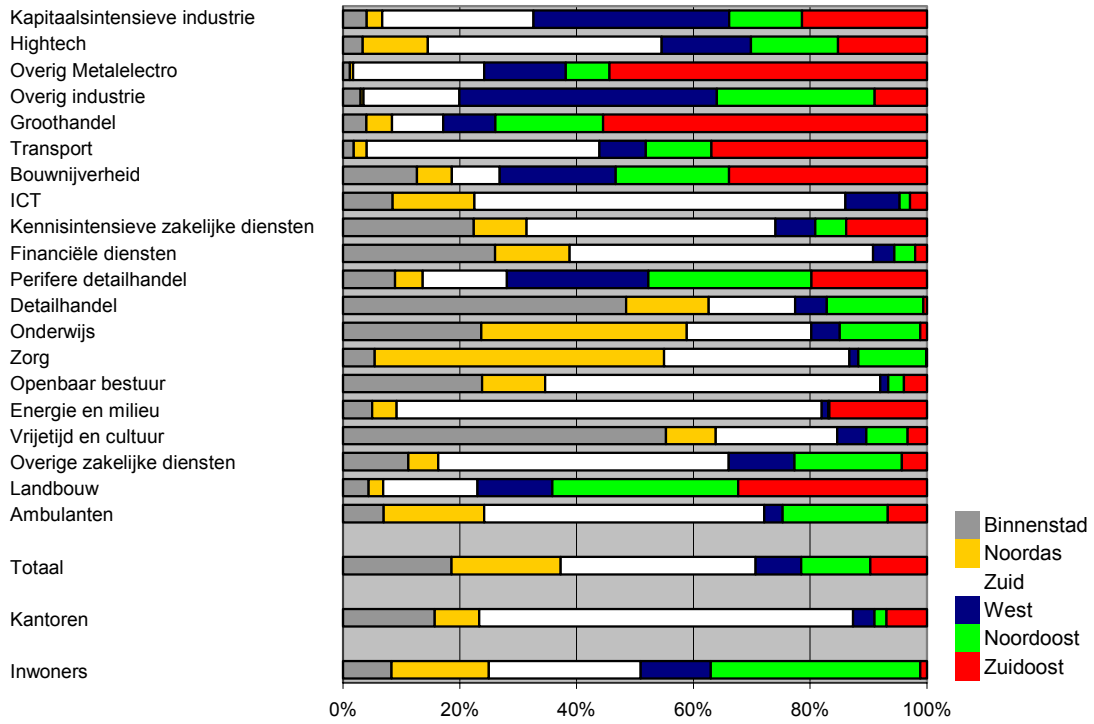



a. 1997

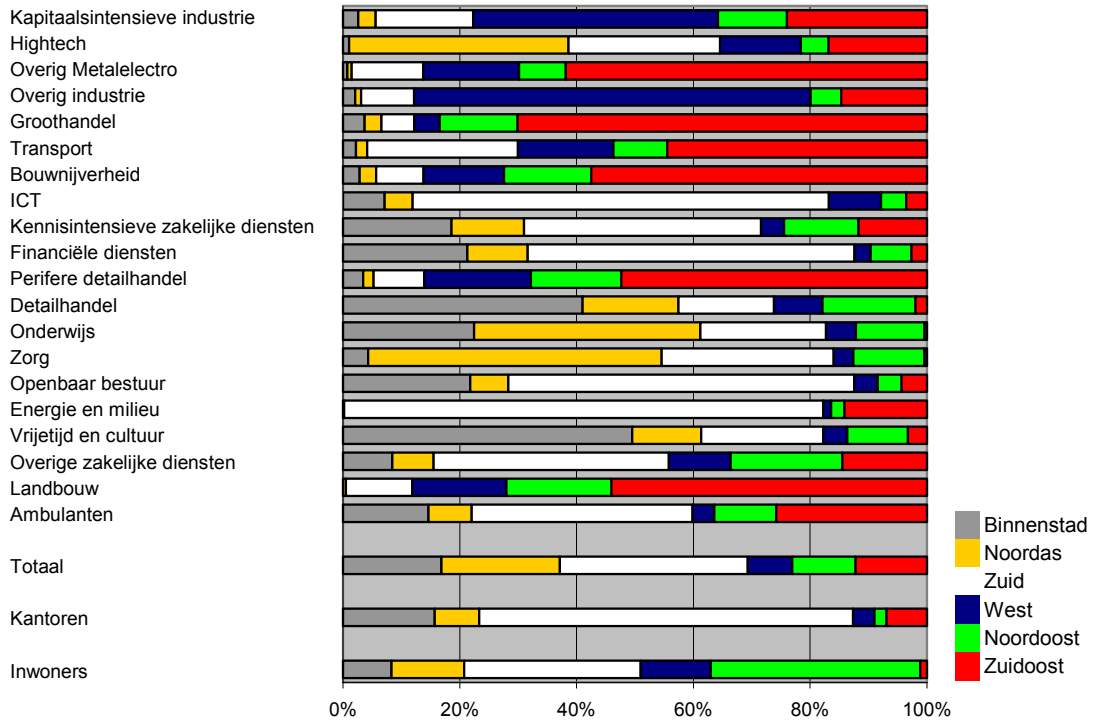



b. 2010

*Figuur 3.5 Aandeel gebieden in stad Groningen, arbeidsplaatsen 2010*




a. 1997

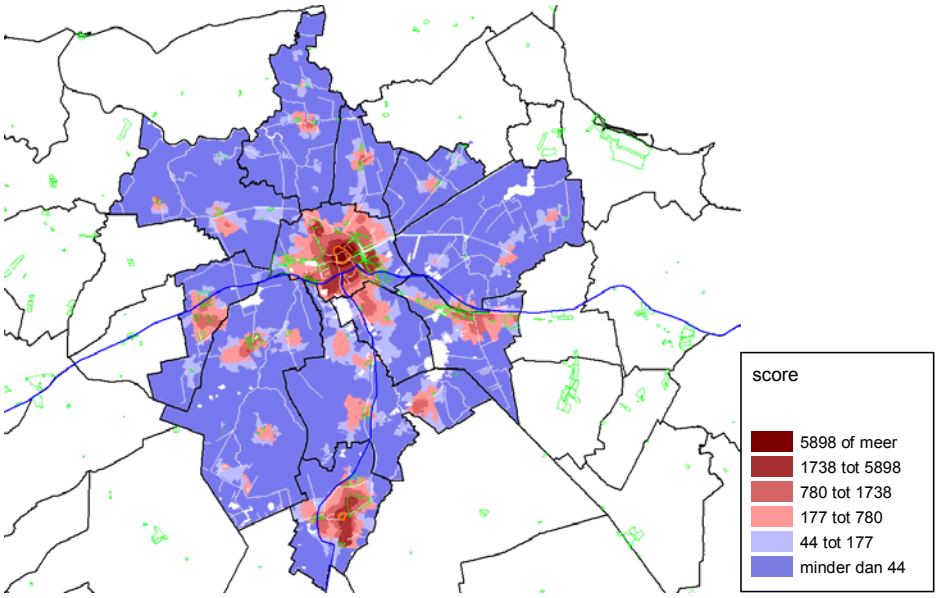



b. 2010

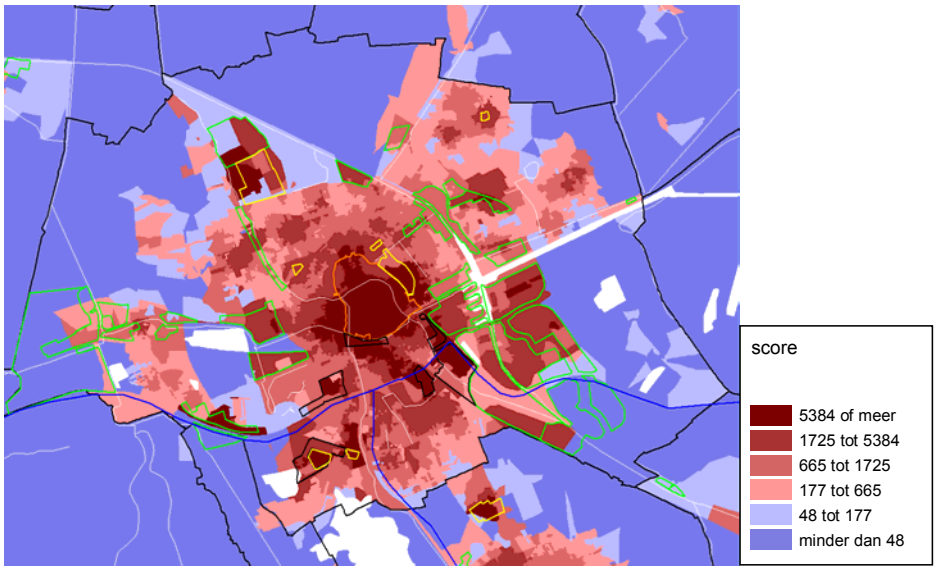
***Detailbeelden ruimtelijke bedrijvigheidsconcentraties***

Op soortgelijke wijze als in paragraaf 3.1 zijn de regio en de stad op de kaart gezet, echter deze keer voor de huidige situatie (de arbeidsplaatsen per vierkante kilometer: zie figuur 3.6).

*Figuur 3.6 Arbeidsplaatsen per vierkante kilometer 2010*




a. Regio Groningen -Assen (1 kilometer potentiaal)




b. Groningen (250 meter potentiaal)

Duidelijk, en volgens verwachting, is Groningen de stad met de hoogste werkgelegenheidsconcentraties, gevolgd door Assen. Daarnaast verschijnen Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden op de kaart. Samen met enige bedrijvigheidsconcentraties in een brede strook langs de A28, kan hier de 'T-structuur' in worden ontdekt. Daarbuiten zijn er nog enige lokale concentraties, met name in Zuidlaren, Zuidhorn, Bedum en Winsum.

Op een fijner 'resolutieniveau' dan in figuur 3.6a is de werkgelegenheidsdichtheid voor Groningen weergegeven in figuur 3.6b. De hoogste dichtheden worden gerealiseerd in de binnenstad. Daarnaast zijn er lokale pieken in kantoorgebieden en specifieke werkgebieden (Zernike, UMCG, Martiniziekenhuis). Op bedrijventerreinen worden hoge werkgelegenheidsdichtheden gerealiseerd, maar niet in de allerhoogste klasse[33]. Aan de noord-, oost- en westzijde van de stad zijn er nog gebieden met een zeer lage werkgelegenheidsdichtheid. Groningen heeft dus nog ruime voor uitbreiding van de bebouwing. Op dit moment worden plannen uitgewerkt of uitgevoerd voor woningbouw (Meerstad aan de oostzijde) en voor bedrijventerreinen (onder andere Roodehaan aan de oostzijde en Westpoort aan de westzijde). Opvallend is dat de dichtheden net over de grens van Groningen in het algemeen laag zijn. Slechts richting Haren is min of meer sprake van aaneensluitende bebouwing. In veel andere stedelijke gebieden (met name in de Randstad en delen van het zuiden van Nederland) loopt de bebouwing aan de randen van de stad over in bebouwing in omliggende gemeenten.

***Verschillen in kennisintensiteit van de bedrijvigheid***

Naast de omvang van de bedrijvigheid is ook de kennisintensiteit van belang (zie figuur 3.7). De perspectieven voor groei van de werkgelegenheid zijn in het algemeen hoger voor kennisintensieve economische activiteiten. Als (eenvoudige) indicator voor de kennisintensiteit is uitgegaan van het gemiddeld opleidingsniveau van de werknemers[34]. In de kaarten is de kennisintensiteit uitgedrukt ten opzichte van het gemiddelde voor de regio. In de rode gebieden is de score op de opleidingsindex hoger, in de blauwe gebieden lager dan dat gemiddelde. De kennisintensiteit is het hoogst in de noordzijde en zuidzijde van Groningen in het zuidelijk deel van Assen. Dat zijn gebieden met veel activiteiten in de non-profit sector (openbaar bestuur, zorg en onderwijs zijn sectoren met vrij veel werknemers op hoog of wetenschappelijk niveau) en/of kennisintensieve diensten (kennisintensieve zakelijke diensten, ICT, financiële diensten). Lage scores op de kennisintensiteit resulteren vooral in gebieden waar landbouw overheerst, maar ook in sommige gebieden met bedrijventerreinen (vooral in Hoogezand-Sappemeer). In sectoren als transport, bouwnijverheid en delen van de kapitaalsintensieve industrie en metalelectro is het gemiddeld opleidingsniveau van de werknemers niet hoog.

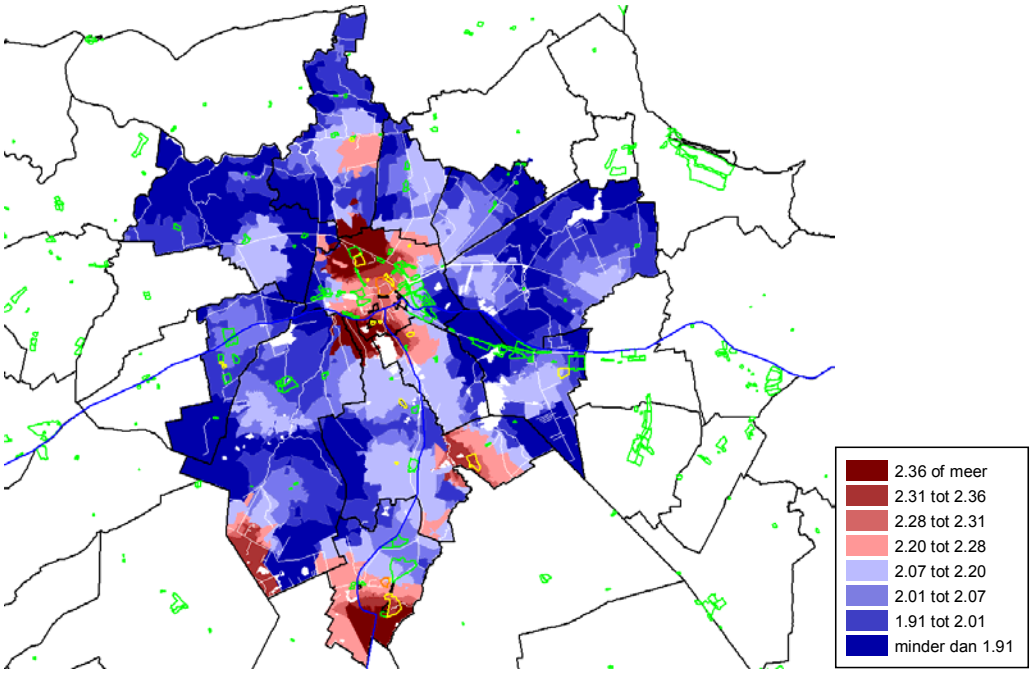
Binnen Groningen (figuur 3.7b) zijn er vier gebieden met een zeer hoge kennisintensiteit van de bedrijven en instellingen: het Zernikegebied (onderwijscomplex en Zernike Science Park), het UMCG-gebied, een gebied in het zuidwesten (met onder andere Kranenburg en het grensgebied met Haren). In het centrum van de binnenstad is de kennisintensiteit wat lager dan gemiddeld. Dat hangt samen met het feit dat daar veel winkels en horeca zijn gevestigd (met veel laag of middelbaar opgeleide werknemers). Op de bedrijventerrein ligt het gemiddelde opleidingsniveau veelal onder het gemiddelde. Dat geldt vooral voor de terreinen in de gebieden West en Zuidoost. Op bedrijventerreinen die grenzen aan woonbebouwing (vooral in Noordwest) en vooral voor de twee kennisintensieve bedrijventerreinen (Zernike Science Park en Kranenburg/ Kranenburg West) ligt het gemiddeld opleidingsniveau hoger.

---

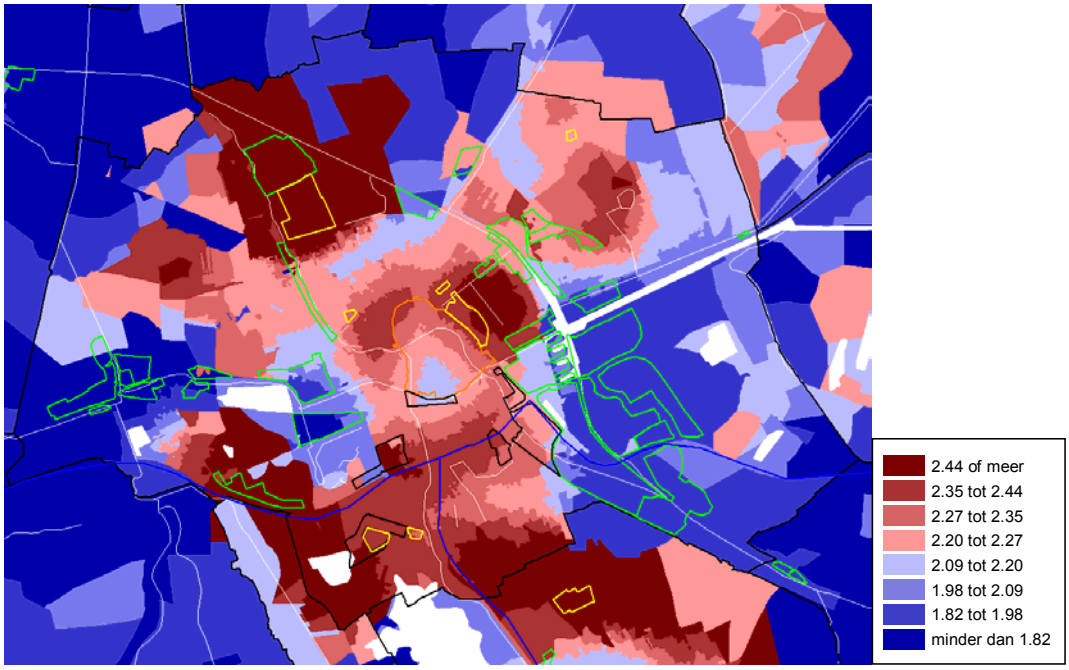
33 Als stelregel voor het gemiddelde bedrijventerrein wordt nationaal gezien vaak uitgegaan van ongeveer 40 arbeidsplaatsen per hectare, ofte wel: 4 duizend arbeidsplaatsen per vierkante kilometer. In figuur 3.6b is dat de op een na hoogste dichtheidsklasse.

34 Daarvoor is een 'opleidingsindex' berekend. Per bedrijf is de economische sector bepaald. Voor die economische sector is het nationaal gemiddelde bekend van het aandeel van werknemers op basis, laag, gemiddeld, hoog en wetenschappelijk niveau. Door gewichten van 0, 1, 2, 3 en 4 toe te kennen is de opleidingsindex bepaald. Door over de bedrijven op te tellen is voor elk gebied de gemiddelde opleidingsindex berekend. Die is minmaal 0 (alle werknemers hebben een opleiding op basisniveau: slechts basisschool of een niet voltooide opleiding in het voortgezet onderwijs - geen vmbo-diploma en minder dan drie klassen havo of vwo) en maximaal 4 (alle werknemers hebben een wetenschappelijke opleiding afgerond).

*Figuur 3.7 Kennisintensiteit op basis van opleiding werknemers (opleidingsindex), 2010*




a. Regio Groningen-Assen (3 kilometer potentiaal)




b. Groningen (1 kilometer potentiaal)

***Verdeling over locatietypen***

In dit onderzoek zijn zes locatietypen onderscheiden (zie bijlage III). Op de verdeling daarover, per gebied en per economische sector, wordt hier ingegaan. Naast het huidige aandeel gaat de aandacht daarbij ook uit naar ontwikkelingen in de periode 1997-2010. In figuur 3.8 staat een 'profiel van de economische structuur' van de Regio Groningen-Assen en in figuur 3.9 van Groningen. In bijlage X staan dergelijke profielen ook voor de andere vijf gebieden in de regio. In de profielen zijn de locatietypen 'woongebied' en 'buitengebied' samengevoegd[35] en is 'research' bij kennisintensieve zakelijke diensten gevoegd (in plaats van bij high tech).
In de profielen staat het totaal aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar en het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar. Vervolgens is de huidige verdeling over de locatietypen weergegeven, alsmede de verandering in dat aandeel in de periode 1997-2010. Ook nu geldt weer dat de resultaten slechts in hoofdlijnen besproken zullen worden.

Enkele bevindingen voor de Regio Groningen-Assen (figuur 3.8):

- Zorg lever de meeste arbeidsplaatsen in de regio, gevolgd door detailhandel, kennisintensieve zakelijke diensten, onderwijs, openbaar bestuur en vrije tijd en cultuur. Met uitzondering van kennisintensieve zakelijke diensten zijn die sectoren echter nauwelijks op bedrijventerreinen gevestigd. Daar nemen heel andere sectoren een groot deel van de arbeidsplaatsen voor hun rekening, namelijk alle typen materiaalgeoriënteerde activiteiten (industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid), aangevuld met perifere detailhandel en kennisintensieve diensten (ICT en kennisintensieve zakelijke diensten).
- Terwijl in alle sectoren met materiaalgeoriënteerde activiteiten en in perifere detailhandel een ruime meerderheid van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen is gevestigd, is het aandeel in de non-profit sectoren en in consumentendiensten (detailhandel en vrije tijd en cultuur) zeer laag.
- Onderwijs en, vooral., zorg zijn voor een aanzienlijk deel op specifieke werklocaties gevestigd. Detailhandel en vrije tijd en cultuur zijn de sectoren die relatief het meest in de binnenstad zijn te vinden, gevolgd door kennisintensieve zakelijke diensten en financiële diensten en de non-profit sectoren openbaar bestuur en onderwijs.
- Op kantoorlocaties[36] is het grootste deel van de (kleine) sector energie en milieu gevestigd (voornamelijk het hoofdkantoor van de Gasunie). Die sector wordt gevolgd door respectievelijk openbaar bestuur en kennisintensieve diensten (ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en financiële diensten).
- Meer dan de helft van de arbeidsplaatsen in detailhandel, onderwijs, vrije tijd en cultuur en overige zakelijke diensten is te vinden in woon- of buitengebieden. Daarnaast zijn de aandelen ook hoog voor kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten, zorg en openbaar bestuur. Het gaat hoofdzakelijk om personengeoriënteerde activiteiten, waarvoor nabijheid van een lokaal bevolkingsdraagvlak van belang is.
- In veel sectoren is het aandeel van bedrijventerreinen in het totaal aantal arbeidsplaatsen sinds 1997 toegenomen, soms vrij sterk (perifere detailhandel en ICT – door verplaatsing naar Kranenburg). Het aandeel van woon- en buitengebieden is voor de meeste sectoren juist afgenomen, uitzonderingen als bijvoorbeeld de zorg daargelaten. De verschuiving is voor de totale

---

35 Dat is vooral gedaan omdat voor grote delen van de regio zonder diepgaand onderzoek niet zuiver is te bepalen wat 'woongebied' is en wat 'buitengebied'. Met name wanneer gedetailleerde onderverdelingen van sectoren in kleine gebieden worden gemaakt (zoals in bijlage X) zou een onderscheid tot schijnnauwkeurigheid kunnen leiden.

36 Ter herinnering: het gaat hier om kantoor*locaties*, niet om kantoren. Zoals in bijlage III is aangegeven zijn er voor de gemeente Groningen en Assen gebieden afgebakend met relatief veel kantoorruimte. Daarnaast staan er echter ook elders kantoren: in de binnenstad, in woongebieden (soms in gebieden die ook als een kleine kantoorlocatie zouden kunnen worden aangemerkt) en gedeeltelijk ook op bedrijventerreinen. Zo is al eerder aangegeven dat Kranenburg (met zeer veel kantoorruimte) door de gemeente Groningen wordt beschouwd als een bedrijventerrein. Wanneer dat terrein als kantoorlocatie zou worden aangemerkt, zou het aandeel van kantoorlocaties voor ICT sterk toenemen. Zie tabel III.3 voor een volledig beeld.

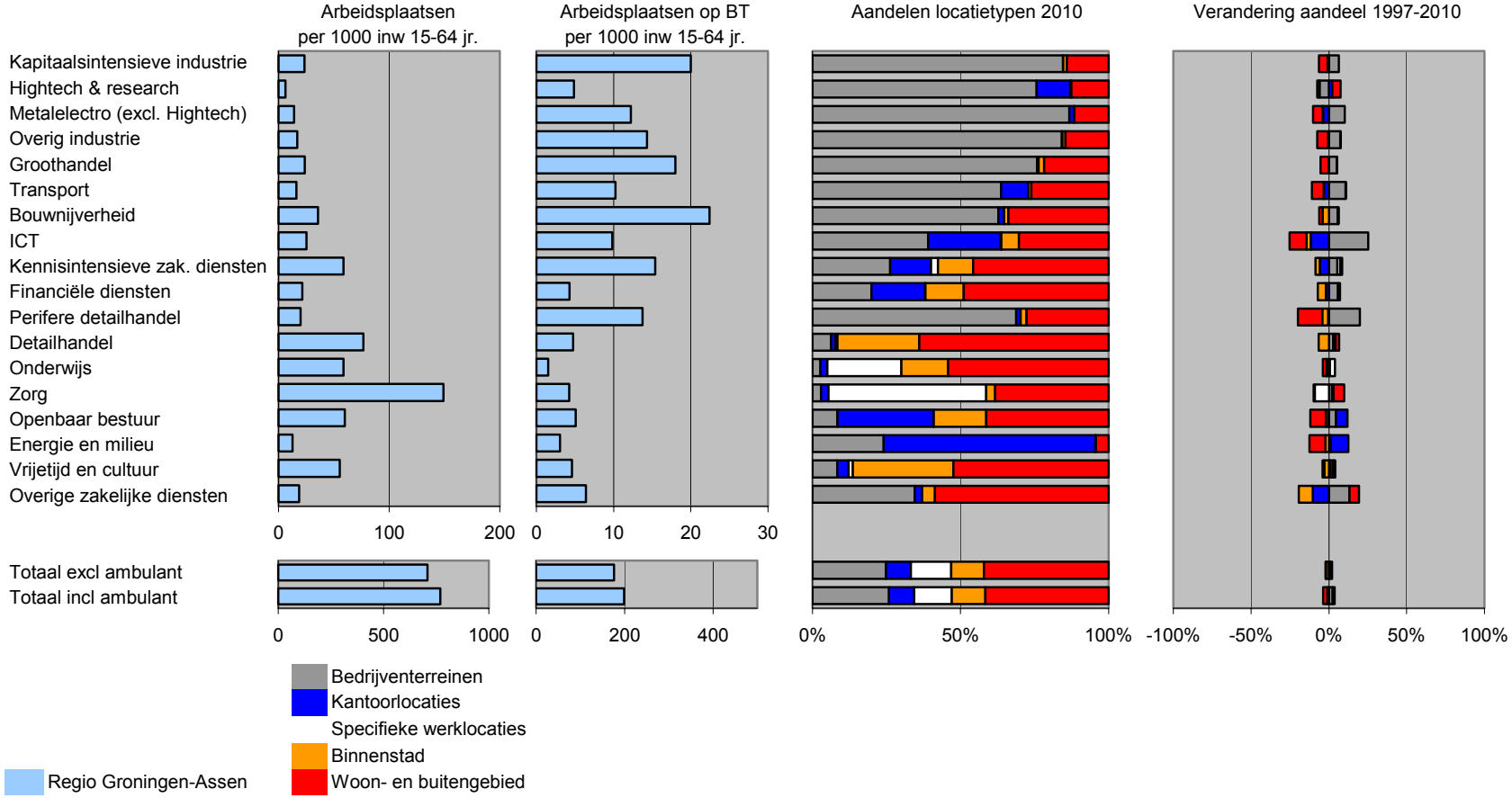
bedrijvigheid overigens klein. Het aandeel van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen neemt maar iets toe en in woon- en buitengebieden maar iets af. Dit hangt samen met samenstellingseffecten: op bedrijventerreinen zijn vooral typen economische activiteiten gevestigd met een relatief lage groei van de werkgelegenheid. De sectoren die veel in woon- en buitengebieden zijn gevestigd, kennen juist veelal een relatief hoge werkgelegenheidsgroei. Per saldo heffen de twee effecten (lage werkgelegenheidsgroei en groeiend aandeel voor bedrijventerreinen respectievelijk hoge werkgelegenheidsgroei en afnemend aandeel voor woon-/ buitengebieden) elkaar vrijwel op.

In figuur 3.9 staat een profiel van de economische structuur van Groningen. In bijlage X staan dergelijke profielen vaak ook voor de zes deelgebieden binnen Groningen. Enkele bevindingen:

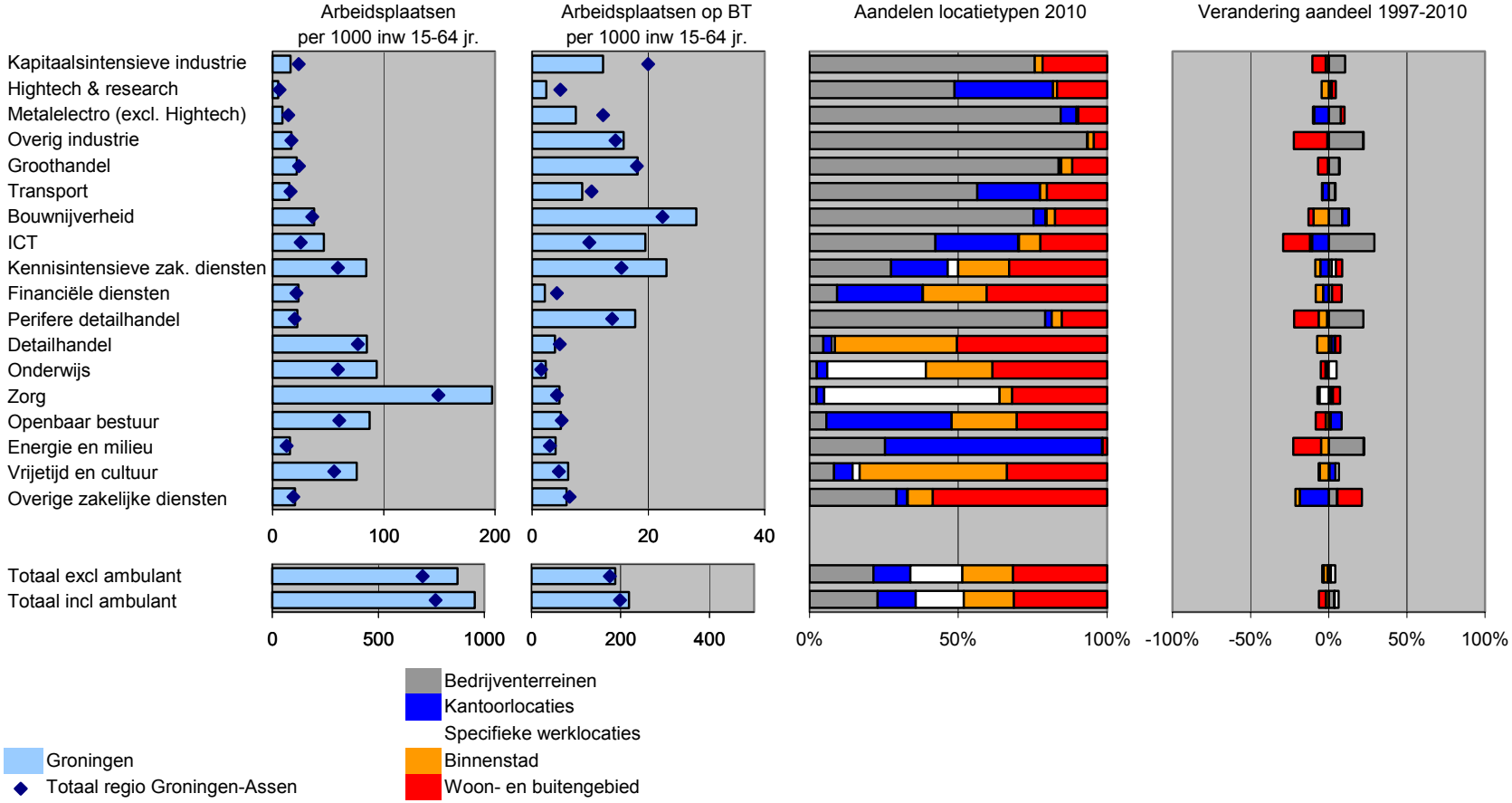
- Naast de stad Groningen is ook de relatieve vertegenwoordiging van de Regio Groningen-Assen (voor het totaal en voor de bedrijventerreinen) weergegeven. Dan blijkt dat vooral dienstensectoren relatief sterk zijn vertegenwoordigd in Groningen.
- Per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar zijn er in Groningen iets meer arbeidsplaatsen gevestigd op bedrijventerreinen dan gemiddeld in de regio. Dat geldt vooral voor sectoren als bouwnijverheid, ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en perifere detailhandel. Voor de meeste delen van de industrie blijft Groningen juist achter bij het regiogemiddelde.
- Sectoren waarvan in Groningen een zeer groot deel op bedrijventerreinen is gevestigd (driekwart of meer) zijn kapitaalintensieve industrie, metalelectro, overige industrie, groothandel, bouwnijverheid en perifere detailhandel. Activiteiten die niet of nauwelijks op bedrijventerreinen zijn te vinden, zijn de drie non-profit sectoren, consumentendiensten (detailhandel en vrije tijd en cultuur) en financiële diensten. Dat is gedeeltelijk zo omdat zij geen voorkeur hebben voor vestiging op een bedrijventerrein en gedeeltelijk omdat in het beleid vestiging op een bedrijventerrein wordt ontmoedigd (bijvoorbeeld vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen die ten koste zou kunnen gaan van traditionele winkelgebieden, zoals de binnenstad).
- De 'ontmoetingsfunctie' van de Groningse binnenstad blijkt duidelijk uit het grote aandeel van detailhandel en vrije tijd en cultuur. Kennisintensieve diensten, openbaar bestuur en energie en milieu zijn voor een groot deel in kantoorgebieden gevestigd. (Bij transport gaat het om de NS, in het kantoorgebied 'Stationsgebied'; bij high-tech gaat het om een sector met een zeer klein aantal arbeidsplaatsen, met onder andere bedrijvigheid in kantoorgebied Corpus Den Hoorn).
- Vergeleken met de totale Regio Groningen-Assen is het deel van de bedrijvigheid dat in woon- en buitengebied is gevestigd wat lager. Dat hangt samen met het grotere aandeel dat specifieke werklocaties, de binnenstad en kantoorlocaties innemen in Groningen. Het aandeel van bedrijventerreinen is in Groningen juist iets lager.
- Evenals in de regio neemt in veel sectoren het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd toe en in woon- en buitengebieden af. Doordat het sectoren zijn die in het algemeen een relatief lage groei van de werkgelegenheid kennen, is de toename van het aandeel van bedrijventerreinen in de totale bedrijvigheid echter niet groot. Het aandeel van woon- en buitengebied in de totale bedrijvigheid neemt iets af, als gevolg van een afname in sectoren als overige industrie, ICT, perifere detailhandel en energie en milieu.

Als achtergrondinformatie staan in bijlage X de profielen van de economische structuur voor de vijf andere gebieden in de Regio Groningen-Assen. Assen heeft, evenals Groningen, ook een binnenstad en kantoorlocaties. Voor de andere gebieden geldt dat niet. Wel zijn daar ook specifieke werklocaties te vinden, met name in Landelijk Zuid (onder andere in Haren en Zuidlaren). In Assen is het aandeel van bedrijventerreinen in het totaal aantal arbeidsplaatsen wat hoger dan in Groningen. In Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden is dat aandeel zeer hoog (ongeveer de helft), maar in de twee landelijke gebieden is het aandeel zeer klein. In die twee gebieden is het overgrote deel van de bedrijvigheid te vinden in woon- en buitengebied.

*Figuur 3.8 Profiel economische structuur Regio Groningen-Assen, 2010*



*Figuur 3.9 Profiel economische structuur Groningen, 2010*



***Verdeling over gebieden binnen Groningen***

Bij de onderverdeling naar de zes gebieden binnen Groningen(zie bijlage X) kan het volgende worden geconstateerd:

- In de binnenstad neemt het locatietype 'binnenstad' uiteraard in alle sectoren een aandeel van 100 procent in en is het deel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen altijd gelijk aan 0. Wel blijkt uit deze figuur dat de binnenstad veel meer een werkfunctie heeft dan een woonfunctie. Met name detailhandel, onderwijs, openbaar bestuur, vrije tijd en cultuur, openbaar bestuur, kennisintensieve zakelijke diensten en financiële diensten kennen een veel sterkere relatieve vertegenwoordiging dan gemiddeld in de regio. Voor alle materiaalgeoriënteerde activiteiten, perifere detailhandel en ook voor de zorg geldt dat echter niet.
- In de Noordas is het grootste deel van de bedrijvigheid geconcentreerd in specifieke werklocaties. Met name het UMCG-complex en de Zernikelocatie zijn daarbij van belang. Onderwijs en vooral zorg zijn ook zeer sterk vertegenwoordigd in dit gebied. Er zijn slechts twee bedrijventerreinen in het gebied, namelijk Friesestraatweg en Zernike Science Park. Een deel van het onderwijscomplex is op het science park gevestigd. Ook kennisintensieve zakelijke diensten zijn daar gevestigd. Maar over het geheel genomen nemen bedrijventerreinen geen groot aandeel in binnen de Noordas.
- In Zuid zijn alle kantoorlocaties geconcentreerd. Dat komt duidelijk naar voren in het zeer hoge aandeel in het totaal aantal arbeidsplaatsen. Bij bedrijventerreinen gaat het om het hoogwaardige, kantoorachtige Kranenburg. Zorg (onder andere het Martiniziekenhuis) en openbaar bestuur zijn relatief sterk vertegenwoordigd, alsmede kennisintensieve diensten (ICT, kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten; samenhangend met de kantoorfunctie). Het zijn vooral kennisintensieve sectoren (zie ook figuur 3.5b). Zoals al eerder geconstateerd: de toename van het aandeel van bedrijventerreinen voor ICT hangt samen met het beleid om ICT-bedrijven te concentreren op het hoogwaardige bedrijventerrein Kranenburg.
- Drie op de vijf arbeidsplaatsen in West zijn te vinden op een bedrijventerrein. Relatief sterke vertegenwoordigingen, vergeleken met het regionaal gemiddelde, zijn er dan ook vooral in materiaalgeoriënteerde activiteiten. Het aandeel van bedrijventerreinen is overigens wel afgenomen sinds 1997, ten faveure van de woon- en buitengebieden. Uit figuur 2.3 bleek al dat in West veel bedrijventerreinen hadden te kampen met een afnemende werkgelegenheid, terwijl veel woongebieden groei lieten zien.
- Noordoost is bij uitstek een gebied met een woonfunctie, ondanks het feit dat er diverse bedrijventerreinen in het gebied liggen. In alle 18 onderscheiden economische sectoren is de relatieve vertegenwoordiging lager dan het regionaal gemiddelde[37]. Ook het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar ligt in vrijwel alle sectoren onder het regionaal gemiddelde. De enige uitzondering is de zorgsector.
- In Zuidoost tenslotte zijn de meeste materiaalgeoriënteerde activiteiten sterker vertegenwoordigd dan het regionaal gemiddelde en de non-profit sectoren en consumentendiensten minder sterk[38]. In de meeste sectoren is het relatief aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen hoger dan het regionaal gemiddelde. Dat is illustratief voor de zeer belangrijke functie als bedrijventerreinengebied van Zuidoost. Slechts overige industrie en ICT zijn minder dan gemiddeld te vinden op bedrijventerreinen in Zuidoost.

---

37 Voor de inwoners van het gebied zijn er overigens ruim voldoende kansen op werk in nabijgelegen werkgelegenheidsconcentraties als de binnenstad, het UMCG-complex en de bedrijventerreinen in Zuidoost.

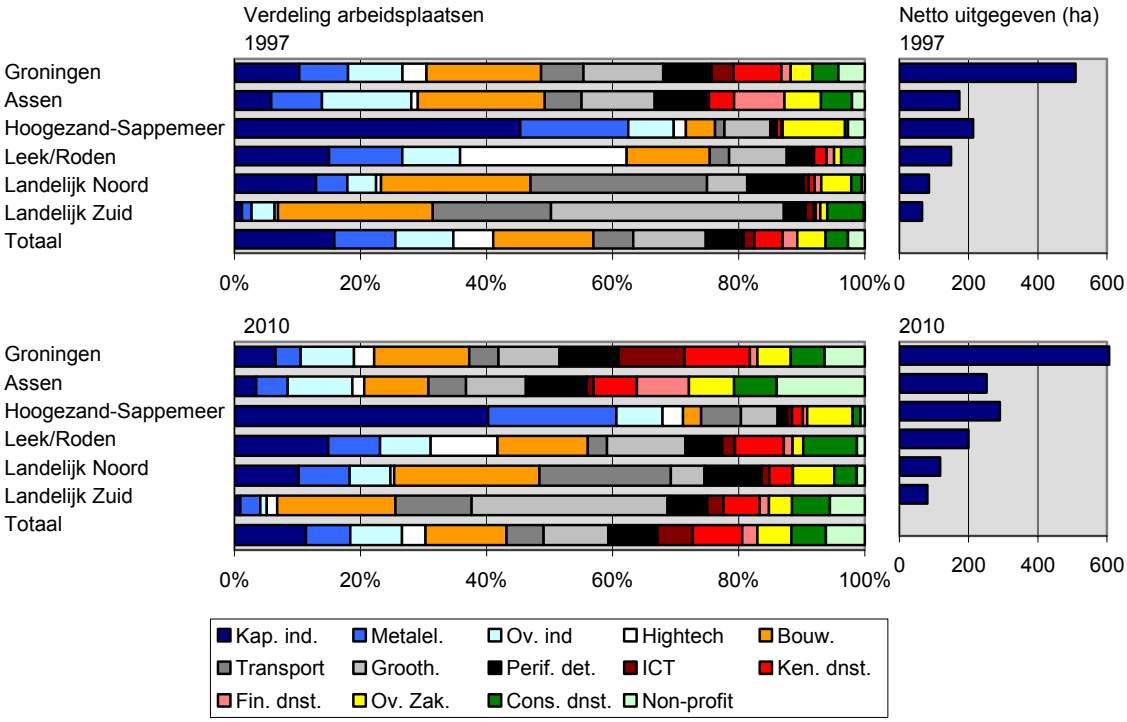
38 De relatieve vertegenwoordiging is hier berekend ten opzichte van het totaal aantal inwoners van 15 tot 65 jaar in het gebied Oost (Noordoost en Zuidoost), omdat in Zuidoost nauwelijks mensen wonen.

## 3.2 Kenmerken bedrijventerreinen

In overleg met deskundigen bij de twaalf gemeenten is een overzicht gemaakt van bedrijventerreinen in de regio. Soms zijn daarbij terreinen die in IBIS afzonderlijk zijn geregistreerd samengevoegd (bijvoorbeeld de verschillende delen van Bitseveld in Roden). In de overzichten zijn slechts bedrijventerreinen opgenomen waar per 1-1-2011 al kavels waren uitgegeven. Roodehaan, Messchenveld Ib en Kranenburg-Zuid komen dus bijvoorbeeld niet voor in de analyses in deze paragraaf (zie bijlage III voor details).
In de figuren 3.10, 3.11 en 3.12 zijn sommige van de sectoren samengevoegd. Consumentendiensten bestaat uit detailhandel en vrije tijd en cultuur, bij overige zakelijke diensten is energie en milieu gevoegd en non-profit bestaat uit zorg, onderwijs en openbaar bestuur. Het gaat om sectoren die relatief weinig zijn gevestigd op bedrijventerreinen. Op deze manier ontstaat wat meer overzicht. Ambulante activiteiten zijn niet opgenomen in het overzicht. Het overgrote deel van hun werknemers werkt niet op de locatie waar zij zijn ingeschreven. Het aantal werknemers is dan ook een sterk overdreven afspiegeling van het relevante ruimtebeslag op bedrijventerreinen (zie bijlage IV voor een nadere toelichting).

De meeste hectares bedrijventerreinen zijn uitgegeven in Groningen, gevolgd door Hoogezand-Sappemeer, Assen, Leek/Roden, Landelijk Noord en Landelijk Zuid. Die volgorde is gelijk aan de volgorde in 1997.
Naast de huidige situatie levert figuur 3.10 ook inzicht in verschuivingen tussen 1997 en 2010. Zo is het aandeel van ICT in het totaal aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in Groningen bijvoorbeeld sterk toegenomen tussen 1997 en 2010.

*Figuur 3.10 Verdeling arbeidsplaatsen over sectoren 1997, op bedrijventerreinen*

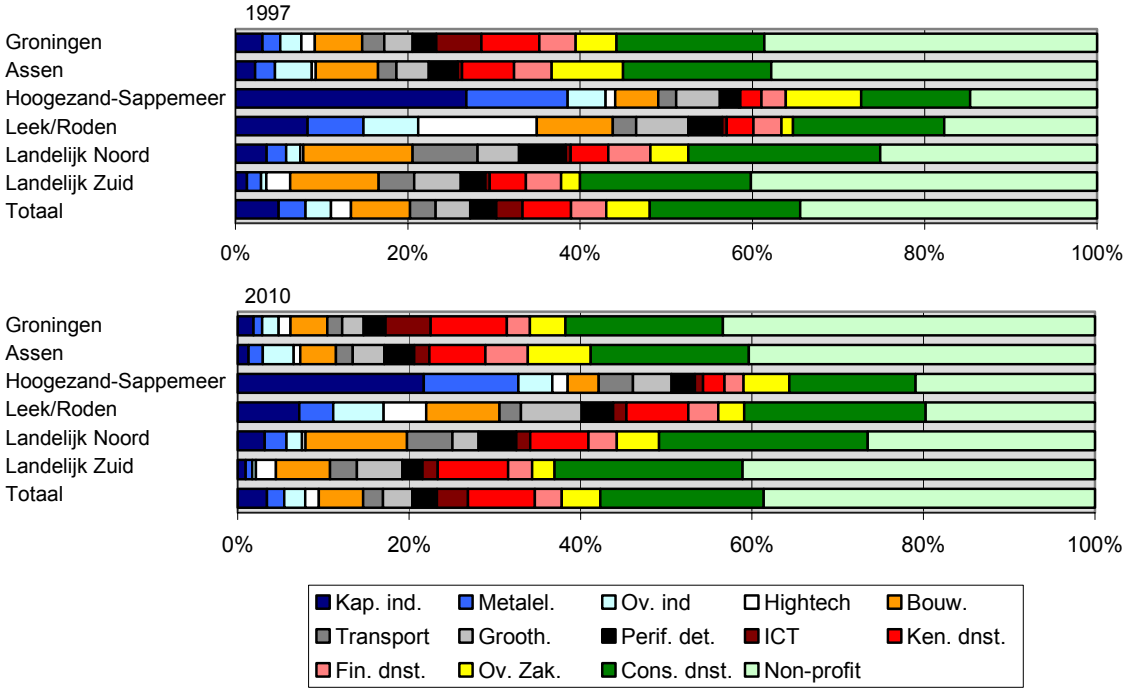



In de regio als geheel nemen sectoren die traditioneel vooral op bedrijventerreinen zijn gericht (industrie, transport, groothandel, transport; inmiddels kan perifere detailhandel daar ook toe gerekend worden) tweederde deel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen voor hun rekening. Dat is een hoog aandeel, maar in 1997 lag het aandeel nog boven de 80%. Het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen van sectoren die traditioneel minder op bedrijventerreinen zijn gericht neemt dus gestaag toe. Dat geldt

voor ICT en kennisintensieve diensten (die vooral de hoogwaardige segmenten van het bedrijventerreinaanbod zullen zoeken) en dat geldt voor 'bevolkingsvolgende' activiteiten als consumentendiensten en de non-profit sector. Van de traditioneel op bedrijventerreinen georiënteerde sectoren (verder zullen in de tekst de termen 'bedrijventerreinsectoren' en 'niet-bedrijventerreinsectoren' worden gebruikt) nam slechts het aandeel van perifere detailhandel toe. Het aandeel van industrie is bijvoorbeeld afgenomen van ruim 40% naar ruim 30%. Zoals ook al in eerdere analyses werd aangegeven, bestaan er tussen de gebieden duidelijke verschillen in specialisaties. In Hoogezand-Sappemeer neemt de industrie nog steeds een groot aandeel in, bouw is sterk vertegenwoordigd in Landelijk Noord en Landelijk Zuid, transport en groothandel (maar industrie niet) in Landelijk Zuid, high-tech en consumentendiensten in Leek/Roden, financiële diensten, overige zakelijke diensten en de non-profit sector in Assen en ICT en kennisintensieve zakelijke diensten in Groningen.

De verdeling in de gemeente als geheel (dus naast bedrijventerreinen ook op andere locatietypen) maakt duidelijk dat consumentendiensten en de non-profit sectoren in 2010 een zeer groot aandeel innemen, namelijk bij elkaar bijna 60% (zie figuur 3.11). Dat is duidelijk meer dan hun aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het aandeel van de bedrijventerreinsectoren is ongeveer een kwart. Dat is veel lager dan hun aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Duidelijk is dat Leek/Roden en vooral Hoogezand-Sappemeer gebieden zijn waar bedrijventerreinsectoren in het algemeen duidelijk sterker zijn vertegenwoordigd dan het regiogemiddelde. Voor Groningen en, in mindere mate, Assen en Landelijk Zuid, geldt dat juist niet. Daar is meer sprake van een 'diensteneconomie'.
Sinds 1997 is het aandeel van de bedrijventerreinsectoren in de totale werkgelegenheid in de regio afgenomen. Dat komt overeen met de eerdere constatering dat de werkgelegenheidsgroei in deze sectoren veelal onder het regionaal gemiddelde heeft gelegen. Sectoren met een toegenomen aandeel zijn non-profit, consumentendiensten en kennisintensieve diensten.

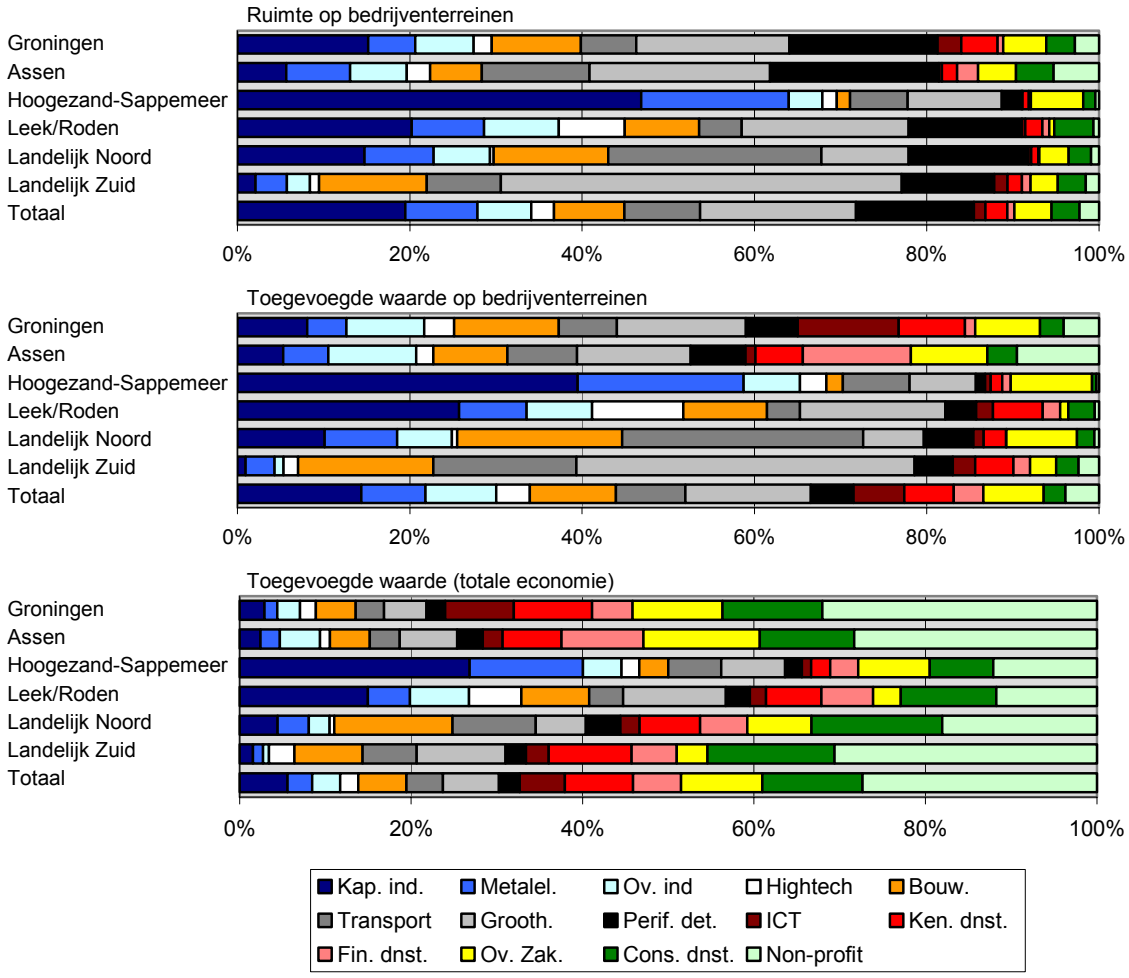
*Figuur 3.11 Verdeling arbeidsplaatsen over sectoren, totaal in gemeente*




Naast de verdeling op basis van arbeidsplaatsen kan het relatief belang van de economische sectoren ook nog op twee andere manieren worden bepaald, namelijk via het aandeel in de uitgegeven hectares

bedrijventerreinen (de 'ruimte'[39]) en via het aandeel in de toegevoegde waarde (zie figuur 3.12). Bij dat laatste kan een onderscheid worden gemaakt tussen de bedrijvigheid op bedrijventerreinen en de totale economie in een gebied.

*Figuur 3.12 Verdeling ruimte en toegevoegde waarde van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid, 2010*




Hoewel in termen van arbeidsplaatsen het aandeel van bedrijventerrein 'slechts' tweederde van het totaal is, nemen die sectoren in termen van ruimte meer dan 85% voor hun rekening. Sectoren als kapitaalsintensieve industrie, groothandel en perifere detailhandel zijn 'grootgebruikers' van bedrijventerreinen. Sectoren als kennisintensieve diensten, ICT, financiële diensten en non-profit kennen in termen van ruimte een duidelijk kleiner aandeel dan in termen van arbeidsplaatsen.

39 De ruimte per sector is niet bekend, maar is berekend door Bureau Louter door combinatie van verschillende gegevens (zie paragraaf 4.3). Ook voor de toegevoegde waarde is een berekening gemaakt op basis van combinatie van verschillende gegevens (over arbeidsplaatsen en over nationale en regionale gegevens over de toegevoegde waarde per arbeidsplaats voor verschillende economische sectoren). Bij de sector energie is overigens een aanpassing doorgevoerd omdat direct overnemen daarvan zou leiden tot een extreem hoog aandeel van die sector in de lokale en regionale economie.

Voor de op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid is het aandeel in termen van toegevoegde waarde voor sectoren in de industrie, distributie (groothandel en transport), ICT, financiële diensten en energie en milieu hoger dan het aandeel in termen van arbeidsplaatsen. Voor de andere sectoren geldt het omgekeerde. Daarin komen duidelijk de verschillen tussen sectoren in arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsplaats) naar voren.

Ook voor de totale economie is het aandeel van de sectoren in het totaal bepaald voor de regio en voor de zes gebieden. In termen van toegevoegde waarde leveren industrie en bouw minder dan een vijfde deel van de verdiende Euro's in de regio. Inclusief distributie (groothandel en transport) stijgt dat aandeel naar ruim 30 procent. Zelfs na correctie voor extreme uitschieters in de aardgaswinning neemt de sector energie en milieu in termen van toegevoegde waarde nog een veel groter aandeel in binnen de regionale economie dan in termen van arbeidsplaatsen. Dan nog leveren (lokaal of regionaal) verzorgende activiteiten als de non-profit sector en consumentendiensten nog bijna 40% van de toegevoegde waarde in de regio. (Dat aandeel is wel substantieel lager dan het aandeel in de arbeidsplaatsen.)

***Factsheets bedrijventerreinen: Regio en deelgebieden***
Voor alle bedrijventerreinen waar minstens 10 hectare netto is uitgegeven is een 'bedrijventerreinprofiel' opgesteld. Per gebied zijn kleinere terreinen soms samengevoegd[40]. In het document 'Bedrijventerreinprofielen Regio Groningen-Assen' staan de profielen van alle individuele terreinen. Er is veel aandacht besteed aan het op orde krijgen van de gegevens. Desalniettemin zou het een uitgebreider onderzoek vergen om alle informatie te optimaliseren.

De bedrijventerreinprofielen zijn samengevat in totaaloverzichten voor de Regio Groningen-Assen (figuur 3.13) en voor de zes gebieden (figuur 3.14). In de bedrijventerreinprofielen zijn slechts de bedrijventerreinen opgenomen waar in ieder geval al enige uitgifte heeft plaatsgevonden. Harde plannen waar nog niets is uitgegeven (zoals Roodehaan, Kranenburg-Zuid, Messchenveld Ib en Westpoort, 2e fase) maken geen onderdeel uit van deze analyse. Daardoor is bijvoorbeeld het totaal aan uitgeefbare terreinen in de regio hoger dan in figuur 3.13 is aangegeven.

Als voorbeeld voor de andere profielen wordt hier het bedrijventerreinprofiel voor de som over alle bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen besproken. In het bovenste deel van het profiel staan de hectares (bruto van het totale terrein, netto uitgegeven hectares, terstond uitgeefbare en totaal uitgeefbare hectares bedrijventerrein), het aantal vestigingen en het aantal arbeidsplaatsen op een bedrijventerrein. Uit het profiel wordt onder andere duidelijk dat er bijna 55 duizend arbeidsplaatsen zijn in een kleine 3.700 vestigingen op bedrijventerreinen. Er is momenteel 1548 hectare netto uitgegeven. In het onderste deel van een profiel is aangegeven hoeveel hectares bedrijventerrein er vanaf 1991 zijn uitgegeven, alsmede de uitgifte per jaar. De uitgifte nam toe gedurende de jaren negentig, maar nam het afgelopen decennium weer gestaag af. Dat heeft geresulteerd in een gestaag toenemende, maar de laatste jaren afvlakkende toename van de totale voorraad aan uitgegeven oppervlak bedrijventerrein en arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Dat is uit het profiel af te lezen doordat ook is bepaald hoeveel arbeidsplaatsen er totaal zijn bij bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gevestigd (inclusief en exclusief ambulanten). En in de profielen voor de regio en de zes deelgebieden is ook per jaar aangegeven wat de totale voorraad aan uitgegeven terreinen is gedurende de periode 1991-2010[41].

---

40 Dat geldt voor Leek/Roden, Landelijk Noord en Landelijk Zuid. In Groningen is Westpoort (waar nog slechts 4 hectare is uitgegeven) bij Hoogkerk West gevoegd. Het terrein van de Suikerunie (Vierverlaten) is als solitair terrein beschouwd (slechts één vestiging) en daarom niet als bedrijventerrein meegenomen. In Hoogezand-Sappemeer is Foxhol (vrijwel uitsluitend AVEBE) bij een aantal kleine terreinen in die gemeente gevoegd.

41 In de profielen per bedrijventerrein in het document 'Bedrijventerreinprofielen Regio Groningen-Assen' zijn slechts de twee linkse grafieken ('uitgegeven netto hectares bedrijventerrein sinds

Bij de typeringen gelden de volgende definities:

- % eenmansbedrijven: het deel van de bedrijven op het bedrijventerrein met één werknemer. In de regio geldt dat voor één op de vier bedrijven.
- Aandeel kleine bedrijven: het aandeel dat bedrijven met minder dan tien arbeidsplaatsen innemen in de totale werkgelegenheid op het bedrijventerrein. Die kleine bedrijven dragen voor 14% bij aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- Arbeidsplaatsen per hectare: het aantal arbeidsplaatsen per netto hectare aan voorraad uitgegeven bedrijventerreinen. In de regio is dat gemiddeld 35.
- Toegevoegde waarde per arbeidsplaats: de gemiddelde toegevoegde waarde (omzet min ingekochte goederen en diensten) per arbeidsplaats op een bedrijventerrein. Het gaat om 68 duizend Euro gemiddeld (met uiteraard grote onderlinge verschillen tussen bedrijven).
- Toegevoegde waarde per hectare: de gemiddelde toegevoegde waarde van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein per netto hectare aan voorraad uitgegeven bedrijventerreinen. Per hectare wordt per jaar € 2,4 miljoen verdiend in de regio.
- Opleidingsindex werknemers: een gewogen gemiddelde van de opleiding van de werknemers bij bedrijven op het bedrijventerrein. Er zijn vijf niveaus onderscheiden (basisniveau, laag, middelbaar, hoog en wetenschappelijk) waaraan gewichten van respectievelijk 0, 1, 2, 3 en 4 zijn toegekend. Voor de regio als geheel resulteert een score van 1.96.
- m² kantoorruimte per werknemer: het totaal aantal verhuurd bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte op een bedrijventerrein gedeeld door het totaal aantal werknemers bij bedrijven op het terrein. Gezien de lage score van 4.5 vierkante meter is het duidelijk dat kantoorwerkgelegenheid niet veel voorkomt op bedrijventerreinen (gemiddeld is het ruimtebeslag in kantoren ongeveer 28 vierkante meter per arbeidsplaats).
- Afstand tot afslag snelweg: de gemiddelde afstand van de werknemers op een bedrijventerrein tot de dichtstbijzijnde afslag van een snelweg. Gemiddeld bedraagt die afstand 2 kilometer.
- Afstand tot station: idem, tot een NS-station: gemiddeld 3.5 kilometer. Het gemiddelde bedrijf op een bedrijventerrein ligt dus dichter bij een afslag van een autosnelweg dan bij een treinstation.
- Nabijheid bevolkingsconcentraties: de bevolkingsdichtheid (inwoners per vierkante kilometer) in het gebied met een straal van een kilometer rond een bedrijventerrein. Gemiddeld is dat in de regio bijna 1600 inwoners per vierkante kilometer.
- % arbeidsplaatsen BT-sectoren: het percentage van de arbeidsplaatsen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd (industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel). Zoals al eerder geconstateerd behoort twee op de drie arbeidsplaatsen op een bedrijventerreinen tot de bedrijventerreinsectoren.
- % arbeidsplaatsen kantoorsectoren: het percentage van de arbeidsplaatsen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate in kantoren zijn gehuisvest (energie, uitgeverijen, openbaar nutsbedrijven, financiële diensten, handel in onroerend goed, ICT, research, kennisintensieve zakelijke diensten, delen van openbaar bestuur en belangenorganisaties). Hoewel bedrijventerreinen niet bij uitstek zijn aangelegd voor kantoorwerkgelegenheid leveren 'kantoorsectoren' toch bijna één op de vijf arbeidsplaatsen op de bedrijventerreinen (zij zullen wel relatief weinig ruimte innemen).

---

1991' en 'arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen sinds 1997') weergegeven. Op het niveau van individuele bedrijventerreinen zijn de IBIS-gegevens niet betrouwbaar genoeg om de uitgifte per jaar en de totale voorraad uitgegeven terreinen per jaar vast te stellen. De gegevens over de uitgifte zijn overigens consequent gebaseerd op IBIS. Zo is de uitgifte in Tynaarlo volgens de Bedrijventerreinmonitor Regio Groningen-Assen in de periode 2007-2010 bijvoorbeeld gemiddeld ongeveer een hectare per jaar hoger.

*Figuur 3.13 FACTSHEET bedrijventerreinen: Totaal Regio Groningen-Assen, situatie 1-1-2011*

| | Regio |
|---|---|
| Hectares bruto | 2575.9 |
| Hectares netto uitgegeven | 1548.4 |
| Terstond uitgeefbaar | 131.7 |
| Totaal uitgeefbaar | 216.5 |
| Aantal vestigingen | 3673 |
| Aantal arbeidsplaatsen | 54.494 |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja |

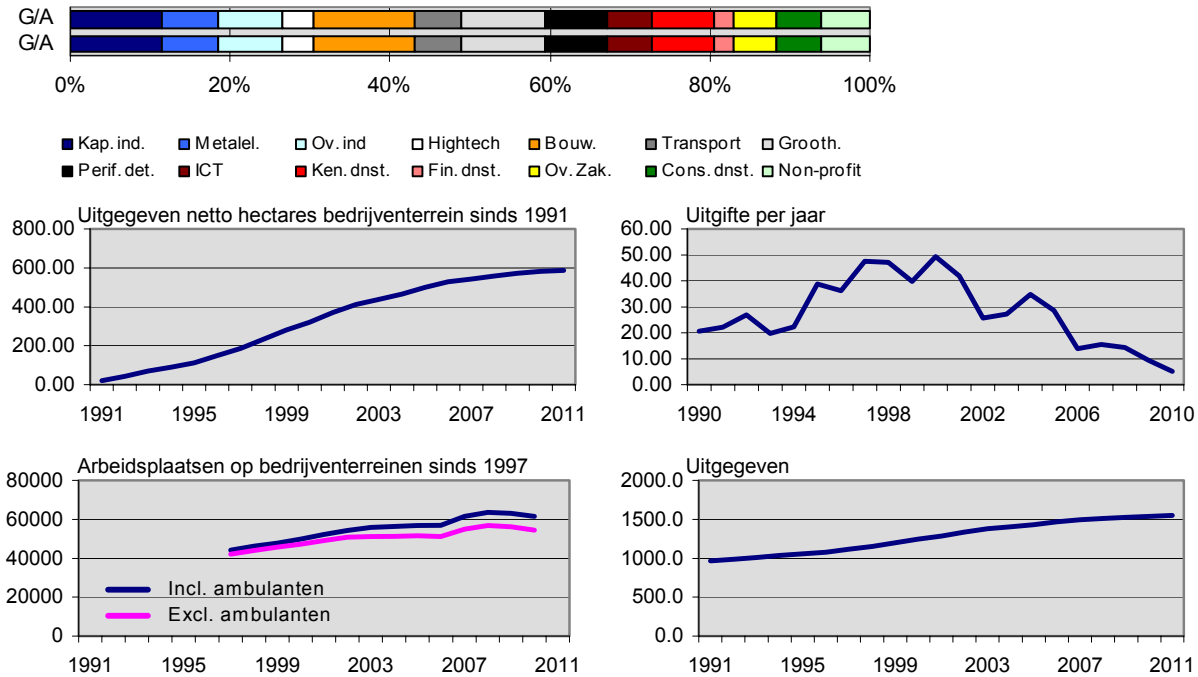
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Regio |
|---|---|
| % eenmansbedrijven | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 2.0 |
| Afstand tot station | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

Tenslotte is de verdeling van de arbeidsplaatsen over de veertien economische sectoren weergegeven. Alle bedrijventerreinen (en totalen per gebied) zijn daarbij vergeleken met het regionaal gemiddelde. Uiteraard zijn in het profiel voor de regio als geheel de verdelingen aan elkaar gelijk (de regio wordt hier vergeleken met de regio). In de profielen per gebied is tevens de positie van het gebied binnen de groep van zes gebieden aangegeven. De kolom 'Aandeel in regiogebied' is uiteraard slechts relevant voor een onderlinge vergelijking van de bedrijventerreinen die in een gebied liggen[42]. De kolom 'Aandeel in regio' geeft het aandeel van een gebied aan binnen de totale regio. In vogelvlucht enkele impressies van de bedrijventerreinen in de gebieden:

- In absolute zin is Groningen het belangrijkste bedrijventerreingebied (figuur 3.14a). Slechts wat betreft de hoeveelheid terstond uitgeefbare terreinen moet Groningen een ander gebied voor laten gaan, namelijk Assen. Groningen heeft een aantal hoogwaardige bedrijventerreinen, wat onder andere naar voren komt in het hoge aantal arbeidsplaatsen per hectare, de hoge gemiddelde opleidingsindex en het percentage van de arbeidsplaatsen in kantoorsectoren. In totaal is er de laatste twintig jaar bijna 200 hectare bedrijventerrein uitgegeven, waarbij het uitgiftetempo de laatste jaren is teruggelopen.
- Ook Assen is een belangrijk bedrijventerreingebied in absolute zin, zij het in mindere mate dan Groningen (Zie figuur 3.14b). De toegevoegde waarde per hectare is er hoog en in geen enkel ander gebied is er zo veel kantoorruimte op bedrijventerreinen geconcentreerd. Ook het feit dat de gemiddelde opleidingsindex hoog is en dat het percentage van de arbeidsplaatsen in kantoorsectoren boven het regionaal gemiddelde ligt, maakt duidelijk dat er in Assen, evenals in Groningen, relatief veel hoogwaardige bedrijvigheid op bedrijventerreinen is gevestigd.
- In Hoogezand-Sappemeer neemt industrie een zeer groot deel in van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen (zie figuur 3.14c). Met name kapitaalsintensieve industrie kent een zeer hoge arbeidsproductiviteit. Dat wordt weerspiegeld in hoogste toegevoegde waarde per arbeidsplaats op bedrijventerreinen in Hoogezand-Sappemeer van de zes gebieden. Ook is het aandeel van bedrijventerreinsectoren hoger dan waar ook in de regio. Anderzijds duidt het profiel op een relatief weinig hoogwaardige samenstelling van de bedrijvigheid. De gemiddelde afstand tot de snelweg en treinstations is laag. De uitgifte van bedrijventerreinen is de laatste jaren stil gevallen en het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen is sinds 1997 niet toegenomen.
- Leek/Roden (zie figuur 3.14d) scoort op veel indicatoren een gemiddelde positie (3 of 4). Uitzonderingen zijn de ongunstige ligging ten opzichte van de snelweg (vooral Roden) en treinstations en de gunstige scores op de hoeveelheid uitgeefbare bedrijventerreinen en toegevoegde waarde per arbeidsplaats. Dat laatste hangt samen met het hoge aandeel van industrie. In tegenstelling tot een aantal andere gebieden is de uitgifte van bedrijventerreinen gedurende de laatste twintig jaar gestaag doorgegaan, hoewel zeer recent een lichte afvlakking van de uitgiftecijfers lijkt op te treden.
- Landelijk Noord speelt een bescheiden rol als bedrijventerreingebied. Kenmerkend zijn de kleinschaligheid van de bedrijven, de ligging dicht bij de bebouwde kom (zie de hoge score op 'nabijheid bevolkingsconcentraties'), de zeer geringe bebouwingsdichtheid (weinig arbeidsplaatsen en toegevoegde waarde per hectare) en de laagwaardigheid van de bedrijven (weinig kantoorsectoren; lage opleidingsindex; in het geheel geen kantoorruimte op bedrijventerreinen). Bouwnijverheid en transport leveren samen meer dan 40% van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen.
- Ook Landelijk Zuid speelt geen prominente rol als bedrijventerreingebied. De voorraad uitgegeven terreinen is zelfs het laagst van alle zes gebieden. Het aandeel van kleine bedrijven is hoog, terreinen zijn relatief ver verwijderd van bevolkingsconcentraties en bouw, transport en groothandel leveren de meeste arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen.

---

42 Zie het afzonderlijke document met de bedrijventerreinprofielen. In de gebieden Groningen, Assen, Hoogezand-Sappemeer, leek/Roden, Landelijk Noord en Landelijk Zuid zijn er respectievelijk 19, 5, 6, 7, 4 en 4 (combinaties van) bedrijventerreinen.

*Figuur 3.14a FACTSHEET bedrijventerreinen: Groningen, situatie 1-1-2011*

| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 1022.4 | 1 | n.v.t. | 39.7% |
| Hectares netto uitgegeven | 606.6 | 1 | n.v.t. | 39.2% |
| Terstond uitgeefbaar | 41.8 | 2 | n.v.t. | 31.8% |
| Totaal uitgeefbaar | 102.3 | 1 | n.v.t. | 47.3% |
| Aantal vestigingen | 1617 | 1 | n.v.t. | 44.0% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 25581 | 1 | n.v.t. | 46.9% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

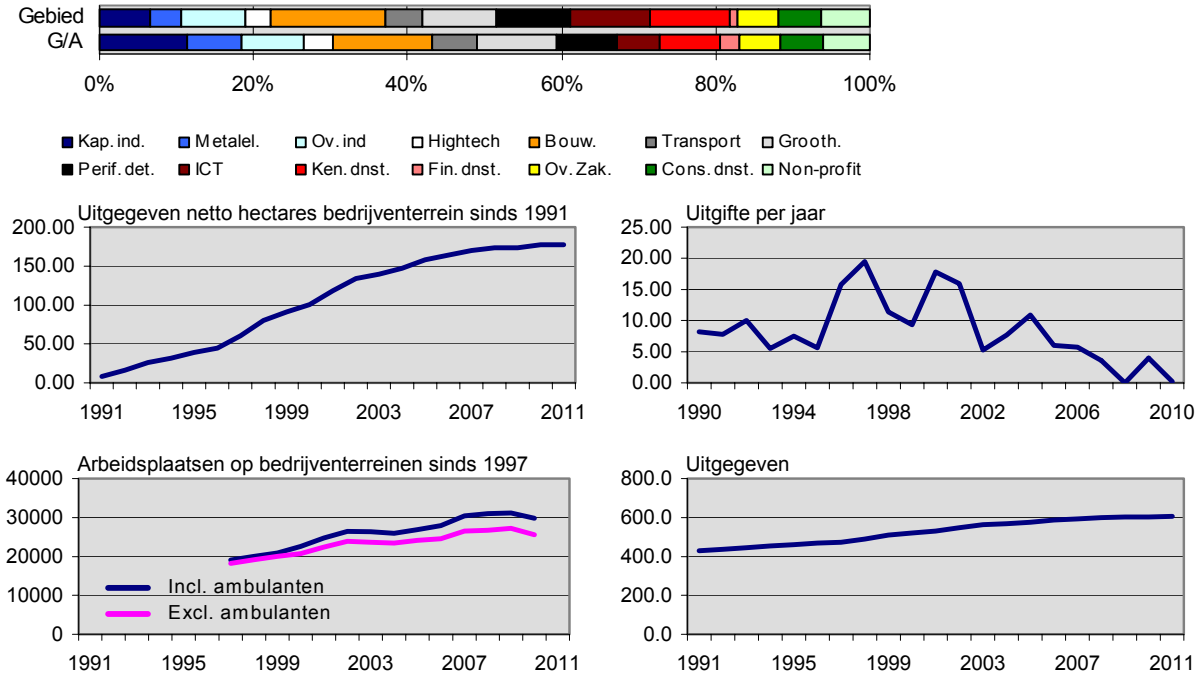
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Gebied | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 24% | 6 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 13% | 5 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 42.2 | 1 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €63.4 | 6 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €2,673 | 2 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 2.02 | 1 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 5.7 | 2 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 1.4 | 2 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 2.6 | 4 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,889 | 2 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 61% | 5 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 26% | 1 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

*Figuur 3.14b FACTSHEET bedrijventerreinen: Assen, situatie 1-1-2011*
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

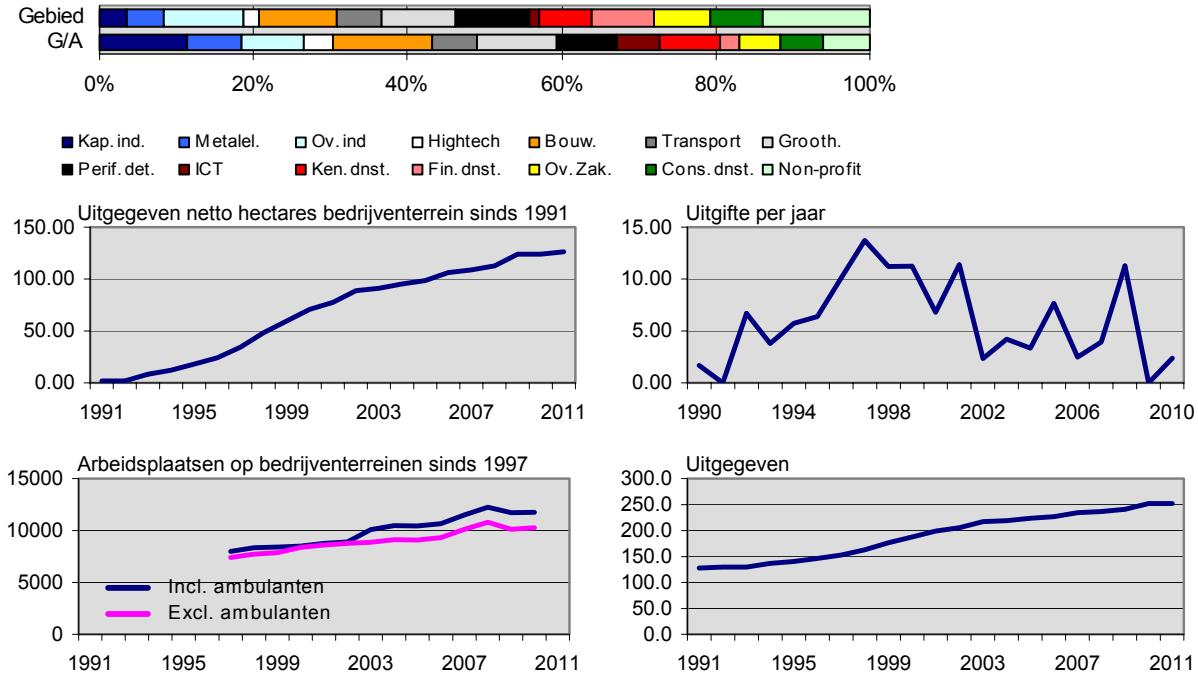
| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 410.5 | 3 | n.v.t. | 15.9% |
| Hectares netto uitgegeven | 252.1 | 3 | n.v.t. | 16.3% |
| Terstond uitgeefbaar | 42.2 | 1 | n.v.t. | 32.1% |
| Totaal uitgeefbaar | 42.2 | 3 | n.v.t. | 19.5% |
| Aantal vestigingen | 696 | 2 | n.v.t. | 18.9% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 10263 | 2 | n.v.t. | 18.8% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

TYPERINGEN

| | Gebied | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 26% | 3 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 14% | 4 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 40.7 | 2 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €68.5 | 4 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €2,789 | 1 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 2.00 | 2 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 8.7 | 1 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 1.9 | 3 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 2.3 | 3 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,602 | 3 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 56% | 6 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 20% | 2 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

*Figuur 3.14c FACTSHEET bedrijventerreinen: Hoogezand-Sappemeer (inclusief Rengers), situatie per 1-1-2011*

| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 471.8 | 2 | n.v.t. | 18.3% |
| Hectares netto uitgegeven | 290.5 | 2 | n.v.t. | 18.8% |
| Terstond uitgeefbaar | 7.8 | 5 | n.v.t. | 5.9% |
| Totaal uitgeefbaar | 7.8 | 5 | n.v.t. | 3.6% |
| Aantal vestigingen | 245 | 5 | n.v.t. | 6.7% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 7246 | 3 | n.v.t. | 13.3% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

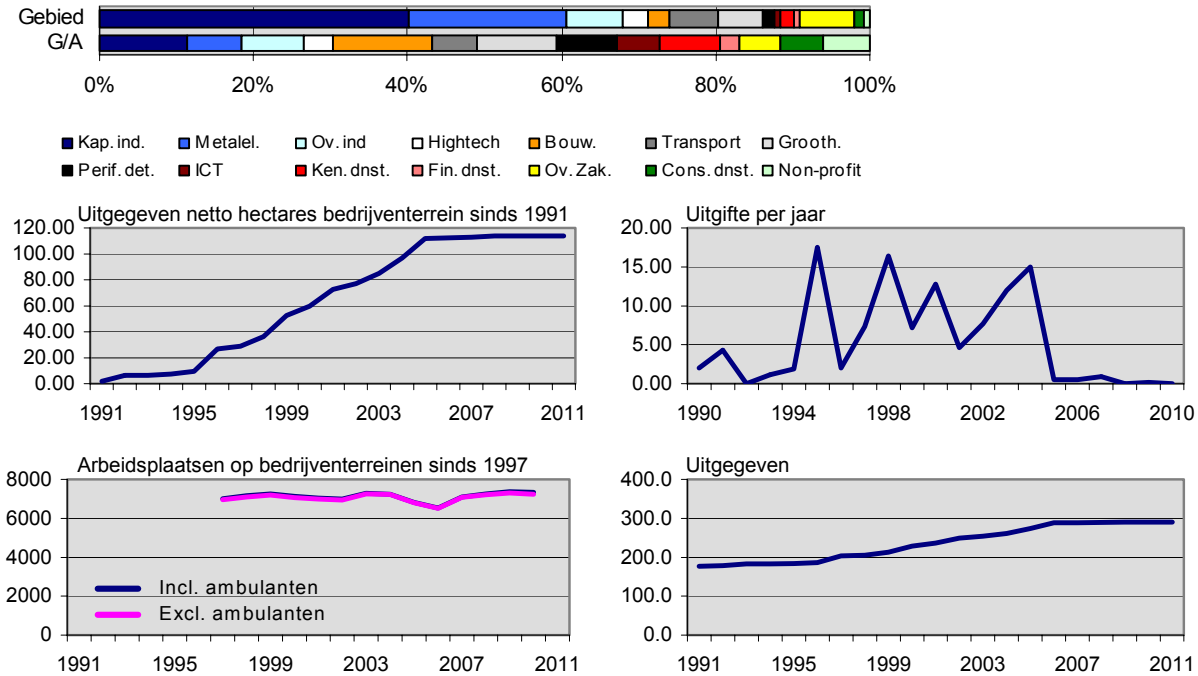
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Gebied | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 24% | 5 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 6% | 6 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 24.9 | 5 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €75.9 | 1 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €1,893 | 5 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 1.81 | 5 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 0.1 | 4 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 1.2 | 1 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 1.2 | 1 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,094 | 5 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 88% | 1 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 7% | 5 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

*Figuur 3.14d FACTSHEET bedrijventerreinen: Leek/Roden, situatie 1-1-2011*

| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 345.3 | 4 | n.v.t. | 13.4% |
| Hectares netto uitgegeven | 199.9 | 4 | n.v.t. | 12.9% |
| Terstond uitgeefbaar | 24.6 | 3 | n.v.t. | 18.7% |
| Totaal uitgeefbaar | 44.8 | 2 | n.v.t. | 20.7% |
| Aantal vestigingen | 556 | 3 | n.v.t. | 15.1% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 6612 | 4 | n.v.t. | 12.1% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

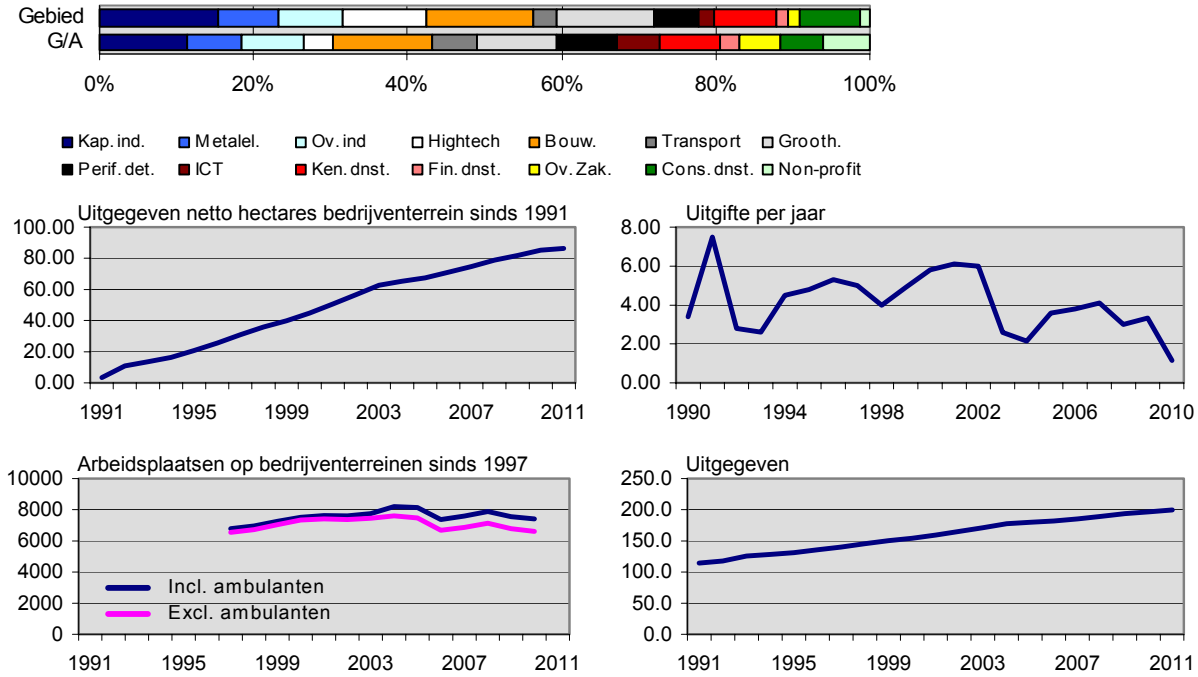
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Gebied | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 26% | 4 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 18% | 3 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 33.1 | 4 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €73.9 | 2 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €2,443 | 3 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 1.93 | 4 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 1.5 | 3 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 3.2 | 5 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 9.8 | 6 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,212 | 4 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 78% | 3 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 12% | 3 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

*Figuur 3.14e FACTSHEET bedrijventerreinen: Landelijk Noord, situatie 1-12011*

| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 176.8 | 5 | n.v.t. | 6.9% |
| Hectares netto uitgegeven | 118.1 | 5 | n.v.t. | 7.6% |
| Terstond uitgeefbaar | 3.3 | 6 | n.v.t. | 2.5% |
| Totaal uitgeefbaar | 5.1 | 6 | n.v.t. | 2.4% |
| Aantal vestigingen | 222 | 6 | n.v.t. | 6.0% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 2057 | 6 | n.v.t. | 3.8% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

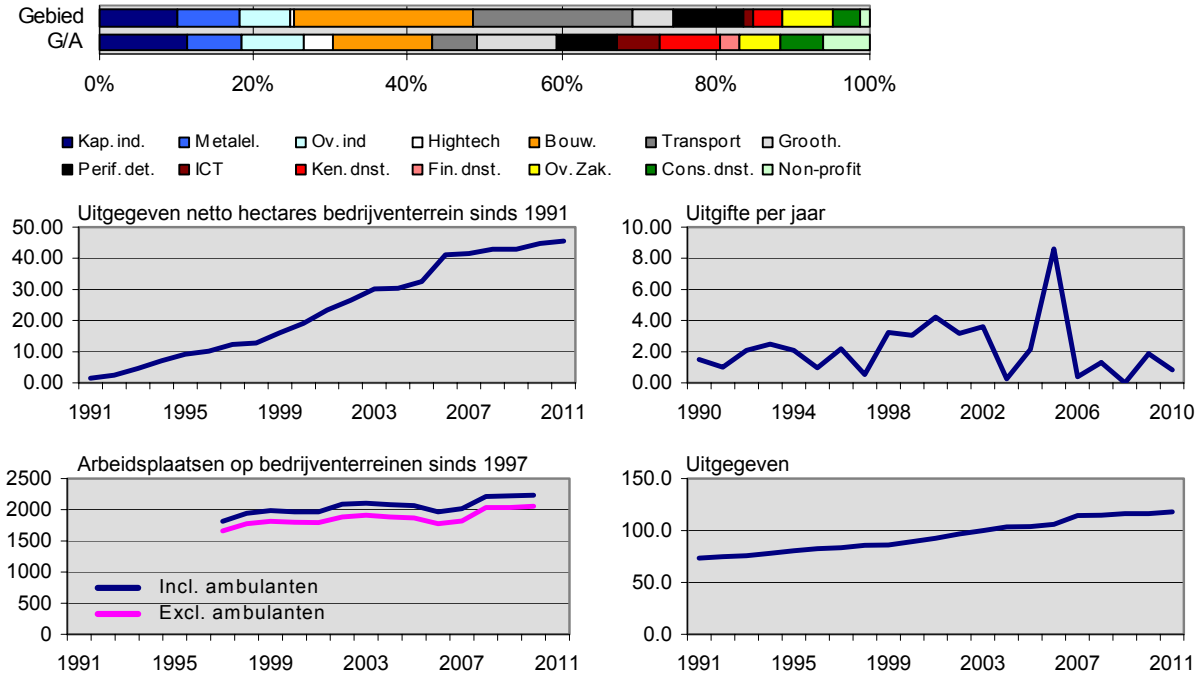
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Gebied | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 29% | 1 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 26% | 2 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 17.4 | 6 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €70.0 | 3 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €1,219 | 6 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 1.75 | 6 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 0.0 | 5 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 9.5 | 6 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 2.2 | 2 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 1,899 | 1 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 82% | 2 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 5% | 6 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

*Figuur 3.14f FACTSHEET bedrijventerreinen: Landelijk Zuid, situatie 1-1-2011*

| | Gebied | Positie | Aandeel in regiogebied | Aandeel in regio |
|---|---|---|---|---|
| Hectares bruto | 149.2 | 6 | n.v.t. | 5.8% |
| Hectares netto uitgegeven | 81.2 | 6 | n.v.t. | 5.2% |
| Terstond uitgeefbaar | 11.9 | 4 | n.v.t. | 9.0% |
| Totaal uitgeefbaar | 14.2 | 4 | n.v.t. | 6.6% |
| Aantal vestigingen | 337 | 4 | n.v.t. | 9.2% |
| Aantal arbeidsplaatsen | 2735 | 5 | n.v.t. | 5.0% |
| Uitgifte sinds 1991 | Ja | | | |

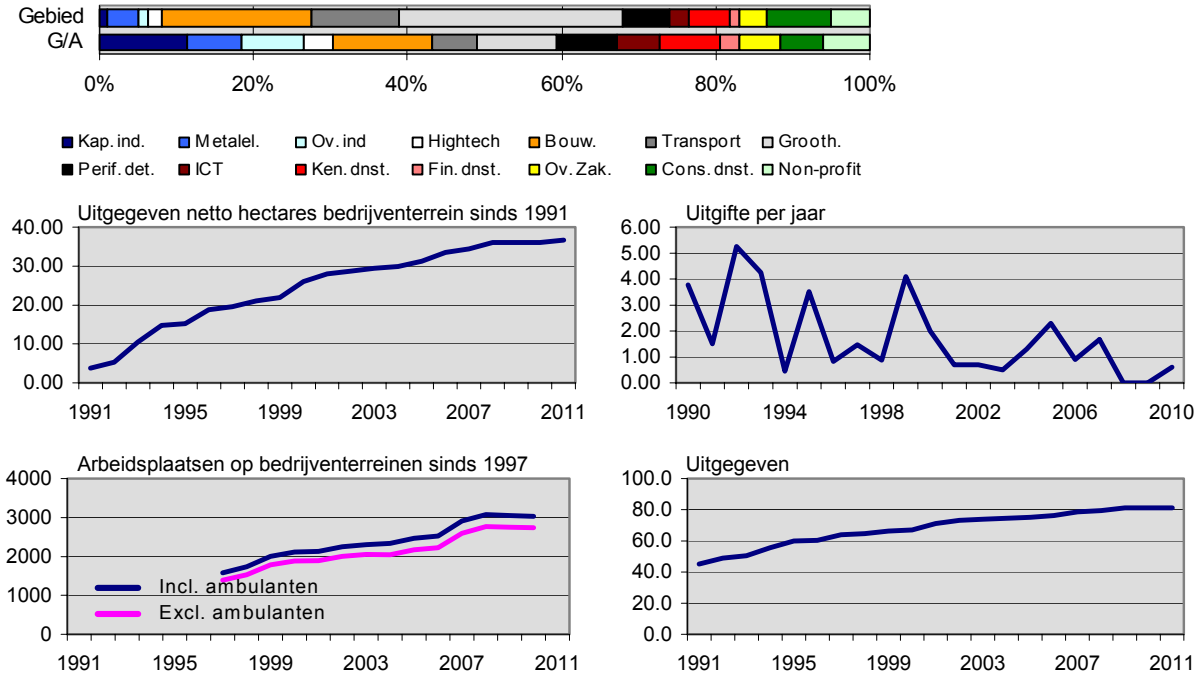
Opmerking: Exclusief bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden

TYPERINGEN

| | Gebeid | Positie | Gemiddeld in regiogebied | Gemiddeld in regio |
|---|---|---|---|---|
| % eenmansbedrijven | 27% | 2 | n.v.t. | 25% |
| Aandeel kleine bedrijven | 30% | 1 | n.v.t. | 14% |
| Arbeidsplaatsen per ha | 33.7 | 3 | n.v.t. | 35.2 |
| Toegevoegde waarde per arbeidsplaats | €68.0 | 5 | n.v.t. | €67.8 |
| Toegevoegde waarde per ha | €2,290 | 4 | n.v.t. | €2,385 |
| Opleidingsindex werknemers | 1.95 | 3 | n.v.t. | 1.96 |
| m² kantoorruimte per werknemer | 0.0 | 5 | n.v.t. | 4.5 |
| Afstand tot afslag snelweg | 2.4 | 4 | n.v.t. | 2.0 |
| Afstand tot station | 7.7 | 5 | n.v.t. | 3.5 |
| Nabijheid bevolkingsconcentraties | 875 | 6 | n.v.t. | 1,596 |
| % arbeidsplaatsen BT-sectoren | 72% | 4 | n.v.t. | 67% |
| % arbeidsplaatsen kantoorsectoren | 9% | 4 | n.v.t. | 19% |

Opmerking: Bedragen in duizenden Euro's

Aandelen sectoren in arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen




Opmerking: stand per 1-1 van het jaar, m.u.v. 'uitgifte per jaar': gedurende aangegeven jaar

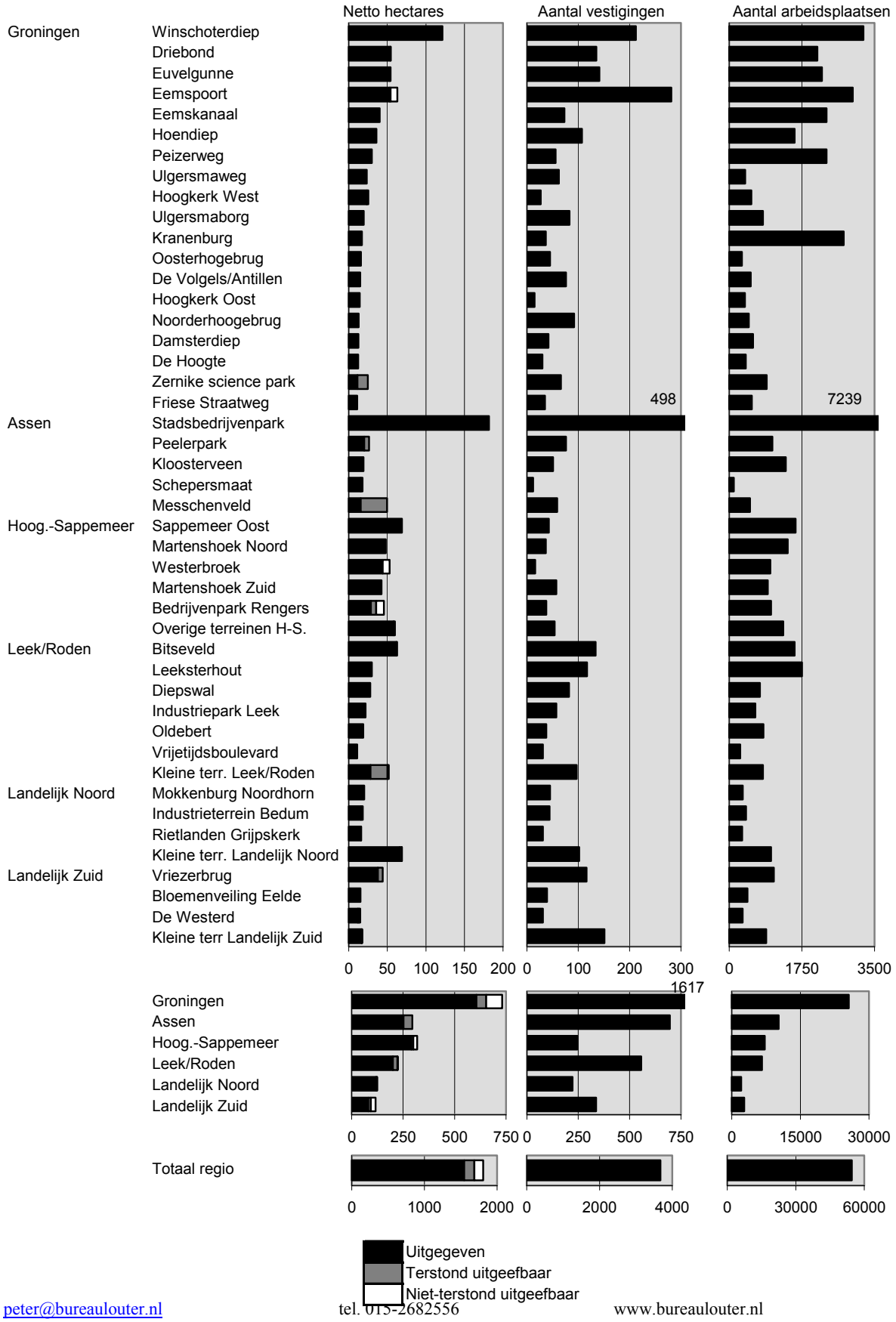
***Profielen individuele bedrijventerreinen***

De resultaten per bedrijventerrein zijn samengevat in figuur 3.15. De bedrijventerreinen zijn geordend naar gebied en daarbinnen naar het aantal netto hectares bedrijventerreinen. Er zijn vijf deelfiguren onderscheiden:

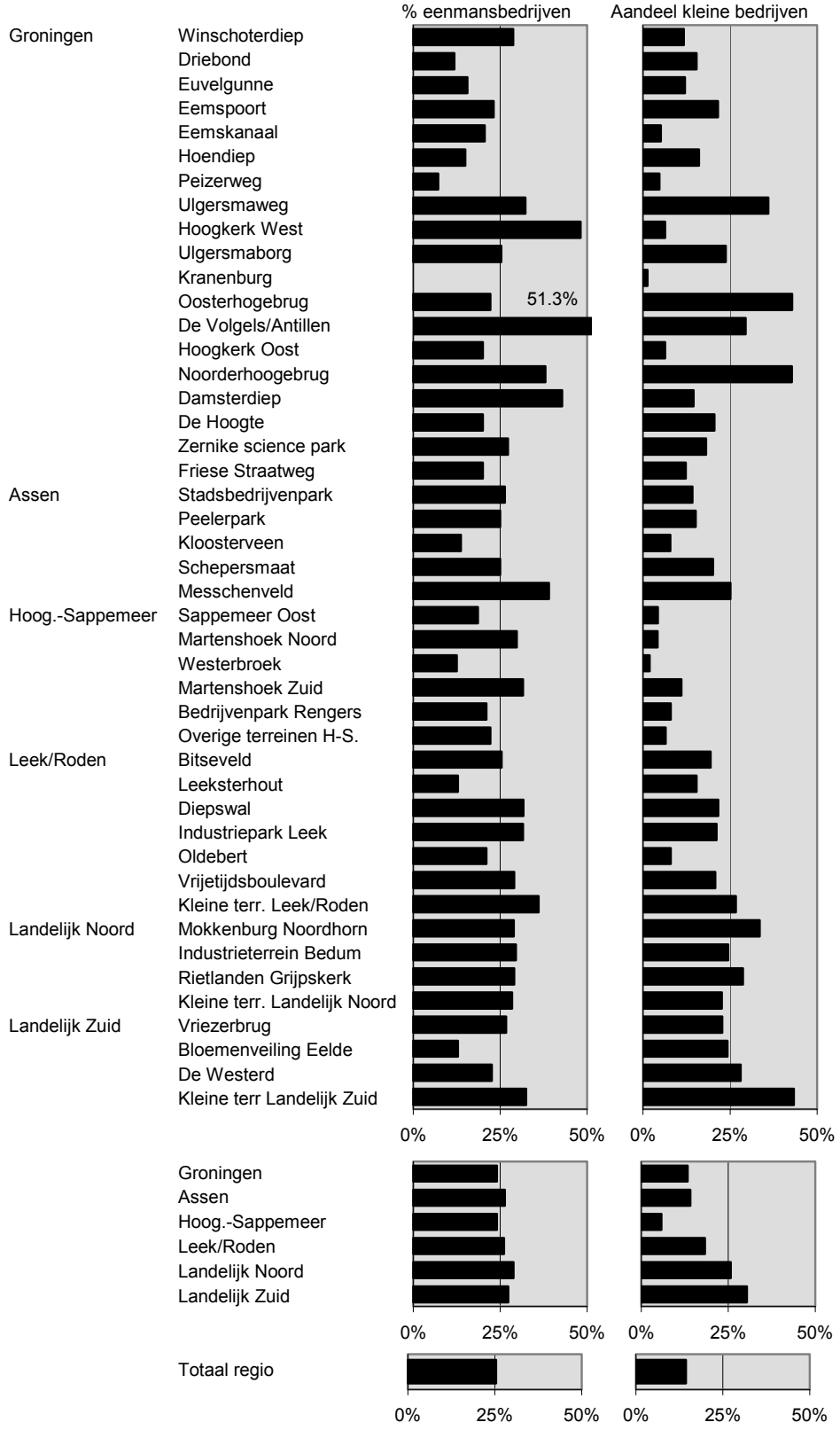
- In figuur 3.15a staan indicatoren voor de omvang. Bij de netto hectares is een onderscheid gemaakt tussen uitgegeven, terstond uitgeefbare en niet-terstond uitgeefbare hectares (de situatie per 1-1-2011). Het grootste bedrijventerrein naar alle aspecten is het Stadsbedrijvenpark in Assen. Daarnaast zijn omvangrijke bedrijventerreinen vooral in Groningen te vinden, zoals bijvoorbeeld Winschoterdiep en Eemspoort. Op terreinen als Peizerweg en vooral Kranenburg zijn veel arbeidsplaatsen geconcentreerd op een relatief klein oppervlak.
- In figuur 3.15b is de mate van grootschaligheid bepaald door middel van het percentage eenmansbedrijven en het aandeel van de arbeidsplaatsen in kleine bedrijven. Het percentage eenmansbedrijven is onder andere hoog in een aantal binnenstedelijk gelegen terreinen, zoals bijvoorbeeld De Vogels/Antillen, Damsterdiep en Noorderhoogebrug. De hoge score voor Messchenveld hangt samen met de strook woon-werk kavels op dat terrein. Op terreinen als Peizerweg en Kranenburg komen eenmansbedrijven niet of nauwelijks voor. Terreinen met een hoog aandeel van kleine bedrijven in het aantal arbeidsplaatsen zijn vooral te vinden in het gebied Noordoost binnen Groningen (aan de woonbebouwing grenzende terreinen als Ulgersmaweg, Oosterhogebrug, De Vogels/Antillen en Noorderhogebrug) en daarnaast juist in de twee landelijke gebieden. Op alle terreinen in die gebieden is het aandeel ruim hoger dan het regionaal gemiddelde.
- In figuur 3.15c staan kenmerken van de typen bedrijvigheid op bedrijventerreinen: twee indicatoren voor kantoorachtige activiteiten en een indicator voor het aandeel van bedrijventerreinsectoren. Vijf terreinen worden gekenmerkt door veel kantoorruimte per werknemer, namelijk Kranenburg, Zernike Science Park en Friesestraatweg in Groningen en Peelerpark en Kloosterveen in Assen. Op Kranenburg valt zelfs 94% van de gevestigde arbeidsplaatsen onder de kantoorsectoren. Buiten Groningen en Assen is er slechts één bedrijventerrein waar minder dan de helft van de arbeidsplaatsen tot de bedrijventerreinsectoren behoort, namelijk Vrijetijdsboulevard (een zeer specifiek terrein). In Groningen en Assen geldt dat voor maar liefst negen van de 24 sectoren (en is het aandeel soms zelfs zeer laag). Het gaat dan of om kantoorachtige terreinen of om terreinen binnen woonwijken, met veel dienstverlenende activiteiten.
- In figuur 3.15d staan twee kenmerken die samenhangen met de dichtheid aan activiteiten op bedrijventerreinen, namelijk gemeten naar arbeidsplaatsen en naar toegevoegde waarde en twee kenmerken die iets zeggen over de 'hoogwaardigheid', namelijk de toegevoegde waarde per arbeidsplaats (de arbeidsproductiviteit) en het gemiddeld opleidingsniveau (de kennisintensiteit). Die twee behoeven niet gelijk aan elkaar te zijn. Sterke automatisering kan tot een hoge productiviteit leiden, maar vergt niet noodzakelijk hoog opgeleide werknemers. Kranenburg is ook hier het terrein dat er het meest uitspringt, met dichtheden die, zowel in termen van arbeidsplaatsen als in termen van toegevoegde waarde ruim twee maal hoger zijn dan de nummer twee. Ook andere terreinen met veel kantoorachtige bedrijvigheid kennen hoge dichtheden. Hoogezand-Sappemeer en Landelijk Noord scoren lagere dichtheden dan de andere gebieden. Gemeten naar het gemiddeld opleidingsniveau zijn de scores weer hoog voor terreinen met veel kantoorachtige bedrijvigheid. Op terrein Peizerweg is de score het laagst, mede als gevolg van het grote aantal arbeidsplaatsen bij de sociale werkplaats. Op de toegevoegde waarde per arbeidsplaats scoren andere terreinen hoog, bijvoorbeeld terreinen waar veel logistiek is gevestigd, zoals Rengers en De Westerd.
- Tenslotte staan er in figuur 3.15e drie kenmerken die samenhangen met ligging  Terreinen in Landelijk Noord zijn duidelijk het minst goed aangesloten op het snelwegennet. En terreinen in Leek/Roden en Landelijk Zuid zijn relatief ver verwijderd van treinstations. In Assen liggen de meeste terrein pal langs de snelweg, met als uitzondering het Stadsbedrijvenpark. De mate waarin

terreinen in een dichtbevolkt gebied liggen, verschilt sterk. Met name in Groningen liggen sommige terreinen in een zeer dichtbevolkte omgeving. Niet geheel toevallig zullen twee van die terreinen, namelijk Damsterdiep en De Vogels/Antillen, worden getransformeerd naar woningbouw. Maar er zijn ook terreinen waar niet of nauwelijks mensen wonen binnen een straal van een kilometer. Voorbeelden zijn vrij grootschalige terreinen als Euvelgunne, Eemspoort, Zernike Science Park, Schepersmaat, Westerbroek, Vriezerbrug en Bloemenveiling Eelde.

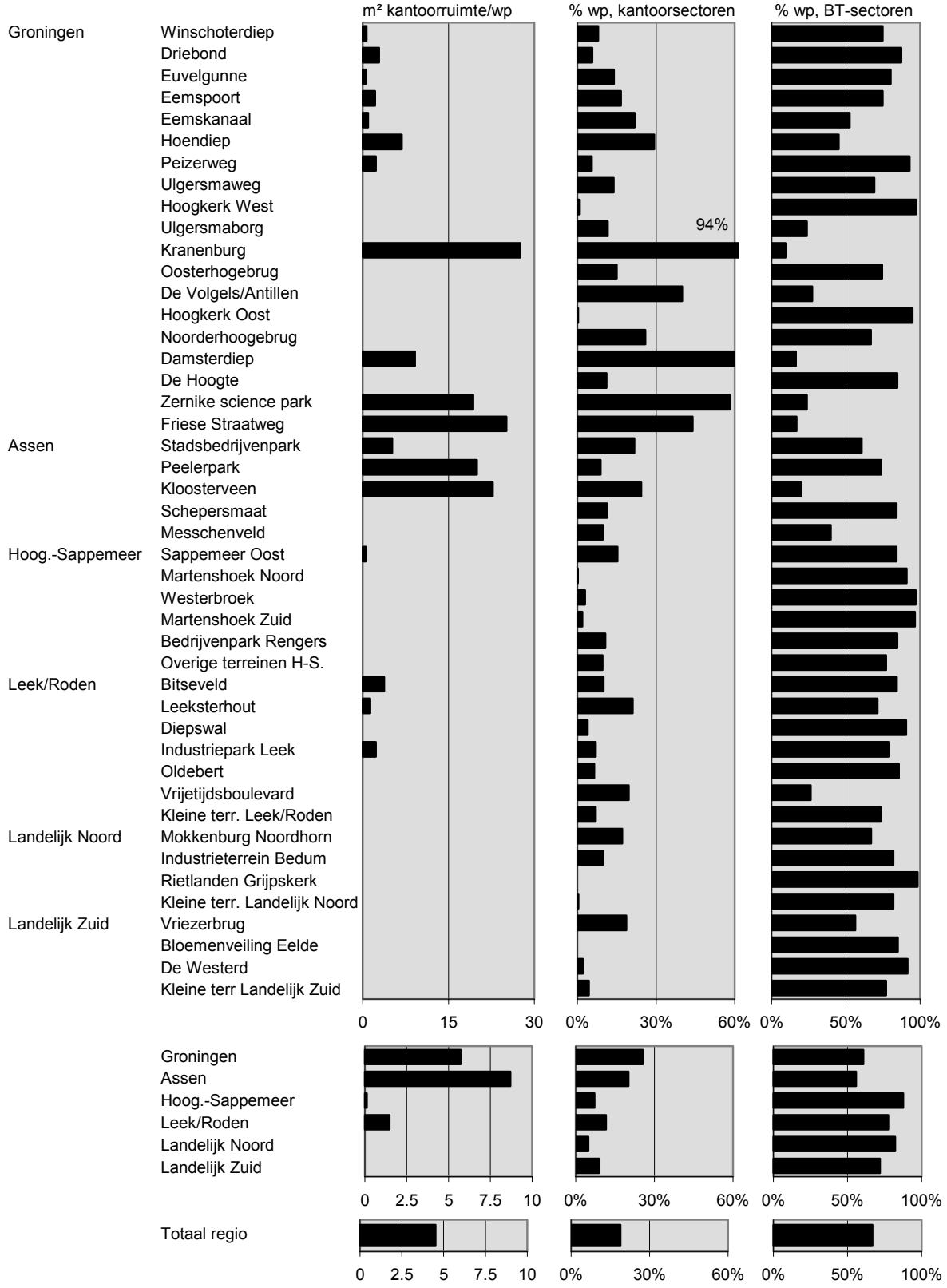
*Figuur 3.15a Profielen: omvang*



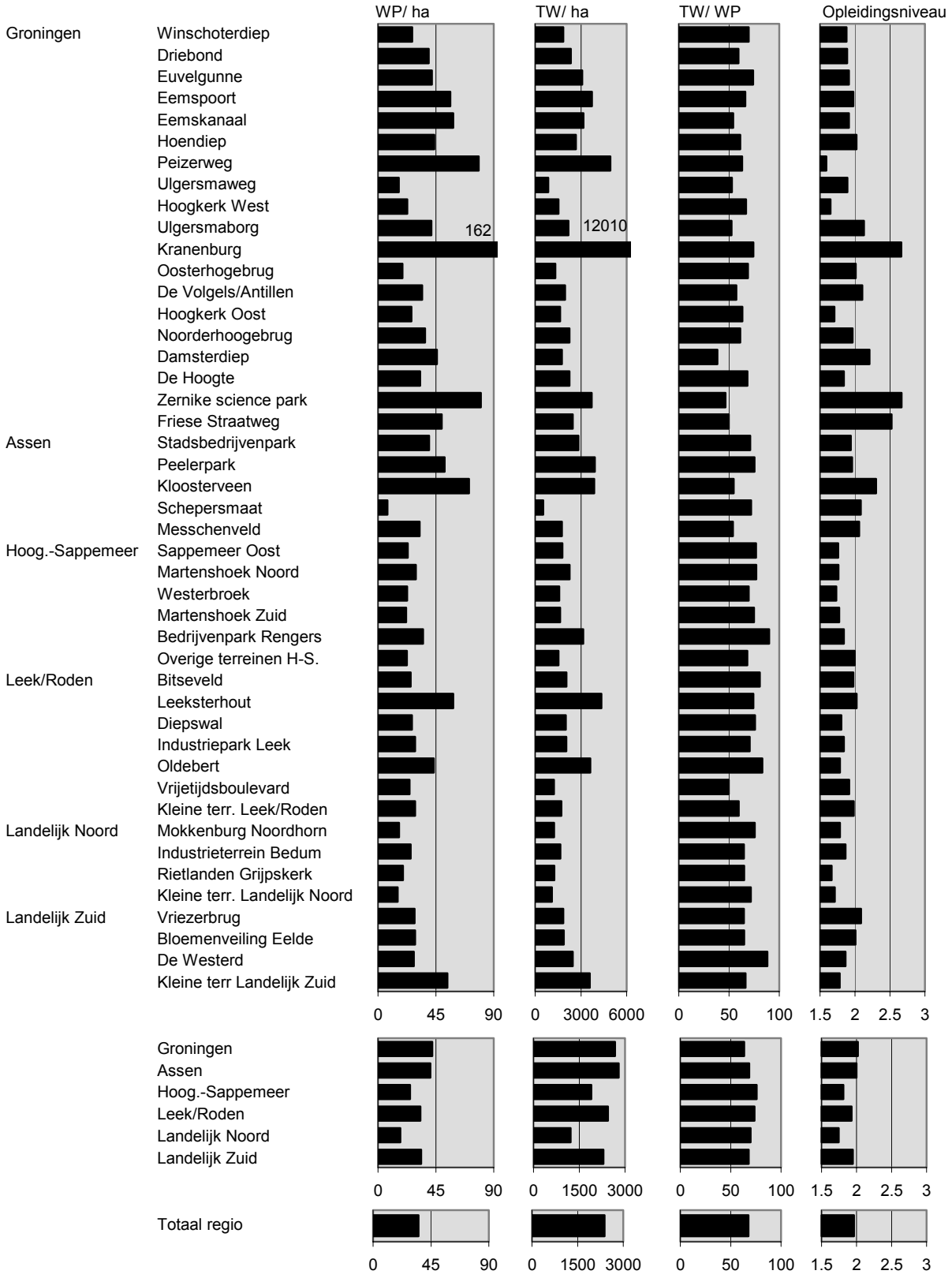
*Figuur 3.15b Profielen: grootte bedrijven*



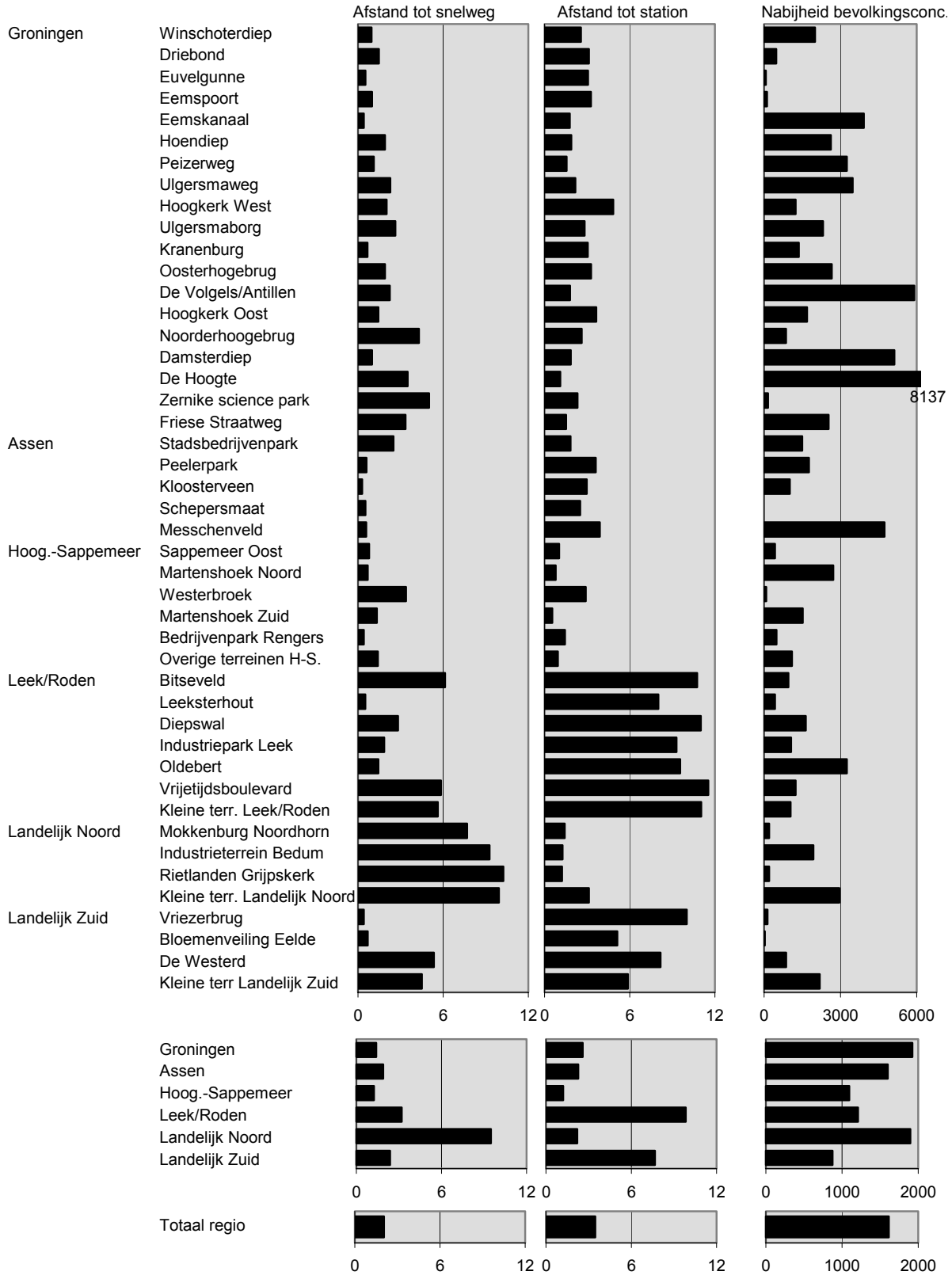
*Figuur 3.15c Profielen: Typering bedrijvigheid*



*Figuur 3.15d Profielen: Kenmerken bedrijvigheid*



*Figuur 3.15e Profielen: Kenmerken ligging*



# 4 Scenario's voor de toekomst

In dit hoofdstuk worden prognoses opgesteld voor ontwikkelingen in de vraag naar bedrijventerreinen in de komende twintig jaar. De daarbij toegepaste methodiek, de BLM², is besproken in paragraaf 1.4. In deze methodiek wordt eerst een prognose voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid opgesteld met behulp van het door Bureau Louter ontwikkelde AREA-model, waarna een vertaling naar de vraag naar ruimte plaatsvindt. Eerst worden hier de uitgangspunten voor de werkgelegenheidsprognoses toegelicht (in paragraaf 4.1), namelijk nationale Lange Termijn prognoses van het Centraal Planbureau en gemeentelijke bevolkingsprognoses via het PEARL-model (Planbureau voor de Leefomgeving en CBS). Daarna worden de resultaten voor de werkgelegenheidsontwikkeling besproken, onderscheiden naar een aantal brede economische sectoren en de in dit onderzoek onderscheiden locatietypen (paragraaf 4.2). Vervolgens worden de prognoses voor de vraag naar bedrijventerreinen gepresenteerd (paragraaf 4.3). Tenslotte wordt ingegaan op de confrontatie van vraag en aanbod op de markt voor bedrijventerreinen (paragraaf 4.4).

## 4.1 Uitgangspunten voor de werkgelegenheidsprognoses

***Omgevingsscenario's (nationale en internationale ontwikkelingen)***
Zelden is de onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling zo groot geweest als momenteel. In eerste instantie leek er sprake te zijn van herstel ten opzichte van 2008 en 2009, maar een indicator als het producentenvertrouwen bereikte niet het niveau als in een echte hoogconjunctuur. Momenteel gaat Europe gebukt onder een Eurocrisis, het wereldhandelsvolume groeit recentelijk weer wat minder sterk (dat geldt ook voor de Nederlandse export), de werkloosheid loopt de laatste maanden snel op en het consumentenvertrouwen is in korte tijd sterk afgenomen (mede door de afnemende koopkracht)[43]. Mede gezien de niet bijster optimistische blik op de nationale (economische) toekomst en het denken in termen van (bevolkingskrimp) overheerst op dit moment de gedachte dat er structureel minder bedrijventerreinen uitgegeven zullen gaan worden dan in de toekomst.

Dat is echter niet noodzakelijk zo. Het mag niet worden *uitgesloten* dat er de komende jaren sprake zal zijn van een economische opleving en de discussie over bevolkingskrimp is nauwelijks relevant voor de regio Groningen-Assen. Meer dan ooit bestaat er daarom behoefte aan het denken in scenario's, uiteenlopend van een zeer sombere toekomst tot een krachtig herstel. De vier toekomstscenario's zoals tien jaar geleden opgesteld door het Centraal Planbureau voldoen daar precies aan en zijn opvallend actueel. In de scenario's worden twee belangrijke dimensies onderscheiden, namelijk veel versus weinig internationale samenwerking (zie onder andere de discussies rond de Euro) en het accent op de publieke sector versus het accent op de private sector (voorgestaan door de huidige regering). De vier scenario's zijn uitvoerig beschreven in bijlage V. Daarin staat behalve verschillen in macro-economische ontwikkeling ook een onderscheid naar economische sectoren. Bedacht moet worden dat in de scenario's niet alleen uitspraken worden gedaan over de economische ontwikkelingen. Aandacht wordt ook besteed aan de bevolkingsontwikkeling en aan aspecten als sociale gelijkheid/cohesie en belasting van het milieu. (Zo resulteert een keuze voor de private sector in wat meer economische groei, maar tevens in minder sociale cohesie en meer belasting van het milieu.)

Alle vier scenario's zijn doorgerekend, zonder daarbij een uitspraak te doen over de mate van waarschijnlijkheid. Dat is ook hoe de scenario's oorspronkelijk zijn bedoeld door het Centraal Planbureau.

---

43 Zie de door Bureau Louter opgestelde monitor voor de Delftse arbeidsmarkt (www.delftsearbeidsmarkt.nl/Grafieken en gegevens/Conjunctuurindicatoren) voor up-to-date gegevens.

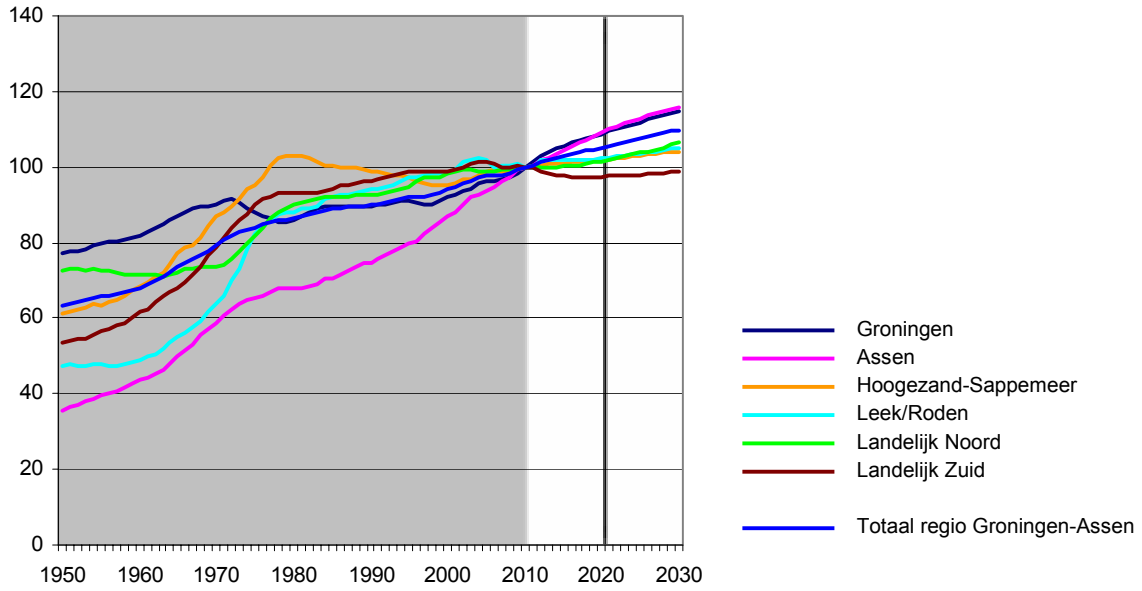
***Regionale bevolkingsontwikkeling***

De bevolkingsontwikkeling bepaalt mede de regionaal-economische ontwikkeling. Daarvoor bestaan drie redenen:

- Het aantal inwoners bepaalt het draagvlak voor bedrijven en instellingen die zijn gericht op de lokale bevolking (zoals detailhandel, horeca, andere consumentendiensten, lokale bouwbedrijven, non-profit activiteiten als zorg, onderwijs en openbaar bestuur).
- Het aantal inwoners van 15 tot 65 jaar vormt de potentiële beroepsbevolking. De ontwikkeling daarvan bepaalt de mogelijkheden voor het aantrekken van personeel.
- Inwoners zijn tevens potentiële ondernemers. Alle andere factoren gelijk veronderstellend betekent dat dus dat het aantal startende bedrijven toeneemt wanneer het aantal inwoners groeit.

In het werkgelegenheidsmodel AREA is op verschillende manieren rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. De betekenis daarvan verschilt tussen economische sectoren. Ook zal voor sommige economische sectoren vooral de lokale bevolkingsontwikkeling van belang zijn en voor andere de regionale bevolkingsontwikkeling.
In het onderzoek is uitgegaan van prognoses uit het PEARL-model van het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS, overigens in een iets aangepaste versie (zie paragraaf 1.4). In figuur 4.1 staan de ontwikkeling van het totaal aantal inwoners sinds 1950 en een prognose tot 2030. In figuur 4.2 gebeurt dat voor het aantal inwoners van 15 tot 65 jaar.

*Figuur 4.1 Ontwikkeling aantal inwoners 1950-2030*



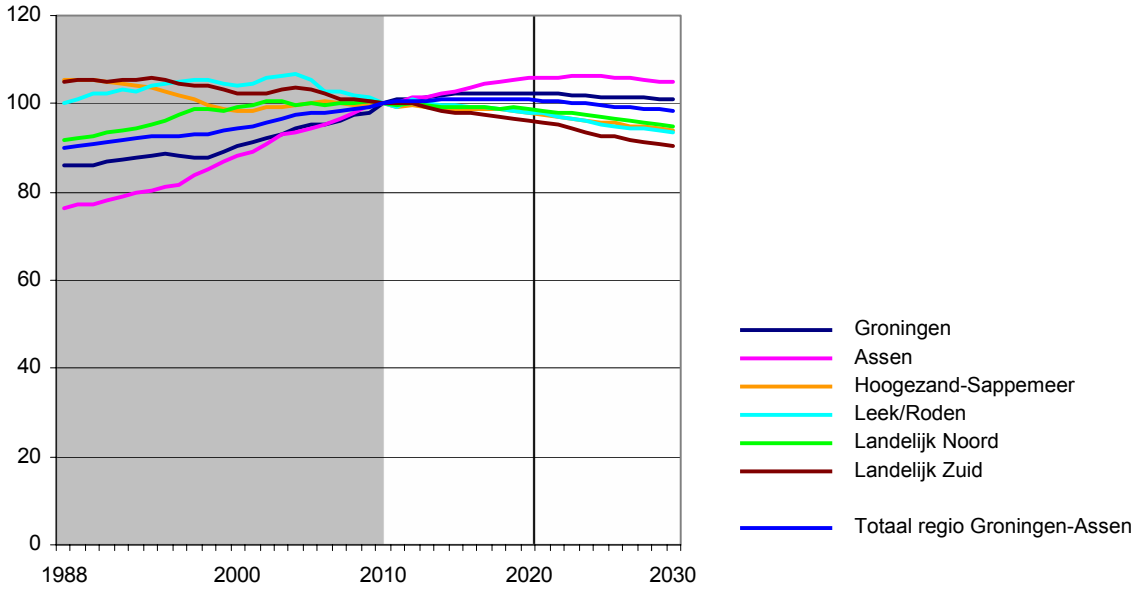

Bron: CBS en PEARL-model (prognoses). Gegevens in het verleden door Bureau Louter gecorrigeerd voor gemeentelijke herindelingen.

Tussen de zes gebieden bestaan verschillen in de bevolkingsontwikkeling sinds 1950. Assen groeide gestaag gedurende de volledige periode, maar de stad Groningen kende een terugval in de jaren zeventig en heeft de laatste tien jaar een versnelling van de groei doorgemaakt. De afname in de jaren zeventig hangt samen met 'suburbanisatie': het verschijnsel dat vooral mensen in de gezinsvormende fase de drukke stad verlieten voor een huis met een tuintje in een rustige 'suburb'. Met kleine verschillende in de fasering hebben Hoogezand-Sappemeer, Leek/Roden, Landelijk Noord en Landelijk Zuid alle een groeispurt doorgemaakt in de periode 1960-1985. Dat laatste jaar markeert een omslag in het nationaal

beleid, waarbij men heeft geprobeerd de terugval van de steden tegen te gaan. Per saldo was in de regio als geheel gedurende de laatste zestig jaar steeds sprake van een toename van het aantal inwoners, met een lichte groeiversnelling in de jaren zestig en zeventig.
Ook in de komende twintig jaar wordt nog groei voorzien in het PEARL-model. De twee stedelijke kernen, Groningen en Assen, groeien bovengemiddeld. De andere gebieden blijven daar iets bij achter. Voor het gebied Landelijk Zuid wordt zelfs een lichte afname van het aantal inwoners voorzien. Dat zal mede van invloed zijn op de werkgelegenheidsontwikkeling, vooral van activiteiten die van het lokaal bevolkingsdraagvlak afhankelijk zijn. Deze effecten zijn in het AREA-model verwerkt.

Ontwikkelingen van de 'potentiële beroepsbevolking' (degenen die in potentie beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt[44]) geven aan in hoeverre het gevaar van krapte op de arbeidsmarkt opdoemt. Wanneer het aantal inwoners van 15 tot 65 jaar afneemt, zal de werkgelegenheid slechts kunnen toenemen indien de participatiegraad (het deel van de 15- tot 65-jarigen dat werkt) toeneemt of meer werknemers worden geworven die buiten het gebied wonen (een toename van het pendelsaldo)[45].

*Figuur 4.2 Prognoses inwoners 15-64 jaar*




Bron: CBS en PEARL-model (prognoses). Gegevens in het verleden door Bureau Louter gecorrigeerd voor gemeentelijke herindelingen.

In de regio als geheel nam de potentiële beroepsbevolking de afgelopen twintig jaar nog toe, vooral in Assen en (meer recent) Groningen. In delen van de regio was echter ook toen al sprake van een afname van de potentiële beroepsbevolking, namelijk in Landelijk Zuid, Hoogezand-Sappemeer en recentelijk Leek/Roden.

In de komende twintig jaar zal de potentiële beroepsbevolking naar verwachting afnemen, vooral na 2020. In eerste instantie kennen Groningen en Assen nog groei, later zet ook door de daling in. De andere

44 Voor typische studentensteden, zoals Groningen, zal een relatief groot deel van de inwoners tot 25 jaar overigens nog onderwijs volgen.

45 Ook het verhogen van de pensioensgerechtigde leeftijd en een toename van de gemiddelde werktijd per werknemer bieden mogelijkheden om het arbeidspotentieel uit te breiden.

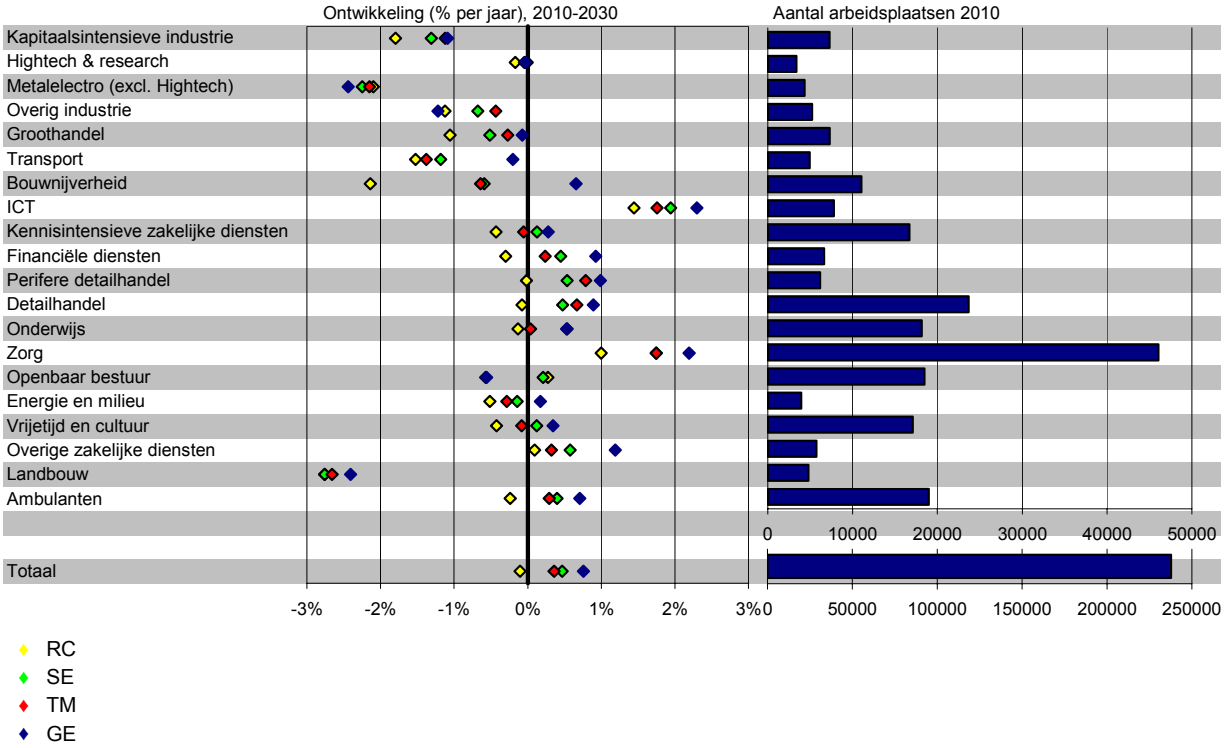
gebieden krijgen naar verwachting te kampen met een afname van de potentiële beroepsbevolking, in Landelijk Zuid zelfs met ongeveer tien procent in de komende twintig jaar. Ook deze effecten zijn verwerkt in het AREA-model.

De resultaten voor de regio Groningen-Assen van het doorrekenen van de Lange Termijn scenario's staan in figuur 4.3. De ontwikkelingen zijn berekend in procenten per jaar. Om het relatief belang te duiden is tevens het absolute aantal arbeidsplaatsen per sector in de regio weergegeven.
Uit de figuur blijkt dat de hoogste groei van het aantal arbeidsplaatsen wordt voorzien voor het Global Economy scenario en de laagste voor het Regional Communities scenario. De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen is lager volgens het Transatlantic Market scenario dan volgens het Strong Europe scenario. De economische groei in het TM scenario is weliswaar hoger dan in het SE scenario, maar het verschil in productiviteitsontwikkeling tussen die twee is nog groter (ten faveure van TM). De werkgelegenheidsontwikkeling is gelijk aan de economische groei minus de productiviteitsontwikkeling (groei per arbeidsplaats). Vandaar de lagere groei van de werkgelegenheid volgens TM.

Aan de figuur kan twee typen informatie worden ontleend:

- Verschillen in groei tussen sectoren.
- De mate van spreiding in de groei tussen de vier scenario's. Naarmate de spreiding hoger is, zal ook de onzekerheid over te verwachten ontwikkelingen groter zijn. Dat bepaalt vervolgens weer mede de mate van spreiding in de vraag naar bedrijventerreinen, vooral wanneer het om sectoren gaat waarvan een groot deel op bedrijventerreinen is gevestigd.

*Figuur 4.3 Prognoses werkgelegenheid Regio Groningen-Assen, vier Lange Termijn scenario's*




De verwachte procentuele groei van de werkgelegenheid is vooral hoog in de ICT en de zorg. Sectoren waar verder nog volgens minstens drie van de vier scenario's groei wordt voorzien zijn financiële diensten, perifere en overige detailhandel en ambulanten (een restpost met onder andere thuiszorg).

Volgens alle vier scenario's zal het aantal arbeidsplaatsen afnemen in kapitaalsintensieve industrie, metalelectro, overige industrie, transport, groothandel en landbouw. Met uitzondering van de laatste zijn dat alle sectoren die veel op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Dat zal dus een neerwaartse invloed hebben op de vraag naar bedrijventerreinen.

Figuur 4.3 geeft ook zicht op de mate van spreiding in werkgelegenheidsgroei tussen de vier scenario's. Voor sectoren als metalelectro, high-tech en research en landbouw zijn de verwachtingen vrij stabiel: de verschillen in groei zijn niet groot tussen de scenario's. Voor andere sectoren is veel meer sprake van onzekerheid over de te verwachten ontwikkelingen. Dat geldt vooral voor de bouwnijverheid. Ook voor de zorg is de spreiding in de verwachtingen vrij groot. Aangezien het hier om een zeer grote sector gaat, zijn de verschillen zeker in absolute zin aanzienlijk. Het verschil tussen Regional Communities en Global Economy zal voor de regio in totaal in de periode tot 2030 oplopen tot meer dan 10 duizend arbeidsplaatsen. Dat is overigens voor de vraag naar bedrijventerreinen minder relevant, omdat de sector zorg slechts sporadisch op bedrijventerreinen is gevestigd.

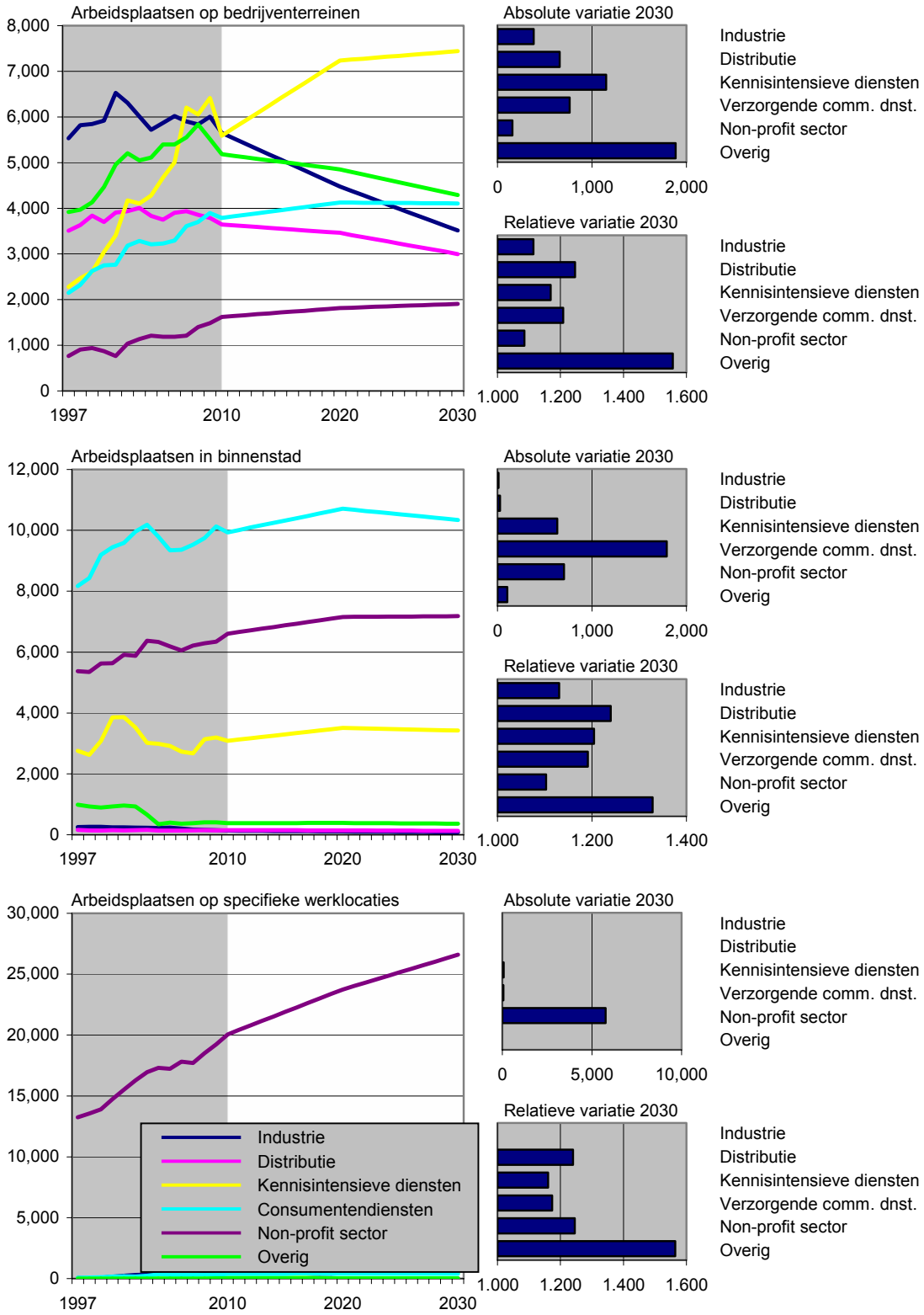
## 4.2 Ontwikkeling werkgelegenheid

Gegeven de nationale Lange Termijn scenario's en de regionale bevolkingsontwikkeling volgens het PEARL-model zijn, met behulp van het AREA-model van Bureau Louter, prognoses gemaakt van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (zie paragraaf 1.4 en bijlage I). Per gebied is eerst de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per economische sector bepaald. Vervolgens is die ontwikkeling, met behulp van extrapolatiemethoden, verdeeld over de locatietypen voor elk van de zes gebieden. Dat is gebeurd voor 20 economische sectoren (zie bijlage IV). In figuur 4.4 zijn de resultaten voor Groningen samengevoegd tot zes brede economische sectoren. In figuur 4.5 staan de resultaten op regionaal niveau.

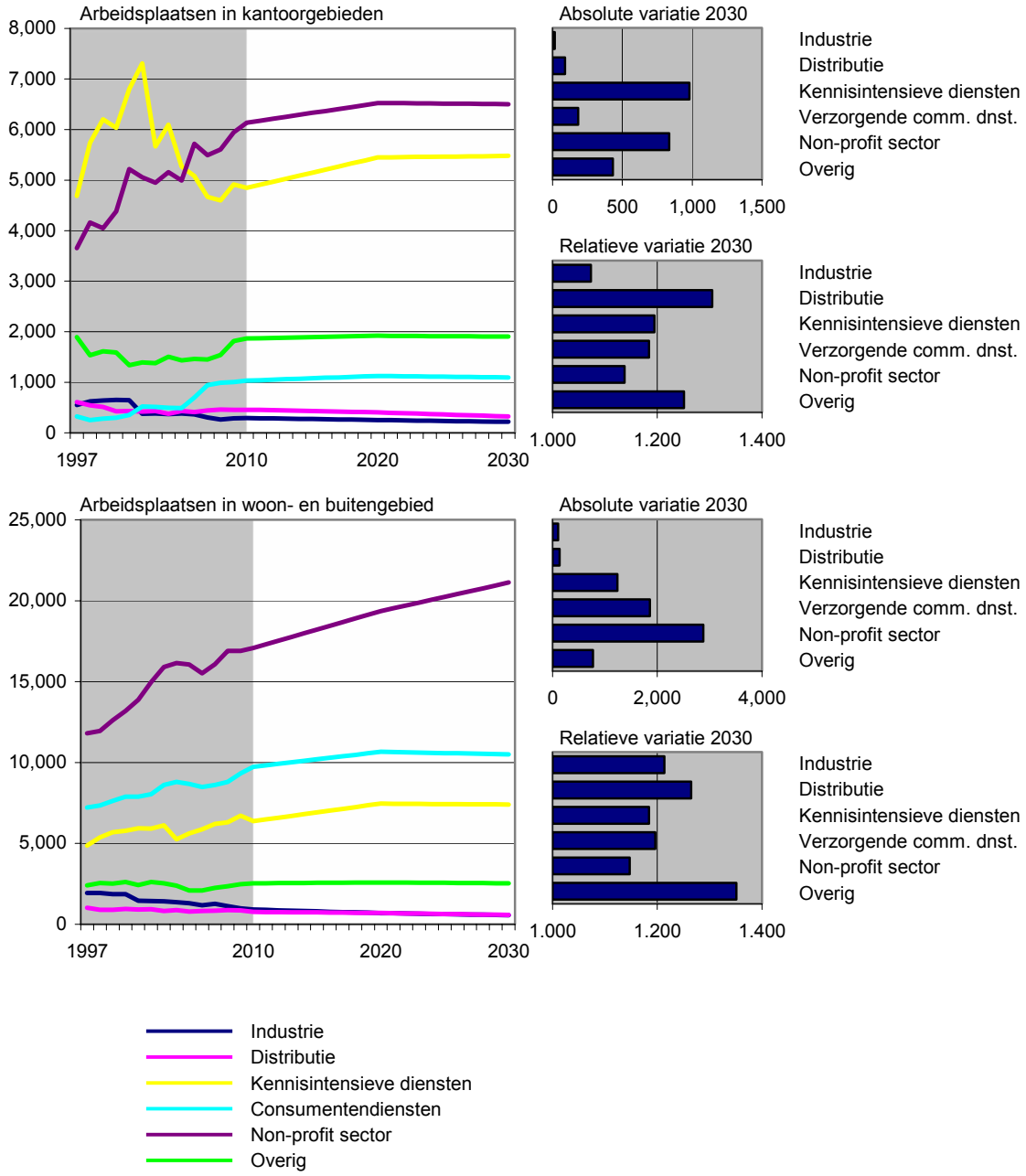
In figuur 4.4 en 4.5 staat links de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Voor het prognosemodel is het gemiddelde voor de vier Lange Termijn scenario's weergegeven. Rechts staat de mate van spreiding (of 'variatie'). De absolute variatie is het verschil tussen het scenario met de hoogste groei en het scenario met de laagste groei in de periode 2010-2030 (in arbeidsplaatsen). De relatieve variatie is de verhouding van de arbeidsplaatsen in 2030 volgens het scenario met de hoogste groei en het scenario met de laagste groei. Dat de variatie voor 'overig' zo hoog is, hangt samen met het feit dat de bouwnijverheid daartoe behoort (met een zeer grote spreiding in groei volgens de Lange Termijn scenario's – zie figuur 4.3). Het linkerdeel van de figuren geeft dus de gemiddelde verwachte ontwikkeling in het aantal arbeidsplaatsen, het rechterdeel de onzekerheid in te verwachten ontwikkelingen.

***Ontwikkelingen in Groningen***
In Groningen neemt het aantal arbeidsplaatsen in bedrijventerreinsectoren (industrie, distributie en overig - hoofdzakelijk bouw) op bedrijventerreinen naar verwachting af in de komende twintig jaar (zie figuur 4.4). Brede sectoren als consumentendiensten, non-profit en – vooral – kennisintensieve diensten zullen naar verwachting nog groei vertonen op bedrijventerreinen. Er wordt dus een verdere verschuiving voorzien op de Groningse bedrijventerreinen van activiteiten die traditioneel op bedrijventerreinen zijn gevestigd naar andere typen (diensten)activiteiten.
In de binnenstad worden minder verschuivingen voorzien. Consumentendiensten en de non-profit sector blijven daar de belangrijkste sectoren, op enige afstand gevolgd door kennisintensieve diensten. De overige sectoren zijn nauwelijks gevestigd in de binnenstad. Op specifieke werklocaties zijn vrijwel uitsluitend non-profit activiteiten te vinden (zorg en onderwijs). Er wordt een groei van 7 duizend arbeidsplaatsen voorzien, maar de 'bandbreedte' is vrij groot. Het is de vraag in hoeverre de groei geaccommodeerd kan worden op de huidige locatie. Uitbreiding kan wellicht plaatsvinden in aangrenzende gebieden, maar ook op nieuwe locaties elders.

*Figuur 4.4 Arbeidsplaatsen Groningen naar locatietype*



*Figuur 4.4 Arbeidsplaatsen Groningen naar locatietype, vervolg*




Evenals in de binnenstad zal de verdeling over sectoren in kantoorgebieden vrij stabiel blijven. Enige groei wordt nog voorzien in de non-profit sector en kennisintensieve diensten. De terugval van kennisintensieve diensten in het afgelopen decennium wordt als incident gezien. Veel kennisdiensten (vooral ICT) zijn in die periode naar Kranenburg (een bedrijventerrein) verplaatst. Voor de komende jaren worden enige kantoorlocaties ontwikkeld, waar kennisintensieve diensten zich kunnen vestigen. In woon- en buitengebieden wordt vooral een toename van het aantal arbeidsplaatsen in de non-profit sector voorzien (nu al duidelijk de grootste sector).

Geconcludeerd kan worden dat de non-profit sector een belangrijke drijvende kracht is achter de groei in de specifieke werklocaties en de woon- en buitengebieden. De verdeling over economische sectoren blijft in de meeste locatietypen vrij stabiel. De belangrijkste uitzondering wordt gevormd door bedrijventerreinen. Daar verliezen de traditionele bedrijventerreinsectoren steeds meer terrein op nieuwe dienstensectoren. Dat geldt overigens vooral in termen van arbeidsplaatsen, voor het ruimtebeslag geldt het minder.

***Ontwikkelingen in de Regio Groningen-Assen***
Op regionaal niveau (zie figuur 4.5) lijken de ontwikkelingen voor de binnenstad, de specifieke werklocaties en de kantoorgebieden vrij veel op de ontwikkeling in de stad Groningen. Dat is niet verwonderlijk, gezien het feit dat in Groningen het leeuwendeel van de werkgelegenheid in die locatietypen is geconcentreerd. Ook voor woon- en buitengebieden lijken de ontwikkelingen in stad en regio op elkaar, echter met als verschil dat op regionaal niveau consumentendiensten een wat groter deel van de werkgelegenheid voor hun rekening nemen dan kennisintensieve diensten.
Ook op regionaal niveau neemt het aandeel van niet-bedrijventerreinsectoren toe. De afname van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van bedrijventerreinsectoren is echter in relatieve zin wat minder sterk dan in Groningen. Dan nog neemt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de industrie de komende decennia met een kleine 4 duizend af.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerrein vormt een belangrijke verklaring voor de vraag naar bedrijventerreinen. Daar wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

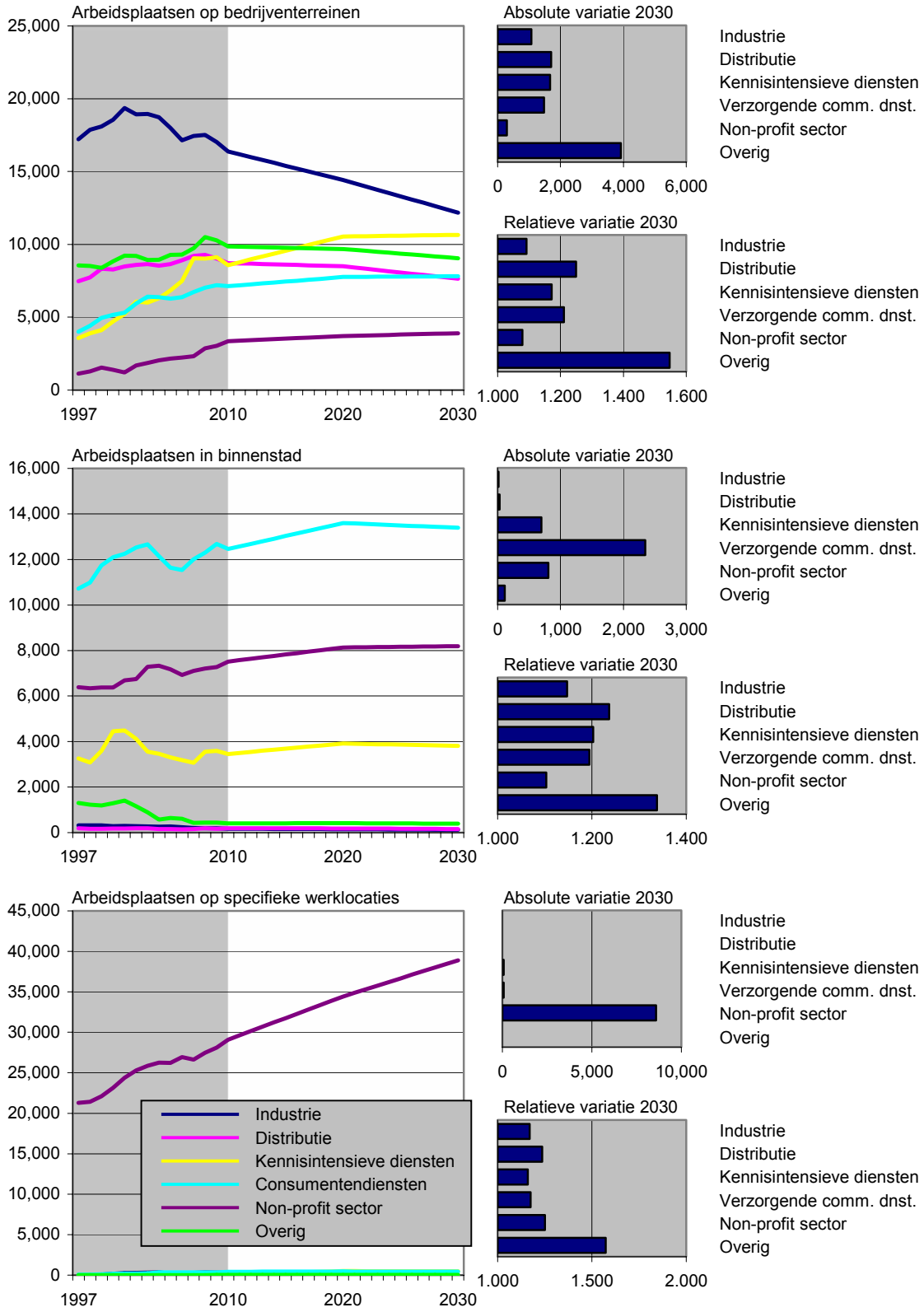
## 4.3 Vraag naar bedrijventerreinen in vier scenario's

De recente prognose van BCI voor de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (50 hectare netto) is naar ons gevoel te hoog. Toch is deze prognose niet geheel zonder historisch 'precedent'. Halverwege het afgelopen decennium heeft het Centraal Planbureau (dat destijds nog de BLM beheerde) een prognose afgegeven die ook zeer hoge ramingen voor de regio Groningen-Assen impliceren. Daarvoor waren enige door Bureau Louter uitgevoerde rekenslagen nodig:

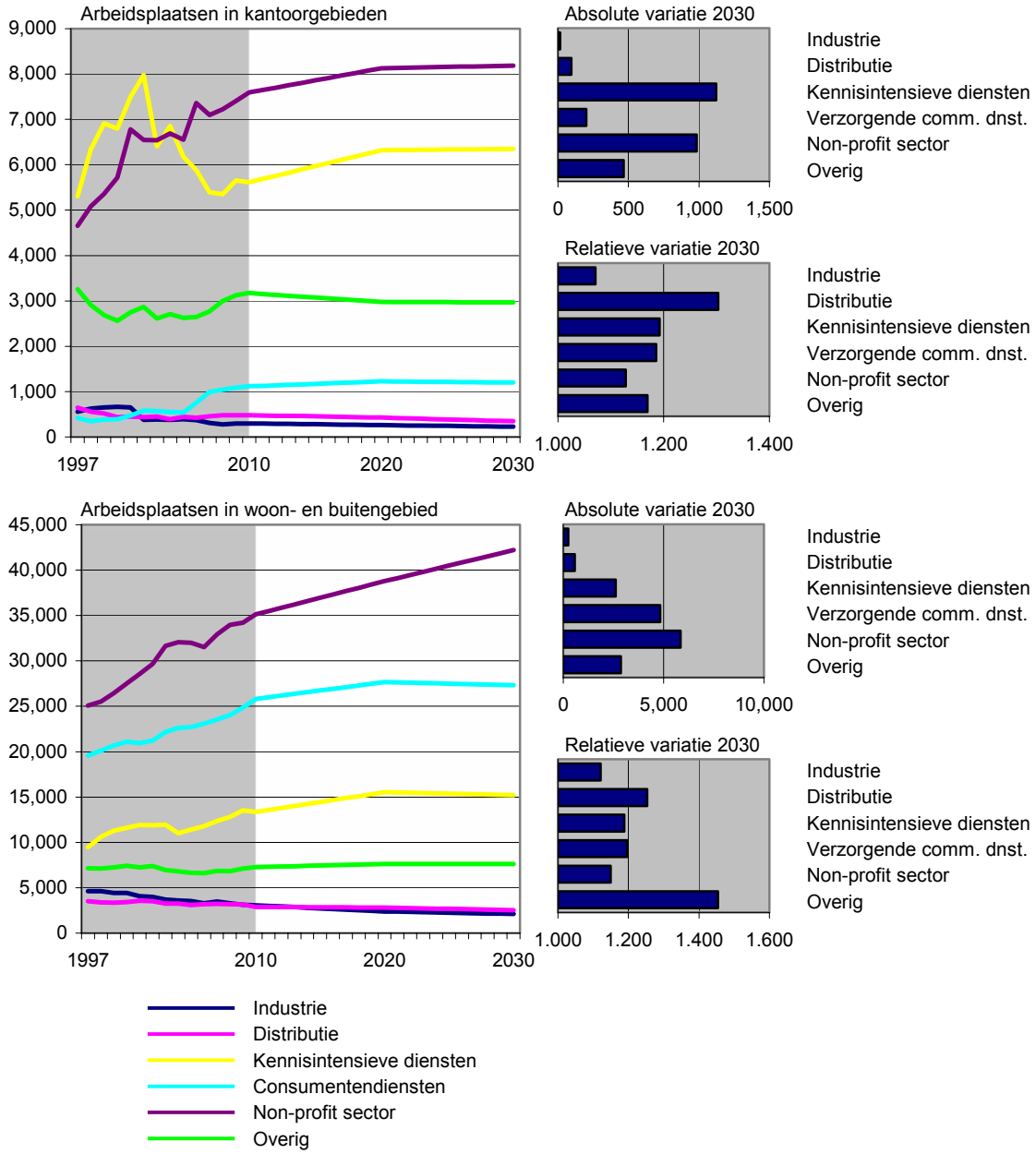
- Het uitgangspunt vormden de prognoses van het CPB voor de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2004-2020 per Lange Termijn scenario naar *COROP-gebieden*. In Nederland zijn veertig COROP-gebieden, waaronder 'Overig Groningen' en 'Noord-Drenthe'.
- Ervan uitgaande dat de gemiddelde jaarlijkse vraag in alle jaren in de periode 2004-2020 gelijk is, kan de gemiddelde jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen voor de jaren 2011 tot en met 2020 worden bepaald (per scenario en per COROP-gebied).
- Een deel de COROP-gebieden Overig Groningen en Noord-Drenthe vormt geen onderdeel van de regio Groningen-Assen. De voor die regio relevante vraag naar bedrijventerreinen is bepaald door aan te nemen dat de vraag proportioneel is aan het op dit moment uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen. Aangezien het in de gebieden die niet tot de regio Groningen-Assen behoren (Aa en Hunze in Noord-Drenthe en Marum, Grootegast, De Marne en Eemsmond in Overig Groningen – zeehaventerreinen zijn niet meegerekend!) om vrij weinig areaal aan uitgegeven bedrijventerrein gaat, lijkt dit een redelijke benadering.
- Om de vervangingsvraag te bepalen is uitgegaan van een voor het Noordoosten van Nederland relevant geacht onttrekkingspercentage (het deel van de voorraad aan bedrijventerreinen dat wordt onttrokken aan de voorraad, veelal in verband met transformatie naar woningbouw) van 0,1% per jaar.

Het resultaat van deze rekenexercitie staat in tabel 4.1.

*Figuur 4.5 Arbeidsplaatsen Regio Groningen-Assen naar locatietype*



*Figuur 4.5 Arbeidsplaatsen Regio Groningen-Assen naar locatietype, vervolg*



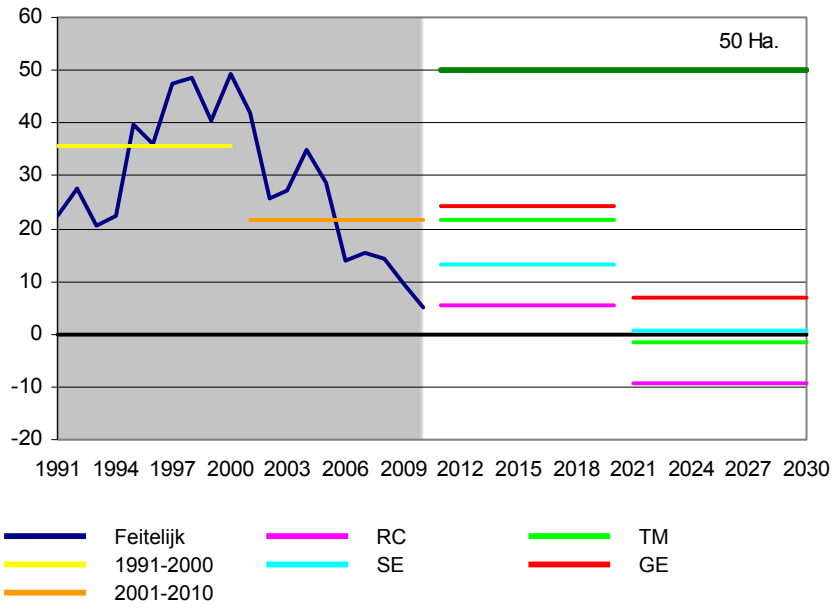

Voor de duidelijkheid: de berekening in tabel 4.1 wijkt af van de vraag naar bedrijventerreinen zoals die vanaf figuur 4.6 is bepaald. De berekening in tabel 4.1 heeft slechts als doel om te bepalen op welke manier mogelijk tot een vraag naar bedrijventerreinen van 50 hectare per jaar kan zijn gekomen.
Uit tabel 4.1 blijkt voor het hoogste Lange Termijn scenario inderdaad een vraag van 50 hectare per jaar te resulteren. Het is echter zeer de vraag of het Centraal Planbureau het hiermee bij het rechte eind had. De plausibiliteit is getoetst door het aandeel in de totale nationale vraag naar bedrijventerreinen te bepalen. Dat aandeel ligt hoger, en in sommige scenario's zelfs aanzienlijk hoger, dan het huidige aandeel van de regio in het totaal uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen. Ter vergelijking staat ook de prognose zoals in dit onderzoek bepaald door Bureau Louter in de tabel. Daar wordt hier verder op ingegaan.

*Tabel 4.1 Prognose uitgifte bedrijventerreinen, 2011-2020 (gem. per jaar, netto hectares)*

| Prognose BLM-CPB (bewerking BL) | Hectares 2011-2020 (Uitbreidingsvraag) | Aandeel in nationaal totaal | Bureau Louter 2011-2020 |
|---|---|---|---|
| Regional Communities | 23,9 ha | 7,7% | 5,5 ha |
| Strong Europe | 33,6 ha | 6,2% | 13,2 ha |
| Transatlantic Markets | 44,6 ha | 5,5% | 21,8 ha |
| Global Economy | **50,2 ha** | 5,3% | 24,3 ha |
| Uitgegeven ultimo 2010 | 1548,5 ha | 2,9% | |

In figuur 4.6 staat de vraag naar bedrijventerreinen voor de totale regio Groningen-Assen per scenario en per tienjaars periode. Ter vergelijking is ook de lijn voor 50 hectare per jaar opgenomen in de figuur. In bijlage VIII staan alle prognoses in detail. De bandbreedte van de vraag naar bedrijventerreinen loopt van 5,5 hectare tot 24,3 hectare per jaar in het komende decennium en van -9,5 hectare tot +6,8 hectare per jaar in het decennium daarna. De vraag is in de figuren 4.6 tot en met 4.9 *inclusief* de vervangingsvraag.

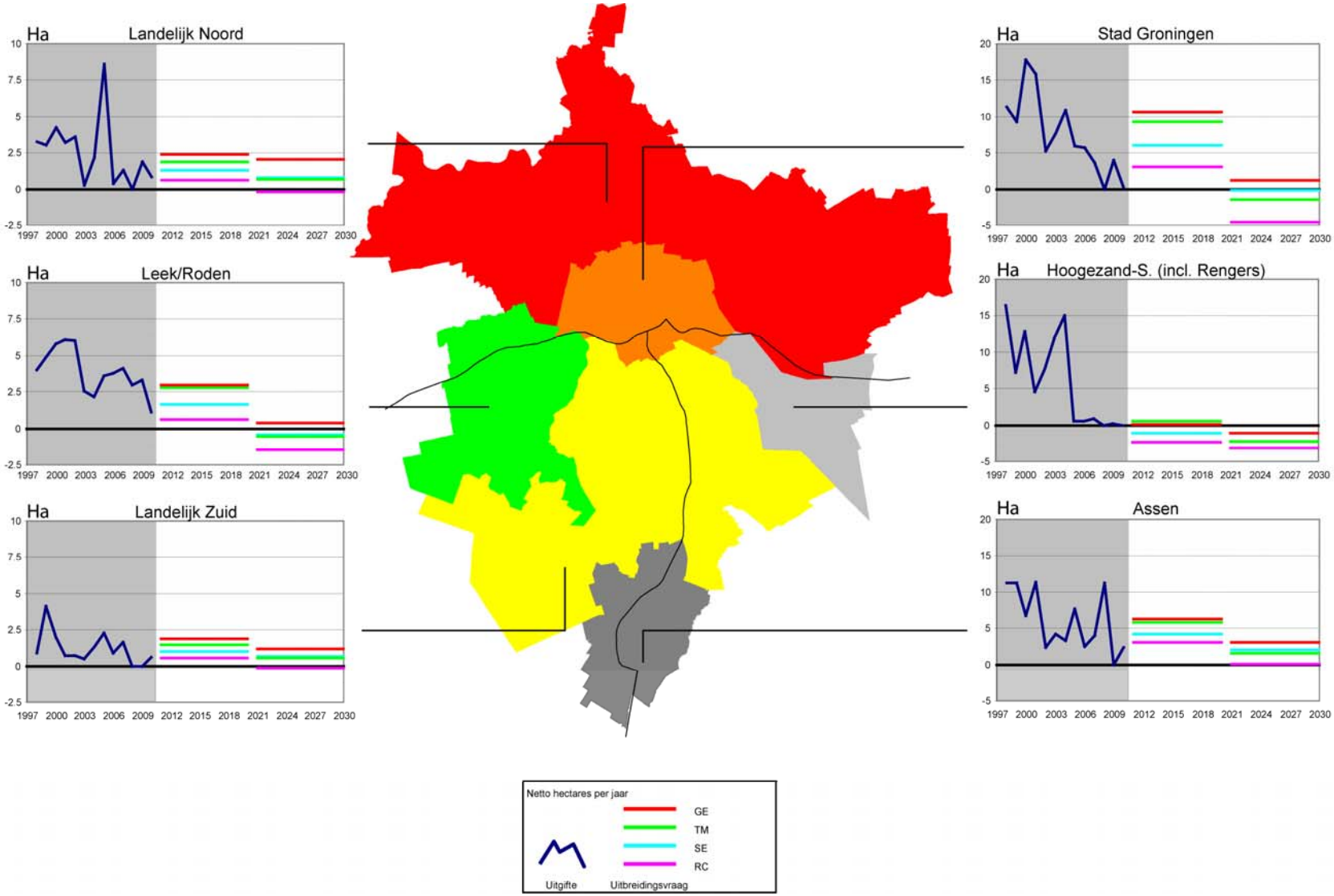
*Figuur 4.6 Realisatie en prognose uitgifte bedrijventerreinen 1991-2030, vier scenario's*




In figuur 4.7 staat het onderscheid naar zes gebieden. Daaruit blijkt onder andere dat de vraag naar bedrijventerreinen in Hoogezand-Sappemeer in de komende decennia laag (en waarschijnlijk zelfs negatief) zal zijn. Ook de afgelopen jaren is daar de uitgifte van bedrijventerreinen overigens al sterk teruggevallen. In Landelijk Zuid, Landelijk Noord en Assen zal ook na 2020 waarschijnlijk geen negatieve vraag naar bedrijventerreinen optreden. Dat geldt voor Leek/Roden en Groningen slechts voor het Global Economy scenario[46].

[46] De regio zet in op het energiecluster als belangrijke drijvende kracht achter de economie. Door sommigen wordt aangegeven dat daarvan een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen uit zal gaan die hoger is dan volgens een 'business-as-usual' scenario. Zo wordt er op gewezen dat Westpoort in de belangstelling staat voor de vestiging van biomassabedrijven. Ons zijn echter geen onderzoeken bekend waarin dit is onderbouwd en waarin schattingen zijn gegeven van de verwachte vraag naar bedrijventerreinen. Er is in onze prognoses dan ook geen rekening gehouden met een mogelijke extra vraag vanuit het energiecluster.

*Figuur 4.7 Ontwikkeling bedrijventerreinen per gebied*



Een 'negatieve vraag' houdt in dat per saldo het areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen lager wordt. Dat treedt op wanneer bedrijven hun activiteiten op hun huidige locatie stoppen (omdat de vestiging gesloten wordt of omdat zij verplaatsen naar buiten de regio) of omdat zij verplaatsen naar een kleiner kavel elders in de regio. Het hoeft niet zo te zijn dat de vrijkomende ruimte ook aan de voorraad wordt onttrokken. Er kan ook sprake zijn van leegstaand indien er geen vervangend bedrijf wordt gevestigd. Met name in het Regional Communities scenario is het na 2020 niet ondenkbaar dat sommige minder populaire bedrijventerreinen met grootscheepse leegstand te kampen zullen krijgen. Op termijn zal dat, waarschijnlijk na een periode van steeds verder gaande verpaupering, ongetwijfeld betekenen dat delen van (of gehele) bedrijventerreinen aan de voorraad onttrokken zullen worden. Dat is een situatie die nu ook voorkomt, maar dan (in verband met de druk om bedrijventerreinen te transformeren in woonwijken) vooral op binnenstedelijke locaties. Het type onttrekkingen van bedrijventerreinen aan de voorraad dat in de toekomst op zal gaan treden heeft echter niet met druk vanuit woningbouw, maar met een sterk terugvallende vraag te maken. Dat is een situatie die nu bijvoorbeeld al optreedt op de woningmarkt (zoals in Delfzijl).
Overigens kunnen zelfs in een situatie van een negatieve vraag naar bedrijventerreinen nog nieuwe kavels worden verkocht. Dat houdt per saldo in dat elders nog meer leegstand op bedrijventerreinen zal ontstaan. Dit is een situatie die nu ook al op de kantorenmarkt valt te signaleren. Nog steeds vindt (enige) verkoop van nieuwe kantoorruimte plaats, veelal op gunstige locaties. Het gaat echter ook op de kantorenmarkt gepaard met een nog sterkere groei van de leegstand elders. Bekend zijn de voorbeelden van bedrijven die zijn verplaats naar een nieuw pand, terwijl hun oude pand onverhuurbaar blijft.
Kortom, het is belangrijk te signaleren dat de hier berekende vraag in feite de verandering in het totale ruimtebeslag van gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen is. Dat hoeft niet noodzakelijk exact gelijk te zijn aan de gemeten uitgifte, want de vraag is gelijk aan de uitgifte minus de verandering in de leegstand. Bovendien kan sprake zijn van een situatie waarin bedrijven inkrimpen, hun vraag dus afneemt, maar zij toch de oorspronkelijke omvang van het kavel aanhouden. Hun terreinquotiënt (ruimtebeslag per arbeidsplaats) neemt dan sterker toe dan volgens de gemiddelde verwachting omtrent de ontwikkeling van het terreinquotiënt. Er ontstaat dan een situatie waarin het bedrijfsleven veel te ruim in zijn jasje zit. Gezien de hoge kosten die dat met zich meebrengt, zal die situatie niet op lange termijn kunnen voortbestaan en zal het uiteindelijk leiden tot onttrekkingen aan de voorraad. Uitgifte van bedrijventerreinen in een situatie van een stagnerende marktvraag levert dus opbrengsten op door grondverkoop, maar zal elders tot kosten leiden omdat men leeglopende bedrijventerreinen niet zondermeer kan laten verpauperen.

### *Onderverdeling naar gebieden*

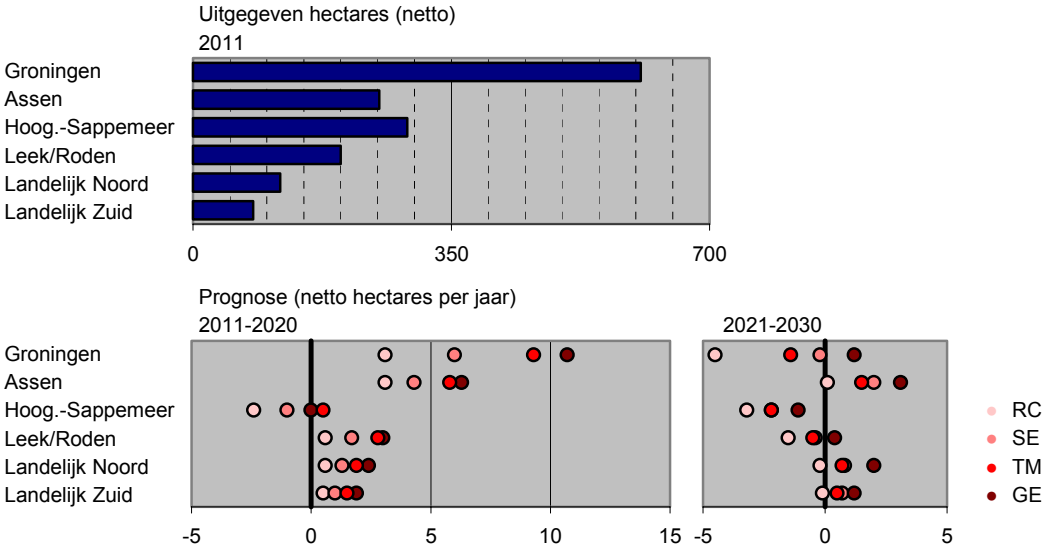
In bijlage VIII staan prognoses voor zes gebieden binnen de regio, onderscheiden naar zes brede economische sectoren, twee deelperioden (2011-2020 en 2021-2030) en vier Lange Termijn scenario's. In Groningen, Assen en Leek/Roden is bovendien, naast de uitbreidingsvraag ook nog de vervangingsvraag onderscheiden[47].

In figuur 4.8 staat een korte samenvatting van de resultaten. In het bovenste deel van de figuur staat de totale omvang van het per begin 2011 uitgegeven areaal aan netto hectares bedrijventerrein. Daaruit blijkt

[47] In bijlage I.2 is aangegeven hoe de vervangingsvraag is berekend voor bedrijventerreinen waarvan nu bekend is dat zij getransformeerd gaan worden. De volledige vervangingsvraag is toegewezen aan de periode 2011-2020. Verwacht mag worden dat ook in de periode 2021-2030 transformatie van bedrijventerreinen plaats zal vinden, waarmee vervangingsvraag gepaard gaat. Daarover is op dit moment echter niets bekend. De vervangingsvraag voor 2021-2030 is dus een P.M.-post. Wel is bekend dat plannen bestaan om in Assen *na* 2030 een aanzienlijk oppervlak van het Stadsbedrijvenpark te transformeren (aan de zuidoostkant). Verwacht mag worden dat in de periode 2021-2030 een deel van de bedrijventerreinen in Groningen getransformeerd zal worden. Wanneer wordt aangenomen dat ongeveer evenveel terrein zal worden getransformeerd als in de periode 2021-2030, zou kunnen worden uitgegaan van een vervangingsvraag van ongeveer 2 hectare per jaar in de periode 2021-2030. Omdat daarvoor echter geen harde onderbouwing geleverd kan worden is deze vraag niet ingeboekt in de berekeningen.

dat de stad Groningen het gebied is met het grootste aantal hectares uitgegeven bedrijventerreinen. Opvallend is dat Hoogezand-Sappemeer, met aanzienlijk minder inwoners dan Assen, toch meer uitgegeven bedrijventerreinen heeft dan die laatstgenoemde gemeente. In de twee landelijke gebieden is de voorraad uitgegeven bedrijventerrein vrij laag.

*Figuur 4.8 Prognose uitgifte bedrijventerreinen per deelgebied in de regio Groningen/Assen*




In het onderste deel van figuur 4.8 staat de gemiddelde jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen per gebied (uitbreidings- plus vervangingsvraag), onderscheiden naar twee deelperioden en naar vier Lange Termijn scenario's (zie figuur 4.7 voor een andere wijze van weergeven). Daaruit blijkt dat in de komende tien jaar in vijf van de zes gebieden volgens alle scenario's nog sprake zal zijn van een positieve vraag naar bedrijventerreinen, uiteraard volgens het Regional Communities scenario (zie bijlage V) in mindere mate dan volgens het Global Economy scenario. De enige uitzondering is Hoogezand-Sappemeer, waar voor het Strong Europe scenario en zeker voor het Regional Communities scenario al in de periode 2011-2020 een negatieve vraag naar bedrijventerreinen resulteert.

***Sectoren/segmenten***

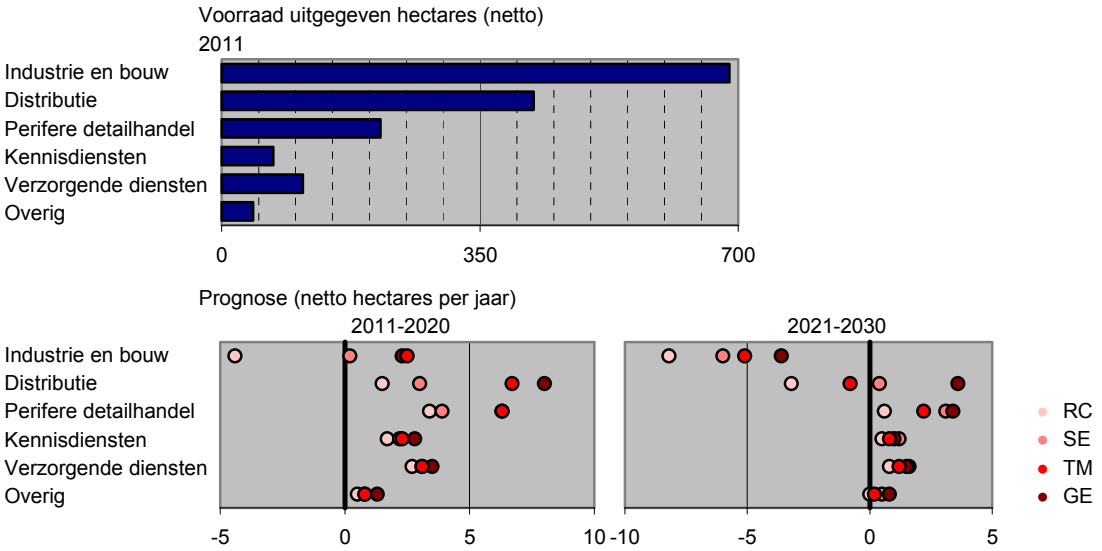
De vraag naar bedrijventerreinen kan ook worden onderscheiden naar economische sectoren. Omdat verschillende typen economische activiteiten andere eisen stellen aan de kwaliteiten/kenmerken van bedrijventerreinen geeft dat ook aanwijzingen over het type bedrijventerreinen waar vraag naar zal zijn.
In het bovenste deel van figuur 4.9 is door Bureau Louter een berekening gemaakt van het ruimtebeslag van de zes brede sectoren op bedrijventerreinen[48]. Industrie en bouw nemen het grootste deel in, op enige afstand gevolgd door distributieactiviteiten. Van de overige activiteiten neemt perifere detailhandel nog een relatief groot deel in van het totale areaal aan bedrijventerreinen.

Uit het onderste deel van figuur 4.9 wordt duidelijk dat voor vijf van de zes brede sectoren in alle vier scenario's naar verwachting sprake zal zijn van een positieve vraag (uitbreidings- plus vervangingsvraag) naar bedrijventerrein in de periode 2011-2020. Slechts voor industrie en bouw wordt in het Regional Communities scenario een negatieve vraag verwacht. Uit de figuur blijkt ook dat de grootste variatie tussen scenario's resulteert voor industrie en bouw en voor distributie. Voor brede sectoren als kennisdiensten en verzorgende diensten zijn de verschillen tussen de scenario's veel kleiner.

[48] Dergelijke gegevens zijn niet direct beschikbaar, omdat niet voor elk op een bedrijventerrein gevestigd bedrijf de omvang van het kavel bekend is. Daarom is door Bureau Louter een inschatting gemaakt op basis van het aantal arbeidsplaatsen per bedrijf, het terreinquotiënt van de sector waaronder het bedrijf valt en de totale omvang van het bedrijventerrein waar een bedrijf is gevestigd

Ook in de periode 2021-2030 wordt in vier van de zes brede economische sectoren nog een positieve vraag naar bedrijventerreinen verwacht. Voor distributieactiviteiten zijn de verschillen tussen de scenario's groot. Voor industrie wordt in elk scenario een negatieve vraag voorzien na 2020.

*Figuur 4.9 Prognose uitgifte bedrijventerreinen per breed segment in regio Groningen/Assen*




## 4.4 Vraag-aanbod confrontatie

Als afsluiting van dit hoofdstuk wordt een confrontatie van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen opgesteld. Hierbij past de opmerking dat in dit rapport de vraag centraal staat. In onderzoek van STEC en Zandbelt & Van den Berg wordt veel uitvoeriger ingegaan op de confrontatie van vraag en aanbod. Daarin wordt ook onderscheid gemaakt naar segmenten en kwaliteiten[49]. Hier zal slechts aandacht worden besteed aan de totale vraag en het totale aanbod. Een onderverdeling naar segmenten/kwaliteiten wordt niet gemaakt.

***Aanbod van bedrijventerreinen***

Het aanbod van bedrijventerreinen kan worden onderscheiden naar (terstond) uitgeefbare bedrijventerreinen, (niet terstond uitgeefbare) harde plannen en zachte plannen. In tabel 4.2 staat een overzicht van het aanbod per gebied. Tabel 4.2a geeft de situatie per 1-1-2011 weer, tabel 4.2b de situatie per 1-1-2012 en tabel 4.2c het verschil tussen die twee peilmomenten. Bij de vraagprognoses is 1-1-2011 het startjaar. De confrontatie van vraag en aanbod zal dus worden bepaald op basis van de aanbodsituatie op 1-1-2011. Vervolgens zal worden nagegaan in hoeverre aan de aanbodzijde belangrijke wijzigingen zijn opgetreden gedurende 2011. In de vraag-aanbod confrontatie wordt uitgegaan van de terstond uitgeefbare terreinen en de harde plannen.

Het verschil tussen 1-1-2011 en 1-1-2012 kan als volgt worden verklaard:

- Er zijn verschuivingen opgetreden in de status van bedrijventerreinen. Een deel van de harde plannen is uitgeefbaar geworden en een deel van de zachte plannen is een hard plan geworden.
- Er zijn twee plannen toegevoegd: Groenedijk in Assen, met 3,5 hectare en Vriezerbrug Zuid in Tynaarlo, met 25 hectare netto (een zacht plan).
- Gedurende 2011 is bedrijventerrein uitgegeven. De uitgifte voor Groningen was 0,7 hectare, voor Assen 3,0 hectare, voor Hoogezand-Sappemeer 0,0 hectare, voor Leek/Roden 1,0 hectare, voor

[49] STEC Groep BV en Zandbelt & Van den Berg (2012) *Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie.*

Landelijk Noord (Bedum) 1,5 hectare en voor Landelijk Zuid 1,4 hectare. In totaal dus 7,6 hectare. Hierbij moet worden aangetekend dat het verschil tussen de uitgeefbare voorraad terreinen tussen 1-1-2011 en 1-1-2012 voor Schepersmaat 2,4 hectare was en voor Messchenveld 0,1 hectare. Dat is respectievelijk 1,0 hectare en 0,1 hectare meer dan in de Bedrijventerreinmonitor Regio Groningen-Assen IJkmoment 1-1-2012 is aangegeven als 'historische uitgifte' in 2011. In Assen is dus sprake van een niet-verklaard verschil van 1,1 hectare.

- Het verschil in het totale aanbod tussen 1-1-2012 en 1-1-2011 bedraagt 19,8 hectare. Dat is het saldo van een toevoeging van 28,5 hectare netto aanbod en een afname als gevolg van 7.6 hectare uitgifte in 2011 en een niet verklaard verschil van 1,1 hectare in Assen.

*Tabel 4.2a Aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen, 1-1-2011, in netto hectares*

| Gebied | Uitgeefbaar aanbod | Hard plan | Zacht plan |
|---|---|---|---|
| Groningen | 42,6 | 77,8 | 174,0 |
| Assen | 43,0 | 50,0 | 60,0 |
| Hoogezand-Sappemeer | 7,9 | 19,0 | 0,0 |
| Leek/Roden | 22,3 | 1,3 | 51,1 |
| Landelijk Noord | 3,7 | 0,0 | 0,0 |
| Landelijk Zuid | 15,4 | 22,0 | 0,0 |
| **Totaal** | **134,9** | **170,1** | **285,1** |

Toelichting:
De gegevens zijn ontleend aan BCI (2011) *Bedrijventerreinmonitor Regio Groningen-Assen IJkmoment 1-1-2011*. In dat overzicht was Messchenveld Ib niet opgenomen, omdat het niet was aangemeld ondanks dat het een juridisch hard plan was. Het gaat om 50 hectare netto. Door Bureau Louter is tevens informatie over het gebied Landelijk Noord toegevoegd. Bedrijventerrein Rengers is toegewezen aan Hoogezand-Sappemeer. Noordenveld exclusief Roden behoort tot Landelijk Zuid, naast Tynaarlo en Haren. Landelijk Noord bestaat uit de gemeenten Slochteren, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn.

*Tabel 4.2b Aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen, 1-1-2012, in netto hectares*

| Gebied | Uitgeefbaar aanbod | Hard plan | Zacht plan |
|---|---|---|---|
| Groningen | 63,4 | 131,3 | 99,0 |
| Assen | 38,9 | 113,5 | 0,0 |
| Hoogezand-Sappemeer | 7,9 | 19,0 | 0,0 |
| Leek/Roden | 21,4 | 21,3 | 31,1 |
| Landelijk Noord | 2,2 | 0,0 | 0,0 |
| Landelijk Zuid | 13,9 | 22,0 | 25,0 |
| **Totaal** | **147,7** | **307,1** | **155,1** |

Toelichting:
De gegevens zijn ontleend aan Regio Groningen-Assen (2012) *Bedrijventerreinmonitor Regio Groningen-Assen IJkmoment 1-1-2012*. Voor Vriezerbrug Zuid (een zacht plan in Landelijk Zuid) was slechts het bruto oppervlak bekend, namelijk 35 hectare bruto. Aangenomen is hier dat het gaat om 25 hectare *netto*.

*Tabel 4.2c Verschil aanbod bedrijventerreinen tussen 1-1-2011 en 1-1-2012 regio Groningen-Assen*

| Gebied | Uitgeefbaar aanbod | Hard plan | Zacht plan |
|---|---|---|---|
| Groningen | 20,8 | 53,5 | -75,0 |
| Assen | -4,1 | 63,5 | -60,0 |
| Hoogezand-Sappemeer | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leek/Roden | -0,9 | 20,0 | -20,0 |
| Landelijk Noord | -1,5 | 0,0 | 0,0 |
| Landelijk Zuid | -1,5 | 0,0 | 25,0 |
| **Totaal** | **12,8** | **137,0** | **-130,0** |

***Confrontatie van vraag en aanbod 2011-2030***

De vraag bestaat uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag, het aanbod uit het uitgeefbare aanbod en de harde plannen. In tabel 4.3 staan vraag en aanbod samengevat, in tabel 4.4 staat het verschil tussen het aanbod en de vraag in absolute zin en in procenten van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen per 1-1-2011. **Veranderingen in de status van bedrijventerreinen gedurende 2011 zijn hierin dus niet meegenomen!** Daar wordt later in deze paragraaf op ingegaan. Wel is Messchenveld Ib opgevat als hard plan.

*Tabel 4.3 Vraag en aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen, 2011-2030*

| Gebied | Vraag per Lange Termijn scenario, 2011-2030 (netto hectares) | | | | Aanbod (netto ha.) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Regional Communities | Strong Europe | Transatlantic Market | Global Economy | |
| Groningen | -14 | 58 | 78 | 120 | 120 |
| Assen | 32 | 62 | 74 | 94 | 93 |
| Hoogezand-Sappemeer | -56 | -32 | -18 | -10 | 27 |
| Leek/Roden | -8 | 12 | 22 | 34 | 24 |
| Landelijk Noord | 4 | 20 | 26 | 44 | 4 |
| Landelijk Zuid | 4 | 16 | 20 | 30 | 37 |
| **Totaal** | **-38** | **136** | **202** | **312** | **305** |

*Tabel 4.4 Balans aanbod min vraag regio Groningen-Assen, 2011-2030, in netto hectares*

| Gebied | Regional Communities | Strong Europe | Transatlantic Market | Global Economy |
|---|---|---|---|---|
| Groningen | 134 (22%) | 62 (10%) | 42 (7%) | 0 (0%) |
| Assen | 61 (24%) | 31 (12%) | 19 (8%) | -1 (-0%) |
| Hoogezand-Sappemeer | 83 (29%) | 59 (20%) | 45 (15%) | 37 (13%) |
| Leek/Roden | 32 (16%) | 12 (6%) | 2 (1%) | -10 (-5%) |
| Landelijk Noord | 0 (0%) | -16 -14%) | -22 (-19%) | -40 (-34%) |
| Landelijk Zuid | 33 (41%) | 21 (26%) | 17 (21%) | 7 (9%) |
| **Totaal** | **343 (22%)** | **169 (11%)** | **103 (7%)** | **-7 (0%)** |

Toelichting:
Aanbod min vraag 2011-2030 in netto hectares en tussen haakjes in procenten van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen per 1-1-2011. Een positieve score betekent dat het aanbod hoger is dan de vraag. Er is dan een overschot. Een negatieve score betekent dat de vraag hoger is dan het aanbod. Er is dan een tekort.

Uit tabel 4.4 blijkt dat volgens het Global Economy scenario, het scenario met de hoogste economische groei, het aanbod volgens de situatie per 1-1-2011 in de regio Groningen-Assen vrijwel exact overeenkomt met de vraag in de komende twintig jaar. Opvallend genoeg is dat ook zo in Groningen en Assen[50]. In Hoogezand-Sappemeer dreigt zelfs bij dit hoge groeiscenario een overschot. In mindere mate geldt dat ook voor Landelijk Zuid. Daarbij moet worden opgemerkt dat Kranenburg Zuid goed is voor 22

[50] Voor het gezond functioneren van de markt voor bedrijventerreinen is het gangbaar om uit te gaan van een strategische (of 'ijzeren') voorraad van ongeveer 4 maal de verwachte jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen. Om de cijferopstellingen niet nodeloos ingewikkeld te maken zijn deze in de tabellen niet meegenomen, mede omdat het om relatief kleine aantallen hectares gaat. Uiteraard is een strategische voorraad slechts van belang op het moment dat er geen sprake is van grote overschotten aan bedrijventerreinen (anders zou het aanhouden van een ijzeren voorraad slechts leiden tot meer overaanbod) en wanneer er sprake is van een positieve vraag naar bedrijventerreinen. Wanneer de ontwikkeling in de periode 2021-2030 representatief wordt geacht voor de situatie vanaf 2030 zou het aanhouden van een ijzeren voorraad dus slechts tot extra vraag leiden voor het Global Economy scenario (in Assen 12 hectare, in Groningen 5 hectare, in Leek/Roden 2 hectare en in Landelijk Noord 8 hectare) en voor Strong Europe en Transatlantic Market in Landelijk Noord (voor beide scenario's 3 hectare).

hectare netto aanbod. Dat terrein is echter slechts in beperkte mate gericht op lokale vraag uit Tynaarlo, Het terrein ligt tegen de grens van de gemeente Groningen. Wanneer wordt aangenomen dat 90% van de vraag betrekking heeft op de Groningse markt, resulteert geen overschot, maar een tekort voor Tynaarlo van 13 hectare. Volgens deze redenering zou dit bedrijventerrein dan wat betreft een vergelijking van vraag en aanbod in feite hoofdzakelijk bij Groningen moeten worden gerekend, waardoor daar dan een overschot van 20 hectare zou resulteren. Hoewel een groot deel van de bedrijvigheid bij voorkeur in de eigen gemeente vestigt, zullen nabijgelegen bedrijventerreinen in aangrenzende gemeenten uiteraard ook als vestigingsplaats in overweging genomen kunnen worden. Opgemerkt moet hierbij worden dat Kranenburg-Zuid daar het meest duidelijke voorbeeld van is. Verder liggen de bedrijventerreinen in de diverse gebieden ook het dichtst bij bedrijvigheidsconcentraties in de eigen gemeente en niet bij bedrijvigheidsconcentraties in andere gemeenten. Desalniettemin kan er toch sprake zijn van het afwegen van vestiging op een bedrijventerreinen in de eigen gemeente en bedrijventerreinen in andere gemeenten. Dat geldt voor bedrijventerreinen aan de westzijde van de A7 (Westpoort en Leeksterveld), wellicht aan de oostzijde van de A7 (zuidoostelijk Groningen en Hoogezand-Sappemeer[51]) en langs de A28 (bedrijven uit zuidelijk Groningen – waar overigens voornamelijk kantoorwerkgelegenheid is geconcentreerd -, Tynaarlo en Assen). Voor Leek/Roden en Landelijk Noord zal in het Global Economy scenario sprake zijn van een tekort. In Landelijk Noord is de situatie heel anders. Daar zijn geen plannen, zelfs geen zachte plannen, terwijl er wel vraag wordt voorzien. Niet alleen volgens het Global Economy scenario, maar ook volgens het Transatlantic Market scenario en het Strong Europe scenario wordt hier een tekort aan bedrijventerreinen voorspeld. Het gaat voornamelijk om lokale vraag. Mogelijk zal een deel van de bedrijven geneigd zijn om op Rengers, Westpoort of Leeksterveld te vestigen, maar met name voor bedrijven uit Bedum en Winsum zal dat mogelijk geen aantrekkelijke optie zijn. In de praktijk zal dit betekenen dat een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid uit Landelijk Noord die in potentie belangstelling heeft voor vestiging op een bedrijventerrein op de locatie waar zij nu gevestigd zijn, zullen blijven. Gedacht zou ook kunnen worden aan een terrein van bescheiden omvang voor lokale bedrijvigheid uit de gemeenten Winsum, Bedum en Ten Boer. Rengers zou dan in aanmerking komen voor bedrijvigheid uit Slochteren, terwijl Westpoort en Leeksterveld alternatieven vormen voor bedrijvigheid uit Zuidhorn en bovenlokale bedrijven uit Bedum en Winsum.

***Update: Confrontatie van vraag en aanbod 2012-2030***

De beschreven situatie heeft betrekking op de peildatum 1-1-2011. In tabel 4.5 en tabel 4.6 is opnieuw de vraag-aanbod confrontatie bepaald, waarbij is aangenomen dat tegenover de vraag voor de periode 2011-2030 niet het aanbod volgens de situatie per 1-1-2011, maar volgens de situatie per 1-1-2012 zou gelden. Daarbij is afgezien van de effecten van uitgifte van bedrijventerreinen gedurende 2011. Het aanbod (uitgeefbaar en harde plannen) neemt dan toe met 75 hectare in Groningen (Westpoort), 63,5 hectare in Assen (Assen-Zuid; Groenendijk) en 20 hectare in Leek/Roden (Leeksterveld).

Volgens die situatie is er ook in het hoogste groeiscenario (Global Competition) sprake van een overschot aan bedrijventerreinen in de regio van 151 hectare. In Groningen en Assen is niet meer, zoals wanneer wordt uitgegaan van het aanbod per 1-1-2011, sprake van een evenwicht tussen vraag en aanbod volgens dat scenario, maar van een omvangrijk overschot. In de andere scenario's is dat overschot nog groter. En ook in Leek/Roden wijzigt het lichte tekort volgens Global Economy in een licht overschot.

Daarnaast zijn er nog zachte plannen. Die zijn grotendeels geconcentreerd in Groningen en in wat mindere mate in Leek/Roden en Landelijk Zuid. Wanneer er van uit wordt gegaan dat Kranenburg-Zuid niet in eerste instantie in beeld is bij bedrijven uit Tynaarlo, zal bij het hoogste groeiscenario (GE) waarschijnlijk al rond 2020 het huidige aanbod (uitgeefbaar en hard) niet meer voldoende zijn voor de vraag (zie tabel VIII.1b) Bij TM en SE zal dat pas rond 2030 zo zijn. Monitoring van de ontwikkeling is hier van belang.

[51] Dat geldt overigens vooral voor het verleden en waarschijnlijk niet voor de toekomst. Met name grootschalige Groningse bedrijven in transport en distributie hebben nu de mogelijkheid zich op Westpoort te vestigen.

Voor Leek/Roden lijkt er vooralsnog geen aanleiding voor verdere planvorming en ook in Groningen zal bij het hoogste groeiscenario het huidige uitgeefbare en harde aanbod ruim voldoende zijn.

Hoewel in principe alle vier scenario's denkbaar zijn, lijkt op dit moment een ontwikkeling volgens het Transatlantic Market scenario het meest overeen te komen met ontwikkelingen op nationaal en internationaal niveau. Er is een tendens naar meer nationale soevereiniteit (zie ontwikkelingen rond de Euro) en in het nationale beleid ligt het accent bij de private sector. Dat is een 'omgevingsscenario' dat overeenkomt met Transatlantic Market. Overschotten worden dan groter en tekorten (slechts in Landelijk Noord) kleiner dan volgens het GE-scenario.

*Tabel 4.5 Vraag en aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen, 2011-2030, uitgaande van toevoegen van in 2011 hard geworden plannen aan aanbod per 1-1-2011*

| Gebied | Vraag per Lange Termijn scenario, 2011-2030 (netto hectares) | | | | Aanbod (netto ha.) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Regional Communities | Strong Europe | Transatlantic Market | Global Economy | |
| Groningen | -14 | 58 | 78 | 120 | 195 |
| Assen | 32 | 62 | 74 | 94 | 156 |
| Hoogezand-Sappemeer | -56 | -32 | -18 | -10 | 27 |
| Leek/Roden | -8 | 12 | 22 | 34 | 44 |
| Landelijk Noord | 4 | 20 | 26 | 44 | 4 |
| Landelijk Zuid | 4 | 16 | 20 | 30 | 37 |
| **Totaal** | **-38** | **136** | **202** | **312** | **463** |

*Tabel 4.6 Balans aanbod min vraag regio Groningen-Assen, 2011-2030, in netto hectares, uitgaande van toevoegen van in 2011 hard geworden plannen aan aanbod per 1-1-2011*

| Gebied | Regional Communities | Strong Europe | Transatlantic Market | Global Economy |
|---|---|---|---|---|
| Groningen | 209 (34%) | 137 (23%) | 117 (19%) | 75 (12%) |
| Assen | 124 (48%) | 94 (36%) | 82 (32%) | 62 (24%) |
| Hoogezand-Sappemeer | 83 (29%) | 59 (20%) | 45 (15%) | 37 (13%) |
| Leek/Roden | 52 (26%) | 32 (16%) | 22 (11%) | 10 (5%) |
| Landelijk Noord | 0 (0%) | -16 (-13%) | -22 (-18%) | -40 (-32%) |
| Landelijk Zuid | 33 (40%) | 21 (25%) | 17 (20%) | 7 (8%) |
| **Totaal** | **501 (32%)** | **327 (21%)** | **261 (17%)** | **151 (10%)** |

Toelichting:
Aanbod min vraag 2011-2030 in netto hectares en tussen haakjes in procenten van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen per 1-1-2011. Een positieve score betekent dat het aanbod hoger is dan de vraag. Er is dan een overschot. Een negatieve score betekent dat de vraag hoger is dan het aanbod. Er is dan een tekort.

Wanneer sprake is van een overschot zullen bedrijventerreinen slechts gedeeltelijk verkocht kunnen worden. Hier moeten daarnaast nog enige opmerkingen worden gemaakt over de negatieve vraag. Zoals al eerder aangegeven gaat het hier om een inschatting van de *gebruikte* hoeveelheid bedrijventerreinen. Een negatieve vraag zal kunnen leiden tot de volgende effecten:

- Leegstand van een terrein wanneer het verlaten wordt en of het er gevestigde bedrijf wordt gesloten.
- Bij langdurige leegstand kan worden overgegaan tot onttrekking aan de voorraad. Het aanbod wordt dan lager en eventuele overschotten worden kleiner. Dit verschijnsel komt op dit moment nog niet veel voor, maar zal waarschijnlijk in de toekomst aan belang winnen.
- Een negatieve vraag kan ook plaatsvinden door sterke krimp van de werkgelegenheid. Gedurende kortere of langere tijd zou een bedrijf desalniettemin op de bestaande locatie

gevestigd kunnen blijven. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare neemt dan af en dus het ruimtebeslag per arbeidsplaats toe.

Het is mogelijk dat ook in een situatie waarin sprake is van een negatieve vraag toch bedrijventerreinen worden uitgegeven, bijvoorbeeld omdat bedrijven verplaatsen van sterk verouderde bedrijventerreinen naar nieuwe, moderne terreinen. Dan zal echter op het verlaten kavel extra leegstand ontstaan. Wanneer niet wordt overgegaan tot onttrekking aan de voorraad kan dat leiden tot verpaupering omdat het zeer moeilijk zal zijn om de terreinen te verkopen[52]. Ook is het mogelijk dat uitgifte van bedrijventerreinen plaatsvindt, terwijl op bestaande terreinen het ruimtebeslag per arbeidsplaats sterk toeneemt. Als het om overtollige ruimte gaat, zullen de bedrijven echter een deel van hun kavels verhuren of verkopen aan andere bedrijven. Een structureel sterk toenemend ruimtebeslag per arbeidsplaats lijkt dan ook onwaarschijnlijk. Kortom, uitgifte bij een negatieve vraag is denkbaar, maar heeft wel duidelijke consequenties voor de bestaande terreinen. De vraag is waaraan prioriteit wordt gegeven: aan aanleg van nieuwe terreinen of aan herstructurering (indien nodig) van bestaande verlaten kavels om grootscheepse verpaupering te voorkomen.

[52] Wanneer sprake is van een groeiende markt zijn de kansen daarop veel groter. Een inventarisatie voor de periode 1997-2010 leert dat verlaten kavels zeer vaak weer werden herbezet door andere bedrijven, zowel in soortgelijke sectoren als het oorspronkelijk gevestigde bedrijf als in andere sectoren dan het oorspronkelijk gevestigde bedrijf. Dat geldt ook indien het oorspronkelijk gevestigde bedrijf een industrieel bedrijf was.

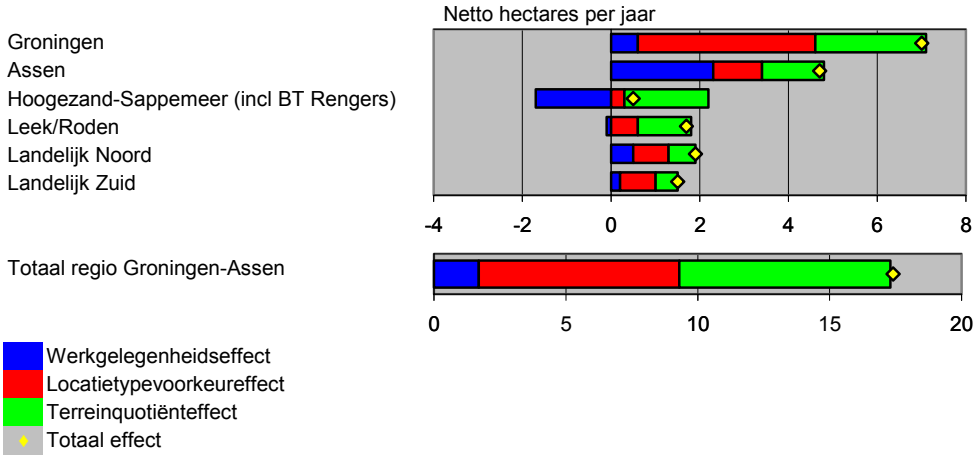
# 5 Verdiepende analyses vraag naar bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt een aantal 'verdiepende analyses' uitgevoerd. Eerst wordt, in paragraaf 5.1, de vraag naar bedrijventerreinen gesplitst naar de drie componenten werkgelegenheidsgroei, locatietypevoorkeuren en ruimtebeslag per arbeidsplaats (terreinquotiënten). Daarbij is onderscheid gemaakt naar gebieden en naar sectoren. In paragraaf 5.2 staan de resultaten van een drietal 'gevoeligheidsanalyses'. Die sluiten aan bij de drie componenten. Daardoor ontstaat zicht op het effect van veranderingen daarin op de vraag naar bedrijventerreinen. In paragraaf 5.3 tenslotte wordt zicht gegeven op vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in omliggende gebieden in het Noorden. De methodiek die daaraan ten grondslag ligt, is aanmerkelijk minder geavanceerd dan de manier waarop de vraag naar bedrijventerreinen voor de regio Groningen-Assen is bepaald. Het gaat in paragraaf 5.3 dan ook om een globale analyse.

## 5.1 Splitsen in componenten

Zicht op de drijvende krachten achter de vraag naar bedrijventerreinen geeft figuur 5.1. Daarin is de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag volgens het Transatlantic Market scenario in de periode 2011-2020 uitgesplitst naar de drie componenten werkgelegenheidseffect, locatietypevoorkeur effect en terreinquotiënt effect (zie het kader in paragraaf 1.4). De vervangingsvraag (waarvan sprake is in Groningen, Assen en Leek/Roden) is hier buiten beschouwing gelaten.

*Figuur 5.1 Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen per deelgebied, naar componenten. Transatlantic Market scenario, 2011-2020.*




Uit figuur 5.1 kan het volgende worden geconcludeerd:

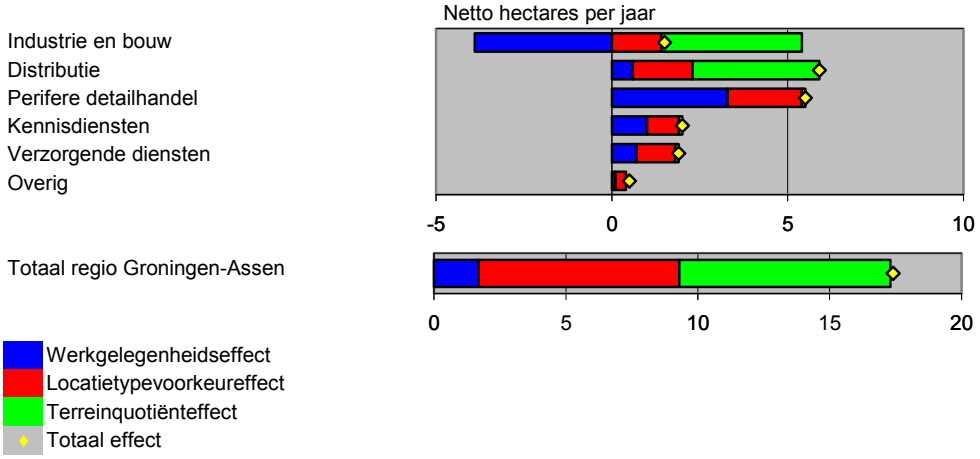
- De vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen wordt maar voor een beperkt deel bepaald door de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De verplaatsing naar bedrijventerreinen (het locatietypevoorkeur effect) en de toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt effect) nemen elk een ongeveer even groot deel van de ruimtevraag voor hun rekening.
- Het werkgelegenheidseffect draagt wel duidelijk positief bij aan de vraag naar bedrijventerrein in Assen. In Hoogezand-Sappemeer echter is dat effect duidelijk negatief. Dat hangt samen met het feit dat in Hoogezand-Sappemeer veel industrie is gevestigd. En voor industrie zijn de verwachtingen voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in het algemeen negatief (zie bijlage V.4).
- De verplaatsing naar bedrijventerreinen draagt in de stad Groningen het meest bij aan de vraag naar bedrijventerreinen. In Hoogezand-Sappemeer draagt dit nauwelijks (meer) bij aan de vraag

naar bedrijventerrein, omdat daar ook op dit moment het overgrote deel van die sectoren die vooral zijn aangewezen op vestiging op een bedrijventerrein daar al gevestigd is.

- De toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats draagt in elk gebied bij aan de vraag naar bedrijventerreinen, zij het in verschillende mate. Een relatief groot effect sorteert de groei van de terreinquotiënten in Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden. Dat hangt samen met het feit dat daar relatief veel industrie en distributieactiviteiten is gevestigd. En dat zijn de sectoren waarvoor wordt aangenomen dat het ruimtebeslag per werknemer zal toenemen.

Naast de zes gebieden heeft ook voor de zes brede sectoren een uitsplitsing naar drie componenten plaatsgevonden (zie figuur 5.2). Evenals voor de gebieden is hier gekozen voor het Transatlantic Market scenario en voor de uitbreidingsvraag. Duidelijk komt hierin naar voren dat slechts in industrie en distributie wordt uitgegaan van een toename van het terreinquotiënt. Voor die sectoren vormt dat effect de belangrijkste drijvende kracht achter de vraag naar bedrijventerreinen.
De sterke vraag naar bedrijventerreinen vanuit perifere detailhandel komt vooral voort uit het feit dat nog groei van de werkgelegenheid wordt voorzien. (In de afgelopen jaren was de groei vooral te danken aan verplaatsing van perifere detailhandel naar bedrijventerreinen.) Voor industrie en bouw wordt een afname van de werkgelegenheid verwacht. Dat komt naar voren in een negatief werkgelegenheidseffect.
Verplaatsing naar bedrijventerreinen (het locatietypevoorkeur effect) draagt in alle sectoren nog bij aan de vraag naar bedrijventerreinen. In het verleden is die bijdrage overigens veel groter geweest. De bron van mogelijke vestigers op bedrijventerreinen is voor een groot deel 'opgedroogd'.

*Figuur 5.2 Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen per breed segment, naar componenten. Transatlantic Market scenario, 2011-2020*




## 5.2 Gevoeligheidsanalyses

In het vorige hoofdstuk zijn per Lange Termijn scenario van het Centraal Planbureau prognoses opgesteld die zijn gebaseerd op een regionale vertaling (via het AREA-model) van de nationale werkgelegenheidsontwikkeling per sector volgens die scenario's, op een prognose van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd en op aannames over de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats.
Het is de vraag hoe 'gevoelig' de uitkomsten van de berekeningen zijn voor een andere ontwikkeling van die componenten. Om daar een beeld van te krijgen is in dit hoofdstuk een drietal 'gevoeligheidsanalyses' doorgerekend:

- Gevoeligheidsanalyse I: Hierbij is nagegaan welke vraag naar bedrijventerreinen zal resulteren indien voor elke van de twaalf gemeenten in de regio Groningen-Assen de jaarlijkse gemiddelde

ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per economische sector exact gelijk zal zijn aan de ontwikkeling in de periode begin 1997 tot begin 2010[53].

- Gevoeligheidsanalyse II: Hierbij is aangenomen dat het ruimtebeslag per arbeidsplaats in de toekomst niet meer zal toenemen (in tegenstelling tot het verleden). Dat heeft betrekking op sectoren in de industrie, de groothandel en de transport. Voor de overige sectoren is in de basisprognoses al aangenomen dat er geen verandering in het ruimtebeslag per arbeidsplaats op zal treden.
- Gevoeligheidsanalyse III. Sommige sectoren zijn meer geneigd om op bedrijventerreinen te vestigen dan andere. Van de zes brede sectoren kunnen vooral industrie en bouw, distributie en perifere detailhandel beschouwd worden als sectoren die voor een groot deel op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Voor de andere drie sectoren geldt dat veel minder. Dat betekent tevens dat hier nog veel 'rek' zit, mochten bedrijven en instellingen zich meer op bedrijventerreinen gaan vestigen, al dan niet gestimuleerd via beleid. Als gevoeligheidsanalyse is aangenomen dat het aandeel dat gevestigd is op bedrijventerreinen in 2030 5 %-punten hoger zal zijn dan volgens de autonome trend. Dat betekent dat in Groningen-Assen in 2020 niet 12,1% maar 14,6% van de arbeidsplaatsen in die selectie van sectoren op een bedrijventerrein is gevestigd.

In tabel 5.1 staan de effecten van de eerste gevoeligheidsanalyse, in hectares per jaar. In de periode 1997-2009 was de gemiddelde uitgifte bijna 31 hectare per jaar. In die periode is er nauwelijks sprake geweest van transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouw. De uitgifte is dan dus vrijwel gelijk aan de uitbreidingsvraag. De berekende uitbreidingsvraag met de groeicijfers voor de werkgelegenheid zoals in 1997-2009 voor de periode 2011-2020 is tien hectare per jaar lager. Dat is onder andere het gevolg van minder verplaatsingen naar bedrijventerreinen. In de periode 1997-2009 waren er veel meer verplaatsingen dan voor de komende tien jaar wordt aangenomen.

*Tabel 5.1 Gevoeligheidsanalyse I: groei arbeidsplaatsen zoals in 1997-2009. Effecten in netto hectares per jaar.*

| Gebied | Uitgifte 1997-2009 | Prognose 2011-2020 bij groei 1997-2009 | TM-scenario 2011-2020 (uitbreiding) | GE-scenario 2011-2020 (uitbreiding) |
|---|---|---|---|---|
| Groningen | 9.0 | 7.3 | 7.0 | 8.4 |
| Assen | 6.9 | 4.3 | 4.7 | 5.2 |
| Hoogezand-Sappemeer | 4.3 | 1.0 | 0.5 | 0.0 |
| Leek/Roden | 4.5 | 4.4 | 1.7 | 1.9 |
| Landelijk Noord | 4.9 | 1.7 | 1.9 | 2.4 |
| Landelijk Zuid | 1.0 | 2.0 | 1.5 | 1.9 |
| **Regio** | **30.6** | **20.8** | **17.4** | **19.8** |

Opvallend is dat de prognose voor 2011-2020 slechts iets hoger is dan volgens het TM-scenario en het GE-scenario. Dat terwijl de groei van de *totale* werkgelegenheid in die twee scenario's aanzienlijk lager is dan in de periode 1997-2009. Dat wordt verklaard door het feit dat de afname in groei in de Lange Termijn scenario's ten opzichte van het verleden met name in die dienstensectoren optreedt die niet vooral op bedrijventerreinen zijn georiënteerd. Voor industrie was ook in de periode 1997-2009 al sprake van een afname van het aantal arbeidsplaatsen. Hoewel de totale groei van het aantal arbeidsplaatsen in de toekomst lager zal zijn dan in het verleden, vormt dat dus niet de belangrijkste reden voor het feit dat de prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen in de toekomst lager is dan de uitgifte in het verleden.

[53] In die periode is Cordis Europe gesloten. Dit is een incidentele gebeurtenis, waarvoor in de gevoeligheidsanalyse is gecorrigeerd door de ontwikkeling van de high-tech sector in Roden te bepalen exclusief Cordis Europe.

Voor een deel van de bedrijvigheid is aangenomen dat het ruimtebeslag per arbeidsplaats toe zal nemen (vooral in industrie en distributie). In tabel 5.2 is aangegeven wat het verschil in vraag naar bedrijventerrein is indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats *niet* zal toenemen (gevoeligheidsanalyse II). Dan neemt de vraag naar bedrijventerreinen af met 8,5 hectare per jaar. Dat effect treedt, volgens verwachting, vooral op in de industrie en distributie.

*Tabel 5.2 Gevoeligheidsanalyse II: Geen groei ruimtebeslag per arbeidsplaats. Effecten in netto hectares per jaar in afwijking van de basisprognose (TM-scenario).*

| Gebieden | Effect | Sectoren | Effect |
|---|---|---|---|
| Groningen | -2.7 | Industrie en bouw | -4.4 |
| Assen | -1.4 | Distributie | -3.8 |
| Hoogezand-Sappemeer | -2.1 | Perifere detailhandel | -0.1 |
| Leek/Roden | -1.2 | Kennisdiensten | -0.1 |
| Landelijk Noord | -0.7 | Verzorgende diensten | 0.0 |
| Landelijk Zuid | -0.4 | Overig | -0.1 |
| **Regio** | **-8.5** | **Totaal** | **-8.5** |

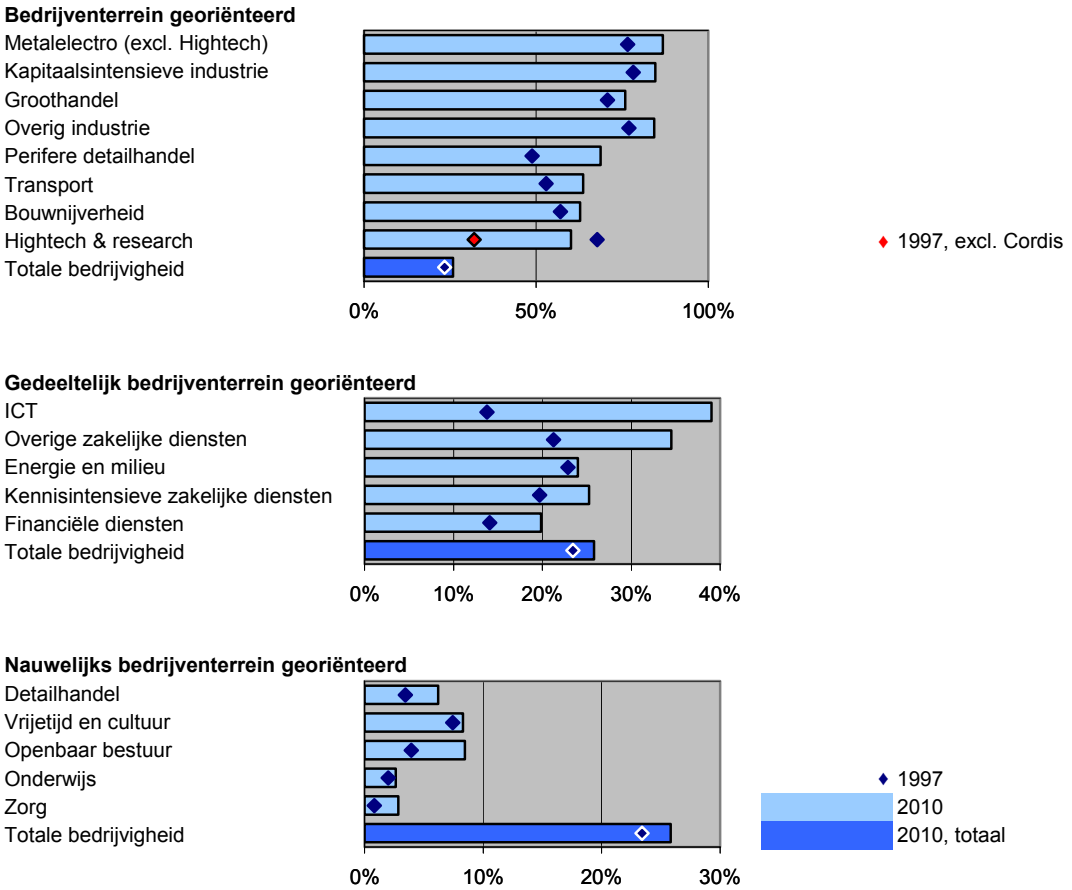
Een voorbeeld van een situatie met meer verplaatsingen naar bedrijventerreinen van sectoren die relatief weinig op bedrijventerreinen (hier verder kortweg aangeduid als 'dienstensectoren') zijn gevestigd staat in tabel 5.3 (gevoeligheidsanalyse III). In bijlage IX is dat verder uitgewerkt naar de 18 sectoren.

*Tabel 5.3 Gevoeligheidsanalyse III: Meer 'niet-bedrijventerrein sectoren' naar bedrijventerrein. Effecten in netto hectares per jaar in afwijking van de basisprognose (TM-scenario).*

| Gebieden | Effect | Sectoren | Effect |
|---|---|---|---|
| Groningen | 3.4 | Industrie en bouw | 0.0 |
| Assen | 1.3 | Distributie | 0.0 |
| Hoogezand-Sappemeer | 0.6 | Perifere detailhandel | 0.0 |
| Leek/Roden | 0.5 | Kennisdiensten | 2.0 |
| Landelijk Noord | 0.2 | Verzorgende diensten | 2.3 |
| Landelijk Zuid | 0.2 | Overig | 1.8 |
| **Regio** | **6.1** | **Totaal** | **6.1** |

In figuur 5.3 is, ter informatie, nog het deel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd weergegeven. Daaruit wordt ook de verandering tussen 1997 en 2010 duidelijk. Een onderverdeling is gemaakt tussen bedrijventerrein georiënteerd (eerder in dit rapport ook kort door de bocht aangeduid als 'bedrijventerreinsectoren'), gedeeltelijk bedrijventerrein georiënteerd en nauwelijks bedrijventerrein georiënteerd. De schaal van de drie delen van de figuren verschilt. Als ijkpunt is steeds de score voor de totale bedrijvigheid weergegeven. Bij high-tech neemt het deel van de arbeidsplaatsen op een bedrijventerrein (de locatietypevoorkeur) af tussen 1997 en 2010, maar dat is puur het effect van het sluiten van Cordis Europe op Bitseveld in Roden. Zonder Cordis Europe zou zelfs sprake zijn geweest van een sterke toename. ICT, perifere detailhandel en overige zakelijke diensten zijn voorbeelden van sectoren waar het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd, sterk is toegenomen. In deze gevoeligheidsanalyse wordt aangenomen dat de groei van de locatietypevoorkeur in alle sectoren die behoren tot de gedeeltelijk of nauwelijks bedrijventerrein georiënteerde bedrijvigheid extra zal toenemen.

*Figuur 5.3 Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen*




Vooral voor de stad Groningen zullen meer verplaatsingen van dienstensectoren naar bedrijventerreinen veel effect sorteren (zie tabel 5.3). Uiteraard zijn de effecten nihil in de bedrijventerrein georiënteerde activiteiten (of kortweg: bedrijventerreinsectoren).

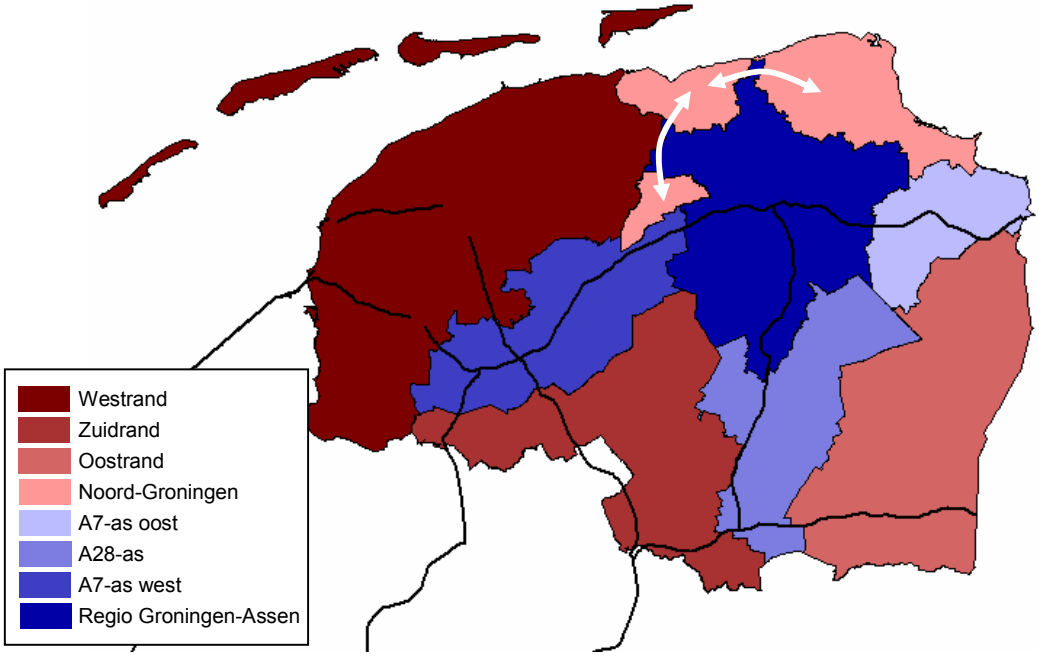
## 5.3 Situatie omliggende gebieden

De situatie op de regionale markt voor bedrijventerreinen staat mede onder invloed van ontwikkelingen in omliggende regio's. Daarom is, op basis van aannames uit de oorspronkelijke BedrijfsLocatieMonitor een prognose gemaakt voor een aantal omliggende gebieden (zie figuur 5.4). Per Lange Termijn scenario is de vraag naar bedrijventerreinen bepaald, voor 2011-2020 en voor 2011-2030. Tevens is, op basis van IBIS, het aanbod bepaald (uitgeefbare terreinen plus harde plannen). In tabel 5.4 staat het resultaat. Vervolgens is in tabel 5.5 het saldo van vraag en aanbod berekend, zowel in absolute zin als in percentage van de omvang van de voorraad uitgegeven bedrijventerreinen in het basisjaar. Niet alleen in Groningen-Assen, maar ook in vrijwel alle omliggende regio's zal de komende tien jaar het aanbod ruim voldoende zijn om aan de vraag te voldoen, zelfs in het hoogste groeiscenario. De enige uitzondering is Westrand. Dat hangt samen met het feit dat er voor een regio van die omvang relatief weinig aanbod is. Maar het hangt ook samen met de zeer hoge vraag. Dat is een gevolg van de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor[54].

[54] We zullen hier niet op details ingaan, maar in essentie gaat de BLM altijd uit van een sterke inhaalslag in regio's waar nog een relatief klein deel van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein is gevestigd. In Westrand is dat het geval.

Waarschijnlijk zou toepassing van onze methodiek (zoals in dit rapport) tot een lagere berekende vraag leiden voor Westrand.

*Figuur 5.4 Gebieden in het Noorden*




Weliswaar is het zo dat er bij voorkeur sprake moet zijn van een zekere ijzeren voorraad om ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen soepel te laten lopen. Dan nog zijn de overschotten in de meeste regio's vrij hoog. Gangbaar is dat gestreefd wordt naar een ijzeren voorraad van ongeveer vier maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte. Voor Groningen-Assen zou dat in het Global Economy dus 27 hectare zijn (266 min 198, gedeeld door 10 is 6,8 hectare per jaar; in vier jaar tijd dus 27,2 hectare). Volgens deze berekening is zelfs in het Global Economy het overschot aan bedrijventerreinen in 2020 ruim hoger dan de ijzeren voorraad. Uiteraard met uitzondering van de Westrand, want daar is in 2020 al sprake van een verwacht tekort, zelfs volgens het Regional Communities scenario.

Geconcludeerd kan dus worden dat er in de komende jaren in omliggende regio's geen situatie zal ontstaan van een nijpend tekort aan ruimte (wat zou kunnen leiden tot verplaatsing naar omliggende regio's, zoals bijvoorbeeld Groningen-Assen, waar nog wel aanbod is). De enige uitzondering is Westrand, maar het is waarschijnlijk dat, mocht de vraag zich daar inderdaad zo voortvarend ontwikkelen en mocht er niet gekomen worden tot nieuwe planvorming, bedrijvigheid vooral uit zal wijken naar de A7-as west (Drachten en Heerenveen). In de regio's die het meest in concurrentie zijn met Groningen-Assen (A7-as West met Leek/Roden en het westelijk deel van Groningen; A28-as wellicht met Assen; A7-as oost wellicht met Hoogezand-Sappemeer en het oostelijk deel van Groningen) is het verwachte overschot vaak nog hoger dan in Groningen-Assen.
Daarnaast speelt nog de meer fundamentele vraag een rol in hoeverre eigenlijk sprake is van bovenregionale concurrentie op de markt voor bedrijventerreinen. Uit gegevens over grote bedrijfsverplaatsingen van STEC blijkt dat er de laatste tien jaar geen grote verplaatsingen naar Groningen-Assen hebben plaatsgevonden vanuit andere delen van het Noorden. Activiteiten waarvoor een bovenregionale oriëntatie bij de locatiekeuze wel van belang is, liggen in de sfeer van logistiek en (buitenlandse) industriële bedrijven. Op het gebeid van logistiek heeft Groningen-Assen geen sterke positie ten opzichte van de regio's Heerenveen/Drachten en Meppel/Hoogeveen. En de tijd dat zich regelmatig grote buitenlandse industriële bedrijven in het Noorden vestigden (zoals bijvoorbeeld in Hoogezand-Sappemeer) is voorbij.

*Tabel 5.4 Vraag per LT-scenario, 2011-2030 en hard aanbod in omliggende regio's, netto hectares*

| | Regional Communities | | Strong Europe | | Transatlantic Market | | Global Economy | | Hard aanbod |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gebied (zie figuur II.1)** | **2011-2020** | **2011-2030** | **2011-2020** | **2011-2030** | **2011-2020** | **2011-2030** | **2011-2020** | **2011-2030** | **1-1-2011** |
| Regio Groningen-Assen | 14 | -81 | 89 | 96 | 174 | 159 | 198 | 266 | 250 |
| A7-as west | 68 | 24 | 112 | 122 | 160 | 161 | 177 | 237 | 262 |
| A28-as | 37 | 15 | 58 | 62 | 82 | 81 | 84 | 106 | 191 |
| A7-as oost | 17 | -22 | 45 | 35 | 74 | 60 | 67 | 74 | 125 |
| Noord-Groningen | 19 | -2 | 36 | 29 | 51 | 44 | 49 | 53 | 66 |
| Oostrand | 50 | -39 | 129 | 115 | 191 | 167 | 182 | 198 | 255 |
| Zuidrand | 46 | 27 | 71 | 84 | 97 | 105 | 107 | 152 | 160 |
| Westrand | 273 | 199 | 360 | 426 | 458 | 480 | 495 | 645 | 188 |

*Tabel 5.5 Confrontatie vraag 2011-2020 en huidig hard aanbod per LT-scenario, netto hectares*

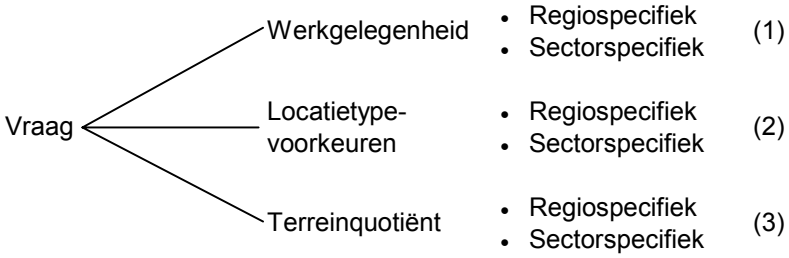
| | Aanbod 2011 – Vraag 2011-2020 | | | | Idem, als percentage van uitgegeven 2011 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gebied (zie figuur II.1)** | **RC** | **SE** | **TM** | **GE** | **RC** | **SE** | **TM** | **GE** |
| Regio Groningen-Assen | 236 | 161 | 76 | 52 | 15,5% | 10,5% | 5,0% | 3,4% |
| A7-as west | 194 | 150 | 103 | 86 | 19,9% | 15,4% | 10,5% | 8,8% |
| A28-as | 154 | 134 | 110 | 107 | 31,5% | 27,4% | 22,4% | 22,0% |
| A7-as oost | 108 | 80 | 50 | 57 | 18,5% | 13,7% | 8,6% | 9,8% |
| Noord-Groningen | 47 | 30 | 15 | 17 | 16,8% | 10,9% | 5,3% | 6,2% |
| Oostrand | 205 | 126 | 64 | 73 | 14,6% | 8,9% | 4,6% | 5,2% |
| Zuidrand | 114 | 89 | 64 | 53 | 22,7% | 17,7% | 12,7% | 10,6% |
| Westrand | -85 | -172 | -270 | -307 | -4,5% | -9,0% | -14,2% | -16,2% |

# Bijlage I Methodiek BLM

## I.1 Uitbreidingsvraag volgens de BLM en aanpassingen in BLM²

Al meer dan tien jaar hanteert het Rijk de BedrijfsLocatieMonitor om de vraag naar bedrijventerreinen landelijk in beeld te brengen. Voorheen gebeurde dat door het Centraal Planbureau, de laatste jaren door het Planbureau voor de Leefomgeving. Vanaf het begin is het de opzet van de BedrijfsLocatieMonitor geweest om zowel onderscheiden naar regio's als naar sectoren[55] uit te gaan van een vrij grofmazig schaalniveau[56]. De BLM is een drietrapsraket, die schematisch als volgt kan worden weergegeven:

Uitbreidingsvraag




Daarnaast is er nog sprake van *vervangingsvraag*. Daarbij zijn er globaal twee varianten:

- Transformatie: een gebied krijgt een andere bestemming, waardoor gevestigde bedrijvigheid moet worden uitgeplaatst.
- Herstructurering: kwaliteitsingrepen op een bedrijventerrein. Dat kan per saldo leiden tot een verandering in het ruimtebeslag per arbeidsplaats (ook tot een *afname*).

Wat betreft de uitbreidingsvraag wordt in de systematiek van de BLM ten eerste de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen bepaald, onderscheiden naar regio en sector. Daaraan ligt een prognosemodel ten grondslag.
Ten tweede is de ontwikkeling van locatietypevoorkeuren van belang. Deze term is enigszins misleidend, omdat het niet gaat om waar men bij voorkeur gevestigd *zou willen zijn* ('revealed preferences'), maar waar men daadwerkelijk gevestigd *is* ('stated preference'). Tussen wensen en realisatie kan een verschil bestaan, bijvoorbeeld omdat de verplaatsingskosten niet opwegen tegen het te behalen voordeel. Desalniettemin wordt deze terminologie ook in deze notitie gebruikt. Via de locatietypevoorkeuren wordt in de BLM-methodiek bepaald welk deel van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein is gevestigd. Ook daarbij wordt weer een onderscheid gemaakt naar regio en economische sector. (Binnen de industrie zal een veel groter deel van de bedrijvigheid gevestigd zijn op een bedrijventerrein dan binnen de zorgsector.)
Ten derde wordt de vraag naar bedrijventerreinen bepaald via het ruimtebeslag per arbeidsplaats. Ook daarin bestaan (soms aanzienlijke) verschillen tussen economische sectoren, maar ook tussen regio's. Zo blijkt er bijvoorbeeld een sterk negatief verband te bestaan tussen de omvang van het ruimtebeslag per

55 De term 'sector' (en 'sectoraal') wordt in deze notitie gebruikt om bepaalde typen bedrijvigheid mee aan te duiden.

56 Dat blijkt uit diverse adviesgesprekken die Peter Louter in de jaren negentig met het projectteam van het Centraal Planbureau heeft gevoerd over de opzet van de BLM en het blijkt ook uit recente correspondentie met Pascal Beckers, de huidige projectleider van de BLM bij het PLBL. Het ruimtelijk schaalniveau is dat van provincies en in de nieuwe publicatie, die voor het najaar wordt voorzien, wordt uitgegaan van ramingen voor vijf brede sectoren, namelijk industrie, logistiek, consumenten- en overige diensten, zorg en overheid en financiële en zakelijke diensten.

werknemer en de prijs van bedrijventerreinen (ook wanneer wordt gecorrigeerd voor verschillen in de typen bedrijvigheid die op de bedrijventerreinen zijn gevestigd).

Binnen de BLM-methodiek zijn er vervolgens nog allerlei specifieke verfijningen en uitzonderingen (zo geldt voor zeehaventerreinen een ander type benadering), maar de hoofdlijn van het verhaal is dat er drie bronnen zijn die de vraag naar bedrijventerreinen bepalen, namelijk:

- De regio- en sectorspecifieke ontwikkeling van de werkgelegenheid (die overigens ook kan *afnemen*!);
- de regio- en sectorspecifieke verplaatsing van bedrijvigheid vanaf locaties die niet formeel als bedrijventerrein zijn bestemd naar formele bedrijventerreinen[57]
- de regio- en sectorspecifieke ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt) bij bedrijven op bedrijventerreinen.

Door het PBL (en voorheen het CPB) worden slechts prognoses gemaakt op het niveau van provincies (en binnen de Randstad afzonderlijk voor de regio's Den Haag, Rotterdam en Amsterdam). Wanneer voor een gebied, dat niet samenvalt met een provincie (zoals de regio Groningen/Assen), dan prognoses moeten worden opgesteld, gebeurt dat veelal door de provinciale vraag te verdelen binnen de provincie(s), bijvoorbeeld op grond van de op dit moment al uitgegeven hectares bedrijventerrein. Dat doet echter geen recht aan regiospecifieke kenmerken. Zo verschilt de bedrijvigheid in het Groningse deel van de regio Groningen/Assen sterk van de overige delen van Groningen. Datzelfde geldt voor het Drentse deel van de regio, vergeleken met de rest van Drenthe. Dat kan zowel aanleiding geven tot een forse over- als een forse onderschatting van de vraag naar bedrijventerreinen. Om dit te ondervangen heeft Bureau Louter de BedrijfsLocatieMonitor verder verfijnd, om deze geschikt te maken voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerrein op een fijnmaziger niveau dan dat van provincies. Deze methode wordt hier verder aangeduid als de BLM-BLM of BLM², wat staat voor 'BedrijfsLocatieMonitor- Bureau Louter Methodiek'.

Om de verfijningen volgens de BLM-BLM helder te krijgen, worden hier weer de drie stappen van de BLM-methodiek gevolgd.

***Stap 1 Werkgelegenheid***

In de BLM wordt gebruik gemaakt van een vrij eenvoudig model om prognoses te maken voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Er wordt uitgegaan van een onderverdeling naar een grofmazig ruimtelijk schaalniveau en naar een aantal brede economische sectoren. In de BLM² wordt uitgegaan van het door Bureau Louter in eigen beheer ontwikkelde AREA-model. Daarmee worden prognoses voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen opgesteld per individuele gemeente, met een onderscheid naar veertig economische sectoren. Het model is zodanig opgesteld dat 'scenariospecifieke' informatie kan worden ingevoerd. Voorbeelden zijn nationale prognoses voor het aantal arbeidsplaatsen, bijvoorbeeld uit de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau en gemeentespecifieke prognoses voor de ontwikkeling van het aantal inwoners[58]. In het AREA-model wordt het effect van zogenaamde 'locatiefactoren' die op grond van statistische analyses van invloed zijn op gemeentelijke verschillen in werkgelegenheidsgroei meegenomen. De invloed van locatiefactoren verschilt sterk tussen economische sectoren: voor de industrie spelen andere factoren een rol dan voor de horeca. In het AREA-model wordt daar rekening mee gehouden. Omdat gemeenten ook verschillend scoren op de locatiefactoren, neemt het AREA-model ook verschillen in concurrentiekracht tussen

---

57 Dit wordt ook wel aangeduid als 'professionalisering'; een wat verwarrende term omdat ook bedrijven die niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd uiteraard zeer 'professioneel' kunnen opereren.

58 Voorbeeld zijn het PRIMOS-model en het PEARL-model. Maar ook kunnen andere prognoses worden ingevoerd. Zo is door Bureau Louter in nderzoek naar demografische ontwikkelingen in de provincie Groningen in samenspraak met de Provincie (Huub Hanssen) een alternatieve bevolkingsprognose opgesteld, die vervolgens weer als input diende voor het werkgelegenheidsmodel AREA.

gemeenten in beschouwing. Het model is daarbij zo opgebouwd dat met nabijgelegen locaties meer rekening wordt gehouden dan met veraf gelegen locaties.

***Stap 2 Locatietypevoorkeuren***

In de BLM wordt per provincie en per brede economische sector het aandeel (percentage) van de werkgelegenheid dat op dit moment op een bedrijventerrein is gevestigd bepaald. Vervolgens wordt een aanname gemaakt over de wijziging (veelal een toename) van de toekomstige ontwikkeling van dat aandeel om tot prognoses te komen. De trek naar bedrijventerreinen ('professionalisering') is in het verleden een belangrijke bron voor de vraag naar (formele) bedrijventerreinen geweest. Ook hier geldt echter dat het uitgaan van provinciale gemiddelden tot fouten kan leiden. Een rekenvoorbeeld. Stel dat sector x in de provincie Groningen op dit moment voor 80 procent op bedrijventerreinen is gevestigd en dat wordt aangenomen dat dit aandeel met een procent per jaar zal groeien. Dan zal, alleen al door verplaatsing naar bedrijventerreinen, deze sector nog twintig jaar vraag naar bedrijventerreinen genereren. Maar als in de praktijk in het Groningse deel van de regio Groningen-Assen sector x al voor 97% op bedrijventerreinen is gevestigd, dan zal het mechanisch doorvoeren van de rekenregels uit de BLM leiden tot een aandeel van 117% over twintig jaar. Dat kan uiteraard niet. Andersom kan voor een sector y ook sprake zijn van een lager aandeel in een specifiek deel van een provincie. Dan is er dus juist sprake van meer potentieel voor verplaatsing naar bedrijventerreinen. In diverse projecten is daarom door Bureau Louter een verfijning doorgevoerd. Per gemeente en sector is namelijk bepaald welk deel momenteel daadwerkelijk op een bedrijventerrein is gevestigd. Dat kan aanzienlijk afwijken van het provinciaal gemiddelde volgens de BLM. Niet alleen de huidige locatietypevoorkeuren kunnen aldus in beeld worden gebracht, maar ook ontwikkelingen in de tijd. Daardoor ontstaat per economische sector een regiospecifiek beeld van de snelheid waarmee bedrijven naar bedrijventerreinen verplaatsen. Die informatie wordt ook gebruikt voor de prognoses.
Om de ontwikkeling van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd te bepalen zijn de volgende stappen gevolgd:

- Er zijn zes locatietypen onderscheiden, namelijk bedrijventerreinen, kantoorlocaties, binnensteden, specifieke werklocaties, woongebieden en buitengebieden (zie bijlage III voor deze locatietypen).
- Door Bureau Louter is door middel van GIS-methodieken (Geografische Informatie Systemen) voor alle vestigingen in het vestigingenregister van de provincies Groningen en Drenthe die ooit hebben bestaan in de periode 1997-2010, bepaald op welk locatietype zij (per jaar) gevestigd zijn geweest.
- Er is een onderscheid gemaakt naar twintig economische sectoren (zie bijlage IV) en naar zes gebieden in de regio, namelijk Groningen, Assen, Hoogezand-Sappemeer (inclusief het bedrijventerrein Rengers dat op het grondgebied van Slochteren ligt), Leek/Roden (met het grondgebied van de voormalige gemeente Roden), Landelijk Noord (de gemeenten Slochteren exclusief Rengers, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn) en Landelijk Zuid (de gemeenten Haren, Tynaarlo en Noordenveld exclusief Roden)
- Via trendextrapolatiemethoden is vervolgens bepaald welk deel van de bedrijvigheid zich op de zes onderscheiden locatietypen bevindt, specifiek per gebied en sector. Uiteraard is er daarbij voor gezorgd dat de som over de locatietypen per gebied-sector combinatie altijd exact optelt tot 100%.

***Stap 3 Terreinquotiënt***

Zelfs indien het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen niet groeit, kan er toch sprake zijn van een vraag naar extra ruimte, namelijk indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats (strikt genomen per arbeidsjaar, dus gecorrigeerd voor deeltijdarbeid) toeneemt[59]. In de BLM wordt uitgegaan van

[59] Het ruimtebeslag per arbeidsplaats is op zich weer de resultante van de arbeidsproductiviteit (de toegevoegde waarde per arbeidsjaar) en de ruimteproductiviteit (de toegevoegde waarde per hectare). Bij een toenemende ruimteproductiviteit is er minder ruimte nodig om tot eenzelfde hoeveelheid toegevoegde waarde te komen. Bij intensief ruimtegebruik zal dus het vereiste ruimtebeslag afnemen. Daarnaast is er

(sectorspecifieke) terreinquotiënten per provincie, zowel wat betreft de huidige situatie als de ontwikkeling in de tijd. Informatie over de omvang van de uitgegeven kavels per individueel bedrijf zijn niet bekend voor het totaal van alle bedrijven in een gebied. In ons onderzoek hebben wij daarom gekozen voor een methode om op indirecte manier een inschatting te maken van het ruimtebeslag per werknemer, onderscheiden naar sector. Allereerst is daarvoor een inschatting vaan het *huidige* ruimtebeslag gemaakt. Daarbij zijn de volgende stappen gevolgd:

- De terreinquotiënten uit de BLM vormden het uitgangspunt. In de BLM wordt een onderscheid gemaakt naar drie landsdelen (waaronder Noordoost: het Noorden en Overijssel) en 27 economische sectoren.
- Via GIS-methodieken is voor een groot aantal individuele bedrijven in de regio Groningen-Assen het feitelijke terreinquotiënt bepaald. De informatie die hieruit naar voren kwam is ook gebruikt om de terreinquotiënten uit de BLM te toetsen naar hun plausibiliteit. Dat heeft tot diverse aanpassingen geleid. Zo kon op deze manier bijvoorbeeld een goed onderscheid worden gemaakt tussen perifere detailhandel en overige detailhandel (die bij de BLM onder dezelfde economische sector zijn ondergebracht). Binnen de vrij brede sectoren die in de BLM worden gehanteerd, zijn door Bureau Louter nog verschillen aangebracht. Ook is voor alle vestigingen op bedrijventerreinen nagegaan of zij in een kantoor gevestigd zijn. Het terreinquotiënt daarvoor is veelal aanzienlijk lager dan voor bedrijven in dezelfde sector die niet in een kantoor zijn gevestigd[60].
- Via informatie over terreinquotiënten uit de BLM, waar nodig en mogelijk verrijkt met de door Bureau Louter verzamelde extra informatie is, via combinatie met de werkgelegenheid per vestiging uit de vestigingenregisters van Groningen en Drenthe, per bedrijventerrein in eerste ronde het ruimtebeslag voor elk bedrijf bepaald. Vervolgens is het ruimtebeslag zodanig aangepast dat de som over de bedrijven gelijk is aan de totale hoeveelheid uitgegeven ruimte per bedrijventerrein.
- Via deze procedure is dus voor elke individuele vestiging op een bedrijventerrein het ruimtebeslag bepaald. Dit is en blijft een inschatting, die echter aanzienlijk dichter bij 'de waarheid' zit dan bij het mechanisch toepassen van op landsdelig niveau, voor brede economische sectoren, bepaalde terreinquotiënten uit de BLM. Door in te tellen kan aldus ook een vrij accurate inschatting van het totale ruimtebeslag per economische sector worden gemaakt, eventueel onderscheiden naar deelgebieden binnen de regio.
- Naast de huidige terreinquotiënten is ook inzicht in de ontwikkeling in de tijd nodig. Daarvoor is aangesloten bij inzichten uit de BLM[61]. Voor een aantal sectoren (in industrie, groothandel en transport) wordt in de BLM uitgegaan van een toenemend terreinquotiënt. Naarmate de economische groei hoger is, neemt in de BLM-methodiek ook het terreinquotiënt in die sectoren sterker toe. Voor de overige sectoren wordt aangenomen dat de terreinquotiënten gelijk blijven in de tijd.

---

echter in veel sectoren (met name in sectoren die vooral op bedrijventerreinen zijn gevestigd) sprake van een voortdurend toenemende arbeidsproductiviteit. Dat leidt er dus toe dat het terreinquotiënt (ruimte per arbeidsplaats) zelfs nog kan toenemen indien de ruimteproductiviteit toeneemt (wat op zich ruimtebesparend is), namelijk indien de arbeidsproductiviteit sterker toeneemt dan de ruimteproductiviteit. In dat geval leidt een stijgende ruimteproductiviteit vooral tot een *minder sterke stijging* van het ruimtebeslag per werknemer.

60 Een direct gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat het ruimtebeslag van ICT-bedrijven (die voor een groot deel in kantoren op Kranenburg - dat door de gemeente Groningen als bedrijventerrein wordt aangemerkt - zijn gevestigd) aanzienlijk lager is dan bij het mechanisch toepassen van het terreinquotiënt uit de BLM voor de brede sector waar ICT in de BLM binnen valt.

61 Binnen het tijdpad van dit project was het niet mogelijk om afzonderlijk onderzoek te doen naar de ontwikkeling van terreinquotiënten. Het ontbreekt namelijk aan informatiebronnen over de ontwikkelingen van de terreinquotiënten per economische sector door de tijd. Ook bij de ontwikkeling van de BLM, eerst door het Centraal Planbureau en daarna door het Planbureau voor de Leefomgeving, wordt in verschillende publicaties op dit probleem gewezen.

Ontwikkelingen van terreinquotiënten kunnen slechts over een wat langere termijn goed worden beoordeeld. Conjuncturele schommelingen spelen namelijk een rol, omdat bedrijven niet direct bij een groei of krimp van hun bedrijf de omvang van hun kavel aan zullen passen (door verkoop van een deel van hun huidige kavel of aankoop van een naastgelegen braak liggend kavel - dat dan wel beschikbaar moet zijn – of door verplaatsing naar een ander kavel - groter of juist kleiner):

- Wanneer in een conjunctureel dal de werkgelegenheid bij een bedrijf afneemt, zal men niet direct een deel van het kavel verkopen of verplaatsen naar een ander, kleiner, kavel. Het terreinquotiënt tendeert daarom in tijden van laagconjunctuur toe te nemen, omdat het ruimtebeslag gelijk blijft bij een afnemend aantal arbeidsplaatsen.
- Wanneer in tijden van economische hoogconjunctuur de werkgelegenheid bij een bedrijf toeneemt, zal veelal niet direct een naastliggend braak liggend kavel gekocht kunnen worden of verplaatst kunnen worden naar een ander, groter, kavel. Het terreinquotiënt tendeert daarom in tijden van hoogconjunctuur af te nemen, omdat het ruimtebeslag gelijk blijft bij een toenemend aantal arbeidsplaatsen.

**Intermezzo Alternatieve prognosemethodieken**

Dit intermezzo is slechts bedoeld voor degenen die geïnteresseerd zijn in de methodologische achtergronden van prognosemodellen voor de vraag naar bedrijventerreinen.

Naast de door ons voorgestelde BLM² zijn er ook andere methoden om prognoses te maken van de vraag naar bedrijventerreinen. Voorbeelden zijn:

- Extrapolatie van uitgiftecijfers uit het verleden. Hierbij worden de uitgiftecijfers uit een bepaalde periode in het verleden doorgetrokken naar het verleden. Deze methode kent een aantal grote nadelen. Ten eerste is het zeer sterk bepalend welke historische periode wordt gekozen. In het onderzoek van BCI is daarvoor de periode 2007-2010 gekozen. Dat is een zeer korte periode, waarin bovendien sprake is van een bijzondere gebeurtenis (de kredietcrisis, met als gevolg een in de naoorlogse jaren ongekende krimp van de economie) en waarin het aandeel van Groningen/Assen in de nationale uitgifte van bedrijventerreinen veel lager was in de jaren daarvoor. Om dit zonder slag of stoot representatief te achten voor de toekomst is kwestieus. Wanneer bijvoorbeeld de gemiddelde uitgifte in de afgelopen twintig jaar als uitgangspunt zou worden genomen, zou het huidige aanbod al ruim voor 2020 uitgegeven zijn. Deze benadering heeft bovendien als nadeel dat volstrekt niet duidelijk is wat de drijvende krachten zijn achter de vraag naar bedrijventerreinen (dit geldt ook voor alle verder te bespreken alternatieven).
- De bedrijvenconsultatiemethode (via een enquête). Daarbij wordt aan bedrijven gevraagd aan te geven wat hun behoefte aan extra ruimte is in de komende x jaar. De ervaring leert dat deze methode leidt tot een forse overschatting van de vraag. Ten eerste zullen bedrijven strategisch gedrag vertonen: overvragen, zodat zij er zeker van zijn dat ook bij het niet volledig honoreren van hun 'wensen' toch ruim voldoende bedrijventerreinen worden aangelegd. Bedrijven hebben er namelijk geen last van de financiële molensteen van een groot overschot aan braakliggende kavels. Ten tweede zullen juist bedrijven die denken uit te gaan breiden de enquête invullen. Dat levert dus een vertekend beeld op, indien deze groep representatief wordt geacht voor het totale bedrijfsleven. Daarnaast is de bedrijvenconsultatiemethode overigens om een andere reden minder geschikt. In het algemeen worden verwachtingen van mensen (ook van managers van bedrijven) sterk gekleurd door recente ervaringen. Men heeft de neiging om ontwikkelingen in een zeer recent verleden door te trekken naar de toekomst. Dat zou merkwaardig genoeg momenteel dus juist (in tegenstelling tot wat gangbaar is bij deze methode) kunnen leiden tot een lage inschatting van de vraag naar bedrijfsruimte. Men moet echter open blijven staan voor een scenario waarin de economie zich sterk herstelt.
- Gebruik van de BLM en met eenvoudige methodes 'verdelen' binnen provincies. Zoals al eerder aangegeven kan dit tot onjuiste prognoses voor deelgebieden binnen de provincie leiden, indien er sprake is van grote intraregionale verschillen in economische structuur.

Tenslotte nog één voor de methodische 'fijnproevers': Ontwikkeling van de toegevoegde waarde in plaats van de werkgelegenheid als indicator voor de vraag naar bedrijventerreinen. Deze methode werd onlangs voorgesteld in een 'diner pensant' bij de gemeente Rotterdam. Dit vanuit de visie dat (met name bij kapitaalsintensieve bedrijven) vooral de toegevoegde waarde en niet het aantal arbeidsplaatsen de vraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Dit lijkt in eerste instantie een interessante aanpak. Een nadere beschouwing leert echter dat dit geen meerwaarde oplevert.

Zoals bij de bespreking van de drie stappen waaruit de BedrijfsLocatieMonitor al bleek, is de ontwikkeling van de toegevoegde waarde namelijk al impliciet verwerkt via de terreinquotiënten. Om tot de hoeveelheid ruimte per eenheid toegevoegde waarde te komen (de ruimteproductiviteit, een getal dat aan geen enkele statistiek kan worden ontleend), moeten de terreinquotiënten worden gedeeld door de arbeidsproductiviteit (de toegevoegde waarde per arbeidsjaar). Wij realiseren ons dat dit voor niet-vakspecialisten een moeilijk te doorgronden verhaal is, maar uiteindelijk komt het er op neer dat, wanneer de methodiek goed wordt toegepast, de toegevoegde waarde ontwikkeling via de arbeidsproductiviteit en de terreinquotiënten moet worden omgerekend naar ruimtebeslag. Dat betekent echter dat in feite net zo goed kan worden uitgegaan van een werkgelegenheidsmodel, omdat de toegevoegde waarde cijfers eerst via de arbeidsproductiviteit toch moet worden omgerekend naar de werkgelegenheid om tot het ruimtebeslag te komen. De benadering via de toegevoegde waarde leidt slechts tot andere uitkomsten indien de toegevoegde waarde ontwikkeling wordt verondersteld recht evenredig te zijn aan de ontwikkeling van het ruimtebeslag. Dat houdt dus in dat wordt aangenomen dat de ontwikkeling van de ruimteproductiviteit gelijk is aan nul, terwijl de ervaring leert dat deze toeneemt. De (onjuiste) aanname van een gelijkblijvende ruimteproductiviteit leidt tot een hogere vraag naar bedrijventerreinen dan volgens de BLM. Tijdens het diner pensant werden geen antwoorden gegeven op indringende vragen over de methodiek. Wel werd triomfantelijk gemeld dat de 'nieuwe methode' leidt tot een aanzienlijk hogere vraag naar bedrijventerreinen na 2020 dan volgens de BLM. Dat zou sporen met onze aanname dat met een toename van de ruimteproductiviteit geen rekening is gehouden

## I.2 Vervangingsvraag bedrijventerreinen Groningen/Assen

Onze inventarisatie leert dat er in totaal zeven gebieden zijn waar mogelijk sprake zal zijn van transformatie naar een andere functie dan bedrijventerrein. De contouren van de te transformeren gebieden zijn in overleg met de betrokken gemeenten (Groningen, Assen, Leek en Noordenveld) vastgesteld. Wij hebben een inschatting gemaakt van de daaruit resulterende vervangingsvraag naar bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen verschillen naar bebouwingsdichtheid. Een korte inventarisatie op grond van informatie van lokale deskundigen, informatie op internet, informatie uit het vestigingenregister en visuele inspectie via Google Maps leert het volgende[62]:

- Op bedrijventerrein Damsterdiep bestaat het meest westelijke deel voornamelijk uit groen. Het bruto oppervlak is hier 18 hectare (BCI gaat uit van 16 hectare). Netto schatten wij dat het 12,5 hectare is.
- Bij de Vogels/Antillen is het diffuus wat nog bedrijventerrein is en wat niet meer. Sommige delen liggen ook braak. Bruto is het gebied 21,9 hectare (duidelijk minder dan de 30 hectare waar BCI in 'Bedrijvenmonitor Regio Groningen-Assen' vanuit gaat). Netto schatten wij het gebied in op 15 hectare.
- Wat betreft Eemskanaal is het noordwestelijk deel al getransformeerd naar woningbouw (Kop van Oost). Wat overblijft aan te transformeren gebied op bedrijventerrein Eemskanaal (deel ten noorden van de Sontweg) is een gebied van 9 hectare bruto (naar schatting 7.5 hectare netto). Dat is veel minder dan de 1/3 van 65 hectare (22 hectare) waar BCI vanuit gaat.
- Friesestraatweg wordt door BCI niet genoemd. Het is een gebied van 17.2 hectare bruto. Grote delen liggen overigens braak. Wij schatten dat er 11 hectare netto is uitgegeven. Slechts een deel van het terrein wordt getransformeerd. Wij zijn ervan uitgegaan dat de kantoren (die veelal vrij nieuw zijn) niet zullen worden afgebroken en hebben onze vervangingsvraag dus slechts berekend voor de bedrijven die niet in een kantoor zijn gevestigd.
- Het Havenkwartier (het zuidwestelijk deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen) wordt door BCI op 25 hectare geschat. Wij komen tot 27 hectare. Een groot deel bestaat echter uit water en het

[62] Wij vergelijken daarbij met pagina 13 van 'Bedrijventerreinmonitor Groningen-Assen' van BCI. Wij hebben overigens de indruk dat daarin voornamelijk bruto hectares zijn weergegeven (met uitzondering van Bitseveld).

noordoostelijk deel van het terrein is zeer extensief bebouwd. Netto komen wij dan ook tot 13 hectare.

- Bitseveld wordt door BCI op 10,8 hectare gezet. Wij komen tot een gebied van 15,3 hectare. Het gebied is dicht bebouwd. Netto schatten wij dat het om 13 hectare gaat. Er bestaat overigens onzekerheid of de transformatie door zal gaan. Vooralsnog hebben wij Bitseveld wel in ons overzicht opgenomen.
- Het entreegebied van Industriepark Leek wordt door BCI op 2 hectare gezet. Wij komen tot vrijwel hetzelfde oppervlak (2,1 hectare). Netto gaat het om 1,7 hectare.

De netto hectares kunnen niet zondermeer als vervangingsvraag worden beschouwd. Sommige gebouwen staan leeg, in andere gebouwen is er zeer veel ruimte over (zodat bij verplaatsing ruimtewinst kan worden geboekt) en in weer andere gebouwen is juist sprake van ruimtegebrek (zodat bij verplaatsing meer ruimte gevraagd zal worden). Ook zal niet elk bedrijf bij verplaatsing naar een bedrijventerrein gaan. Op de te transformeren terreinen komen veel bedrijven voor die ook in een woonwijk zouden kunnen vestigen, alsmede bedrijven die ook in een kantoor zouden kunnen vestigen. Omdat in de komende jaren in Groningen in de directe omgeving van Damsterdiep, De Vogels/Antillen en Eemskanaal ook kantoorlocaties worden ontwikkeld, zal een deel van die laatstgenoemde bedrijven mogelijk daarheen verplaatsen en niet naar een bedrijventerrein.

Wij hebben de vervangingsvraag in drie stappen bepaald:

- Eerst is exact bepaald welke bedrijven op de te transformeren terreinen zijn gevestigd
- Per bedrijf is een *potentiële ruimtebehoefte* bepaald: het aantal arbeidsplaatsen maal het terreinquotiënt (de ruimte per werknemer). Deze potentiële ruimtebehoefte kan afwijken van de feitelijke ruimte op de huidige locatie omdat bedrijven te ruim of juist te krap in het jasje zitten. Ook kan bij sommatie over het gehele terrein binnen het huidige gemeten netto oppervlak sprake zijn van een deel leegstand. Er kan dus sprake zijn van een verschil tussen het netto oppervlak en de potentiële ruimtebehoefte.
- Niet elk bedrijf zal naar een bedrijventerrein vertrekken. Anderzijds zal voor bedrijven die nu al op een bedrijventerrein zijn gevestigd de kans dat zij weer op een bedrijventerrein zullen vestigen groter zijn dan voor soortgelijke bedrijven die nu niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Wij hebben dit opgelost door voor de sector waarbinnen een bedrijf opereert het percentage te bepalen dat gemiddeld in de gemeente op een bedrijventerrein is gevestigd: de locatietypevoorkeur. Voor een bedrijf dat verplaatst vanaf een bedrijventerrein zijn wij ervan uitgegaan dat de kans dat men zich opnieuw op een bedrijventerrein vestigt gelijk is aan het gemiddelde van 100% en de voor de totale sector geldende locatietypevoorkeur (is die 50%, dan gaan we dus uit van 75%). Het resultaat van deze berekening noemen we de 'vervangingsbehoefte'.

In tabel I.1 staan per te transformeren gebied respectievelijk het bruto oppervlak, het huidige netto oppervlak aan uitgegeven terrein en de vervangingsbehoefte. Drie opmerkingen hierbij:

- Er wordt aan herinnerd dat van de totale netto oppervlakte op Friesestraatweg slechts een deel zal worden getransformeerd. Wij zijn ervan uitgegaan dat de kantoren (die veelal vrij nieuw zijn) blijven staan, omdat zij goed te combineren zijn met woningbouw.
- De mate waarin de vervangingsbehoefte lager is dan het huidige netto terrein, hangt samen met de samenstelling van de bedrijvigheid op het te transformeren terrein. Wanneer daar al veel typen bedrijvigheid waren gevestigd die 'van nature' meer gericht zijn op bedrijventerreinen, zal de vervangingsbehoefte dichter bij de potentiële ruimtebehoefte liggen.

Wordt afgezien van Friesestraatweg (waarvan slechts een deel wordt getransformeerd) dan blijkt dat de totale vervangingsbehoefte 66,9% van het netto terrein is. Tussen terreinen bestaan overigens wel verschillen. Als percentage van het huidige terrein is de vervangingsbehoefte voor Bitseveld (als die transformatie inderdaad wordt uitgevoerd) bijvoorbeeld ruim 79% en voor Damsterdiep ongeveer 50%.

Aangenomen wordt hier dat de transformatie zal worden uitgevoerd in de periode tot 2020. In tabel I.1 is de vervangingsbehoefte berekend voor de huidige situatie. De vervangingsbehoefte zal echter mede worden beïnvloed door de economische ontwikkeling. Bij een zeer matige economische ontwikkeling zal een deel van de bedrijven minder sterk groeien of zelfs sluiten. Door uit te gaan van de gemiddelde, sectorspecifieke ontwikkeling van de werkgelegenheid is de vervangingsbehoefte berekend per Lange Termijn scenario van het Centraal Planbureau. Dat is gedaan per gemeente, onder de veronderstelling dat vervangende ruimte bij voorkeur in de directe omgeving gevonden zal worden (voor bedrijven van Bitseveld zou dat ook Leek kunnen zijn).

*Tabel I.1 Vervangingsbehoefte als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen (alle getallen in hectares)*

| | Bruto oppervlak | Netto terrein | Vervangingsbehoefte |
|---|---|---|---|
| **Groningen** | | | |
| Damsterdiep | 18,0 | 12,5 | 6,3 |
| De Vogels/Antillen | 21,9 | 15,0 | 8,1 |
| Eemskanaal | 9,0 | 7,5 | 5,5 |
| Friesestraatweg | 17,2 | 11,0 | 2,8 |
| **Assen** | | | |
| Stadsbedrijvenpark | 27,0 | 13,0 | 9,5 |
| **Leek/Roden** | | | |
| Bitseveld | 15,3 | 13,0 | 10,2 |
| Industriepark Leek | 2,1 | 1,7 | 1,0 |
| **Totaal** | **110,5** | **73,7** | **43,4** |

Toelichting: Vervangingsbehoefte betreft huidige situatie. Geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode 2011-2020. Bij het bepalen van de vervangingsvraag (in tabel VIII.3) is dat wel gedaan.

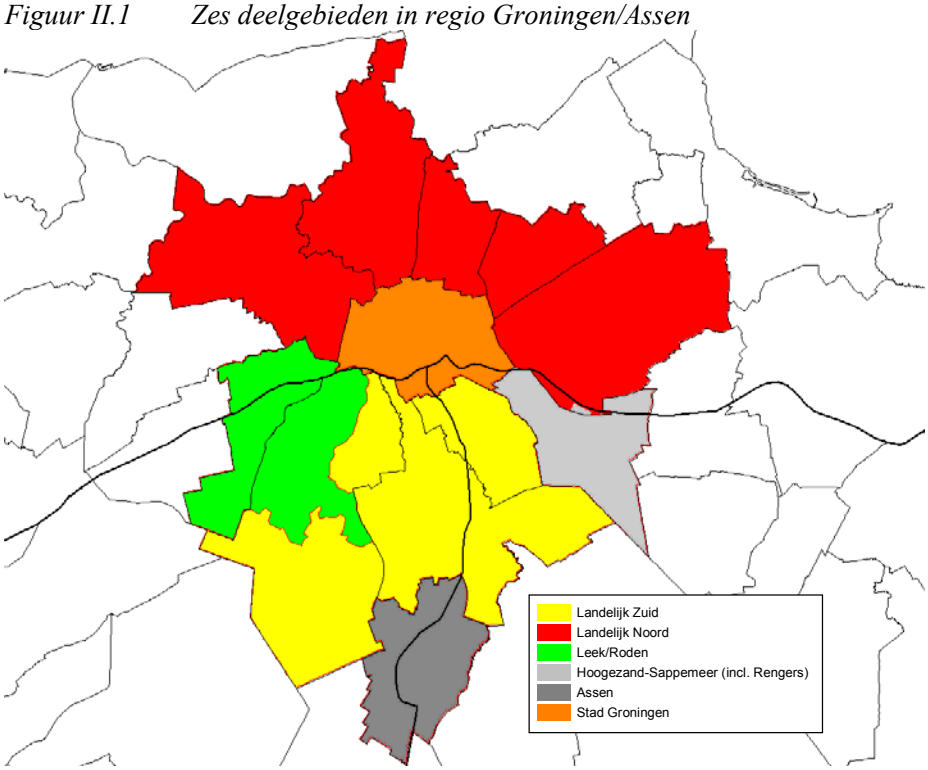
In tabel VIII.3 in bijlage VIII staan de resultaten. Voor de totale regio resulteert een vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van transformatie van 42 tot 45 hectare netto (al naar gelang het scenario), waarvan Groningen de helft en Assen en Leek/Roden beide ongeveer een kwart voor hun rekening nemen. De prognoses liggen binnen de range die door Stec in 2008 werd bepaald (35-59 hectare netto). BCI komt op een veel hogere vervangingsvraag uit, namelijk 74 hectare.

Opgemerkt moet nog worden dat de vervangingsvraag 10 tot 11 hectare lager zal zijn indien de transformatie van Bitseveld niet doorgaat.

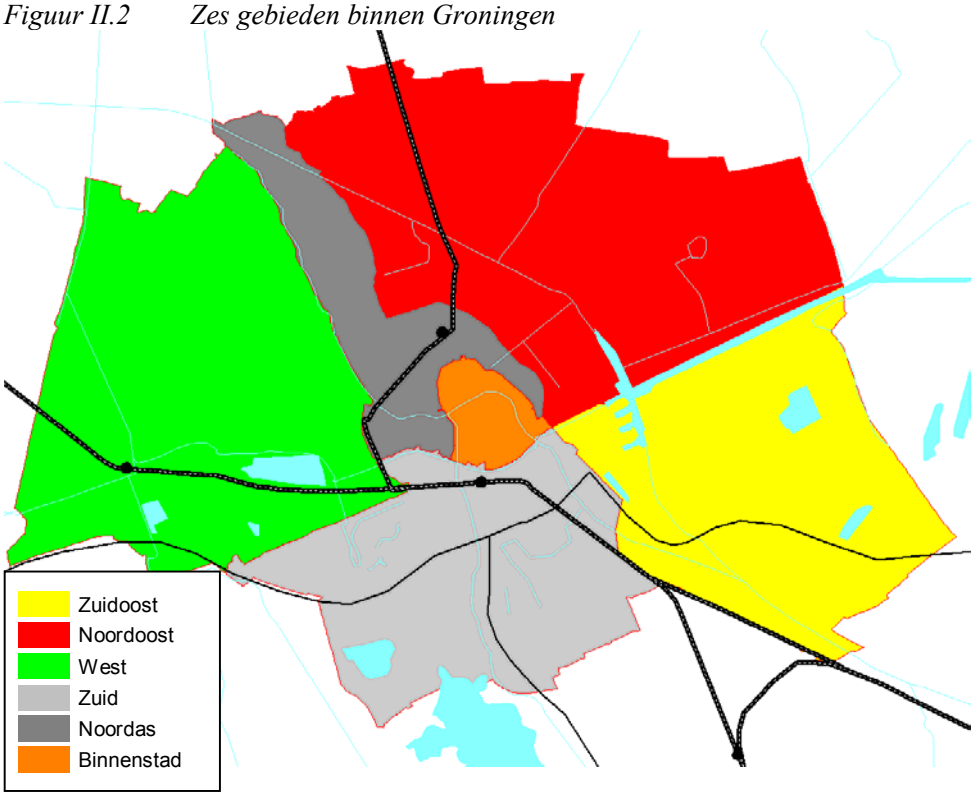
Voor de periode na 2020 zijn geen prognoses opgesteld, omdat op dit moment nog onvoldoende inzicht bestaat in de omvang van de transformatie naar woongebied in die periode. In ieder geval is wel duidelijk dat plannen bestaan om in het zuidwestelijk deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen een aanzienlijk gebied te transformeren naar woningbouw. Dat wordt echter pas na 2030 voorzien. Ook zal op het Stadsbedrijvenpark een aanzienlijk deel worden geherstructureerd. Mogelijk levert dat enige ruimtewinst (en dus per saldo minder vraag naar nieuwe bedrijventerreinen) op. Dat zal naar schatting echter hoogstens 5 à 6 hectare zijn. Omdat dit effect op de ruimtevraag hoogst onzeker is, hebben wij dit bij onze berekeningen niet meegenomen.

# Bijlage II Gebieden

*Figuur II.1 Zes deelgebieden in regio Groningen/Assen*




*Figuur II.2 Zes gebieden binnen Groningen*



# Bijlage III Locatietypen

In het onderzoek zijn zes locatietypen onderscheiden, namelijk;

- Bedrijventerreinen
- Kantoorlocaties
- Binnenstad
- Specifieke werklocaties
- Woongebieden
- Buitengebieden

Een groslijst met bedrijventerreinen is afgebakend aan de hand van diverse bronnen. Daarin bestonden verschillen in wat wel en wat niet als een bedrijventerrein wordt aangemerkt en wat de omvang (de 'contour') van de bedrijventerreinen is. De keuze van de bedrijventerreinen en hun contour is uiteindelijk vastgesteld in overleg met lokale deskundigen (zie bijlage VII). Wat betreft de afbakening van kantoorlocaties en binnensteden is dat gedaan voor de gemeenten Groningen en Assen.
Specifieke werklocaties bestaan uit grote instellingen in de zorg of het onderwijs. De belangrijkste zijn het onderwijscomplex op de locatie Zernike (universiteit en hogeschool), het Universitair Medisch Centrum Groningen en, wat wij hier hebben genoemd het 'Zorgkwartier Assen' (met onder andere het ziekenhuis en Vanboeijen). Daarnaast zijn nog de locaties van het Martini Ziekenhuis onderscheiden (ook de oude locatie) en diverse locaties van grote zorginstellingen en een locatie van de Hanzehogeschool in Groningen en de Rijksuniversiteit in Haren.
Het overgebleven gebied is nog onderscheiden in woongebied en buitengebied. Dat is gedaan op basis van de bevolkingsdichtheid.

Samengevat zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Selectie van en bepalen van contouren van bedrijventerreinen (in overleg met alle gemeenten)
- Selectie van en bepalen van contouren van kantoorlocaties (in overleg met gemeenten Groningen en Assen)
- Bepalen van contouren van binnensteden van Groningen en Assen (in overleg met gemeenten)
- Selectie van en bepalen contouren van specifieke werklocaties (initiatief van Bureau Louter)
- Op basis van dichtheid bebouwing overige gebieden onderverdeeld naar woongebieden en buitengebied. Dit betreft een inschatting.
- Vervolgens zijn door koppeling van adressen uit de vestigingenregisters aan de afgebakende gebieden alle bedrijven en instellingen aan locatietypen toegewezen (en aan individuele bedrijventerreinen, kantoorlocaties, specifieke werklocaties en binnensteden)

**Bedrijventerreinen**
Van alle bedrijventerreinen waar in ieder geval een deel van is uitgegeven, zijn contouren gemaakt (zie figuur III.1). Dat is dus niet gedaan voor bedrijventerreinen waar nog geen uitgifte heeft plaatsgevonden (zoals bijvoorbeeld Roodehaan, Kranenburg-Zuid en Nesciopark). Hierbij passen nog de volgende opmerkingen:

- Westpoort is niet op de kaart weergegeven. Daar is nog slechts vier hectare uitgegeven. Weergeven in de kaart zou een vertekend beeld geven van waar op dit moment vooral terreinen zijn uitgegeven. In de berekeningen is Westpoort uiteraard wel meegenomen.
- Kranenburg/ Kranenburg West is door de gemeente Groningen als bedrijventerrein aangemerkt. In dit onderzoek is daarvan uitgegaan.
- Enige jaren geleden is Cordis Europe in Roden gesloten. Het terrein van 6 hectare is gekocht door een projectontwikkelaar. Op dit moment is nog ongeveer 4,5 hectare in aanbod.
- De Milieuboulevard aan de Winschoterweg is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten als bedrijventerrein. Het gaat hier om een solitair terrein (één vestiging) en een uitzonderlijk hoog ruimtebeslag per arbeidsplaats.

- Ook de twee locaties voor de suikerfabrieken in Groningen (waarvan er één inmiddels is gesloten) zijn solitaire terreinen. De Suikerunie in Vierverlaten heeft de beschikking over een kavel waarbinnen nog zeer veel ruimte voor uitbreiding bestaat. Voor de prognoses is daarom aangenomen dat het ruimtebeslag van dit terrein (en van de suikerindustrie) in alle scenario's tot 2030 gelijk zal blijven.
- Na lang dubben is Luchthaven Eelde niet opgenomen als bedrijventerrein. In IBIS wordt het niet als bedrijventerrein gezien, elders wordt het zelfs als kantoorlocatie beschouwd en bovendien gaat het om een zeer specifiek segment (namelijk luchthavengebonden bedrijvigheid), waarvoor een individuele aanpak vereist zou zijn om tot een behoefteraming te komen.

### Binnensteden

Onderscheiden zijn de binnenstad van Groningen (waarvan de contour min of meer vaststaat) en de binnenstad van Assen (vastgesteld in samenspraak met de gemeente).

*Tabel III.1 Binnensteden van Groningen en Assen*

| Gemeente | Arbeidsplaatsen 1997 (*1000) | Arbeidsplaatsen 2010 (* 1000) | Bruto hectares oppervlakte |
|---|---|---|---|
| Groningen | 17.7 | 20.3 | 165.1 ha. |
| Assen | 4.5 | 3.9 | 44.1 ha. |

### Kantoorlocaties

In samenspraak met de gemeente Groningen en de gemeente Assen zijn kantoorlocaties afgebakend. In Groningen gaat het om zes locaties (Kranenburg/ Kranenburg West is aangemerkt als bedrijventerrein) en in Assen om drie locaties. In tabel III.2 staat het bruto vloeroppervlak van de kantoorruimte en de omvang van het terrein binnen de contour waarmee de kantoorlocaties zijn afgebakend. De 'floor-space index' (de verhouding van het vloeroppervlak en de bruto ruimte: de 'fsi') ligt veelal ruim onder de 1 (bij bouwen in meerdere lagen kan de fsi hoger zijn dan 1). De enige uitzondering is het Stationsgebied (een fsi van ruim 1.1). Ook voor Kempkensberg is de fsi vrij hoog. In het algemeen zijn de kantoorlocaties in Groningen en Assen echter vrij ruim opgezet.

*Tabel III.2 Kantoorlocaties in Groningen en Assen*

| Gemeente/ kantoorlocatie | Bruto vloeropp. 1997 (m2*1000) | Bruto vloeropp. 2010 (m2*1000) | Bruto hectares ruimtebeslag |
|---|---|---|---|
| **Groningen** | | | |
| Corpus den Hoorn | 110.2 | 127.6 | 30.4 |
| De Meeuwen | 26.8 | 42.0 | 8.9 |
| Europapark | 29.2 | 86.2 | 47.2 |
| Kempkensberg | 39.0 | 86.0 | 11.2 |
| Martini Trade Park | 72.1 | 98.5 | 25.9 |
| Stationsgebied | 91.7 | 110.5 | 9.8 |
| **Assen** | | | |
| Kantorenpark Assen-Zuid | 71.1 | 71.1 | 23.9 |
| Oudegrachtpad | 15.1 | 19.1 | 6.4 |
| Stationsgebied | 23.9 | 29.0 | 7.5 |

Bron gegevens bruto vloeroppervlak: Gegevensbestand Bak (bewerking door Bureau Louter)

*Tabel III.3 Vierkante meters uitgegeven kantoorruimte (m² bruto vloeroppervlak, begin 2010)*

| Gebiedstype | Gebied | m²bvo (* 1000) |
|---|---|---|
| **Groningen** | | |
| Bedrijventerreinen | Damsterdiep | 5.2 |
| Bedrijventerreinen | Driebond | 7.3 |
| Bedrijventerreinen | Eemspoort | 6.5 |
| Bedrijventerreinen | Friesestraatweg | 13.7 |
| Bedrijventerreinen | Hoendiep | 10.8 |
| Bedrijventerreinen | Kranenburg | 75.9 |
| Bedrijventerreinen | Peizerweg/Suikerunie | 5.4 |
| Bedrijventerreinen | Winschoterdiep/Eemskanaal | 4.4 |
| Bedrijventerreinen | Zernike Science Park | 17.5 |
| **Binnenstad** | **Totaal** | **178.7** |
| Kantoorgebieden | Corpus Den Hoorn | 127.6 |
| Kantoorgebieden | De Meeuwen | 41.9 |
| Kantoorgebieden | Europapark | 86.2 |
| Kantoorgebieden | Kempkensberg | 86.0 |
| Kantoorgebieden | Martini Tradr Park | 98.5 |
| Kantoorgebieden | Stationsgebied | 110.5 |
| **Woon- en buitengebied** | **Totaal** | **254.4** |
| **Totaal Bedrijventerreinen** | | **146.6** |
| **Totaal Kantoorgebieden** | | **550.7** |
| **Totaal stad Groningen** | **Totaal** | **1130.4** |
| **Assen** | | |
| Bedrijventerreinen | Huize Nassau | 15.2 |
| Bedrijventerreinen | Kloosterveen | 13.4 |
| Bedrijventerreinen | Peelerpark | 20.8 |
| Bedrijventerreinen | Stadsbedrijvenpark | 31.1 |
| **Binnenstad** | **Totaal** | **43.2** |
| **Specifieke werklocaties** | **Zorgkwartier Assen** | **4.0** |
| Kantoorgebieden | Kantorenpark Assen-Zuid | 71.1 |
| Kantoorgebieden | Oudegrachtpad | 19.1 |
| Kantoorgebieden | Stationsgebied | 29.0 |
| **Woon- en buitengebied** | **Totaal** | **22.0** |
| **Totaal Bedrijventerreinen** | | **80.4** |
| **Totaal Kantoorgebieden** | | **119.2** |
| **Totaal stad Assen** | | **312.6** |
| **Hoogezand-Sappemeer** | | **18.4** |
| **Leek/Roden** | | **20.2** |
| **Landelijk Noord** | | **11.5** |
| **Landelijk Zuid** | | **38.3** |
| **Regio Groningen-Assen** | | **1531.4** |

In tabel III.3 staat het aantal vierkante meter verhuurd bruto vloeroppervlak. Daaruit blijkt dat in Groningen slechts de helft van de kantoorruimte (met een minimum oppervlak van 500 vierkante meter netto vloeroppervlak) in kantoorgebieden is gevestigd. In Assen is dat aandeel nog lager. Op bedrijventerreinen is in Groningen 147 duizend vierkante meter kantoorruimte verhuurd en in Assen 80 duizend vierkante meter. In Groningen neemt Kranenburg (met veel ICT) daarvan de helft in. Ook is in

Groningen 254 duizend vierkante meter kantoorruimte in woongebieden/buitengebieden gevestigd. Vaak gaat dat om kleine kantoorlocaties.

**Specifieke werklocaties**

Door Bureau Louter is een aantal specifieke werklocaties afgebakend (zie tabel III.4). Dat zijn concentratiepunten van zorg en/of onderwijs. De meeste bevinden zich in Groningen. In oppervlakte gemeten zijn vooral het 'Zorgkwartier' in Assen, de locatie van Lentis (de voormalige GGZ) in Zuidlaren en de locatie Zernike in Groningen omvangrijk. Gemeten naar het aantal arbeidsplaatsen valt vooral het UMCG op, en daarnaast de locatie Zernike en het Zorgkwartier. De twee locaties van het Martini Ziekenhuis zijn onlangs samengevoegd. Omdat ook ontwikkelingen in de tijd worden gevolgd, is desalniettemin ook de (oude) locatie aan de Van Ketwich Verschuurlaan nog als specifieke werklocatie aangemerkt. Het aantal arbeidsplaatsen is daar uiteraard sterk afgenomen (en op de locatie Van Swieten toegenomen). Het aantal arbeidsplaatsen is zeer sterk toegenomen op de locaties UMCG en Zernike, ook in absolute zin. Ook sommige andere locaties hebben een sterke relatieve groei gekend, maar in absolute zin was die groei veel lager.

*Tabel III.4 Specifieke werklocaties in de regio*

| Gemeente | Specifieke werklocatie | Bruto hectares ruimte | Arbeidsplaatsen 2010 (*1000) | Ontwikkeling 1997-2010 (% per jaar) |
|---|---|---|---|---|
| Groningen | UMCG | 23.9 | 12.2 | 4.5% |
| Groningen | Zernike | 57.2 | 4.2 | 4.0% |
| Groningen | Martini ziekenhuis, Van Swieten | 10.0 | 2.4 | 4.6% |
| Groningen | Martini ziekenhuis, Van Ketwich Verschuurlaan | 7.8 | 0.3 | -12.0% |
| Groningen | Hanzehogeschool, Eyssoniusplein | 1.8 | 0.3 | 0.7% |
| Groningen | Verpleeghuis Innersdijk | 2.0 | 0.5 | 1.6% |
| Groningen | Verpleeghuis 't Blauwborgje | 2.5 | 0.4 | 0.4% |
| Groningen | Verpleeghuis Maartenshof | 3.0 | 0.3 | 5.8% |
| Haren | Locatie Beatrixoord | 20.7 | 1.3 | 0.3% |
| Hoog.-Sappemeer | Nieuw Woelwijck | 58.5 | 0.5 | 0.3% |
| Leek | Sintmaheerdt | 14.6 | 0.6 | -2.6% |
| Winsum | De Hoven | 7.7 | 0.4 | 1.3% |
| Assen | Zorgkwartier Assen | 149.2 | 3.6 | 1.8% |
| Assen | Verpleeghuis Anholt | 2.6 | 0.3 | -3.0% |
| Tynaarlo | Visio | 3.1 | 0.3 | 4.9% |
| Tynaarlo | Lentis | 83.6 | 1.1 | 0.0% |

Ter illustratie zijn enige kaarten opgesteld. Uit figuur III.1 blijkt dat, conform verwachting, de stad Groningen de sterkste concentratie aan werklocaties kent. Daarnaast verschijnen Assen (diverse locatietypen) en Hoogezand-Sappemeer (voornamelijk bedrijventerreinen) op de kaart. Ook zijn in Leek en Roden en (in mindere mate) langs de A28 in Tynaarlo nog concentraties van bedrijventerreinen te vinden. Daarbuiten komen slechts verspreid over de ruimte kleine (veelal lokaal georiënteerde) bedrijventerreinen voor.

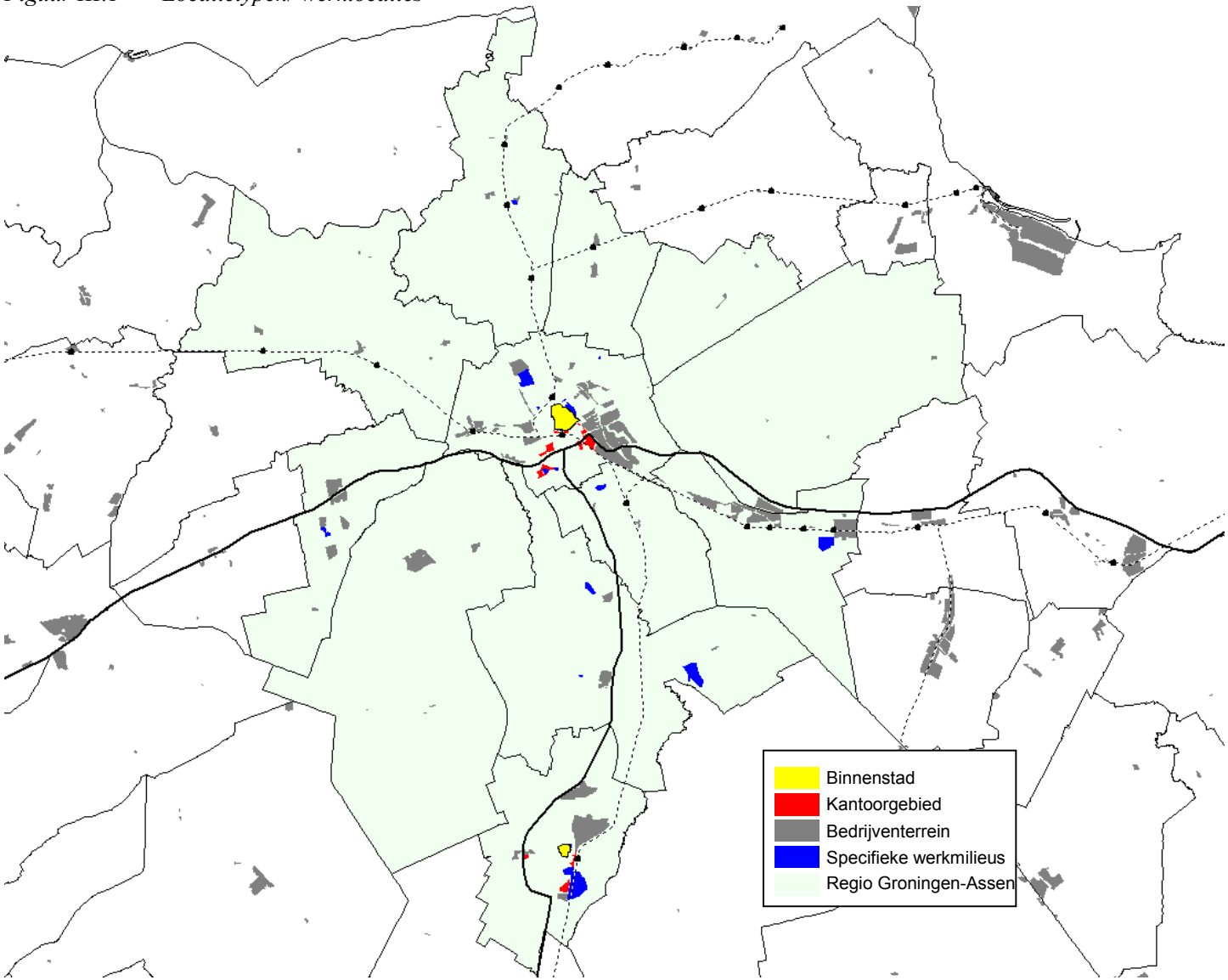
In figuur III.2 staat een uitvergroting voor de stad Groningen. Daarin zijn ook, indicatief, buitengebieden weergegeven. Tevens staan de vier transformatiegebieden gemarkeerd. Vijf terreinen zijn niet in figuur III.1 opgenomen, namelijk:

1. Westpoort (nog slechts 4 hectare uitgegeven)
2. Kranenburg-Zuid (gemeente Tynaarlo). Dit is weliswaar een hard plan, maar er is nog geen terrein uitgegeven.
3. Roodehaan. Ook dit is een hard plan, maar er is nog niets uitgegeven.
4. Locatie Suikerunie. Dit is een solitair terrein. Voor de Suikerunie is hier ruim voldoende ruimte voor eventuele uitbreidingen in de komende decennia.
5. Milieuboulevard. Dit is een solitair terrein. In feite gaat het om een vuilstortplaats.

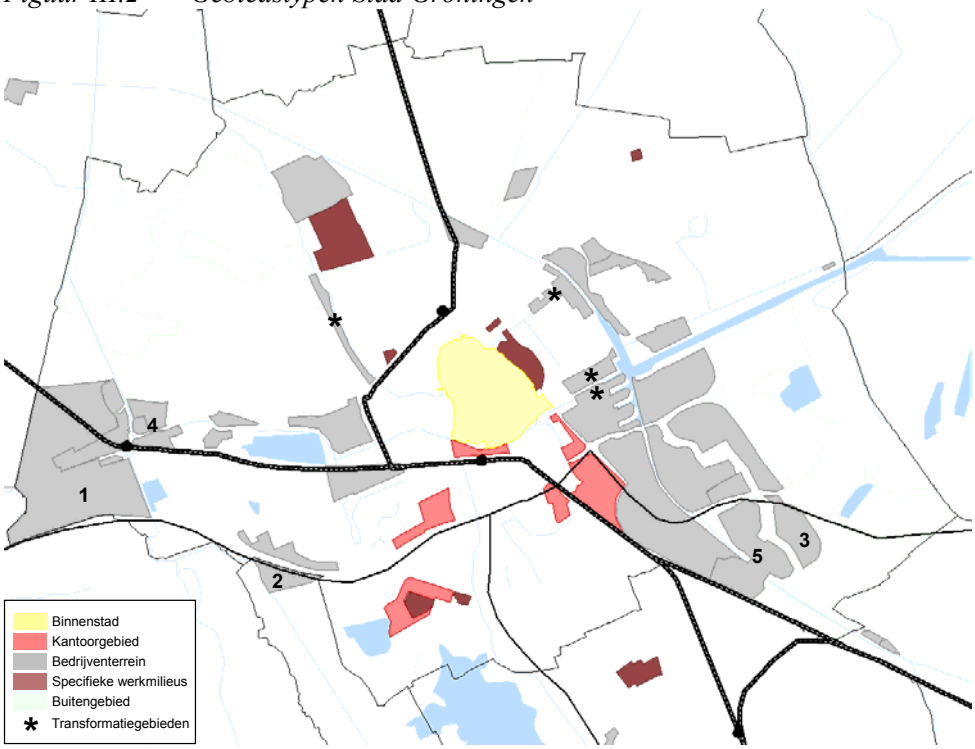
In het onderste deel van de figuur zijn de grenzen van de zes deelgebieden in Groningen weergegeven (zie figuur III.2). Daaruit blijkt dat alle kantoorlocaties binnen Groningen Zuid vallen. Met uitzondering van Kranenburg (dat in feite een vrij kantoorachtig karakter heeft) zijn er in Zuid geen bedrijventerreinen te vinden. De grootste specifieke werklocaties bevinden zich in de 'Noordas', aangevuld met het hoogwaardige bedrijventerrein Zernike Science Park. De grootste concentraties bedrijventerreinen zijn te vinden in Zuidoost en in West, in een strook langs het Hoendiep. In Noordoost liggen diverse binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvan er in ieder geval al twee getransformeerd zullen worden naar woningbouw.

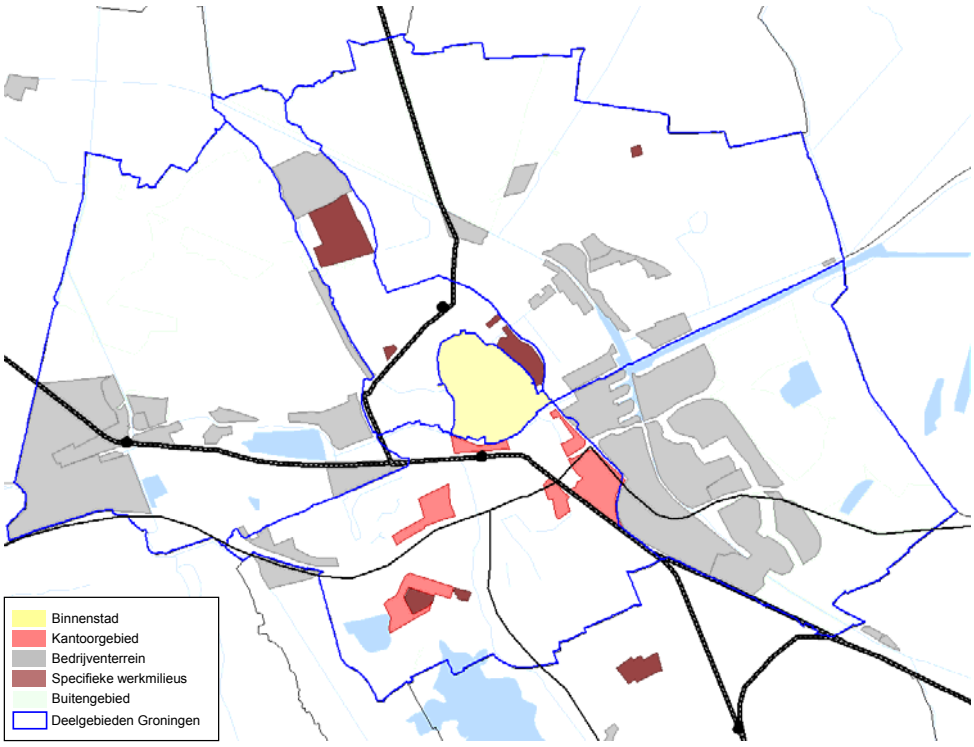
In Assen (figuur III.3) zijn de meeste werklocaties geconcentreerd in een strook langs de spoorlijn. Daarnaast zijn er nog twee snelweggeoriënteerde zones (in het noorden en bij Kloosterveen). Het meest zuidelijke puntje van het Stadsbedrijvenpark (het Havenkwartier) wordt getransformeerd naar woningbouw.

*Figuur III.1 Locatietypen/ werklocaties*

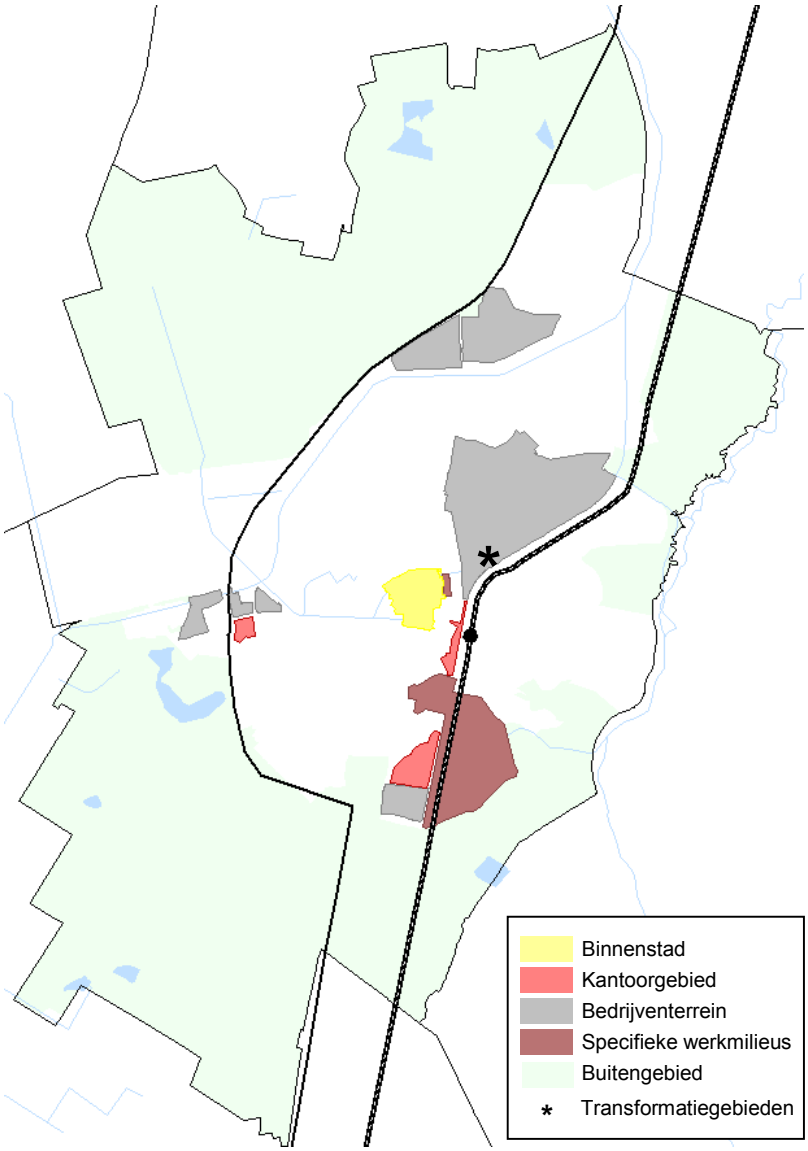


*Figuur III.2 Gebiedstypen Stad Groningen*



*Figuur III.3 Gebiedstypen Assen*



# Bijlage IV Sectoren

Omdat gebruik gemaakt kan worden van de vestigingenregisters van de provincies Groningen en Drenthe is een sectorindeling naar keuze mogelijk. Bepalend daarbij is dat voldoende detaillering plaatsvindt naar sectoren die voornamelijk op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Dit om bouwstenen voor een accurate segmentering van bedrijventerreinen te leveren. Daarnaast moet recht worden gedaan aan de behoefte aan inzicht in verschillen tussen economische sectoren wat betreft hun voorkeuren voor locatietypen in het algemeen (dus breder dan alleen bedrijventerreinen; zie ook bijlage III). Daarom is ook voor niet voornamelijk op bedrijventerreinen georiënteerde sectoren een onderverdeling gewenst.
Naast de wens om inzicht in ontwikkelingen in specifieke sectoren te krijgen is het ook van belang dat uitspraken statistisch voldoende robuust zijn. De statistische robuustheid neemt juist toe door het samenvoegen van sectoren. Als middenweg is uiteindelijk gekozen voor een indeling in twintig economische sectoren. Soms worden deze bij de presentatie van resultaten samengevoegd tot zes brede economische sectoren, met name bij de analyse van de vraag naar bedrijventerreinen.

Er zijn twee sectoren die niet zijn ingedeeld bij één van de zes brede sectoren:

- Voor landbouw geldt dat die sector in principe niet op een bedrijventerrein is gevestigd.
- Daarnaast is er een verzameling van 'ambulante activiteiten'. Dat zijn sectoren waarvoor het adres waarop de werknemers zijn ingeschreven hoofdzakelijk niet het adres is waar zij ook werken. Activiteiten waarvoor dat bij uitstek geldt zijn schoonmaakbedrijven, de thuiszorg, bewakingsdiensten, catering, uitzendbureaus/uitleenbedrijven en loonbedrijven (in de landbouw), Deze zijn in dit onderzoek niet aan locaties toegewezen[63] (maar wel bij de gemeentelijke werkgelegenheid meegerekend).

In tabel IV.1 staat het aantal arbeidsplaatsen in 2010 (volgens de vestigingenregisters van de provincies; overigens na door Bureau Louter doorgevoerde correcties). Tevens staat in de tabel de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Het aantal arbeidsplaatsen is in de meeste industriesectoren afgenomen. Sterke groei is opgetreden in ICT, kennisintensieve zakelijke diensten (allerlei typen technische en niet-technische adviesdiensten), in de zorg en in activiteiten die samenhangen met vrije tijd en cultuur. In het algemeen kan worden geconstateerd dat sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd een afname of benedengemiddelde ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen kenden. Dat geldt voor industrie, bouwnijverheid, transport en groothandel. Perifere detailhandel kende wel een redelijk sterke groei.

[63] Voor een omvangrijke steekproef van de bedrijven met ambulante activiteiten die zijn gevestigd op bedrijventerreinen, is nagegaan wat het oppervlak is van het gebouw waaraan zij zijn toegewezen. Dan bleek dat dit veelal tot absurd hoge aantallen arbeidsplaatsen per vierkante meter leidde. Wel toewijzen aan die locatie zou tot grote verstoringen leiden. Stel bijvoorbeeld dat een vestiging met een terreinquotiënt van 100 een kantoortje is met tien mensen (maar in totaal duizend werknemers die hoofdzakelijk op locatie werken) dat verplaatst. In berekeningen zou dat leiden tot een verplaatsing die gepaard gaat met 10 hectare ruimtebeslag, terwijl het in feite slechts om 0,1 hectare gaat.

*Tabel IV.1 20 sectoren, koppeling naar zes brede sectoren, arbeidsplaatsen in 2010, groei in 1997-2010 (%)*

| Sector | Brede sector | WP 2010 | % ontwikkeling 1997-2010 |
|---|---|---|---|
| Kapitaalsintensieve industrie | Industrie en bouw | 7,287 | -1.20 |
| Hightech & research | Industrie en bouw | 3,362 | -1.19 |
| Metalelectro (excl. Hightech) | Industrie en bouw | 4,348 | -1.49 |
| Overig industrie | Industrie en bouw | 5,248 | 0.38 |
| Groothandel | Distributie | 7,329 | 0.56 |
| Transport | Distributie | 4,965 | -0.05 |
| Bouwnijverheid | Industrie en bouw | 11,038 | -0.44 |
| ICT | Kennisdiensten | 7,784 | 3.26 |
| Kennisintensieve zakelijke diensten | Kennisdiensten | 16,706 | 4.40 |
| Financiële diensten | Kennisdiensten | 6,638 | -0.36 |
| Perifere detailhandel | Perifere detailhandel | 6,167 | 1.35 |
| Detailhandel | Verzorgende diensten | 23,666 | 2.05 |
| Onderwijs | Verzorgende diensten | 18,151 | 1.50 |
| Zorg | Verzorgende diensten | 46,046 | 3.70 |
| Openbaar bestuur | Verzorgende diensten | 18,481 | 1.70 |
| Energie en milieu | Overig | 3,942 | -0.43 |
| Vrije tijd en cultuur | Verzorgende diensten | 17,083 | 3.16 |
| Overige zakelijke diensten | Overig | 5,744 | 2.03 |
| Landbouw | - | 4,786 | 0.19 |
| Ambulanten | - | 18,968 | 2.26 |
| **Totaal** | | **237,739** | **1.80** |
| **Totaal excl. ambulanten** | | **218,771** | **1.76** |

# Bijlage V De Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau

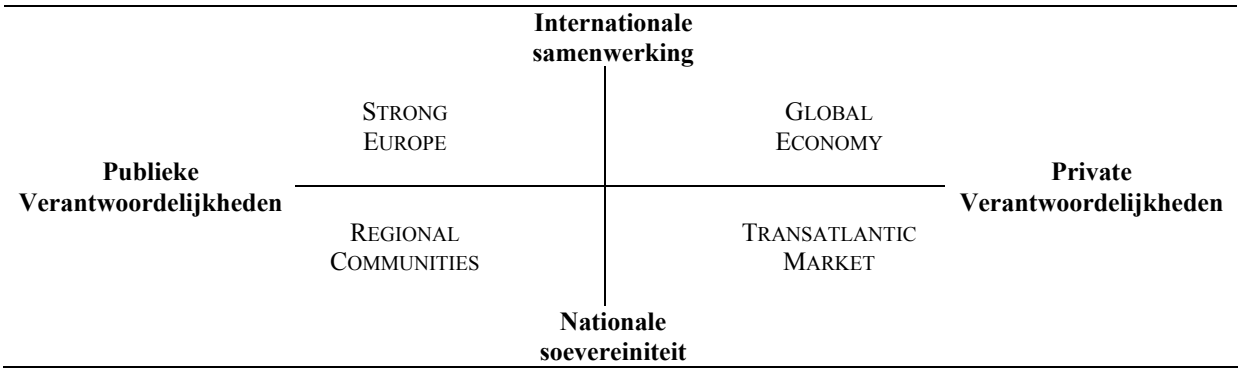
## V.1 Vier scenario's voor Europa

Voor een schets van te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de arbeidsmarkt en bedrijvigheid in Europa kan gebruik gemaakt worden van het rapport " Four futures of Europe" van het Centraal Plan Bureau[64]. De uitwerking voor Nederland is beschreven in 'Vier vergezichten op Nederland'[65]

Het CPB heeft vier toekomstscenario's ontwikkeld voor Europa die hier in het kort worden uitgelegd. De scenario's zijn onder te verdelen in twee groepen van belangrijke onzekerheden (zie figuur V.1).
De eerste onzekerheid betreft internationale samenwerking: tot op welke hoogte zijn de lidstaten bereid en in staat tot samenwerking met internationale organisaties zoals de Wereld Handels Organisatie en de Europese Unie. Denk hierbij aan de huidige Eurodiscussie (of Eurocrisis).
De tweede onzekerheid betreft nationale instellingen: tot op welke hoogte zal de samenstelling van publieke en private verantwoordelijkheden veranderen? Denk hierbij aan het verschil tussen het Amerikaanse en het Scandinavische model.

Momenteel lijkt, gezien de internationale situatie en het beleid van het Kabinet, in Nederland vooral het Transatlantic Markets model relevant. Bedacht moet daarbij worden dat in deze bijlage slechts wordt ingegaan op de economische ontwikkeling. De insteek van de Lange Termijn scenario's is in feite breder. Zo zullen Global Economy en Transatlantic Market weliswaar op economische indicatoren gunstig scoren, maar geldt dat voor aspecten als sociale cohesie en milieuvervuiling juist niet.

*Figuur V.1 De vier Lange Termijn scenario's van het CPB*




## V.2 Een korte beschrijving per scenario

De vier scenario's kunnen als volgt kort worden samengevat.

**Regional Communities (RC)**
Europese landen vertrouwen op collectieve afspraken om een gelijkmatige verdeling van welvaart aan te houden. Tegelijkertijd lukt het in dit scenario de overheden niet om hun welvaartstaat te moderniseren. Een sterke lobby van bestaande belangen blokkeert herstructureringen op verschillende gebieden welke

64 Voor nadere uitwerking van deze achtergronden wordt verwezen naar Ruud de Mooij en Paul Tang (2003) *Four futures of Europe*.
65 Huizinga, F. en B. Smid (2004) *Vier vergezichten op Nederland*.

gepaard gaan met een uitbreidende publieke sector waardoor er een zware last op de Europese economieën ontstaat.
De Europese Unie kan niet adequaat omgaan met de uitbreiding naar het Oosten en faalt in herstructurering van haar instellingen. Er verschijnt hierdoor een kern van rijke Europese landen waarvan de onderlinge samenwerking een meer permanent karakter krijgt. De wereld is gefragmenteerd in een aantal handelsgroepen en er vindt een beperkte multilaterale samenwerking plaats. De actualiteit van dit beeld, dat bijna tien jaar geleden is opgesteld, is wat betreft de internationale situatie, opvallend actueel!

**Strong Europe (SE)**
Europa is in dit scenario sterk en succesvol door het herstructureren van de Europese besluitvorming, succesvolle uitbreiding met andere landen in de unie en een geslaagde economische, geografische en politieke integratie. Europa speelt een belangrijke internationale rol, zowel in de handel als op andere terreinen.
Lidstaten handhaven sociale cohesie door middel van publieke instellingen waarbij geaccepteerd wordt dat dit ten koste gaat van economische efficiëntie. Er wordt echter wel gesnoeid in sociale zekerheden, de arbeidsmarkt en het aandeel van de overheid in de samenleving, wat nadelige gevolgen heeft voor de zwakkeren van de samenleving. Gecombineerd met eerdere maatregelen om de gevolgen van vergrijzing aan te kunnen, zorgt dit beleid voor een stabiele en groeiende economie.

**Transatlantic Market (TM)**
Europese landen beperken de rol van de staat en vertrouwen meer op de markt. Dit stimuleert de door technologie gedreven groei en tegelijkertijd vergroot dit de ongelijkheid. De erfenis van een grote publieke sector in de lidstaten van de Europese Unie kan niet eenvoudig worden opgelost. Nieuwe markten ontberen transparantie en concurrentie waardoor nieuwe sociale en economische problemen ontstaan. Het oudere deel van de bevolking domineert de politieke terreinen hetgeen het ontmantelen van de huidige pensioensystemen bemoeilijkt in continentaal Europa.
Lidstaten van de Europese Unie richten zich vooral op nationale belangen en kennen een hoge waarde toe aan hun nationale soevereiniteit. Herstructureringen van besluitvorming door de Europese Unie falen waardoor een verdere integratie bemoeilijkt wordt. De Europese Unie richt zich op de Verenigde Staten en stemt in met transatlantische economische integratie. Dit stimuleert de handel in diensten en levert verbeteringen op het gebied van welvaart aan beide zijden van de Atlantische oceaan. De welvaart in de groep van rijke landen staat in schril contrast tot de situatie in Oost-Europa en de ontwikkelingslanden.

**Global Economy (GE)**
Europese landen vinden een nieuwe balans tussen private en publieke verantwoordelijkheid. Instellingen zijn steeds meer gebaseerd op private initiatieven en op oplossingen gebaseerd op de markt. Europese overheden concentreren zich op hun kerncompetenties zoals het verschaffen van publieke goederen en de bescherming van eigendomsrechten. Ze houden zich minder bezig met het herverdelen van inkomen en sociale zekerheden waardoor de ongelijkheid van inkomens toeneemt.
Politieke integratie en samenwerking in gebieden waar niet gehandeld mag worden is niet haalbaar, omdat overheden een hoge waarde toekennen aan hun nationale soevereiniteit op velerlei gebieden. Het probleem van klimaatverandering neemt toe terwijl Europese belastingen op kapitaal geleidelijk afnemen als gevolg van concurrentie op het terrein van belastingen. Echter, economische integratie wordt breedschaliger omdat landen het als hun gezamenlijke belang zien. De uitbreiding van de Europese Unie naar Oosten vind relatief soepel plaats. De onderhandelingen in de WHO leiden tot een succesvolle liberalisering van de wereldhandel

## V.3 Kwantitatieve uitwerking per scenario

In deze paragraaf staan de belangrijkste macro-economische kenmerken van de vier scenario's voor Nederland. (zie tabel V.1 en tabel V.2).

*Tabel V.1 Procentuele ontwikkeling per scenario (% per jaar) naar een aantal thema's*

| | 1971-2001 | Ontwikkeling 2002-2040 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Regional Communities RC) | Strong Europe (SE) | Transatlantic Market (TM) | Global Economy (GE) |
| Inwoners | 0.7 | 0.0 | 0.4 | 0.2 | 0.5 |
| Arbeidsaanbod | 1.1 | -0.4 | 0.1 | 0.0 | 0.4 |
| Werkgelegenheid | 0.9 | -0.5 | 0.1 | 0.0 | 0.4 |
| Bruto Binnenlands Product | 2.6 | 0.7 | 1.6 | 1.9 | 2.6 |
| BBP per hoofd | 1.9 | 0.7 | 1.2 | 1.7 | 2.1 |
| Arbeidsproductiviteit | 1.9 | 1.2 | 1.5 | 1.9 | 2.1 |
| Particuliere consumptie | | 1.1 | 2.0 | 2.4 | 3.2 |
| Overheidsbestedingen | | 0.9 | 1.6 | 1.2 | 1.8 |
| Investeringen | | -0.7 | 0.8 | 1.1 | 2.4 |
| Uitvoer | | 1.2 | 2.6 | 2.8 | 4.0 |
| w.v. goederen | | 0.8 | 2.5 | 2.3 | 3.7 |
| w.v. diensten | | 2.3 | 3.3 | 4.5 | 5.0 |
| Invoer | | 1.2 | 2.9 | 2.8 | 4.2 |
| Migratiesaldo | | 8 | 38 | 22 | 54 |
| Natuurlijke groei | | -13 | 35 | 6 | 40 |

Toelichting:
Migratiesaldo en natuurlijke groei (geboorte min sterfte) in dzd. personen per jaar

*Tabel V.2 Situatie 2040 per scenario naar een aantal thema's*

| | 1971 | 2001 | Regional Communities RC) 2040 | Strong Europe (SE) 2040 | Transatlantic Market (TM) 2040 | Global Economy (GE) 2040 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Werkloze beroepsbevolking | | 5.5% | 7.3% | 5.7% | 4.6% | 4.1% |
| Collectieve uitgavenquote | | 42 | 51 | 47 | 38 | 36 |
| Arbeidsproductiviteit (index) | 58 | 100 | 160 | 179 | 209 | 224 |
| Bruto Binnenlands Product (index) | 47 | 100 | 132 | 184 | 209 | 272 |
| BBP per hoofd (index) | 57 | 100 | 133 | 156 | 195 | 221 |
| Participatiegraad mannen | | 85 | 80 | 82 | 83 | 86 |
| Participatiegraad vrouwen | | 61 | 66 | 74 | 74 | 76 |
| Participatiegraad totaal | 64 | 73 | 73 | 78 | 79 | 81 |

Toelichting
Werkloze beroepsbevolking: Gemiddeld niveau in % van beroepsbevolking in periode 1971-2001 respectievelijk 2002-2040
Collectieve uitgavenquote: Collectieve uitgaven als % van het BBP
Participatiegraad: voor degenen die 12 uur of meer werken, leeftijd 20-64 jaar

## V.4 Ontwikkelingen per economische sector

Per economische sector staan in deze paragraaf de ontwikkeling van de werkgelegenheid (tabel IV.3), van de toegevoegde waarde (tabel V.4) en van de arbeidsproductiviteit (tabel V.5).

*Tabel V.3 Procentuele ontwikkeling werkgelegenheid per scenario tot 2040*

| Sector | RC 2002-2020 | RC 2021-2040 | SE 2002-2020 | SE 2021-2040 | TM 2002-2020 | TM 2021-2040 | GE 2002-2020 | GE 2021-2040 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Landbouw | -2.8 | -2.1 | -2.8 | -2.1 | -2.3 | -2.3 | -2.4 | -1.9 |
| Voedings- en genotmiddelenindustrie | -1.8 | -1.7 | -1.0 | -0.9 | -0.3 | -0.9 | 0.3 | 0.7 |
| Overige industrie | -1.2 | -1.8 | -0.7 | -1.4 | -0.1 | -1.4 | -1.0 | -2.2 |
| Chemie | -2.3 | -2.0 | -1.0 | -1.9 | -0.8 | -2.2 | -1.2 | -2.1 |
| Metalelectro | -2.5 | -1.9 | -2.1 | -2.5 | -1.8 | -2.5 | -2.3 | -2.5 |
| Aardolie-industrie | -1.1 | -1.5 | -0.8 | -2.4 | 1.4 | 0.0 | 1.1 | 0.5 |
| Delfstoffenwinning | -5.6 | -3.6 | -5.9 | -2.8 | -5.5 | -3.2 | -6.0 | -3.1 |
| Openbaar nut | 0.0 | -0.4 | 0.3 | 0.2 | 0.5 | -0.2 | 1.0 | 0.8 |
| Bouwnijverheid | -1.2 | -2.5 | -0.3 | -0.8 | -0.9 | -0.6 | 1.5 | 0.5 |
| Handel in onroerend goed | -0.6 | -1.1 | 0.7 | -0.3 | 0.4 | -0.6 | 1.2 | 0.7 |
| Handel en reparatie | -0.4 | -0.6 | 0.1 | 0.3 | 1.0 | -0.1 | 1.1 | 0.2 |
| Transport | -0.1 | -1.0 | 0.3 | -0.5 | 0.7 | -1.1 | 1.3 | 0.8 |
| Communicatie | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.6 | 0.4 | 0.7 | 1.4 | 2.0 |
| Bank- en verzekeringswezen | -0.5 | -0.5 | 0.6 | -0.2 | 0.6 | -0.4 | 1.3 | -0.2 |
| Uitzendkrachten | -0.2 | -0.7 | -0.1 | -0.3 | -0.1 | -0.6 | 0.5 | -0.3 |
| Overige diensten | -0.2 | -0.9 | 0.3 | -0.2 | 0.4 | -0.7 | 1.2 | -0.7 |
| Zorgsector | 0.5 | 0.5 | 1.3 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.8 | 1.7 |
| Openbaar bestuur en onderwijs | 0.5 | -0.2 | 0.6 | 0.1 | -0.1 | -0.5 | 0.0 | 0.0 |
| **Totaal** | **-0.4** | **-0.7** | **0.1** | **-0.1** | **0.2** | **-0.4** | **0.7** | **0.2** |

*Tabel V.4 Procentuele ontwikkeling toegevoegde waarde per scenario tot 2040*

| WP | RC 2002-2020 | RC 2021-2040 | SE 2002-2020 | SE 2021-2040 | TM 2002-2020 | TM 2021-2040 | GE 2002-2020 | GE 2021-2040 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Landbouw | -0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 0.7 | 1.5 | 1.8 |
| Voedings- en genotmiddelenindustrie | 0.6 | 0.3 | 1.6 | 0.9 | 1.7 | 0.8 | 3.1 | 3.2 |
| Overige industrie | 0.8 | -0.2 | 1.4 | 0.4 | 1.9 | 0.5 | 1.7 | 0.0 |
| Chemie | 1.4 | 0.7 | 3.0 | 1.7 | 3.4 | 1.5 | 3.4 | 2.3 |
| Metalelectro | 0.0 | 0.0 | 1.3 | 0.7 | 1.7 | 1.3 | 1.5 | 1.0 |
| Aardolie-industrie | 0.5 | 0.1 | 1.6 | 0.7 | 2.4 | 1.9 | 3.5 | 3.3 |
| Delfstoffenwinning | -3.9 | -2.2 | -3.6 | -1.2 | -3.6 | -1.4 | -3.5 | -1.0 |
| Openbaar nut | 0.1 | 0.3 | 1.3 | 1.7 | 1.6 | 1.5 | 2.2 | 2.0 |
| Bouwnijverheid | -0.2 | -1.2 | 0.7 | 0.1 | 0.7 | 0.6 | 2.5 | 1.6 |
| Handel in onroerend goed | 0.9 | 0.2 | 1.4 | 0.3 | 1.3 | 0.4 | 1.6 | 1.2 |
| Handel en reparatie | 1.6 | 0.7 | 2.6 | 2.4 | 2.8 | 2.0 | 4.1 | 2.8 |
| Transport | 2.5 | 1.3 | 2.7 | 1.9 | 4.3 | 2.6 | 5.4 | 4.9 |
| Communicatie | 2.9 | 2.6 | 3.5 | 3.7 | 5.9 | 6.5 | 6.1 | 6.7 |
| Bank- en verzekeringswezen | 1.3 | 0.6 | 2.2 | 1.5 | 2.9 | 1.8 | 3.3 | 1.9 |
| Uitzendkrachten | 0.9 | -0.2 | 1.7 | 0.8 | 2.5 | 1.1 | 2.3 | 0.8 |
| Overige diensten | 0.9 | 0.2 | 1.9 | 0.9 | 2.6 | 1.5 | 2.8 | 1.4 |
| Zorgsector | 1.4 | 1.0 | 2.2 | 1.9 | 2.2 | 1.9 | 3.1 | 2.7 |
| Openbaar bestuur en onderwijs | 1.4 | 0.2 | 1.7 | 1.2 | 1.2 | 0.7 | 1.6 | 1.4 |
| **Totaal** | **1.0** | 0.4 | 1.8 | 1.4 | 2.2 | 1.6 | 2.9 | 2.3 |

*Tabel V.5 Procentuele ontwikkeling arbeidsproductiviteit per scenario tot 2040*

| WP | RC 2002-2020 | RC 2021-2040 | SE 2002-2020 | SE 2021-2040 | TM 2002-2020 | TM 2021-2040 | GE 2002-2020 | GE 2021-2040 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Landbouw | 2.7 | 2.4 | 3.0 | 2.4 | 2.9 | 3.0 | 3.9 | 3.7 |
| Voedings- en genotmiddelenindustrie | 2.4 | 2.0 | 2.6 | 1.8 | 2.0 | 1.7 | 2.8 | 2.5 |
| Overige industrie | 2.0 | 1.6 | 2.1 | 1.8 | 2.0 | 1.9 | 2.7 | 2.2 |
| Chemie | 3.7 | 2.7 | 4.0 | 3.6 | 4.2 | 3.7 | 4.6 | 4.4 |
| Metalelectro | 2.5 | 1.9 | 3.4 | 3.2 | 3.5 | 3.8 | 3.8 | 3.5 |
| Aardolie-industrie | 1.6 | 1.6 | 2.4 | 3.1 | 1.0 | 1.9 | 2.4 | 2.8 |
| Delfstoffenwinning | 1.7 | 1.4 | 2.3 | 1.6 | 1.9 | 1.8 | 2.5 | 2.1 |
| Openbaar nut | 0.1 | 0.7 | 1.0 | 1.5 | 1.1 | 1.7 | 1.2 | 1.2 |
| Bouwnijverheid | 1.0 | 1.3 | 1.0 | 0.9 | 1.6 | 1.2 | 1.0 | 1.1 |
| Handel in onroerend goed | 1.5 | 1.3 | 0.7 | 0.6 | 0.9 | 1.0 | 0.4 | 0.5 |
| Handel en reparatie | 2.0 | 1.3 | 2.5 | 2.1 | 1.8 | 2.1 | 3.0 | 2.6 |
| Transport | 2.6 | 2.3 | 2.4 | 2.4 | 3.6 | 3.7 | 4.1 | 4.1 |
| Communicatie | 2.7 | 2.2 | 3.3 | 3.1 | 5.5 | 5.8 | 4.7 | 4.7 |
| Bank- en verzekeringswezen | 1.8 | 1.1 | 1.6 | 1.7 | 2.3 | 2.2 | 2.0 | 2.1 |
| Uitzendkrachten | 1.1 | 0.5 | 1.8 | 1.1 | 2.6 | 1.7 | 1.8 | 1.1 |
| Overige diensten | 1.1 | 1.1 | 1.6 | 1.1 | 2.2 | 2.2 | 1.6 | 2.1 |
| Zorgsector | 0.9 | 0.5 | 0.9 | 0.7 | 0.8 | 0.7 | 1.3 | 1.0 |
| Openbaar bestuur en onderwijs | 0.9 | 0.4 | 1.1 | 1.1 | 1.3 | 1.2 | 1.6 | 1.4 |
| **Totaal** | **1.4** | **1.1** | **1.7** | **1.5** | **2.0** | **2.0** | **2.2** | **2.1** |

# Bijlage VI Gegevens

Ten behoeve van het onderzoek heeft Bureau Louter een zeer intensieve controle, correctie en aanvulling van gegevensbestanden doorgevoerd. We noemen hier op hoofdlijnen een aantal belangrijke correcties (zonder daarin volledig te zijn):

**IBIS-gegevens gecorrigeerd**
IBIS is het landelijke systeem waarin de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt bijgehouden. In principe staat daarin voor elk bedrijventerrein van minstens 1 hectare netto ruimte onder andere gegevens over het bruto oppervlak, het netto oppervlak, de hoeveelheid uitgegeven hectares, de nog uit te geven hectares (onderscheiden naar terstond en niet terstond uitgeefbaar en naar particulier en gemeentelijk) en het in het voorbije jaar uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen. Gegevens per bedrijventerrein van minstens 1 hectare zijn er in principe vanaf 1991. Dit lijkt een ideaal gegevensbestand. De praktijk is echter weerbarstiger: er staan helaas veel fouten in IBIS, zowel wat betreft de huidige stand van zaken als wat betreft de historische ontwikkeling. Daarom is (op hoofdlijnen) de volgende procedure gevolgd:

- Aan de hand van IBIS en verschillende alternatieve bronnen is een groslijst met bedrijventerreinen opgesteld. In overleg met contactpersonen bij elke gemeente (zie bijlage VII) is besloten welke daarvan inderdaad als bedrijventerrein kunnen worden beschouwd.
- Samen met de contactpersonen is de meest optimale contour bepaald om de bedrijventerreinen af te bakenen. Tussen alternatieve bronnen bestonden namelijk soms aanzienlijke verschillen in de afbakening van bedrijventerreinen.
- In overleg met de contactpersonen zijn soms ook bedrijventerreinen samengevoegd die aan elkaar grenzen, maar in IBIS afzonderlijk worden genoemd.
- Het bruto oppervlak per terrein is bepaald via GIS-methoden. Vervolgens is het netto oppervlak bepaald op basis van informatie uit IBIS en het gebruik van GIS-methodieken en luchtfoto's.
- Wat betreft de jaarlijkse uitgiftes van bedrijventerreinen in het verleden zijn, wanneer overduidelijk sprake was van registratiefouten, correcties doorgevoerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor Westerbroek in Hoogezand en Messchenveld in Assen.
- Uiteindelijk resulteerde een lijst met bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen. Voor het onderzoek is daaruit onder andere geput om de jaarlijkse netto uitgegeven hectares bedrijventerrein te berekenen. Het belangrijkste gegeven voor de prognoses was echter het vaststellen van de omvang van de totaal netto uitgegeven hectares per bedrijventerrein per 1-1-2011, het startjaar van de prognoses.
- Een algemeen punt hierbij is nog: wanneer zijn kavels 'uitgegeven'? Daar zit soms nog wel wat rek in. Zo is bijvoorbeeld een deel van de bedrijventerreinen die zijn geregistreerd als uitgegeven in feite nog aanbod. Ze zijn namelijk gekocht door projectontwikkelaars, terwijl er nog geen bedrijven zijn gevestigd (de projectontwikkelaars zelf hebben de kavels nog niet verkocht). Dat geldt bijvoorbeeld voor de locatie Cordis op Bitseveld in Roden, waar van de totaal 6 hectare nog 4,5 hectare in de aanbieding is. Het geldt ook voor een deel van Westerbroek. Op sommige van de als 'uitgegeven' geregistreerde kavels is ook geen bedrijf meer gevestigd. Informatie over de omvang van de leegstand bestaat helaas niet. Er mag worden aangenomen dat het momenteel om een aanzienlijk areaal zal gaan.

**Vestigingenbestand gecorrigeerd**
Zowel de provincie Drenthe als de provincie Groningen heeft de beschikking over een vestigingenregister. Dat is voor dit onderzoek ideaal, omdat per vestiging en per jaar het aantal arbeidsplaatsen, het type economische activiteiten ('SBI-code') en het exacte adres bekend is. Daardoor kon voor elk bedrijf worden bepaald of het op een bedrijventerrein is gevestigd of niet. Dat laatste was overigens zeker geen sinecure, maar het is door combinatie van verschillende informatiebronnen uiteindelijk gelukt. Voor het

onderzoek is derhalve gebruik gemaakt van een gegevensbestand voor de jaren 1997 tot en met 2010, met informatie per bedrijf, onder andere op welk locatietype het is gevestigd.

Overigens waren hier ook diverse bewerkingen en correcties noodzakelijk:

- De SBI-codering is recentelijk gewijzigd (van SBI1993 naar SBI2008). In het vestigingenregister is dat met terugwerkende kracht voor alle jaren gedaan. Veel informatie en kengetallen uit de BedrijfsLocatieMonitor zijn echter nog op de SBI1993-indeling gebaseerd. We hebben daarom de gegevens uit de vestigingenregisters weer terug moeten zetten naar de SBI1993-indeling.
- Het aantal arbeidsplaatsen moest soms worden gecorrigeerd. Er kon bijvoorbeeld sprake zijn van dubbeltellingen, ontbrekende jaren en (administratieve) verschuivingen binnen meervestigingsondernemingen. Ook waren soms de SBI-coderingen onjuist en ontbraken vestigingen in een aantal gevallen in het geheel of voor sommige jaren in de gegevens. Dat speelt vooral in bepaalde sectoren een rol, met name in de non-profit sector.
- Verplaatsingen worden slechts geregistreerd wanneer een bedrijf binnen het registerhoudersgebied blijft. Anders wordt een verplaatsing geregistreerd als een opheffing in het herkomstgebied en een oprichting in het bestemmingsgebied. Daardoor werden alleen verplaatsingen geregistreerd binnen de provincie Drenthe, binnen de gemeente Groningen en binnen de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen). Verplaatsingen tussen de stad Groningen en Hoogezand-Sappemeer worden in de vestigingenregisters bijvoorbeeld niet als verplaatsing geregistreerd. Op grond van informatie zoals economische sector en bedrijfsnaam hebben wij getracht te achterhalen welke verplaatsingen er zijn geweest. Dat speelt overigens slechts een rol bij de beschrijvende analyses over ruimtelijke ontwikkelingen in het verleden. Voor het maken van prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen is informatie over verplaatsingen niet noodzakelijk.

# Bijlage VII Contactpersonen gemeenten

Aan het onderzoek ligt een uitvoerige controle van gegevens over bedrijventerrein ten grondslag. Daarvoor is minstens één en vaak meermaals overleg gevoerd met deskundigen bij gemeenten. De lijst met contactpersonen staat hieronder. Wij willen allen danken voor hun bereidwillige en deskundige medewerking aan het onderzoek.

*Tabel VII.1 Lijst met contactpersonen bij gemeenten*

| Gemeente | Contactpersoon |
|---|---|
| Assen | Marco Attema |
| Bedum | Wubbo Haaijer |
| Groningen | Erwin Vening |
| Haren | Frits Kamminga |
| Hoogezand-Sappemeer | Hans Holtkamp |
| Leek | Marcel van der Meulen |
| Noordenveld | Luuk Ronde |
| Slochteren | Ellen Huisman |
| Ten Boer | Jacob Kingma |
| Tynaarlo | Simone Veenstra |
| Winsum | Johan Samplonius |
| Zuidhorn | Bert Groenewolt |

# Bijlage VIII Tabellen met resultaten prognoses

In deze bijlage staan gedetailleerde uitkomsten van de prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij passen de volgende opmerkingen:

- In de kolommen staan steeds de gebied/sector combinatie, het aantal netto uitgegeven hectares per 1-1-2011 en de aandelen van de sectoren in het gebiedstotaal. Vervolgens is voor de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau de gemiddelde jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen weergegeven, onderscheiden naar de perioden 2011-2020, 2021-2030 en 2011-2030.
- Er is onderscheid gemaakt naar zes deelgebieden (zie bijlage II). Daarnaast zijn de zes brede economische sectoren onderscheiden (zie bijlage IV). Voor de stad Groningen, de totale regio en de regio exclusief de stad Groningen staan daarnaast nog de resultaten voor de indeling naar 18 sectoren in de tabellen.
- In tabel VIII.1 en VIII.2 staat de uitbreidingsvraag, in tabel VIII.3 staat de vervangingsvraag (waarvan slechts in de stad Groningen, Assen en Leek/Roden sprake is) en in tabel VIII.4 en VIII.5 staat de totale vraag naar bedrijventerreinen (uitbreiding plus vervanging).

*Tabel VIII.1a Uitbreidingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 227.3 | 37.5% | -2.5 | -3.5 | -3.0 | -1.0 | -2.7 | -1.9 | -0.5 | -2.6 | -1.5 | -0.3 | -2.3 | -1.3 |
| 2 Distributie | 153.8 | 25.4% | -0.1 | -1.7 | -0.9 | 0.4 | -0.4 | 0.0 | 1.8 | -0.8 | 0.5 | 2.2 | 0.5 | 1.3 |
| 3 Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.4 | 0.0 | 0.7 | 1.6 | 1.2 | 1.4 | 2.8 | 0.7 | 1.8 | 2.8 | 1.3 | 2.1 |
| 4 Kennisdiensten | 45.8 | 7.5% | 1.0 | 0.4 | 0.7 | 1.3 | 0.8 | 1.1 | 1.4 | 0.6 | 1.0 | 1.7 | 0.7 | 1.2 |
| 5 Verzorgende diensten | 41.8 | 6.9% | 0.8 | 0.4 | 0.6 | 1.0 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 0.6 | 0.8 | 1.2 | 0.7 | 1.0 |
| 6 Overig | 31.2 | 5.1% | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 0.3 | 0.5 |
| **7 Totaal** | **606.6** | **100.0%** | **1.0** | **-4.5** | **-1.8** | **3.8** | **-0.2** | **1.8** | **7.0** | **-1.4** | **2.8** | **8.4** | **1.2** | **4.8** |
| **Assen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 71.5 | 28.4% | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.8 | 0.1 | 0.5 | 1.1 | 0.2 | 0.7 | 1.0 | 0.3 | 0.6 |
| 2 Distributie | 85.0 | 33.7% | 0.2 | -0.6 | -0.2 | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 1.2 | -0.1 | 0.6 | 1.5 | 0.9 | 1.2 |
| 3 Perifere detailhandel | 49.7 | 19.7% | 0.8 | 0.4 | 0.6 | 0.9 | 1.0 | 0.9 | 1.5 | 0.8 | 1.1 | 1.5 | 1.1 | 1.3 |
| 4 Kennisdiensten | 11.4 | 4.5% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 |
| 5 Verzorgende diensten | 23.3 | 9.2% | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 0.6 | 0.6 |
| 6 Overig | 11.2 | 4.4% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.2 |
| **7 Totaal** | **252.1** | **100.0%** | **2.1** | **0.1** | **1.1** | **3.3** | **2.0** | **2.6** | **4.7** | **1.5** | **3.1** | **5.2** | **3.1** | **4.1** |
| **Leek/Roden** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 106.6 | 53.3% | -0.7 | -1.1 | -0.9 | 0.0 | -0.9 | -0.4 | 0.3 | -0.7 | -0.2 | 0.4 | -0.4 | 0.0 |
| 2 Distributie | 50.6 | 25.3% | 0.1 | -0.3 | -0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.7 | 0.0 | 0.4 | 0.8 | 0.5 | 0.7 |
| 3 Perifere detailhandel | 25.3 | 12.7% | 0.1 | -0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.3 |
| 4 Kennisdiensten | 5.8 | 2.9% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 5 Verzorgende diensten | 10.5 | 5.3% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 6 Overig | 1.1 | 0.5% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| **7 Totaal** | **199.9** | **100.0%** | **-0.5** | **-1.5** | **-1.0** | **0.6** | **-0.4** | **0.1** | **1.7** | **-0.5** | **0.6** | **1.9** | **0.4** | **1.1** |

*Tabel VIII.1b Uitbreidingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Hoog.-Sappemeer** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 212.8 | 73.2% | -2.5 | -3.0 | -2.8 | -1.4 | -2.6 | -2.0 | -0.3 | -2.4 | -1.4 | -1.0 | -2.1 | -1.5 |
| 2 Distributie | 47.0 | 16.2% | 0.1 | -0.3 | -0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.7 | -0.1 | 0.3 | 0.8 | 0.6 | 0.7 |
| 3 Perifere detailhandel | 6.7 | 2.3% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| 4 Kennisdiensten | 2.8 | 1.0% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 5 Verzorgende diensten | 2.6 | 0.9% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 6 Overig | 18.6 | 6.4% | -0.2 | 0.0 | -0.1 | -0.2 | 0.1 | 0.0 | -0.1 | 0.1 | 0.0 | -0.1 | 0.1 | 0.0 |
| **7 Totaal** | **290.5** | **100.0%** | **-2.4** | **-3.2** | **-2.8** | **-1.0** | **-2.2** | **-1.6** | **0.5** | **-2.2** | **-0.9** | **0.0** | **-1.1** | **-0.5** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| **Landelijk Noord** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 51.4 | 43.6% | 0.0 | -0.3 | -0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.8 | 0.6 | 0.7 |
| 2 Distributie | 41.0 | 34.7% | 0.2 | -0.2 | 0.0 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.6 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 0.7 | 0.8 |
| 3 Perifere detailhandel | 17.8 | 15.1% | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.5 |
| 4 Kennisdiensten | 1.1 | 0.9% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 5 Verzorgende diensten | 2.7 | 2.3% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| 6 Overig | 4.0 | 3.4% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| **7 Totaal** | **118.1** | **100.0%** | **0.6** | **-0.2** | **0.2** | **1.3** | **0.8** | **1.0** | **1.9** | **0.7** | **1.3** | **2.4** | **2.0** | **2.2** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| **Landelijk Zuid** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 18.4 | 22.6% | 0.0 | -0.1 | 0.0 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.3 | 0.3 |
| 2 Distributie | 45.4 | 55.9% | 0.3 | -0.2 | 0.0 | 0.4 | 0.3 | 0.4 | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 1.0 | 0.5 | 0.7 |
| 3 Perifere detailhandel | 8.8 | 10.9% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| 4 Kennisdiensten | 3.0 | 3.6% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 |
| 5 Verzorgende diensten | 3.3 | 4.0% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 6 Overig | 2.4 | 2.9% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| **7 Totaal** | **81.2** | **100.0%** | **0.5** | **-0.1** | **0.2** | **1.0** | **0.7** | **0.8** | **1.5** | **0.5** | **1.0** | **1.9** | **1.2** | **1.5** |

*Tabel VIII.2a Uitbreidingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Totaal regio** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 688.0 | 44.4% | -5.3 | -8.2 | -6.8 | -0.8 | -6.0 | -3.4 | 1.5 | -5.1 | -1.8 | 1.3 | -3.6 | -1.1 |
| 2 Distributie | 422.8 | 27.3% | 0.8 | -3.2 | -1.2 | 2.2 | 0.4 | 1.3 | 5.9 | -0.8 | 2.6 | 7.2 | 3.6 | 5.4 |
| 3 Perifere detailhandel | 215.0 | 13.9% | 2.7 | 0.6 | 1.7 | 3.2 | 3.1 | 3.1 | 5.5 | 2.2 | 3.9 | 5.5 | 3.4 | 4.5 |
| 4 Kennisdiensten | 69.9 | 4.5% | 1.4 | 0.5 | 1.0 | 1.9 | 1.2 | 1.5 | 2.0 | 0.8 | 1.4 | 2.5 | 1.0 | 1.7 |
| 5 Verzorgende diensten | 84.2 | 5.4% | 1.6 | 0.8 | 1.2 | 1.9 | 1.6 | 1.7 | 1.9 | 1.2 | 1.5 | 2.3 | 1.5 | 1.9 |
| 6 Overig | 68.5 | 4.4% | 0.3 | 0.0 | 0.1 | 0.6 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.2 | 0.4 | 1.0 | 0.8 | 0.9 |
| **7 Totaal** | **1548.5** | **100.0%** | **1.4** | **-9.5** | **-4.0** | **8.9** | **0.7** | **4.8** | **17.4** | **-1.5** | **7.9** | **19.8** | **6.8** | **13.3** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 301.7 | 19.5% | -1.7 | -3.5 | -2.6 | 0.0 | -2.6 | -1.3 | 1.5 | -2.3 | -0.4 | 0.7 | -1.6 | -0.5 |
| Hightech & research | 35.0 | 2.3% | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.4 |
| Overige metalelectro | 130.6 | 8.4% | -2.0 | -1.4 | -1.7 | -1.6 | -2.0 | -1.8 | -1.2 | -1.8 | -1.5 | -1.7 | -1.8 | -1.7 |
| Overig industrie | 95.0 | 6.1% | -0.2 | -1.1 | -0.6 | 0.3 | -0.6 | -0.1 | 1.0 | -0.5 | 0.2 | 0.2 | -1.1 | -0.4 |
| Groothandel | 283.6 | 18.3% | 0.7 | -1.8 | -0.5 | 1.7 | 1.1 | 1.4 | 4.8 | 0.6 | 2.7 | 5.2 | 2.0 | 3.6 |
| Transport | 139.3 | 9.0% | 0.0 | -1.4 | -0.7 | 0.5 | -0.7 | -0.1 | 1.1 | -1.4 | -0.1 | 2.0 | 1.6 | 1.8 |
| Bouwnijverheid | 125.7 | 8.1% | -1.7 | -2.5 | -2.1 | 0.0 | -1.0 | -0.5 | -0.4 | -0.8 | -0.6 | 1.5 | 0.7 | 1.1 |
| ICT | 20.1 | 1.3% | 0.8 | 0.6 | 0.7 | 0.9 | 0.8 | 0.9 | 0.9 | 0.7 | 0.8 | 1.2 | 0.8 | 1.0 |
| Kennisint. Zak. diensten | 37.5 | 2.4% | 0.5 | 0.0 | 0.3 | 0.7 | 0.3 | 0.5 | 0.9 | 0.1 | 0.5 | 1.0 | 0.0 | 0.5 |
| Financiële diensten | 12.3 | 0.8% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 |
| Perifere detailhandel | 215.0 | 13.9% | 2.7 | 0.6 | 1.7 | 3.2 | 3.1 | 3.1 | 5.5 | 2.2 | 3.9 | 5.5 | 3.4 | 4.5 |
| Detailhandel | 25.2 | 1.6% | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 0.3 | 0.5 | 0.7 | 0.5 | 0.6 |
| Onderwijs | 6.9 | 0.4% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| Zorg | 10.8 | 0.7% | 0.5 | 0.6 | 0.5 | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.9 | 0.8 |
| Openbaar bestuur | 15.2 | 1.0% | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 |
| Energie en milieu | 41.2 | 2.7% | 0.0 | -0.1 | -0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Vrijetijd en cultuur | 26.1 | 1.7% | 0.2 | -0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.6 | 0.0 | 0.3 |
| Ov. zakelijke diensten | 27.3 | 1.8% | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.7 | 0.6 | 0.6 |

*Tabel VIII.2b Uitbreidingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 227.3 | 37.5% | -2.5 | -3.5 | -3.0 | -1.0 | -2.7 | -1.9 | -0.5 | -2.6 | -1.5 | -0.3 | -2.3 | -1.3 |
| 2 Distributie | 153.8 | 25.4% | -0.1 | -1.7 | -0.9 | 0.4 | -0.4 | 0.0 | 1.8 | -0.8 | 0.5 | 2.2 | 0.5 | 1.3 |
| 3 Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.4 | 0.0 | 0.7 | 1.6 | 1.2 | 1.4 | 2.8 | 0.7 | 1.8 | 2.8 | 1.3 | 2.1 |
| 4 Kennisdiensten | 45.8 | 7.5% | 1.0 | 0.4 | 0.7 | 1.3 | 0.8 | 1.1 | 1.4 | 0.6 | 1.0 | 1.7 | 0.7 | 1.2 |
| 5 Verzorgende diensten | 41.8 | 6.9% | 0.8 | 0.4 | 0.6 | 1.0 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 0.6 | 0.8 | 1.2 | 0.7 | 1.0 |
| 6 Overig | 31.2 | 5.1% | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 0.3 | 0.5 |
| **7 Totaal** | **606.6** | **100.0%** | **1.0** | **-4.5** | **-1.8** | **3.8** | **-0.2** | **1.8** | **7.0** | **-1.4** | **2.8** | **8.4** | **1.2** | **4.8** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 83.1 | 13.7% | -0.2 | -0.9 | -0.6 | 0.1 | -0.7 | -0.3 | 0.5 | -0.6 | -0.1 | 0.1 | -0.7 | -0.3 |
| Hightech & research | 12.9 | 2.1% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Overige metalelectro | 31.8 | 5.2% | -0.7 | -0.5 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.5 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.6 |
| Overig industrie | 37.3 | 6.2% | -0.3 | -0.7 | -0.5 | -0.1 | -0.5 | -0.3 | 0.1 | -0.5 | -0.2 | -0.2 | -0.7 | -0.4 |
| Groothandel | 113.2 | 18.7% | 0.1 | -1.1 | -0.5 | 0.5 | 0.0 | 0.3 | 1.7 | -0.2 | 0.8 | 1.9 | 0.4 | 1.1 |
| Transport | 40.7 | 6.7% | -0.2 | -0.6 | -0.4 | -0.1 | -0.4 | -0.3 | 0.1 | -0.6 | -0.3 | 0.3 | 0.1 | 0.2 |
| Bouwnijverheid | 62.2 | 10.2% | -1.3 | -1.5 | -1.4 | -0.5 | -0.9 | -0.7 | -0.7 | -0.8 | -0.8 | 0.2 | -0.3 | -0.1 |
| ICT | 16.4 | 2.7% | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 | 0.5 | 0.6 | 0.9 | 0.6 | 0.8 |
| Kennisint. Zak. diensten | 25.2 | 4.2% | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.0 | 0.3 |
| Financiële diensten | 4.2 | 0.7% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 |
| Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.4 | 0.0 | 0.7 | 1.6 | 1.2 | 1.4 | 2.8 | 0.7 | 1.8 | 2.8 | 1.3 | 2.1 |
| Detailhandel | 8.3 | 1.4% | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Onderwijs | 4.4 | 0.7% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| Zorg | 5.4 | 0.9% | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| Openbaar bestuur | 7.6 | 1.3% | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| Energie en milieu | 19.5 | 3.2% | 0.2 | -0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.1 | 0.4 | 0.0 | 0.2 |
| Vrijetijd en cultuur | 16.2 | 2.7% | 0.1 | -0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | -0.1 | 0.1 | 0.3 | -0.1 | 0.1 |
| Ov. zakelijke diensten | 11.8 | 1.9% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.3 | 0.3 |

*Tabel VIII.2c Uitbreidingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Regio exclusief stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 460.7 | 48.9% | -2.9 | -4.7 | -3.8 | 0.2 | -3.3 | -1.5 | 1.9 | -2.6 | -0.3 | 1.6 | -1.3 | 0.2 |
| 2 Distributie | 269.0 | 28.6% | 0.9 | -1.5 | -0.3 | 1.8 | 0.8 | 1.3 | 4.1 | 0.1 | 2.1 | 5.0 | 3.1 | 4.1 |
| 3 Perifere detailhandel | 108.4 | 11.5% | 1.3 | 0.6 | 1.0 | 1.6 | 1.9 | 1.7 | 2.8 | 1.5 | 2.1 | 2.8 | 2.1 | 2.4 |
| 4 Kennisdiensten | 24.1 | 2.6% | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.3 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.7 | 0.3 | 0.5 |
| 5 Verzorgende diensten | 42.4 | 4.5% | 0.7 | 0.4 | 0.6 | 0.9 | 0.8 | 0.8 | 0.9 | 0.6 | 0.8 | 1.1 | 0.8 | 1.0 |
| 6 Overig | 37.3 | 4.0% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.4 |
| **7 Totaal** | **941.8** | **100.0%** | **0.4** | **-5.0** | **-2.3** | **5.1** | **0.9** | **3.0** | **10.3** | **0.0** | **5.1** | **11.4** | **5.6** | **8.5** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 218.6 | 23.2% | -1.5 | -2.7 | -2.1 | -0.1 | -2.0 | -1.0 | 1.1 | -1.7 | -0.3 | 0.6 | -0.9 | -0.2 |
| Hightech & research | 22.0 | 2.3% | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Overige metalelectro | 98.8 | 10.5% | -1.3 | -0.9 | -1.1 | -1.0 | -1.3 | -1.1 | -0.7 | -1.2 | -0.9 | -1.1 | -1.2 | -1.1 |
| Overig industrie | 57.6 | 6.1% | 0.2 | -0.4 | -0.1 | 0.5 | -0.1 | 0.2 | 0.9 | 0.0 | 0.4 | 0.4 | -0.4 | 0.0 |
| Groothandel | 170.4 | 18.1% | 0.6 | -0.7 | -0.1 | 1.2 | 1.1 | 1.1 | 3.0 | 0.8 | 1.9 | 3.3 | 1.7 | 2.5 |
| Transport | 98.6 | 10.5% | 0.3 | -0.8 | -0.3 | 0.6 | -0.2 | 0.2 | 1.0 | -0.7 | 0.1 | 1.7 | 1.5 | 1.6 |
| Bouwnijverheid | 63.6 | 6.7% | -0.4 | -1.0 | -0.7 | 0.5 | -0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 1.4 | 0.9 | 1.2 |
| ICT | 3.7 | 0.4% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 |
| Kennisint. Zak. diensten | 12.3 | 1.3% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.1 | 0.2 |
| Financiële diensten | 8.1 | 0.9% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Perifere detailhandel | 108.4 | 11.5% | 1.3 | 0.6 | 1.0 | 1.6 | 1.9 | 1.7 | 2.8 | 1.5 | 2.1 | 2.8 | 2.1 | 2.4 |
| Detailhandel | 16.9 | 1.8% | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.3 |
| Onderwijs | 2.5 | 0.3% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Zorg | 5.4 | 0.6% | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.5 | 0.4 |
| Openbaar bestuur | 7.6 | 0.8% | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Energie en milieu | 21.7 | 2.3% | -0.2 | 0.0 | -0.1 | -0.2 | 0.2 | 0.0 | -0.1 | 0.1 | 0.0 | -0.1 | 0.2 | 0.0 |
| Vrijetijd en cultuur | 9.9 | 1.1% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.0 | 0.1 |
| Ov. zakelijke diensten | 15.6 | 1.7% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.3 | 0.3 |

*Tabel VIII.3 Vervangingsvraag in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 227.3 | 37.5% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 2 Distributie | 153.8 | 25.4% | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.0 | 0.2 |
| 3 Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.0 | 0.2 |
| 4 Kennisdiensten | 45.8 | 7.5% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 5 Verzorgende diensten | 41.8 | 6.9% | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 0.8 | 0.0 | 0.4 |
| 6 Overig | 31.2 | 5.1% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| **7 Totaal** | **606.6** | **100.0%** | **2.1** | **0.0** | **1.1** | **2.2** | **0.0** | **1.1** | **2.2** | **0.0** | **1.1** | **2.3** | **0.0** | **1.1** |
| **Assen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 71.5 | 28.4% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 2 Distributie | 85.0 | 33.7% | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 |
| 3 Perifere detailhandel | 49.7 | 19.7% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 4 Kennisdiensten | 11.4 | 4.5% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 5 Verzorgende diensten | 23.3 | 9.2% | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 |
| 6 Overig | 11.2 | 4.4% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| **7 Totaal** | **252.1** | **100.0%** | **1.0** | **0.0** | **0.5** | **1.0** | **0.0** | **0.5** | **1.1** | **0.0** | **0.5** | **1.1** | **0.0** | **0.5** |
| **Leek/Roden** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 106.6 | 53.3% | 0.7 | 0.0 | 0.3 | 0.7 | 0.0 | 0.4 | 0.7 | 0.0 | 0.4 | 0.7 | 0.0 | 0.3 |
| 2 Distributie | 50.6 | 25.3% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 3 Perifere detailhandel | 25.3 | 12.7% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 4 Kennisdiensten | 5.8 | 2.9% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| 5 Verzorgende diensten | 10.5 | 5.3% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| 6 Overig | 1.1 | 0.5% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| **7 Totaal** | **199.9** | **100.0%** | **1.1** | **0.0** | **0.5** | **1.1** | **0.0** | **0.5** | **1.1** | **0.0** | **0.6** | **1.1** | **0.0** | **0.6** |

*Tabel VIII.4 Totale vraag (uitbreiding en vervanging) in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 227.3 | 37.5% | -2.2 | -3.5 | -2.9 | -0.8 | -2.7 | -1.8 | -0.2 | -2.6 | -1.4 | 0.0 | -2.3 | -1.2 |
| 2 Distributie | 153.8 | 25.4% | 0.3 | -1.7 | -0.7 | 0.8 | -0.4 | 0.2 | 2.3 | -0.8 | 0.7 | 2.7 | 0.5 | 1.6 |
| 3 Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.8 | 0.0 | 0.9 | 2.0 | 1.2 | 1.6 | 3.2 | 0.7 | 2.0 | 3.2 | 1.3 | 2.3 |
| 4 Kennisdiensten | 45.8 | 7.5% | 1.2 | 0.4 | 0.8 | 1.6 | 0.8 | 1.2 | 1.7 | 0.6 | 1.1 | 2.0 | 0.7 | 1.3 |
| 5 Verzorgende diensten | 41.8 | 6.9% | 1.6 | 0.4 | 1.0 | 1.8 | 0.8 | 1.3 | 1.8 | 0.6 | 1.2 | 2.0 | 0.7 | 1.4 |
| 6 Overig | 31.2 | 5.1% | 0.4 | -0.1 | 0.2 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.0 | 0.3 | 0.9 | 0.3 | 0.6 |
| **7 Totaal** | **606.6** | **100.0%** | **3.1** | **-4.5** | **-0.7** | **6.0** | **-0.2** | **2.9** | **9.3** | **-1.4** | **3.9** | **10.7** | **1.2** | **6.0** |
| **Assen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 71.5 | 28.4% | 0.4 | -0.1 | 0.1 | 0.9 | 0.1 | 0.5 | 1.2 | 0.2 | 0.7 | 1.1 | 0.3 | 0.7 |
| 2 Distributie | 85.0 | 33.7% | 0.5 | -0.6 | 0.0 | 0.8 | 0.1 | 0.5 | 1.6 | -0.1 | 0.8 | 1.9 | 0.9 | 1.4 |
| 3 Perifere detailhandel | 49.7 | 19.7% | 0.9 | 0.4 | 0.6 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.6 | 0.8 | 1.2 | 1.6 | 1.1 | 1.3 |
| 4 Kennisdiensten | 11.4 | 4.5% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 |
| 5 Verzorgende diensten | 23.3 | 9.2% | 0.9 | 0.4 | 0.6 | 1.0 | 0.6 | 0.8 | 0.9 | 0.5 | 0.7 | 1.0 | 0.6 | 0.8 |
| 6 Overig | 11.2 | 4.4% | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.3 | 0.3 |
| **7 Totaal** | **252.1** | **100.0%** | **3.1** | **0.1** | **1.6** | **4.3** | **2.0** | **3.1** | **5.8** | **1.5** | **3.7** | **6.3** | **3.1** | **4.7** |
| **Leek/Roden** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 106.6 | 53.3% | 0.0 | -1.1 | -0.5 | 0.8 | -0.9 | 0.0 | 1.1 | -0.7 | 0.2 | 1.1 | -0.4 | 0.3 |
| 2 Distributie | 50.6 | 25.3% | 0.1 | -0.3 | -0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 0.9 | 0.5 | 0.7 |
| 3 Perifere detailhandel | 25.3 | 12.7% | 0.2 | -0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.6 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.2 | 0.4 |
| 4 Kennisdiensten | 5.8 | 2.9% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 5 Verzorgende diensten | 10.5 | 5.3% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 6 Overig | 1.1 | 0.5% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| **7 Totaal** | **199.9** | **100.0%** | **0.6** | **-1.5** | **-0.4** | **1.7** | **-0.4** | **0.6** | **2.8** | **-0.5** | **1.1** | **3.0** | **0.4** | **1.7** |

*Tabel VIII.5a Totale vraag (uitbreiding en vervanging) in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Totaal regio** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 688.0 | 44.4% | -4.4 | -8.2 | -6.3 | 0.2 | -6.0 | -2.9 | 2.5 | -5.1 | -1.3 | 2.3 | -3.6 | -0.6 |
| 2 Distributie | 422.8 | 27.3% | 1.5 | -3.2 | -0.8 | 3.0 | 0.4 | 1.7 | 6.7 | -0.8 | 3.0 | 8.0 | 3.6 | 5.8 |
| 3 Perifere detailhandel | 215.0 | 13.9% | 3.4 | 0.6 | 2.0 | 3.9 | 3.1 | 3.5 | 6.3 | 2.2 | 4.3 | 6.3 | 3.4 | 4.9 |
| 4 Kennisdiensten | 69.9 | 4.5% | 1.7 | 0.5 | 1.1 | 2.2 | 1.2 | 1.7 | 2.3 | 0.8 | 1.6 | 2.8 | 1.0 | 1.9 |
| 5 Verzorgende diensten | 84.2 | 5.4% | 2.7 | 0.8 | 1.8 | 3.1 | 1.6 | 2.3 | 3.1 | 1.2 | 2.1 | 3.5 | 1.5 | 2.5 |
| 6 Overig | 68.5 | 4.4% | 0.5 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 0.5 | 0.7 | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 1.3 | 0.8 | 1.1 |
| **7 Totaal** | **1548.5** | **100.0%** | **5.5** | **-9.5** | **-2.0** | **13.2** | **0.7** | **7.0** | **21.8** | **-1.5** | **10.2** | **24.3** | **6.8** | **15.5** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 301.7 | 19.5% | -1.3 | -3.5 | -2.4 | 0.4 | -2.6 | -1.1 | 2.0 | -2.3 | -0.2 | 1.1 | -1.6 | -0.2 |
| Hightech & research | 35.0 | 2.3% | 0.5 | 0.3 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.7 | 0.2 | 0.5 | 0.7 | 0.2 | 0.4 |
| Overige metalelectro | 130.6 | 8.4% | -2.0 | -1.4 | -1.7 | -1.5 | -2.0 | -1.7 | -1.1 | -1.8 | -1.4 | -1.6 | -1.8 | -1.7 |
| Overig industrie | 95.0 | 6.1% | 0.1 | -1.1 | -0.5 | 0.6 | -0.6 | 0.0 | 1.3 | -0.5 | 0.4 | 0.5 | -1.1 | -0.3 |
| Groothandel | 283.6 | 18.3% | 1.3 | -1.8 | -0.2 | 2.3 | 1.1 | 1.7 | 5.5 | 0.6 | 3.0 | 5.9 | 2.0 | 3.9 |
| Transport | 139.3 | 9.0% | 0.2 | -1.4 | -0.6 | 0.7 | -0.7 | 0.0 | 1.3 | -1.4 | -0.1 | 2.2 | 1.6 | 1.9 |
| Bouwnijverheid | 125.7 | 8.1% | -1.6 | -2.5 | -2.0 | 0.0 | -1.0 | -0.5 | -0.3 | -0.8 | -0.5 | 1.6 | 0.7 | 1.1 |
| ICT | 20.1 | 1.3% | 0.8 | 0.6 | 0.7 | 0.9 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 0.7 | 0.8 | 1.2 | 0.8 | 1.0 |
| Kennisint. Zak. diensten | 37.5 | 2.4% | 0.6 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 0.3 | 0.5 | 1.0 | 0.1 | 0.6 | 1.1 | 0.0 | 0.6 |
| Financiële diensten | 12.3 | 0.8% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | 0.2 | 0.3 |
| Perifere detailhandel | 215.0 | 13.9% | 3.4 | 0.6 | 2.0 | 3.9 | 3.1 | 3.5 | 6.3 | 2.2 | 4.3 | 6.3 | 3.4 | 4.9 |
| Detailhandel | 25.2 | 1.6% | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 0.9 | 0.5 | 0.7 | 1.2 | 0.3 | 0.8 | 1.2 | 0.5 | 0.8 |
| Onderwijs | 6.9 | 0.4% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| Zorg | 10.8 | 0.7% | 0.7 | 0.6 | 0.6 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.9 | 0.9 | 0.9 |
| Openbaar bestuur | 15.2 | 1.0% | 0.8 | 0.2 | 0.5 | 0.7 | 0.2 | 0.5 | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 0.5 | 0.1 | 0.3 |
| Energie en milieu | 41.2 | 2.7% | 0.0 | -0.1 | -0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Vrijetijd en cultuur | 26.1 | 1.7% | 0.4 | -0.1 | 0.1 | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 0.5 | -0.1 | 0.2 | 0.8 | 0.0 | 0.4 |
| Ov. zakelijke diensten | 27.3 | 1.8% | 0.6 | 0.1 | 0.3 | 0.8 | 0.3 | 0.5 | 0.7 | 0.2 | 0.4 | 1.0 | 0.6 | 0.8 |

*Tabel VIII.5b Totale vraag (uitbreiding en vervanging) in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 227.3 | 37.5% | -2.2 | -3.5 | -2.9 | -0.8 | -2.7 | -1.8 | -0.2 | -2.6 | -1.4 | 0.0 | -2.3 | -1.2 |
| 2 Distributie | 153.8 | 25.4% | 0.3 | -1.7 | -0.7 | 0.8 | -0.4 | 0.2 | 2.3 | -0.8 | 0.7 | 2.7 | 0.5 | 1.6 |
| 3 Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.8 | 0.0 | 0.9 | 2.0 | 1.2 | 1.6 | 3.2 | 0.7 | 2.0 | 3.2 | 1.3 | 2.3 |
| 4 Kennisdiensten | 45.8 | 7.5% | 1.2 | 0.4 | 0.8 | 1.6 | 0.8 | 1.2 | 1.7 | 0.6 | 1.1 | 2.0 | 0.7 | 1.3 |
| 5 Verzorgende diensten | 41.8 | 6.9% | 1.6 | 0.4 | 1.0 | 1.8 | 0.8 | 1.3 | 1.8 | 0.6 | 1.2 | 2.0 | 0.7 | 1.4 |
| 6 Overig | 31.2 | 5.1% | 0.4 | -0.1 | 0.2 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.0 | 0.3 | 0.9 | 0.3 | 0.6 |
| **7 Totaal** | **606.6** | **100.0%** | **3.1** | **-4.5** | **-0.7** | **6.0** | **-0.2** | **2.9** | **9.3** | **-1.4** | **3.9** | **10.7** | **1.2** | **6.0** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 83.1 | 13.7% | -0.2 | -0.9 | -0.5 | 0.1 | -0.7 | -0.3 | 0.5 | -0.6 | -0.1 | 0.2 | -0.7 | -0.3 |
| Hightech & research | 12.9 | 2.1% | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Overige metalelectro | 31.8 | 5.2% | -0.7 | -0.5 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.6 | -0.5 | -0.6 | -0.5 | -0.6 | -0.6 | -0.6 |
| Overig industrie | 37.3 | 6.2% | -0.2 | -0.7 | -0.4 | -0.1 | -0.5 | -0.3 | 0.2 | -0.5 | -0.1 | -0.1 | -0.7 | -0.4 |
| Groothandel | 113.2 | 18.7% | 0.4 | -1.1 | -0.3 | 0.8 | 0.0 | 0.4 | 2.1 | -0.2 | 0.9 | 2.2 | 0.4 | 1.3 |
| Transport | 40.7 | 6.7% | -0.1 | -0.6 | -0.4 | 0.0 | -0.4 | -0.2 | 0.2 | -0.6 | -0.2 | 0.5 | 0.1 | 0.3 |
| Bouwnijverheid | 62.2 | 10.2% | -1.2 | -1.5 | -1.3 | -0.5 | -0.9 | -0.7 | -0.6 | -0.8 | -0.7 | 0.3 | -0.3 | 0.0 |
| ICT | 16.4 | 2.7% | 0.7 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.5 | 0.6 | 1.0 | 0.6 | 0.8 |
| Kennisint. Zak. diensten | 25.2 | 4.2% | 0.4 | -0.1 | 0.1 | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.1 | 0.3 | 0.7 | 0.0 | 0.3 |
| Financiële diensten | 4.2 | 0.7% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.1 | 0.2 |
| Perifere detailhandel | 106.6 | 17.6% | 1.8 | 0.0 | 0.9 | 2.0 | 1.2 | 1.6 | 3.2 | 0.7 | 2.0 | 3.2 | 1.3 | 2.3 |
| Detailhandel | 8.3 | 1.4% | 0.4 | 0.1 | 0.3 | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | 0.4 |
| Onderwijs | 4.4 | 0.7% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| Zorg | 5.4 | 0.9% | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| Openbaar bestuur | 7.6 | 1.3% | 0.6 | 0.1 | 0.4 | 0.6 | 0.1 | 0.3 | 0.4 | 0.1 | 0.3 | 0.4 | 0.1 | 0.2 |
| Energie en milieu | 19.5 | 3.2% | 0.2 | -0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.1 | 0.4 | 0.0 | 0.2 |
| Vrijetijd en cultuur | 16.2 | 2.7% | 0.3 | -0.1 | 0.1 | 0.4 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | -0.1 | 0.2 | 0.5 | -0.1 | 0.2 |
| Ov. zakelijke diensten | 11.8 | 1.9% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.3 | 0.3 |

*Tabel VIII.5c Totale vraag (uitbreiding en vervanging) in tienjaars perioden per CPB-scenario (gemiddeld per jaar)*

| Gebied/sector | Hectares basisjaar | | Regional Communities | | | Strong Europe | | | Transatlantic Markets | | | Global Economy | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 (1 jan) | Aandeel | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 | 2011-2020 | 2021-2030 | 2011-2030 |
| **Regio exclusief stad Groningen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Industrie en bouw | 460.7 | 48.9% | -2.1 | -4.7 | -3.4 | 1.0 | -3.3 | -1.1 | 2.7 | -2.6 | 0.1 | 2.3 | -1.3 | 0.5 |
| 2 Distributie | 269.0 | 28.6% | 1.2 | -1.5 | -0.1 | 2.2 | 0.8 | 1.5 | 4.5 | 0.1 | 2.3 | 5.4 | 3.1 | 4.3 |
| 3 Perifere detailhandel | 108.4 | 11.5% | 1.6 | 0.6 | 1.1 | 1.9 | 1.9 | 1.9 | 3.1 | 1.5 | 2.3 | 3.1 | 2.1 | 2.6 |
| 4 Kennisdiensten | 24.1 | 2.6% | 0.5 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.3 | 0.5 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.8 | 0.3 | 0.6 |
| 5 Verzorgende diensten | 42.4 | 4.5% | 1.1 | 0.4 | 0.8 | 1.3 | 0.8 | 1.1 | 1.4 | 0.6 | 1.0 | 1.5 | 0.8 | 1.2 |
| 6 Overig | 37.3 | 4.0% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.4 | 0.5 | 0.5 |
| **7 Totaal** | **941.8** | **100.0%** | **2.5** | **-5.0** | **-1.2** | **7.2** | **0.9** | **4.0** | **12.5** | **0.0** | **6.2** | **13.6** | **5.6** | **9.6** |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitaalsintensieve ind. | 218.6 | 23.2% | -1.1 | -2.7 | -1.9 | 0.3 | -2.0 | -0.8 | 1.4 | -1.7 | -0.1 | 0.9 | -0.9 | 0.0 |
| Hightech & research | 22.0 | 2.3% | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.5 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 0.3 | 0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.3 |
| Overige metalelectro | 98.8 | 10.5% | -1.3 | -0.9 | -1.1 | -0.9 | -1.3 | -1.1 | -0.6 | -1.2 | -0.9 | -1.0 | -1.2 | -1.1 |
| Overig industrie | 57.6 | 6.1% | 0.3 | -0.4 | -0.1 | 0.6 | -0.1 | 0.3 | 1.1 | 0.0 | 0.5 | 0.6 | -0.4 | 0.1 |
| Groothandel | 170.4 | 18.1% | 0.9 | -0.7 | 0.1 | 1.6 | 1.1 | 1.3 | 3.4 | 0.8 | 2.1 | 3.7 | 1.7 | 2.7 |
| Transport | 98.6 | 10.5% | 0.3 | -0.8 | -0.3 | 0.6 | -0.2 | 0.2 | 1.0 | -0.7 | 0.2 | 1.7 | 1.5 | 1.6 |
| Bouwnijverheid | 63.6 | 6.7% | -0.4 | -1.0 | -0.7 | 0.5 | -0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 1.4 | 0.9 | 1.2 |
| ICT | 3.7 | 0.4% | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 |
| Kennisint. Zak. diensten | 12.3 | 1.3% | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.1 | 0.2 |
| Financiële diensten | 8.1 | 0.9% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Perifere detailhandel | 108.4 | 11.5% | 1.6 | 0.6 | 1.1 | 1.9 | 1.9 | 1.9 | 3.1 | 1.5 | 2.3 | 3.1 | 2.1 | 2.6 |
| Detailhandel | 16.9 | 1.8% | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.2 | 0.4 | 0.7 | 0.2 | 0.5 |
| Onderwijs | 2.5 | 0.3% | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Zorg | 5.4 | 0.6% | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.5 |
| Openbaar bestuur | 7.6 | 0.8% | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Energie en milieu | 21.7 | 2.3% | -0.2 | 0.0 | -0.1 | -0.2 | 0.2 | 0.0 | -0.1 | 0.1 | 0.0 | -0.1 | 0.2 | 0.0 |
| Vrijetijd en cultuur | 9.9 | 1.1% | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.0 | 0.1 |
| Ov. zakelijke diensten | 15.6 | 1.7% | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.3 | 0.4 |

# Bijlage IX Uitwerking gevoeligheidsanalyse III

In gevoeligheidsanalyse III wordt aangenomen dat in de sectoren die niet in eerste instantie op bedrijventerreinen zijn georiënteerd in de periode 2011-2030 het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd met 5 %-punten sterker toe zal zijn genomen dan volgens de basisprognose. In de gevoeligheidsanalyses is het effect voor de periode 2011-2020 berekend. In tabel IX.1 staan achtereenvolgens het percentage van de arbeidsplaatsen dat volgens de basisprognose in 2020 op een bedrijventerrein is gevestigd (zie LTV 2020), het percentage volgens de aannames in gevoeligheidsanalyse III (dat voor een selectie van sectoren 2,5 %-punten hoger is dan volgens de basisprognose: LTV 2020 variant III)), het totaal aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in 2020 (WP op BT 2020), het verschil in vraag naar bedrijventerreinen tussen de basisprognose en de gevoeligheidsanalyse (verschil hectares per jaar) en het verschil in ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, gemiddeld per jaar (Verschil WP per jaar).

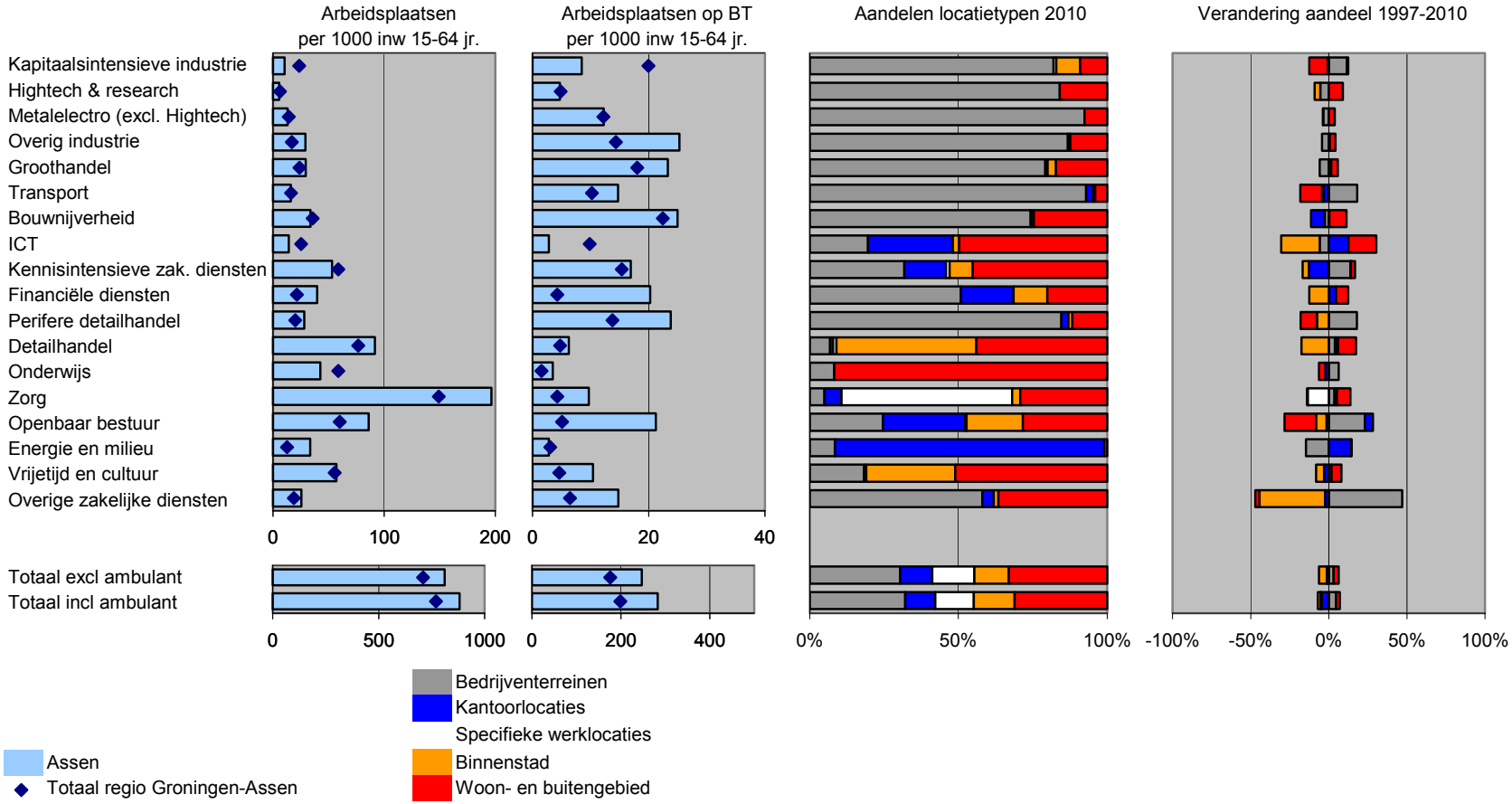
*Tabel IX.1 Effect extra groei locatietypevoorkeuren (LTV)*

| Sector | LTV 2020 | LTV2020 variant III | WP op BT 2020 | Verschil hectares per jaar | Verschil WP per jaar |
|---|---|---|---|---|---|
| Metalelectro (excl. Hightech) | 87,0% | | 3.145 | | |
| Kapitaalsintensieve industrie | 86,8% | | 6.015 | | |
| Overig industrie | 84,4% | | 4.593 | | |
| Groothandel | 78,4% | | 5.971 | | |
| Perifere detailhandel | 75,1% | | 5.317 | | |
| Transport | 67,8% | | 3.181 | | |
| Bouwnijverheid | 62,8% | | 6.598 | | |
| Hightech & research | 62,3% | | 2.197 | | |
| ICT | 45,0% | 47,5% | 4.445 | 0,6 | 25 |
| Overige zakelijke diensten | 37,4% | 39,9% | 2.274 | 0,7 | 15 |
| Kennisintensieve zakelijke diensten | 28,5% | 31,0% | 5.119 | 1,0 | 45 |
| Energie en milieu | 25,7% | 28,2% | 974 | 1,0 | 9 |
| Financiële diensten | 20,5% | 23,0% | 1.486 | 0,3 | 18 |
| Openbaar bestuur | 9,8% | 12,3% | 1.768 | 0,4 | 45 |
| Vrije tijd en cultuur | 8,5% | 11,0% | 1.532 | 0,7 | 45 |
| Detailhandel | 7,0% | 9,5% | 1.875 | 0,7 | 67 |
| Zorg | 3,7% | 6,2% | 2.086 | 0,3 | 140 |
| Onderwijs | 2,9% | 5,4% | 536 | 0,2 | 46 |
| **Totaal (excl. ambulante activiteiten)** | **25,5%** | **27,4%** | **59.111** | **6,1** | **431** |

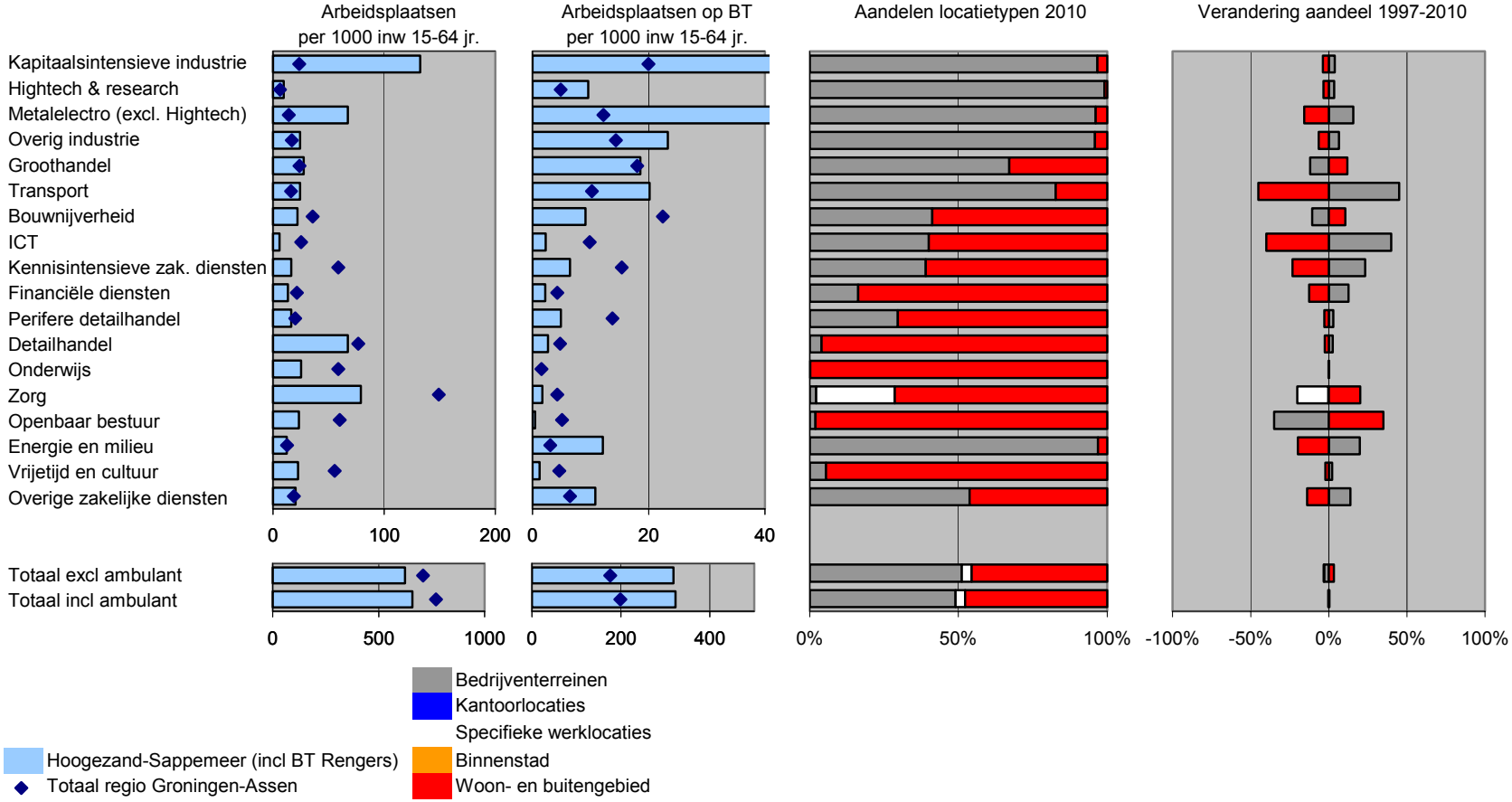
# Bijlage X Profielen economische structuur

In hoofdstuk 3 zijn profielen van de economische structuur besproken voor de Regio Groningen-Assen en voor Groningen. In deze bijlage staan, als achtergrondinformatie, de economische profielen van de overige vijf gebieden in de regio en van de zes deelgebieden binnen de stad Groningen.

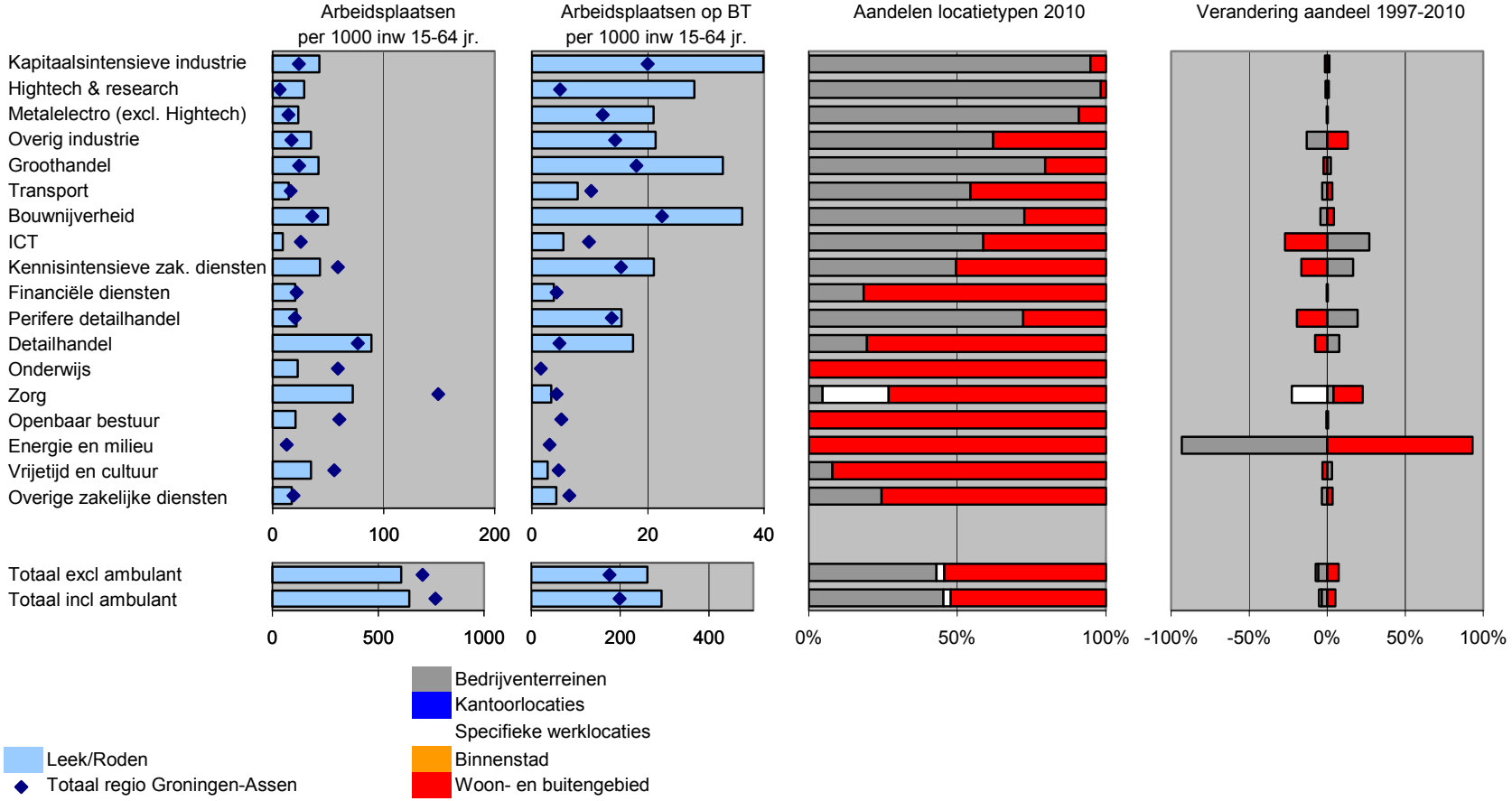
*Figuur X.1 Profiel economische structuur Assen, 2010*



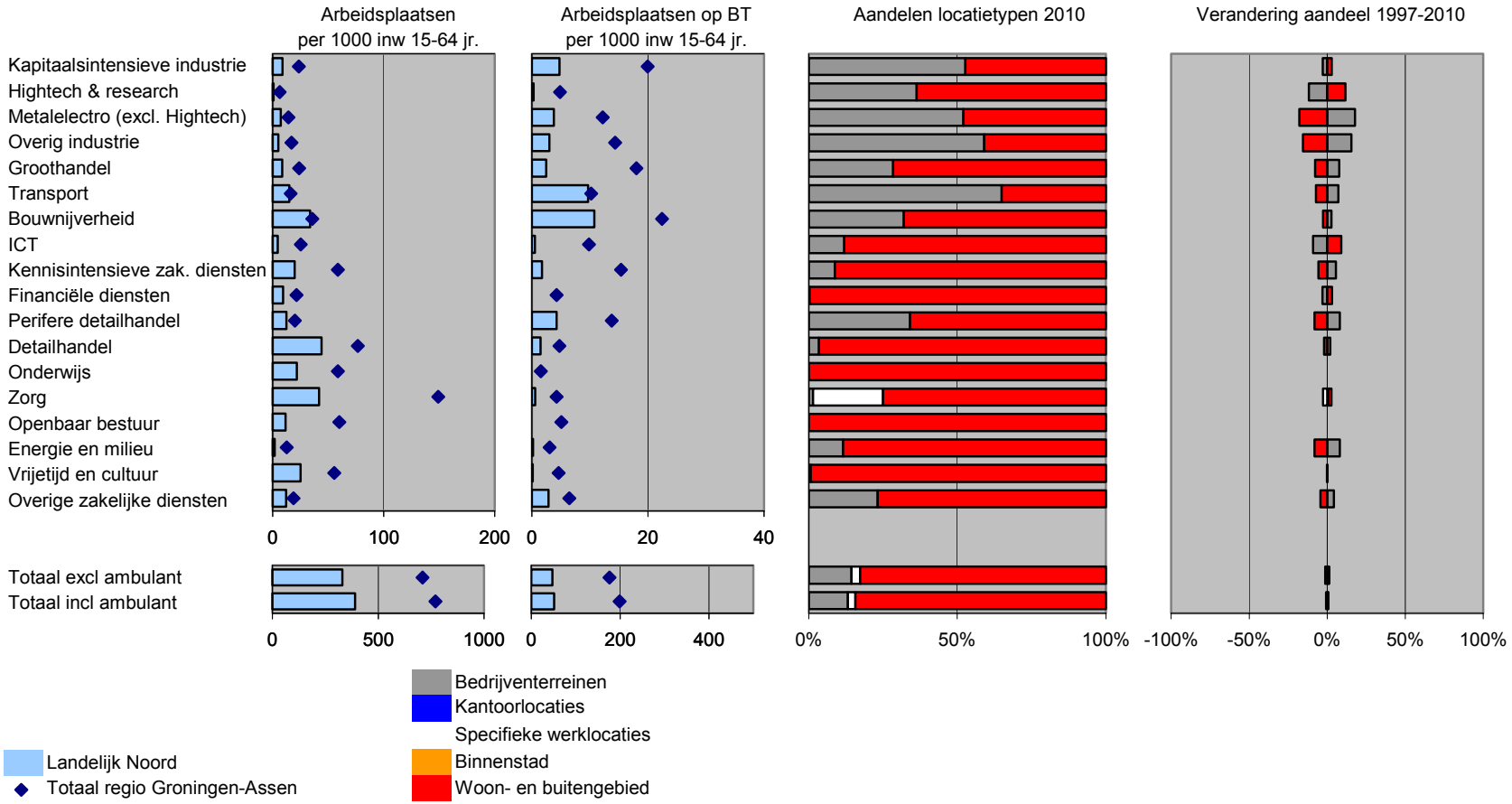
*Figuur X.2 Profiel economische structuur Hoogezand-Sappemeer (incl BT Rengers), 2010*



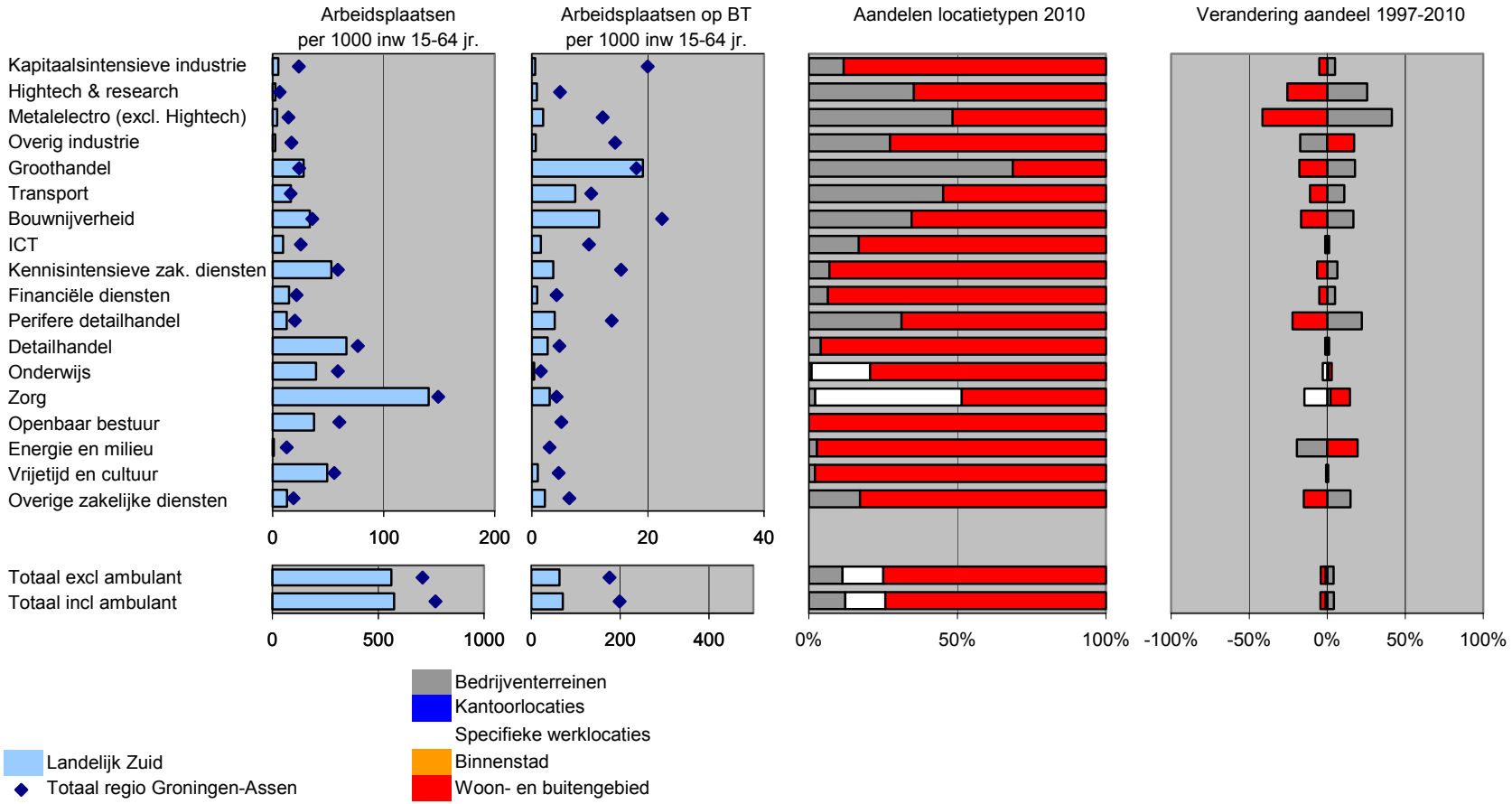
*Figuur X.3 Profiel economische structuur Leek/Roden, 2010*



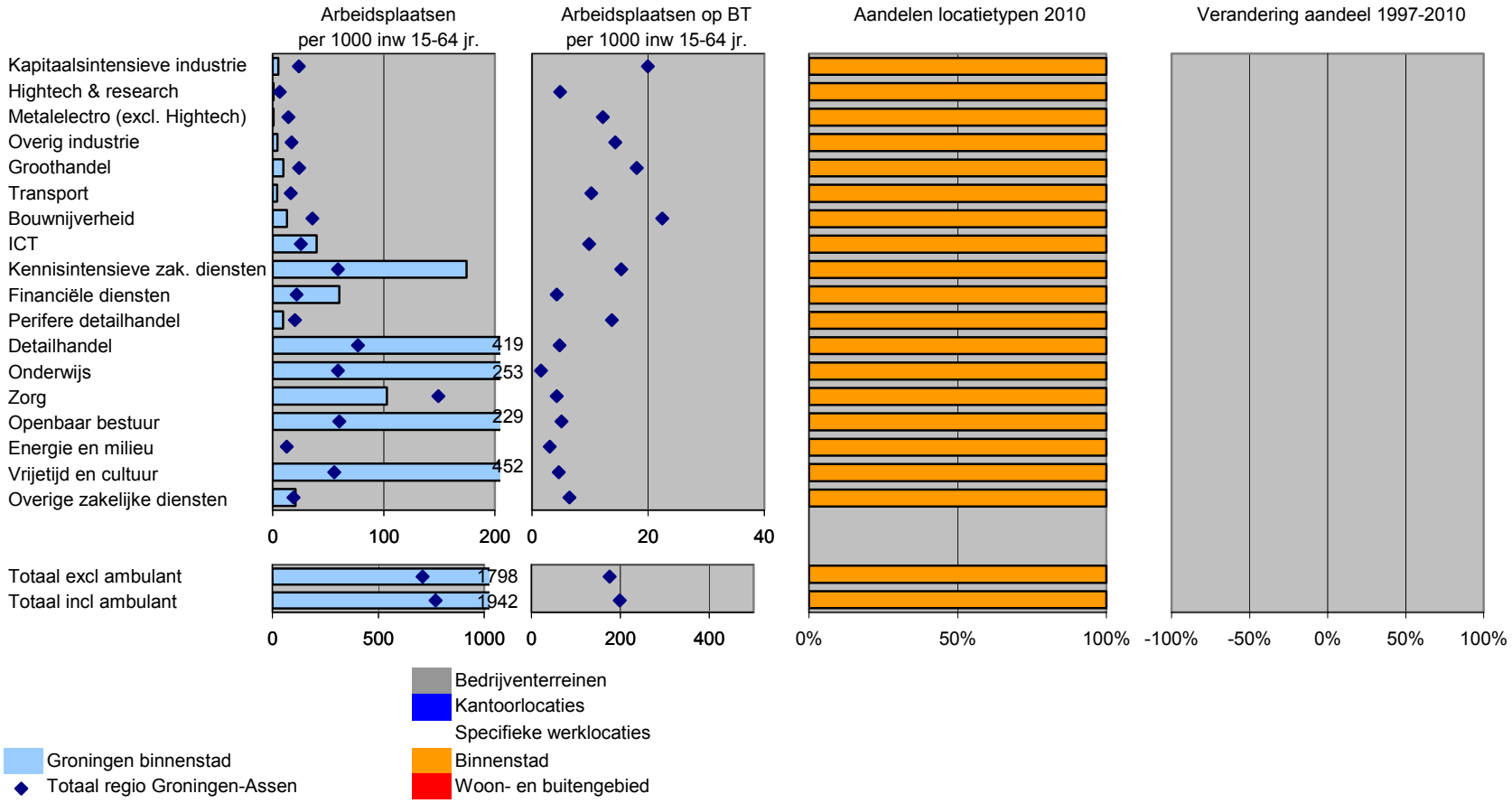
*Figuur X.4 Profiel economische structuur Landelijk Noord, 2010*



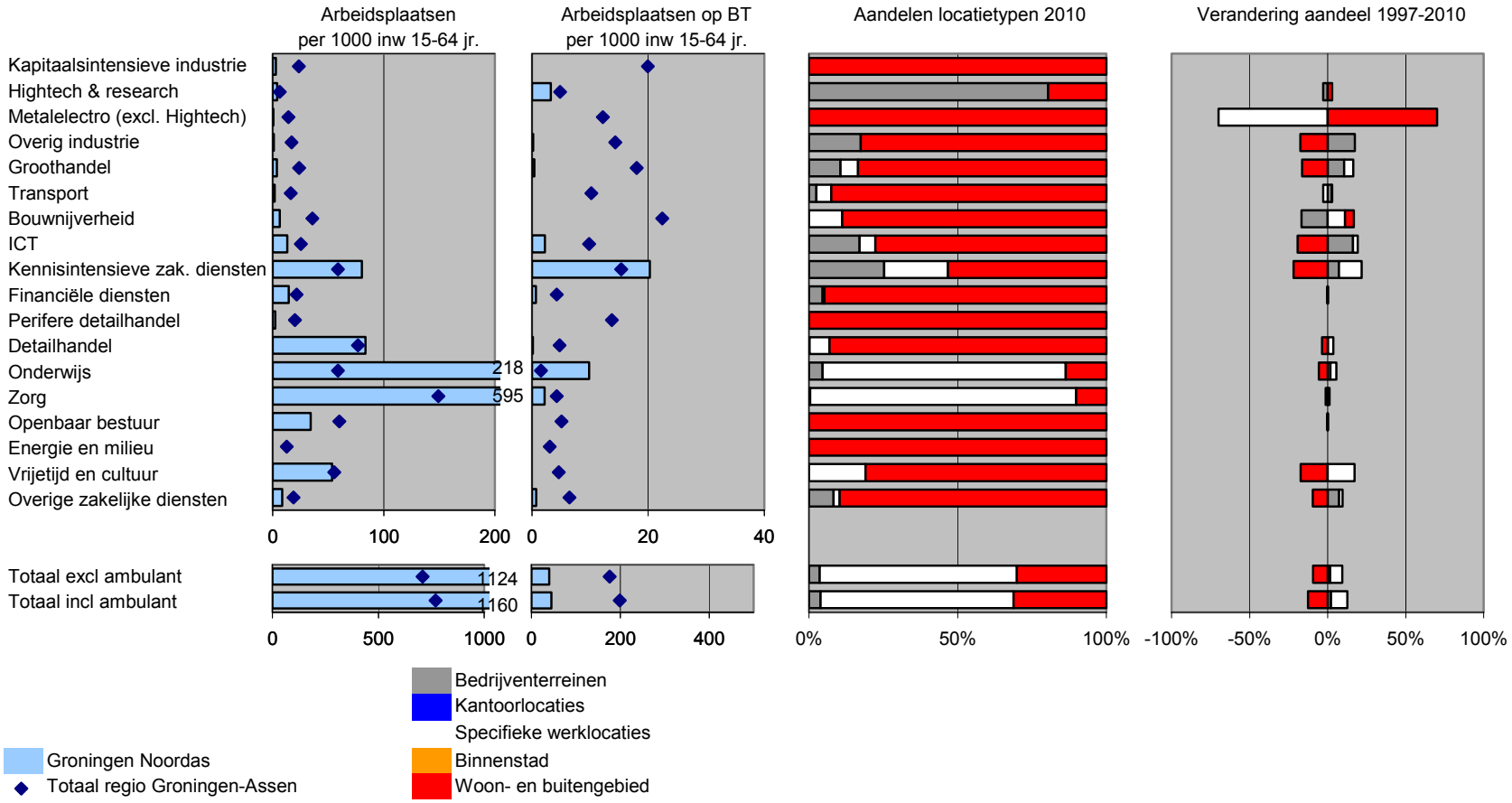
*Figuur X.5 Profiel economische structuur Landelijk Zuid, 2010*



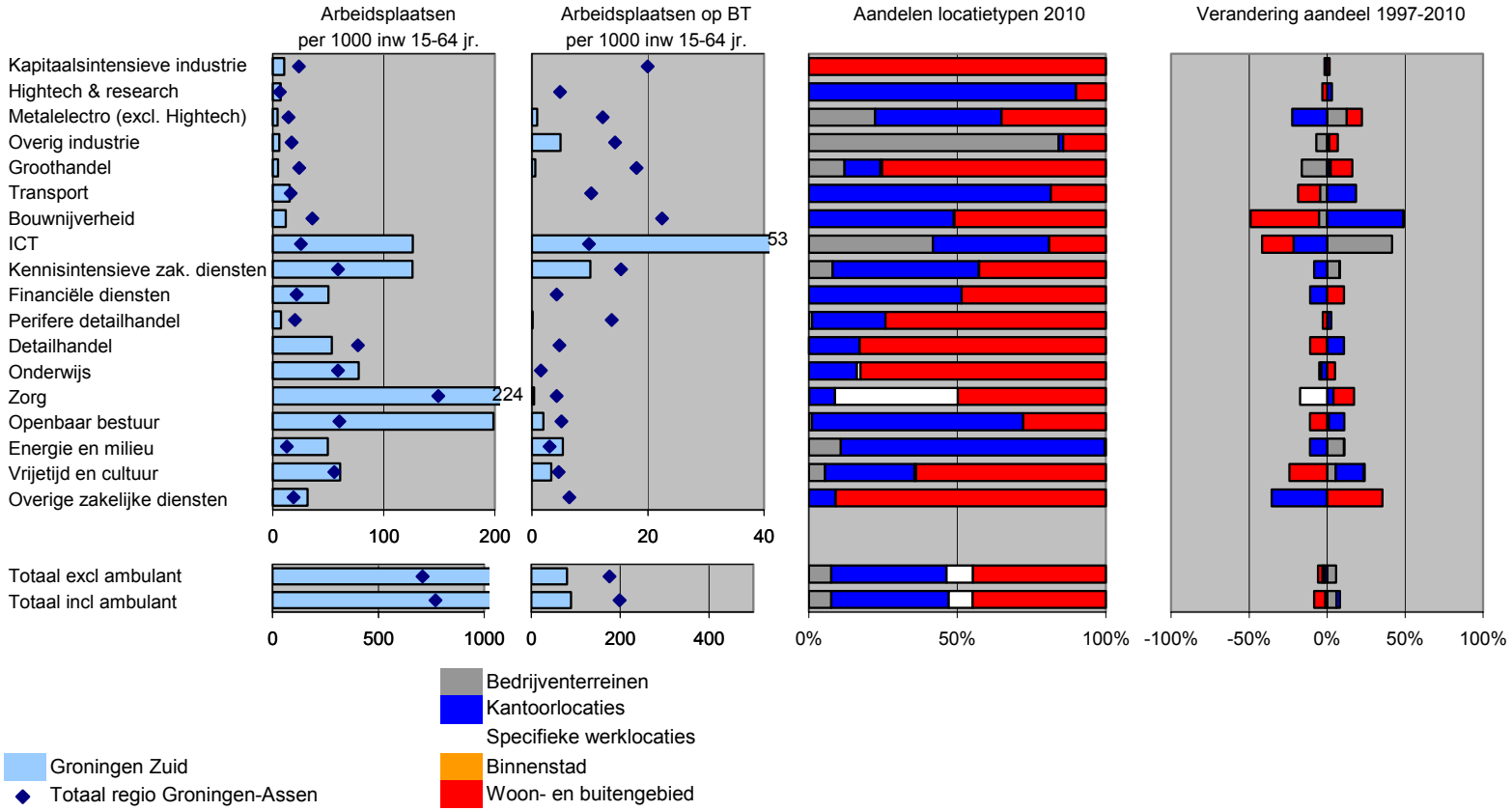
*Figuur X.6 Profiel economische structuur Groningen Binnenstad, 2010*



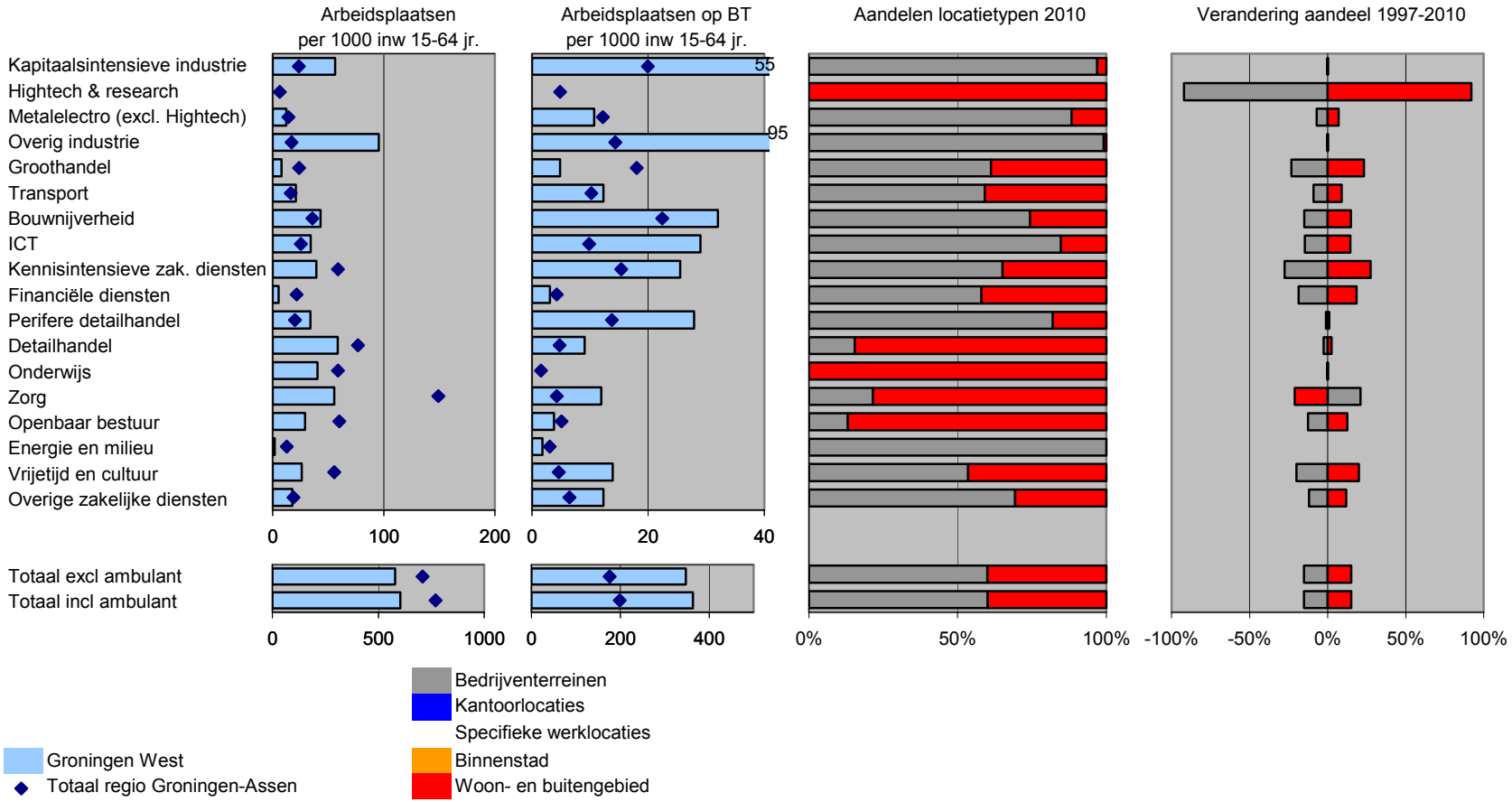
*Figuur X.7 Profiel economische structuur Groningen Noordas, 2010*



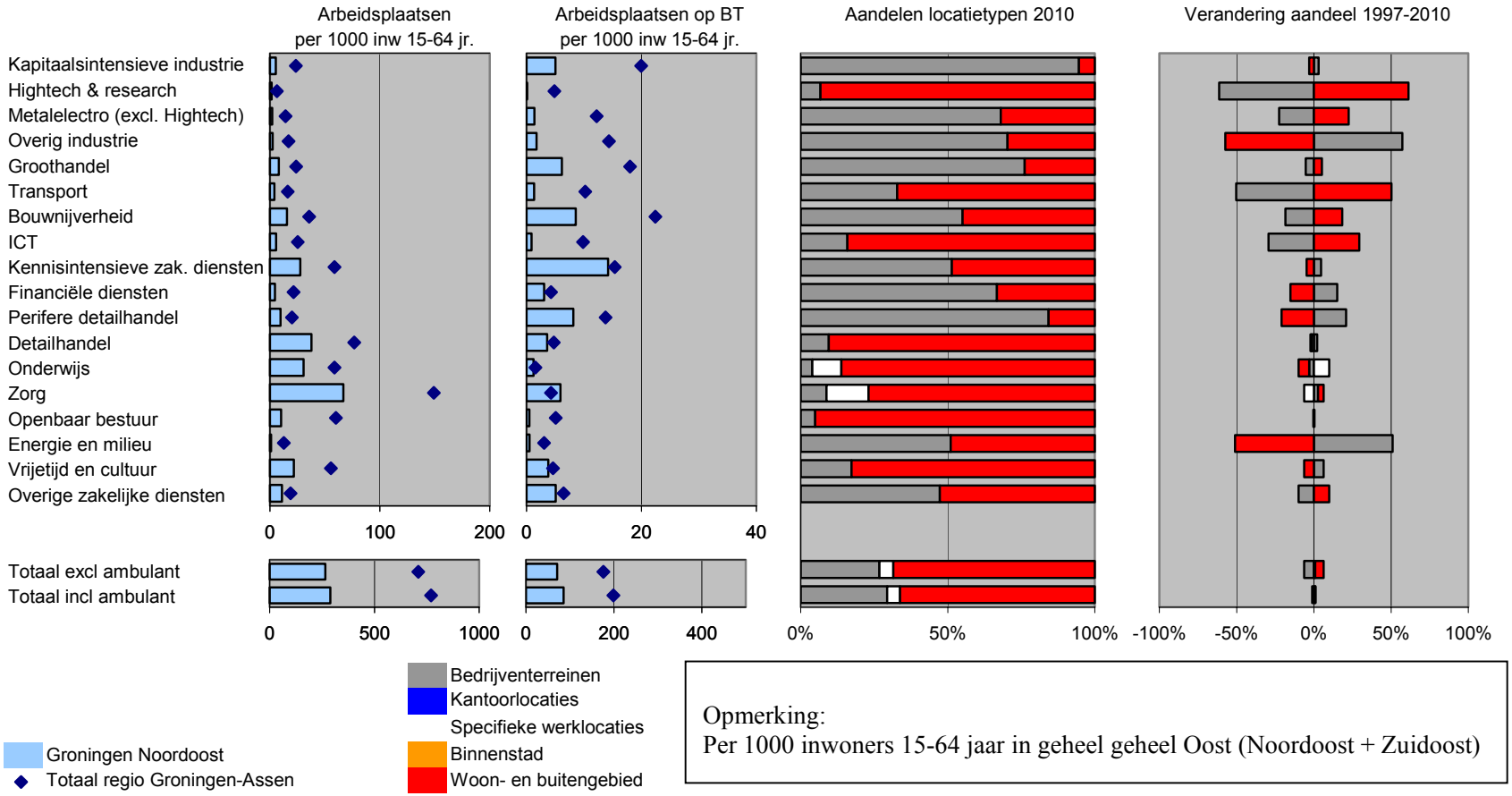
*Figuur X.8 Profiel Zuid Profiel economische structuur Groningen Zuid, 2010*



*Figuur X.9 Profiel economische structuur Groningen West, 2010*

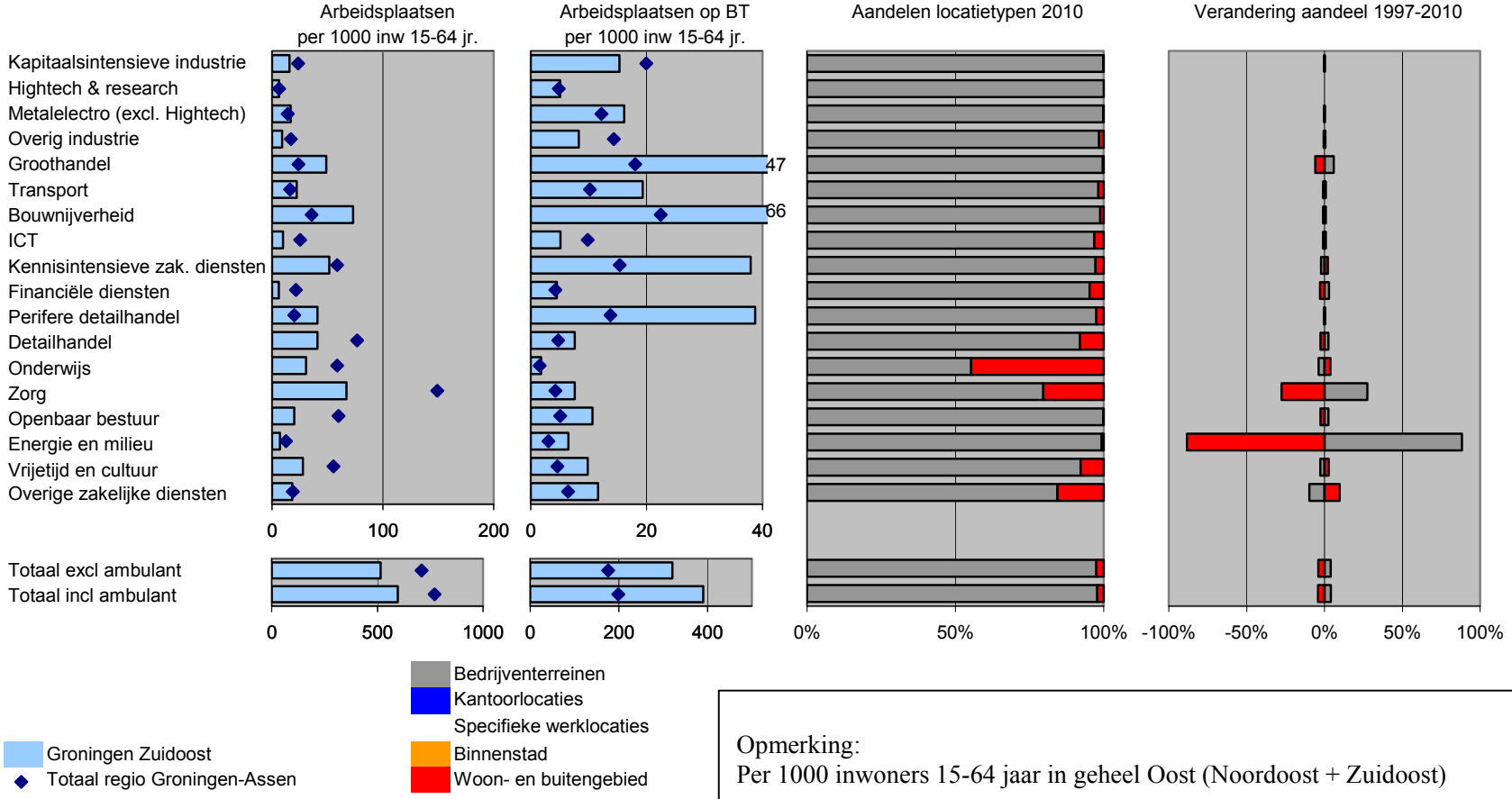


*Figuur X.10 Profiel economische structuur Groningen Noordoost, 2010*




Opmerking:
Per 1000 inwoners 15-64 jaar in geheel geheel Oost (Noordoost + Zuidoost)

*Figuur X.11 Profiel economische structuur Groningen Zuidoost, 2010*




Opmerking:
Per 1000 inwoners 15-64 jaar in geheel Oost (Noordoost + Zuidoost)

# NAAR EEN VRAAGGERICHTE WERKLOCATIESTRATEGIE
## Stec Groep aan Regio Groningen-Assen

Stec Groep B.V. en
Zandbelt& van den Berg
Esther Geuting, Harry Hendriks,
Boudewijn Kuijl, Daan Zandbelt
Mei 2012

# INHOUDSOPGAVE

**MANAGEMENTSUMMARY** **1**

**1. INLEIDING** **10**
1.1 Uw vragen 10
1.2 Aanpak 10
1.3 Leeswijzer 11

**2. MARKTANALYSE VRAAG NAAR WERKLOCATIES REGIO GRONINGEN-ASSEN** **13**
2.1 Thema's en trends Regio Groningen-Assen 13
2.2 Ontwikkelingen werkgelegenheid 16
2.3 Vertaling naar ruimtevraag 19
2.4 Kwalitatieve vertaling ruimtevraag naar dertien typen werklocaties 26
2.5 Korte karakterisering werklocaties 27

**3. CONFRONTATIE MET AANBOD** **31**
3.1 Kwantitatieve confrontatie met aanbod 31
3.2 Kwalitatieve confrontatie met aanbod 35
3.3 Financiële consequenties huidig aanbod 36

**4. STRATEGISCHE KEUZES** **38**
4.1 Uitgangspunt 1: Ga bij de vraag naar werklocaties uit van het TM scenario 38
4.2 Uitgangspunt 2: Monitor uitgifte en aanbod 39
4.3 Uitgangspunt 3: Zet in op beste kansen voor de regio! 41
4.4 Uitgangspunt 4: Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers 43
4.5 Uitgangspunt 5: Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag 45
4.6 Uitgangspunt 6: Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes 47
4.7 Uitgangspunt 7: Kies tussen plannen 48
4.8 Uitgangspunt 8: Hanteer de duurzame verstedelijkingsladder in de planning en de uitgifte van uw werklocaties 51

4.9 Uitgangspunt 8: Zonder regionale instemming lukt het niet 54

**5. VOORSTEL SCHRAPPEN EN VERKLEUREN 56**

5.1 Acties in te leveren plancapaciteit Regio Groningen-Assen 56

5.2 Voorstel Stec Groep in te leveren plancapaciteit 56

5.3 Verkleuren van bedrijventerreinen naar andere functies 60

5.4 Vervolgacties 60

# MANAGEMENTSUMMARY

Dit is de management summary van het rapport 'Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie' van de Stec Groep en Z&B aan de Regio Groningen-Assen. In deze summary staan de belangrijkste conclusies van de marktanalyse en de adviezen om te komen tot een gerichte werklocatie strategie voor de Regio Groningen-Assen.

## 1. Marktanalyse

*Meeste werkgelegenheid binnen de Regio Groningen-Assen in de grote steden Groningen en Assen*
Groningen en Assen vormen de banenmotor van de Regio Groningen-Assen, het aantal banen per 1.000 inwoners is het hoogst. Daarnaast zien we enige werkgelegenheidsconcentratie in Hoogezand-Sappemeer, Leek, Roden en langs de A-28 (T-structuur). In Groningen en Assen manifesteert een klein aandeel van deze werkgelegenheid zich op bedrijventerreinen (20 - 30%). In kleinere steden als Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden is het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen juist groot. In de toekomst vindt een verdere afname van de werkgelegenheid in de traditionele industriële sectoren plaats en een toename in de niet-industriële sectoren zoals zorg, educatie, (zakelijke) dienstverlening en retail.

*Uitgifte bedrijventerreinen zakt in*
De uitgifte aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren zeer sterk afgenomen. Na een groei in de jaren negentig is de uitgifte aan bedrijventerreinen de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. De afname in de Regio Groningen-Assen was sterker dan het nationaal gemiddelde. Naar verwachting blijft de uitgifte aan bedrijventerreinen ook de komende jaren achter bij de uitgifte in de periode 1995-2005.

*Groot overaanbod aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen, circa de helft daarvan in Groningen*
De totale vraag naar werklocaties bestaat uit de vraag naar *bedrijventerreinen* en de vraag naar *niet bedrijventerreinen*. De totale vraag naar bedrijventerreinen t/m 2030 bedraagt zo'n 240 hectare. De vraag naar niet-bedrijventerrein t/m 2030 bedraagt 145 hectare.

Wanneer we vraag en aanbod aan *bedrijventerreinen* met elkaar confronteren dan zien we voor de Regio Groningen – Assen t/m 2030 een groot overaanbod aan bedrijventerreinen, afgerond zo'n 380 hectare. De gemeente Groningen neemt verreweg het meeste overaanbod voor haar rekening. Zie tabel.

**vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Regio Groningen – Assen**

| Regio | Vraag t/m 2030 (TM) | Aanbod in ha[1] | Overschot in ha |
|---|---|---|---|
| Groningen | 97 | 293,7 | 196,7 |
| Assen | 75 | 152,4 | 77,4 |
| Hoogezand-Sappemeer | -/- 4 | 26,9 | 30,9 |
| Leek/Roden | 24 | 73,8 | 49,8 |
| Landelijk Noord | 26 | 1 | 25 tekort |
| Landelijk Zuid | 21 | 70,9 | 49,9 |
| **Totaal RGA** | **239** | **618,7** | **379,7** |

Opvallend aan de ruimteprognose van de Regio Groningen-Assen zijn de volgende aspecten:

- De ruimtebehoefte op grond van de werkgelegenheidsontwikkeling is in de periode tot 2030 veel lager dan deze in het verleden was (dit beeld wijkt overigens niet af van de situatie in andere steden en regio's).
- Hoogezand-Sappemeer heeft als enige deelregio in de Regio Groningen-Assen voor bedrijventerreinen een negatieve uitbreidingsvraag. Dit komt omdat de werkgelegenheid in Hoogezand-Sappemeer zich vooral manifesteert in de traditionele industriële sectoren.
- Landelijk Noord heeft als enige deelregio in de Regio Groningen-Assen een tekort een bedrijventerreinen. Oorzaak is het gebrek aan aanbod.
- De toekomstige werkgelegenheid zal zich in toenemende mate op niet-bedrijventerreinen vestigen. In de Regio Groningen-Assen doet dit verschijnsel zich vooral voor in de stad Groningen.

[1] Aanbod volgens de regionale bedrijventerreinenmonitor, januari 2012.

*Op de huidige voet doorgaan kost veel geld*
De verminderde uitgifte aan bedrijventerreinen kosten de gemeenten in de Regio Groningen-Assen veel geld. Reeds verworven gronden en bouwrijpe grond drukken zwaar op de grondexploitaties.
De locaties onveranderd op de markt zetten is niet alleen kostbaar, maar is ook vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt ongunstig:

- De doorlooptijd van huidige locaties is langer, dit is onaantrekkelijk voor gevestigde ondernemers en onaantrekkelijk voor toekomstig geïnteresseerde bedrijven.
- Het onderscheidend vermogen van de verschillende locaties is onvoldoende wanneer het profiel van locaties mikt op het middensegment.
- Locatie kunnen soms maar half worden uitgegeven, ook bij een zeer lange uitgifteperiode. Er ontstaan veel blijvende restkavels. Dit oogt rommelig en maakt onderhoud kostbaar.

Deze situatie heeft een negatieve impact op het imago van de afzonderlijke gemeenten en de Regio Groningen-Assen als geheel en verzwakt de concurrentiekracht. De strategie van schrappen en verkleuren van bedrijventerreinen kost ook geld, maar per saldo minder dan op de huidige voet doorgaan.

## 2. Werklocatiestrategie Regio Groningen-Assen

Hieronder staan de belangrijkste strategische keuzes die een rol spelen in een succesvolle werklocatiestrategie voor de Regio Groningen-Assen. Deze hebben we verwoord in een negental uitgangspunten. Vervolgens geven we adviezen om te schrappen in het aanbod aan bedrijventerreinen om zo vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

### Uitgangspunt 1:Ga bij de vraag naar werklocaties uit van het TM-scenario

*Een bandbreedte in de vraag naar werklocaties is reëel*
Onderstaande tabel geeft nog eens de totale vraag naar werklocaties voor de Regio Groningen-Assen weer. Hierbij is onderscheid gemaakt in de vraag naar bedrijventerreinen (inclusief vervangingsvraag) en de vraag naar niet-bedrijventerreinen. De prognose is gebaseerd op het meest waarschijnlijke en door het Rijk gehanteerde TM scenario. We adviseren u bij de vraag uit te gaan van het TM-scenario.

**Vraag naar werklocaties in de Regio Groningen-Assen in hectares volgens het TM-scenario**

| | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag Bedrijventerreinen | 195 |
| Vervangingsvraag Bedrijventerreinen | 44 |
| **(Sub)totaal bedrijventerreinen** | **239** |
| **Vraag niet-bedrijventerreinen** | 145 |
| **Totale vraag** | **384** |

Daarnaast adviseren we u om minimaal jaarlijks te monitoren of de vraag naar bedrijventerreinen en niet bedrijventerreinen overeenkomt met de geprognosticeerde vraag volgens het TM-scenario.

**Uitgangspunt 2: Monitor uitgifte en aanbod**

*Koers op hoofdlijn en monitor om bij te sturen*
De toekomst is moeilijk te voorspellen. U zal regelmatig moeten bijsturen. Om dit bijsturen mogelijk te maken is het essentieel om vraag en aanbod naar werklocaties regelmatig te monitoren. Voor een compleet beeld is het ook belangrijk dat het bestaande vastgoed (koop en huur)in de monitoring wordt meegenomen.

*Monitor ook nieuwe toekomstige sectoren en activiteiten en locaties voor nieuwe werkvormen*
De uitgifte en het aanbod aan werklocaties dient bij voorkeur jaarlijks in beeld te worden gebracht. Belangrijk is echter ook de speerpunten waarop u inzet te monitoren. Deze sectoren hebben in de toekomst mogelijk ruimte nodig.

**Uitgangspunt 3: Zet in op de beste kansen voor de regio!**

*Groningen heeft een cruciale centrumfunctie in de Regio Groningen-Assen*
De gemeente Groningen heeft een cruciale centrumfunctie binnen de Regio Groningen-Assen. Groningen wordt in de toekomst naar verwachting nog meer 'centrum van het Noorden' dan het nu al is in Noord-Nederland en de Regio Groningen-Assen. Belangrijk is om deze functie te blijven vervullen en te versterken, in het belang van de stad en de regio.

*Economie speelt zich in toenemende mate af in stedelijke gebieden*
De tendens in de vestiging van economische functies is dat deze steeds meer in en rond een grote stad plaatsvinden. De aanzuigende werking van de stad wordt in de toekomst alleen maar groter. Houd focus en richt u als Regio Groningen-Assen op juist die aspecten waar u goed in bent.

**Uitgangspunt 4: Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers**

*De economische kracht van de Regio Groningen-Assen is tweekoppig, sluit daarbij aan in uw beleid*
Kenmerkend in de samenstelling van de werkgelegenheid in de Regio Groningen-Assen is een zekere tweekoppigheid: enerzijds enkele grote werkgevers en anderzijds de kleine ondernemingen met minder dan vijf werknemers. Deze tweekoppigheid van enerzijds grote instituten en anderzijds het kleinbedrijf is iets dat Regio Groningen-Assen moet koesteren en verder moet uitnutten. Uw speerpunten van de Regio Groningen-Assen (Energy Valley, Healthy Aging en Sensor Technology) zijn mede de 'voeders' voor het bestaande kleinbedrijf. Daarom moet u zowel investeren in uw speerpunten als in uw kleine ondernemers.

**Uitgangpunt 5: Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag**

*Veranderende vraag leidt tot een grotere diversiteit aan vestigingsmilieus*
U moet de veranderende vraag naar werklocaties nu en in de toekomst kunnen faciliteren. Resumerend:
- Er is meer differentiatie in uw huidige en toekomstige aanbod nodig.
- Kies die locaties die het beste zijn in hun soort. Dit zijn de locaties met de beste locatiekenmerken, beste ontsluiting, ligging aan de goede kant van de stad, etc.
- Flexibele kavelmaten zijn een belangrijke succesfactor in het ontwikkelen van terreinen.

- Werken in het woonmilieu is de laatste jaren in opkomst. Maak dat mogelijk door woongebieden zo in te richten dat er naast wonen ook ruimte is voor werken.
- Bij de nieuwe werklocaties gaat het om een duidelijk profiel. Een duidelijk profiel van een terrein, met een uniforme verschijningsvorm en uitstraling zijn veel belangrijker dan dezelfde clusters van bedrijvigheid.
- In de toekomst richt u zich als Regio Groningen-Assen veel meer op een bepaalde 'look & feel' van het gebied; een toekomstig DNA. In het hier en nu is het dan wenselijk dat het bestemmingsplan ontwikkelingen faciliteert die passen binnen deze gebiedsidentiteit, als letterlijk 'kiem' voor de toekomst
- Hanteer bij bedrijventerreinen 'negatieve bestemmingsplannen'. Negatief bestemmen betekent dat het bestemmingsplan uitsluit wat *niet* op de locatie gevestigd mag worden. Alle overige activiteiten worden toegestaan. Dit verschilt van het zogenaamde 'positief bestemmen' dat nu vaak door de regiogemeente wordt gehanteerd, waarbij in het bestemmingsplan staat aangegeven welke bestemmingen waar mogelijk zijn.

**Uitgangspunt 6: Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes**

*Economie en financiën in samenhang*
Bij een juiste strategie voor werklocaties gaan economische keuzes samen met financiële keuzes. De focus ligt in wat is goed voor de stad, de regio en of de economische ambities kunnen worden gerealiseerd. Natuurlijk zijn financiën daarin belangrijk maar niet doorslaggevend.

**Uitgangspunt 7: Kies tussen plannen**

*Schrap uit uw overaanbod aan plannen*
De vraag naar bedrijventerreinen vermindert en verandert. Er is nu te veel van hetzelfde in de aanbieding, hierin moet geschrapt worden. Het is wel noodzakelijk dat u uw brede palet aan vraag kan bedienen.

*Differentieer in locaties*
Het palet aan vraag naar soorten werklocaties wordt steeds meer divers. Zorg daarom dat u ook een breed palet aan terreinen in de aanbieding heeft.

**Uitgangspunt 8: Hanteer de duurzame verstedelijkingsladder in de planning en uitgifte van uw werklocaties**

*Pas vooral op beleidsniveau de duurzame verstedelijkingsladder toe*
De duurzame verstedelijkingsladder voor bedrijventerreinen vormt een geheel aan maatregelen om duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Bij de Regio Groningen-Assen betekent dit dat verder overaanbod moet worden voorkomen. In de planvorming van nieuwe locaties moet de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond. Deze duurzame verstedelijkingsladder is vanaf juni 2012 middels het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) verplicht gesteld. Ieder nieuw bestemmingsplan in het stedelijk gebied moet dan verplicht op de duurzame verstedelijkingsladder worden getoetst.

**Uitgangspunt 9: Zonder regionale instemming lukt het niet**

*Kwantitatieve en kwalitatieve instemming, in plaats van afstemming*
Als we kijken naar het totale overaanbod aan werklocaties is gepland dan is een juiste en stringente regionale afstemming op regionaal niveau noodzakelijk. 'Instemming', in plaats van 'afstemming'. Besluiten over het planologisch verder brengen van werklocaties en besluiten over het op de markt brengen van werklocaties moeten gebonden zijn aan regionale instemming, niet slechts het elkaar informeren zoals dat thans gebruikelijk is.

## 3. Voorstel schrappen, faseren en verkleuren

Hieronder volgt het voorstel van de Stec Groep aan de Regio Groningen-Assen om te schrappen in het bestaande aanbod om zo vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen. Naast het sowieso schrappen geven we ook voorstellen om terreinen pas te ontwikkelen wanneer de vraag voldoende is aangetoond. Dit noemen we onder voorwaarden ontwikkelen. Daarnaast geven we voorstellen om terreinen te verkleuren naar een andere functie. Naast het advies van de Stec Groep hebben ook de portefeuillehouders Economie van de afzonderlijke gemeenten een voorstel gemaakt welke plannen zij willen schrappen, faseren en verkleuren.

*Voorstel Stec Groep: zo'n 290 hectare schrappen*
Het voorstel is om in totaal zo'n 290 hectare te schrappen. Vooral de gemeente Groningen levert veel in, deze gemeente heeft ook verreweg het grootste overaanbod in de Regio Groningen-Assen.

**voorstel Stec Groep te schrappen bedrijventerreinen**

| Regio | Terrein | Netto ha[2] | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Groningen** | Westpoort fase 1c | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 2 | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Meerstad | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Assen** | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 3 | 20 | zacht plan | gemengd |
| | Nieuw Roden | 10 | zacht plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Kranenburg Zuid | 22 | hard plan | hoogwaardig |
| **Totaal RGA** | | **289,9** | | |

*Voorstel Stec Groep: zo'n 133 hectare onder voorwaarden ontwikkelen*
Het voorstel is om in totaal zo'n 133 hectare onder voorwaarden te ontwikkelen, dat wil zeggen: na 2020 ontwikkelen bij voldoende vraag.

**voorstel Stec Groep bedrijventerreinen te ontwikkelen onder voorwaarden**

| Regio | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Rodehaan fase 2 en 3 | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Assen** | Assen Zuid 2e fase[3] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| **Hoogezand-Sappemeer** | Rengers 3 | 10, | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9,0 | hard plan | zware industrie |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 2 | 20,0 | hard plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Vriezerbrug Zuid | 35 | zacht plan | gemengd |
| **Totaal RGA** | | **133,4** | | |

[2] De grootte van de locaties sluit aan bij de regionale bedrijventerreinenmonitor januari 2012
[3] 15 ha voor kenniscampus

*Grootste verkleuringsopgave binnen Groningen*
Het aandeel van de werkgelegenheid dat terecht komt op niet-bedrijventerreinen is het grootst in stedelijke regio's. Vandaar dat de verkleuringsopgave binnen de Regio Groningen-Assen het grootst is in de gemeente Groningen. Over het algemeen zijn de verkleuringsmogelijkheden binnen de bestaande stad het grootst, omdat de stad een meer multifunctionele dynamiek heeft dan de meer perifeer gelegen gebieden.
Een andere mogelijkheid is om in de toekomst het bestaande surplus aan bedrijventerreinen in te zetten om de toekomstige vraag naar niet-bedrijventerreinenfuncties op te vangen.

# 1. INLEIDING

*In dit inleidende hoofdstuk zetten we kort uw vragen op een rij en geven we onze aanpak weer. Ook vindt u een leeswijzer.*

## 1.1 Uw vragen

U wilt als Regio Groningen-Assen een vraaggerichte, kwalitatieve marktanalyse van uw toekomstige werklocaties. Deze analyse vormt de basis voor uw nieuwe regionale en gemeentelijke werklocatiestrategie. De vier belangrijkste aspecten voor u:

**1:** De *kwaliteit van de vraagkant* staat voorop in de strategie: gekoppeld aan meters en hectare, maar vooral waar, wat en voor wie? Welke milieus, buiten specifieke werkmilieus, op gespecialiseerde terreinen, in gemengde zones.

**2:** De vraagraming en de strategie zijn *lokaal specifiek*: met alle bijzonderheden van de Regio Groningen-Assen. Met een standaard landelijke prognose niet te tackelen dus!

**3:** Een innovatieve én marktgerichte visie op vraagramingen en op basis daarvan onze strategie. Niet topdown maar *bottom-up, met input van allerlei partijen*. Een frisse strategie buiten de gebaande paden.

**4:** Ten slotte ziet u voor deze opdracht veel meerwaarde in een *samenwerking tussen bureaus* waarin *verschillende disciplines* zijn vertegenwoordigd: om zo meer creativiteit los te maken.

## 1.2 Aanpak

Voor de kwantitatieve analyse in deze rapportage is gebruik gemaakt van de analyses van Bureau Louter. Bureau Louter is een toonaangevend bureau op het gebied van monitoring en het prognosticeren van economische ontwikkelingen. Bureau Louter heeft voor dit advies de kwantitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen berekend.

Dit advies is verder tot stand gekomen in een samenwerking tussen de Stec Groep en Zandbelt en van den Berg (Z&B) zijn architecten en stedenbouwers met een specialisatie in werklandschappen. Z&B is sterk in ontwerpend onderzoek, maar ook in het vertalen hiervan in beleid en strategie. De Stec Groep is een economisch advies- en onderzoeksbureau en sterk in de markt- en beleidskant van economische ontwikkeling. Binnen het veld van werklocaties kijkt Stec Groep sterk naar de kwalitatieve aspecten van de vraag. Samen kijken we vanuit een marktbenadering en landschappelijke/stedenbouwkundige benadering naar de werklocaties.

Voor de kwalitatieve analyses hebben we gegevens opgehaald in creatieve sessies in een viertal panels: een ondernemerspanel, een huisvestingspanel, een burenpanel en een wetenschapspanel. Ook hielden we een korte telefonische ronde langs Groningse ondernemers die verhuisplannen hebben of onlangs zijn verhuisd. In de adviezen komen hun ideeën terug.

Daarnaast maakten we een indicatieve financiële analyse van de plannen aan bedrijventerreinen die nu nog in de pijplijn zitten, om zo een globale (financiële) vergelijking van de verschillende plannen te maken die nu in uitgifte zijn en in de toekomst mogelijk op de markt komen. Welke plannen lopen het meeste financiële risico, welke minder? Deze financiële analyse is met name bedoeld om de financiële verhoudingen tussen de plannen weer te geven (de berekeningen geven geen absoluut beeld van de grondexploitatie maar vormen een standaardnormale doorrekening van grondexploitaties op basis van boekwaardes, programma en looptijd van plannen, afgezet tegen de actuele vraagprognose ). Dit geeft een indicatief inzicht in de mate van urgentie om te komen tot aanpassing van plannen voor werklocaties en uw werklocatiestrategie.

Verder is er een aantal ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten geweest om de resultaten en de hoofdlijnen van de te volgen strategieën te bespreken. Dit proces is in de Regio Groningen-Assen nog in volle gang.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee staat de vraag naar werklocaties weergegeven. Vervolgens confronteerden we deze in hoofdstuk drie met het aanbod. In hoofdstuk vier geven we adviezen voor een succesvolle werklocatiestrategie. In hoofdstuk vijf staat tot slot een voorstel tot schrappen en verkleuren van werklocaties in de Regio Groningen-Assen

Verder verwijzen we naar de rapportage van Bureau Louter 'Economie en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen naar 2030' en de 'Atlas Werklocaties Regio Groningen-Assen' van Z&B en Stec Groep.

**Bijlage A:** Verslag ondernemers- en huisvesterspanel
**Bijlage B:** Verslag burenpanel
**Bijlage C:** Verslag wetenschapspanel
**Bijlage D:** De deelregio's in detail

# 2. MARKTANALYSE VRAAG NAAR WERKLOCATIES REGIO GRONINGEN-ASSEN

*In dit hoofdstuk vindt u een marktanalyse van de vraag naar werklocaties van de Regio Groningen-Assen. Het gaat hierbij om de ontwikkelingen en trends in de werkgelegenheid en de vertaling daarvan naar de benodigde ruimte.*

## 2.1 Thema's en trends Regio Groningen-Assen

We onderscheiden een aantal thema's en trends die van invloed zijn op de economische ontwikkeling en de werklocaties in de Regio Groningen-Assen. In onderstaande tabel staan de belangrijkste trends en de invloed daarvan op de Regio Groningen-Assen.

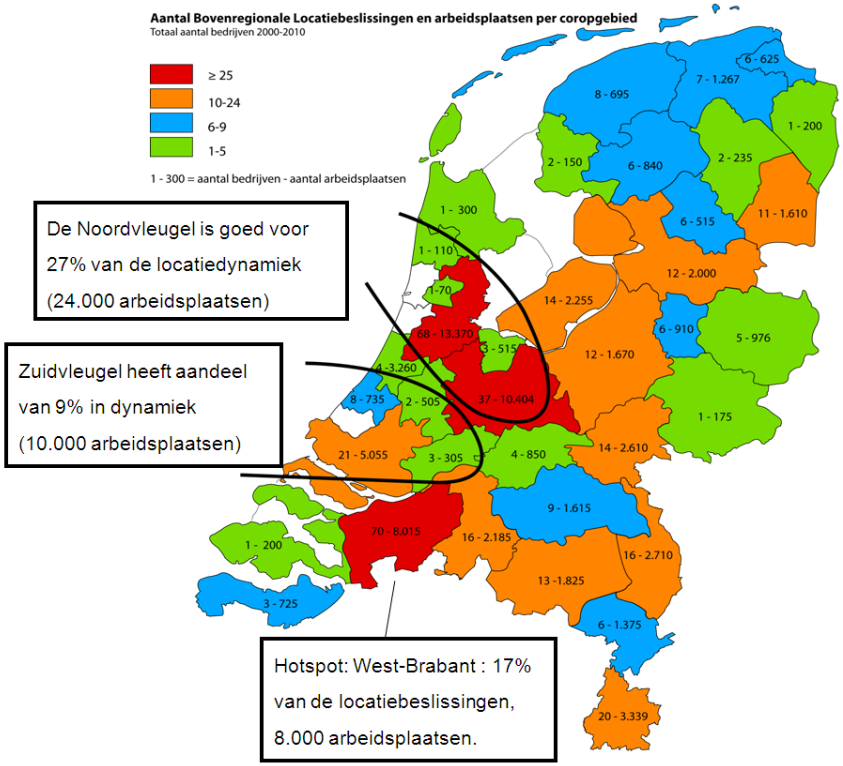
**Tabel 1: Trends en invloed op Regio Groningen-Assen**

| Trends | | Invloed op Regio Groningen-Assen |
|---|---|---|
| **Sociaal & Ruimtelijk** | | |
| Demografische ontwikkeling: Groningen heeft ten opzichte van andere gemeenten binnen de Regio Groningen Assen een relatief jonge bevolking, vooral veroorzaakt door studenten. Daarnaast zien we jonge gezinnen naar de kernen direct om de stad trekken. De landelijke kernen kenmerken zich door vergrijzing en krimp. | → | Aanzuigende werking op Groningen en leegloop vanuit omliggende kernen. |
| **Bedrijfseconomisch** | | |
| Nieuwe duurzame productietechnieken, verdergaande automatisering, scheiding van productieprocessen. | → | Minder ongeschoolde arbeid, meer specialistisch werk, minder opslagruimte, minder traditionele bedrijfslocaties. |
| **Beleidsmatig** | | |
| De regio speelt een steeds belangrijkere rol in | | Speerpunten binnen de Regio Groningen- |

| | | |
|---|---|---|
| economische ontwikkeling. Daarbij staat samenwerking voorop. Binnen de regio kiezen waar je goed in bent. Focus en kiezen voor de meest kansrijke sectoren. | → | Assen: Energy Valley, Healthy Aging, Sensor Technology, Groningen Kennisstad en Bedrijvig Groningen. |

*Aantal bovenregionale verplaatsingen beperkt*

De werklocatiemarkt is een lokale en regionale markt. Bedrijfsverplaatsingen vinden over een beperkte afstand plaats. Zo'n 90 % van alle bedrijfsverplaatsingen vindt plaats binnen een afstand van 15 km. In onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen (DLN) registeren we sinds 2000 strategische locatiebeslissingen van bedrijven en hun achterliggende motieven. Hieruit blijkt dat het aantal bovenregionale vestigers in de Regio Groningen-Assen nihil is. In de provincie Groningen landden de afgelopen 10 jaar zeven vestigers van 'buitenaf'.Deze vestigden zich allemaal in het Groninger kustgebied: Eemshaven en Delfzijl en hebben hun activiteiten in de productie en assemblagebranche. In de provincie Drenthe landden de afgelopen 10 jaar tien vestigers van buitenaf. Deze vestigden zich met name in Hoogeveen, Emmen en Coevorden en hebben hun activiteiten in productie en assemblage en distributie.




In de figuur op de volgende pagina leest u verwachte locatiedynamiek van ondernemingen naar hoofdactiviteit voor de Nederland en de Regio Groningen-Assen. Hieruit blijkt dat de meeste dynamiek te verwachten is de

branches: hoofdkantoren, distributie en verkoop, marketing en consultancy. In de productie en assemblage zijn de verwachtingen niet zo gunstig. Voor de Regio Groningen-Assen zien we enige kansen voor distributie, R&D en daarnaast een enkele vestiger in de productie/assemblagebranche.

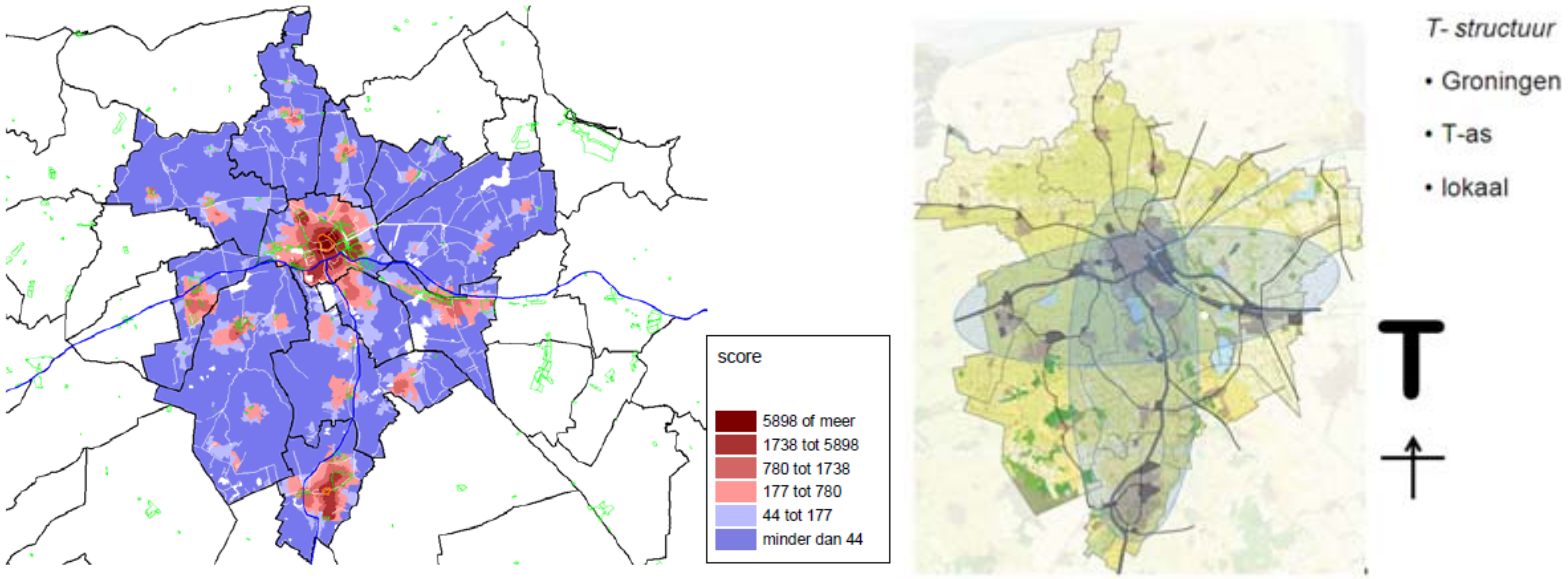
**Figuur 1: Verwachte locatiedynamiek naar hoofdactiviteit**

| Activiteit | Verwachting NL | 'Drivers' locatiedynamiek | Verwachting RGA | 'Drivers' locatiedynamiek |
|---|---|---|---|---|
| Hoofdkantoren | | • sterk vestigingsmilieu Noordvleugel<br>• blijvende rol van overnames en fusies<br>• het belang van efficiency en kostenbesparingen<br>• doorontwikkeling van het nieuwe werken | | • te ver van Randstad / Schiphol<br>• imago Randstad internationaal beter<br>•RGA te onbekend |
| Distributie | | • Nederland blijft belangrijk distributieland<br>• outsourcing logistieke activiteiten zet door<br>• hectares beschikbaar in belangrijke corridors | | •Corridor naar Oost-Europa wordt belangrijker<br>•Ruimte voor grote kavels |
| Verkoop, marketing en consultancy | | • consolidatie kantorennetwerken zet zich door<br>• groeiers zoeken klanten en personeel op<br>• voldoende vastgoed op goede locaties | | • RGA niet aantrekkelijk in kantoornetwerk<br>• perifeer gelegen ten opzichte van meeste klanten |
| Productie / assemblage | | • veel concurrentie binnen en buiten Europa<br>• kostenstructuur Nederland relatief hoog<br>• zal vaker gaan om kleinere vestigingen | | • beschikbaarheid goed en gemotiveerd personeel<br>•veel concurrentie binnen en buiten Europa<br>• kostenstructuur Nederland relatief hoog |
| Back offices | | • segment is volwassen: minder groei<br>• deel activiteiten steeds meer footloose en virtueel<br>• blijvend belang van kosten en efficiency | | • segment is volwassen: minder groei<br>•deel activiteiten steeds meer footloose en virtueel<br>• blijvend belang van kosten en efficiency |
| Research & Development | | • overwegend kleiner dan 50 arbeidsplaatsen<br>• R&D als hoofdactiviteit beperkt<br>• steeds sterkere ontwikkeling regionale clusters | | •sterkere ontwikkeling regionale clusters, ook RGA<br>•beschikbaarheid kennis (UMCG en RUG) |

## 2.2 Ontwikkelingen werkgelegenheid

*T-structuur in werkgelegenheidsconcentratie*
In figuur 2 is te zien dat de meeste werkgelegenheid te vinden is in de gemeente Groningen, gevolgd door Assen. Daarnaast zien we enige werkgelegenheidsconcentratie in Hoogezand-Sappemeer, Leek, Roden en langs de A28. Hieruit blijkt de onderbouwing van de T-structuur. Daarbuiten zijn nog enige lokale concentraties, met name in Zuidlaren, Zuidhorn, Bedum en Winsum.

**Figuur 2: arbeidsplaatsen per m² 2010 (bron: bureau Louter)** **T-structuur**

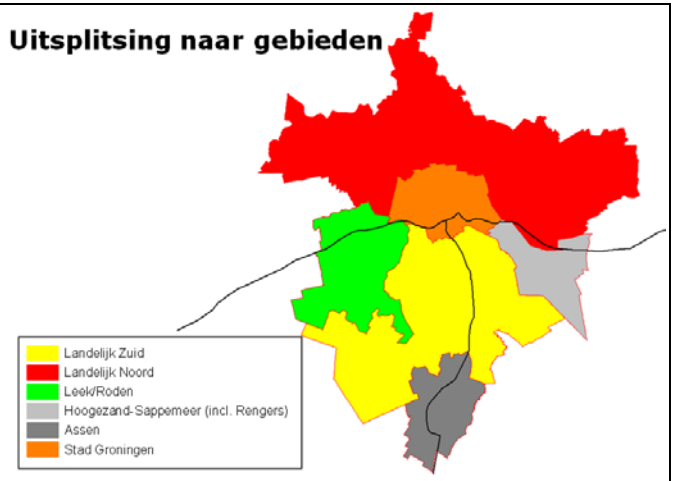



*Aandeel werkgelegenheid Assen en Groningen voor groot gedeelte op niet bedrijventerreinen*
De steden Groningen en Assen zijn de banenmotoren van de Regio Groningen-Assen, niet alleen omdat deze steden het grootst zijn, ook het aantal banen per 1.000 inwoners is het hoogst. Zie figuur 2. In de steden

Groningen en Assen manifesteert deze werkgelegenheid zich voor een groot deel niet op bedrijventerreinen. In Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden is het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerrein juist groot. Voor een uitgebreide weergave van de analyse van de werkgelegenheid en de verwachte ontwikkeling van de analyse, zie de rapportage van Bureau Louter.

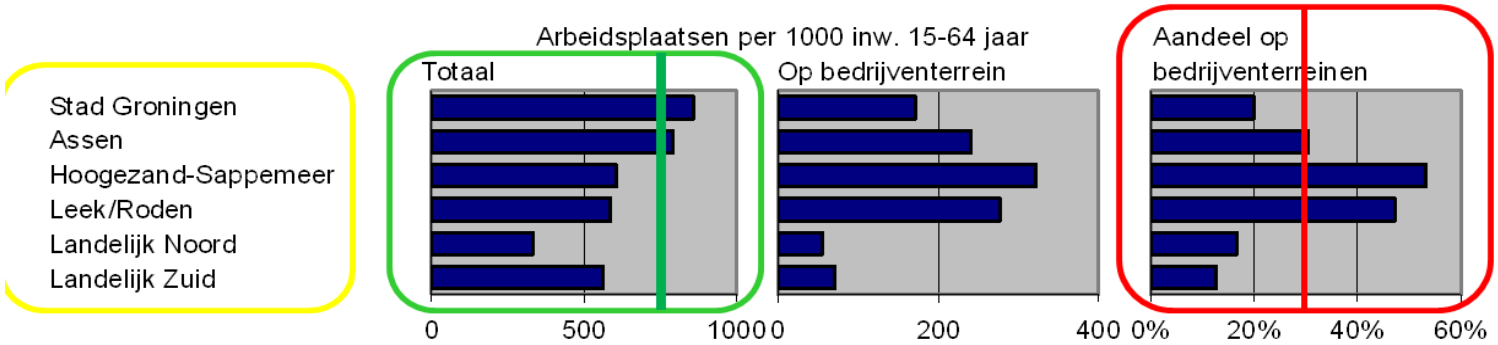
Binnen de Regio Groningen-Assen is onderscheid gemaakt naar zes deelgebieden:

1. De gemeente Groningen
2. De gemeente Assen
3. De gemeente Hoogezand-Sappemeer (inclusief het Rengersterrein)
4. Het gebied Leek/Roden
5. Landelijk Noord (bestaande uit de gemeenten Slochteren, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn)
6. Landelijk Zuid (bestaande uit de gemeenten Haren, Tynaarlo en Noordenveld)



*Groningen/Assen meer dienstverlening en zorg, traditionele sectoren in overige gebieden*
De differentiatie in het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen binnen de Regio Groningen-Assen heeft alles te maken met de werkgelegenheidsopbouw. In zakelijke en kennisintensieve regio's zien we veel werkgelegenheid op niet-bedrijventerreinen. In industriële regio's zien we juist veel werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In de stad Groningen[4] zien we de meeste werkgelegenheid op bedrijventerreinen in zorg, onderwijs en zakelijke dienstverlening. In Assen zien we in beperkte mate hetzelfde beeld. In de overige gebieden zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich juist in de meer traditionele sectoren manifesteert. In Hoogezand-Sappemeer is de meeste werkgelegenheid op bedrijventerreinen te vinden in de sector industrie. Handel en transport en bouwnijverheid zijn relatief het meest op bedrijventerreinen te vinden in de regio's landelijk Zuid en landelijk Noord. Figuur 3 geeft het aantal arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners weer en het aandeel daarvan op bedrijventerreinen.

**Figuur 3: Arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners 15-64 jaar in RGA (bron: Bureau Louter)**




*Afname werkgelegenheid in de traditionele sectoren*
Bovengenoemde constatering van het relatief lage aandeel werkgelegenheid van bedrijvigheid op bedrijventerreinen zet zich naar verwachting ook in de toekomst voort. Tabel 2 geeft de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot 2030 naar sectoren weer voor de Regio Groningen-Assen. We zien hierbij:

- een afname van de werkgelegenheid in de traditionele sectoren met name in industrie;

[4] Het UMCG en de Rijksuniversiteit Groningen zijn de grootste werkgevers in Groningen.

- een sterke toename van de werkgelegenheid in de non-profitsector.

Bij de gemeente Groningen doen bovengenoemde constateringen zich sterker voor dan in de totale Regio Groningen-Assen.

**Tabel 2: ontwikkeling werkgelegenheid volgens TM-scenario[5]-in RGA en gemeente Groningen (bron: Bureau Louter)**

| Sector | TM-scenario 2030 | |
|---|---|---|
| | RGA | Groningen |
| Industrie | - | -- |
| Distributie | - | -- |
| Kennisintensieve diensten | + | + |
| Verzorgende commerciële diensten | + | + |
| Non-profitsector | + | + + |
| Overig | 0 | 0 |

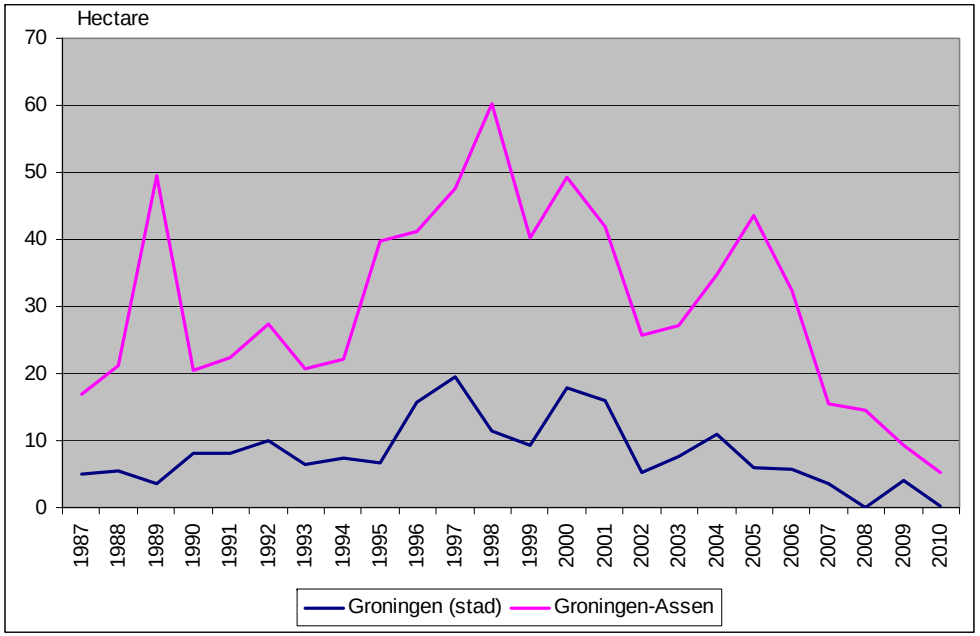
## 2.3 Vertaling naar ruimtevraag

*Uitgifte bedrijventerreinen zakt in*

De historische uitgifte van bedrijventerreinen geeft een indicatie van de marktontwikkeling voor bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen. Figuur 4 geeft een overzicht van de uitgifte aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen. De uitgifte in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren zeer sterk afgenomen. Na een groei in de jaren negentig is de uitgifte aan bedrijventerreinen de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. Deze afname is overigens een nationaal verschijnsel. De afname in Regio Groningen-Assen en ook in de gemeente Groningen was sterker dan het nationaal gemiddelde. Naar verwachting zal de uitgifte aan bedrijventerreinen ook de komende jaren achterblijven bij de uitgifte in de periode 1995-2005. Voor een uitgebreide achterliggende analyse verwijzen we naar de rapportage van Bureau Louter.

[5] Een uitleg van de CPB scenario's en de vertaling van werkgelegenheid naar ruimtebehoefte staat in paragraaf 2.3.

**Figuur 4: uitgegeven hectares bedrijventerrein 1988-2010 (bron: Bureau Louter)**



**Raming werklocaties op basis van de BLM-methodiek**

De verwachtingen over de toekomstige vraag naar werklocaties (bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen) zijn gebaseerd op een op maat gemaakte raming op grond van economische prognoses van het Rijk zoals die in de Bedrijfs Locatie Monitor (BLM-methodiek) gebruikt worden. De BLM-methodiek is een algemeen geaccepteerd ramingsmodel voor de behoefteraming van werklocaties voor de lange termijn. De BLM neemt de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling als basis en vervolgens wordt deze met aannamen over de ruimtebehoefte per arbeidsplaats vertaald naar een toekomstige ruimtevraag[6]. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Global Economy (GE), Transatlantic Market (TM), Strong Europe (SE) en Regional Communities (RC). Elk scenario kent een specifieke ontwikkeling op het gebied van internationale situatie, demografische en economische trends, sociaal-culturele factoren en technologische ontwikkelingen

In het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 van Rijk/IPO en VNG is afgesproken om voor het berekenen van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen van het Transatlantic Market scenario uit te gaan[7]. Daarom hanteren we ook het TM-scenario voor de Regio Groningen Assen. Dit scenario geeft het meest waarschijnlijke toekomstbeeld. Het TM-scenario gaat uit van meer nationaal en privaatgerichte ontwikkeling van de economie, er is nog enige economische groei, de bevolkingsgroei stagneert en de werkgelegenheidsgroei is marginaal. Op korte termijn kan nog worden uitgegaan van enige bevolkings- en werkgelegenheidsgroei, rond 2020 buigt de lijn om naar krimp.

Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses van specifieke activiteiten en sectoren of bovenregionale toestroom.

---

[6] Bureau Louter heeft de BLM-raming verfijnd en voor de Regio Groningen-Assen een uitgebreide en gedegen raming voor de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gemaakt, waarin eventuele fouten uit inputgegevens voor de raming zijn gecorrigeerd en belangrijke parameters zoals de Floor space index en de terreinquotiënt voor de Regio Groningen-Assen op maat zijn gemaakt. Deze verfijnde BLM-raming hebben wij gebruikt. Voor de ruimtebehoefte aan niet bedrijventerreinen hebben we op basis van onze expertise en ervaring een meer globalere raming gemaakt. Deze geeft een goede inschatting voor de langetermijnruimtebehoefte op niet-bedrijventerreinen.

[7] Het TM-scenario is van toepassing voor heel Nederland. Uitzondering is de Schipholregio, hier wordt met een hoger scenario gerekend.

*Werkgelegenheid omgezet naar ruimtevraag bedrijventerreinen*
In de BLM-raming kijken we zowel naar de totale werkgelegenheid en de totale vraag naar werklocaties, als naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector en de ontwikkeling van de vraag naar werklocaties per sector.

- Wanneer de ontwikkeling van de werkgelegenheid in een bepaalde sector in de toekomst naar verwachting negatief is, leidt dit in de prognose tot een teruggang in de uitbreidingsvraag in vergelijking met de huidige situatie.
- Wanneer de ontwikkeling van de werkgelegenheid in een bepaalde sector in de toekomst positief is leidt dit in de prognose tot een toename in de uitbreidingsvraag in vergelijking tot de huidige situatie.

In de praktijk bestaat er echter geen één-op-één relatie tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen.

*De vraag naar bedrijventerreinen bedraagt t/m 2030 circa 240 hectare*
De vraagraming heeft betrekking op uitbreidingsvraag en vervangingsvraag.

- Uitbreidingsvraag komt voort uit groei van de werkgelegenheid en terreinquotiënten[8] in een bepaalde sector.
- Vervangingsvraag ontstaat als gevolg van onttrekkingen van werklocaties op bepaalde locaties, bijvoorbeeld door functieverandering of omdat de bedrijvigheid niet meer past op de huidige locatie.

In de raming kijken we naar de totale werkgelegenheid en de totale vraag naar werklocaties, de ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector en de ontwikkeling van de vraag naar werklocaties per sector.
Naast de uitbreidingsvraag is ook ruimte nodig om vervangingsvraag van reeds gevestigde bedrijven op te vangen. Hierbij gaat het om nieuwe ruimte voor bedrijvigheid die nodig is omdat bedrijven moeten verhuizen wegens transformatie van de vestigingslocatie van werkfunctie naar een andere functie en omdat de huidige locatie van een bedrijf niet meer past. De vervangingsvraag voor bedrijventerreinen is door Bureau Louter op basis van de aangeleverde gemeentelijk plannen berekend op 44 hectare. Zie tabel 3 op de volgende pagina. Mochten de gemeentelijke plannen voor functiewijziging onverhoopt niet doorgaan en het bedrijf kan zich handhaven op de huidige locatie dan valt deze vervangingsvraag weg.

[8] Terreinquotiënt is de benodigde hoeveelheid ruimte per arbeidsplaats.

**Tabel 3: Uitbreidings- en vervangingsvraag naar bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen in hectares volgens het TM-scenario (bron: Stec Groep en Bureau Louter)**

| Type vraag | Regio | TM 2011- 2030 |
|---|---|---|
| Uitbreidingsvraag | Groningen | 75 |
| | Assen | 64 |
| | Hoogezand-Sappemeer | -/- 4 |
| | Leek/Roden | 13 |
| | Landelijk Noord | 26 |
| | Landelijk Zuid | 21 |
| Totaal uitbreidingsvraag | **RGA** | **195 ha** |
| | | |
| Vervangingsvraag | Groningen | 22 |
| | Assen | 11 |
| | Hoogezand-Sappemeer | 0 |
| | Leek/Roden | 11 |
| | Landelijk Noord | 0 |
| | Landelijk Zuid | 0 |
| Totaal vervangingsvraag | | **44** |
| **Totale vraag (uitbreiding + vervanging)** | **RGA** | **239** |

*De vraag naar niet-bedrijventerreinen bedraagt t/m 2030 145 hectare*

De werkgelegenheidsvraag komt terecht op bedrijventerreinen en op niet-bedrijventerreinen. In paragraaf 2.4 (kwalitatieve vertaling ruimtevraag naar dertien typen werklocaties) worden de locatietypen van bedrijventerrein en niet-bedrijventerreinen beschreven.

**Tabel 4: Vraag naar niet-bedrijventerreinen in de Regio Groningen –Assen in hectares volgens TM-scenario (bron: Stec Groep en Bureau Louter)**

| Regio | TM 2011- 2030 |
|---|---|
| **Groningen** | 91 |
| **Assen** | 38 |
| **Hoogezand-Sappemeer** | 5 |
| **Leek/Roden** | 5 |
| **Landelijk Noord** | 7 |
| **Landelijk Zuid** | -/- 1 |
| **RGA** | **145** |

Opvallend aan de ruimteprognose van de Regio Groningen-Assen zijn de volgende aspecten:

- De ruimtebehoefte op grond van de werkgelegenheidsontwikkeling is in de periode tot 2030 is veel lager dan deze in het verleden was (dit beeld wijkt overigens niet af van de situatie in andere steden en regio's).
- Subregio Hoogezand/Sappemeer heeft als enig deelgebied in de Regio Groningen-Assen voor bedrijventerreinen een negatieve uitbreidingsvraag. Dit heeft te maken met de samenstelling van de ruimtevraag; traditionele bedrijvigheid met een afnemende ruimtebehoefte.
- De toekomstige werkgelegenheid bevindt zich in toenemende mate op niet-bedrijventerreinen. In de Regio Groningen-Assen doet dit verschijnsel zich het sterkst voor in de stad Groningen. In Groningen manifesteert de werkgelegenheid zich vooral in kennis/zorg, onderwijs en zakelijke dienstverlening. Deze werkgelegenheid zit voor een groot gedeelte op niet-bedrijventerreinen.

**Beleidsmatige keuze: hoe om te gaan met een negatieve uitbreidingsvraag in de werkgelegenheidsprognose?**

Een negatieve uitbreidingsvraag van de werkgelegenheid voor een bepaald segment bedrijventerrein betekent dat er in de toekomst minder terrein nodig is dan er in de huidige situatie wordt gebruikt voor dit type sector of activiteit. Er moet dus (op termijn) mogelijk terrein aan het bestaande areaal worden onttrokken.

Het op nul zetten van een negatieve uitbreidingsvraag betekent dat als er een negatieve uitbreidingsvraag is in een bepaald segment, het onttrokken vrijgekomen terrein volledig wordt opgevuld door andere bedrijvigheid.

Zowel het totaal op nul zetten als het volledig hanteren van de negatieve uitbreidingsvraag is niet reëel.
Het op nul zetten is niet reëel omdat niet te verwachten is dat inderdaad alle vrijgekomen ruimte wordt ingevuld door bedrijvigheid. Er is altijd wel een bepaald soort bedrijvigheid dat qua segment of schaalgrootte niet past (kwalitatieve mismatch). Daarnaast mag verwacht worden dat bedrijven die een vermindering van het aantal arbeidsplaatsen doormaken, niet direct kiezen voor een ander pand. Er kan dus een verschil bestaan tussen de totale ruimtebehoefte aan terreinen in Regio Groningen-Assen en de ruimtebehoefte die men zou verwachten op grond van de werkgelegenheidsprognoses. Dit hangt bijvoorbeeld samen met de inertie van bedrijven en een zekere vertraging in de vertaling van arbeidsplaatsen in huisvestingsbehoefte.

Ook het volledig hanteren van de negatieve uitbreidingsvraag is niet reëel, omdat er binnen een bepaald segment wel krimp kan zijn, maar in andere segmenten juist wel groei kan zijn. Als deze groei binnen het bestaande areaal niet past moet daar nieuw passend terrein voor worden ontwikkeld.
Om bovenstaande redenen zijn we bij de behoefteraming naar werklocaties voor de Regio Groningen-Assen uitgegaan van een gemiddelde van het op nul zetten en het volledig meerekenen van de negatieve uitbreidingsvraag.

**Vraag naar bedrijventerreinen in de periode t/m 2020 en de periode t/m 2030**

De vraag naar bedrijventerreinen is berekend voor de periode 2011 t/m 2030. De prognoses van het CPB en Bureau Louter laten zien dat in het TM-scenario de vraag naar bedrijventerreinen de komende tien jaar ongeveer gelijk of iets minder is dan de uitgifte de afgelopen tien jaar. In de periode 2021 t/m 2030 valt de uitbreidingsvraag geheel weg en wordt zelfs licht negatief. Dat wil overigens niet zeggen dat de vraag naar bedrijventerreinen daarmee geheel opdroogt. Als gevolg van onttrekking van werkfuncties op bepaalde locaties zal er altijd behoefte aan bedrijventerreinen blijven bestaan. Deze vraag is de vervangingsvraag.

## 2.4 Kwalitatieve vertaling ruimtevraag naar dertien typen werklocaties

*Verschuiving van monofunctionele- naar multifunctionele werklocaties*
Werken vindt met name in de grote steden in de Regio Groningen-Assen steeds minder plaats op traditionele monofunctionele bedrijventerreinen. Er is sprake van een verschuiving in de behoefte naar multifunctionele werklocaties, waar naast werken ook andere activiteiten plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan de sportschool op het bedrijventerrein, maar ook aan zogenaamde edge cities waar detailhandel, leisure, en allerlei andere activiteiten plaatsvinden op een goed bereikbare locatie aan de stadsrand.

We stelden een typering op van dertien werklocaties die de totale vraag voor de Regio Groningen-Assen kan faciliteren. Onderstaande figuren geven de berekende ruimtebehoefte weer verdeeld in deze dertien werklocaties. Opvallend voor de Regio Groningen-Assen zijn:

- Behoefte aan moderne mix van bedrijventerreinen. Deze behoefte is in beide scenario's verreweg het grootst.
- Afnemende behoefte in de meer traditionele categorieën: dit zijn de locaties voor industrie en zware bedrijvigheid in hoge milieuhindercategorieën.
- Behoefte aan locaties gerelateerd aan zorg en onderwijs. Dit behelst met name voor de stad Groningen een zeer substantieel deel van de werkgelegenheid.
- Daarnaast is nog een aanzienlijke behoefte aan kantoren en kantoorachtigen op allerlei typen locaties: overwegend gaat het daarbij overigens om kleine kantoorgebruikers (tot 250 en tot circa 1000 meter), en een beperkt aantal grootschalige kantoren (!).

**Figuur 5: Uitbreidingsvraag verdeeld in typen werklocatie volgens TM- scenario: Stec Groep en Bureau Louter)**

## 2.5 Korte karakterisering werklocaties

Van de bovengenoemde dertien typen werklocaties staat in deze paragraaf een korte karakteristiek. Zie de Werklocatieatlas Regio Groningen-Assen voor een uitgebreide toelichting en visualisering van deze typologie. Het gaat om:

### Bedrijventerreinen

| High Tech Businesspark | |
|---|---|
| Korte omschrijving: **Toplocatie voor bedrijfsruimtevestigers: locatie voor bedrijfsruimtegebruikers met een hoogwaardige huisvestingsvraag die ook bereid zijn daarin te investeren.** | |

| |
|---|
| Doelgroepen: **Kantoorachtig, ICT** |
| Voorbeeld: **Zernike Science Park, Nesciopark** |

| Moderne mix bedrijvigheid |
|---|
| Korte omschrijving: **Locatie voor bedrijven met een modern gemengd karakter; nette uitstraling terrein, respresentatieve gebouwen.** |
| Doelgroepen: **alle soorten bedrijvigheid, behalve detailhandel en kantoren** |
| Voorbeeld: **Kranenburg, Westpoort (gedeeltelijk), Messchenveld, Leeksterveld** |

| Functioneel werkterrein |
|---|
| Korte omschrijving: **De locatie met standaard en bedrijven met een matige uitstraling. Weinig tot geen eisen aan panden en kavels.** |
| Doelgroepen: **alle soorten bedrijvigheid die geen eisen stellen aan uitstraling en omgeving, bijvoorbeeld spuiterijen, autodemontagebedrijven, etc.** |
| Voorbeeld: **Groot deel bestaande voorraad, Schiereiland Foxhol.** |

| Industrieterrein |
|---|
| Korte omschrijving:**Grootschalige werklocatie voor middelgrote en grote productieactiviteiten.** |
| Doelgroepen: **Bedrijven met een hoge milieucategorie (4, 5 en 6) NIMBY bedrijvigheid.** |
| Voorbeeld: **Winschoterdiep, Roodehaan (gedeeltelijk), Westerbroek** |

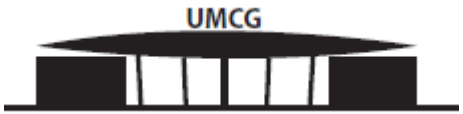
| Logistieke bedrijvigheid |
|---|
| Korte omschrijving: **(hoogwaardige) logistiek- en distributielocatie geheel gesegmenteerd voor logistiek bedrijven. Hierbij gaat het ook om VAL-activiteiten.** |

| |
|---|
| Doelgroepen: **Logistieke dienstverleners** |
| Voorbeeld: **Westpoort (gedeeltelijk), Leeksterveld (gedeeltelijk), Rengers** |

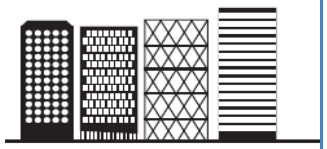
### Niet-bedrijventerreinen

| Edge City |
|---|
| Korte omschrijving: **De Edge City (gemengde economische zone) is een relatief nieuw locatietype. Locatie met een mix van diverse economische functies, waaronder kantoren, sportaccommodaties, cultuurcentra.** |
| Doelgroepen: **mix van diverse functies.** |
| Voorbeeld: **Europapark** |

| Retail |
|---|
| Korte omschrijving: **Grootschalige shoppingcentra vaak gelegen aan de rand van de stad. Vaak gedomineerd door enkele grote vestigers, bijvoorbeeld Ikea, Intersport etc.** |
| Doelgroepen: **grootschalige detailhandel** |
| Voorbeeld: **Sontweg (eo)** |

| Zorglocatie |
|---|
| Korte omschrijving: **De zorglocatie en het zorgpark zijn locaties voor bedrijven in de zorgsector, Vaak wordt dit type locatieontwikkeld in combinatie met of in de nabijheid van een ziekenhuis, maar dit hoeft niet per se. Er zijn locaties van dit relatief nieuwe concept in ontwikkeling in Nederland, maar vooralsnog weinig concrete voorbeelden.**   |
| Doelgroepen: **bedrijven in instellingen in de zorgcluster** |
| Voorbeeld: **UMCG, Corpus den Hoorn-Zuid** |

| Binnenstad |
| --- |
| Korte omschrijving: **Binnen stad is van oudsher het stadcentrum waar winkels en allerlei centrumfuncties zijn gesitueerd.** |
| Doelgroepen: **retail, cultuur, openbaar bestuur, etc** |
| Voorbeeld: **Centrum** |

| Kantoren |
| --- |
| Korte omschrijving**: kantorenlocatie zijn locaties meest gelegen nabij het openbaar vervoer (NS-station) en aan uitvalswegen aan de rand van de stad. Het kwaliteitsniveau van kantoorlocaties is meestal hoger dan de standaard bedrijventerreinen.**  |
| Doelgroepen: **kantoren, (zakelijke dienstverlening), maar ook kantoorachtige bedrijvigheid (ICT, etc)** |
| Voorbeeld: **Europapark, Martini Trade Park, Peelerpark** |

| Werken/wonen |
| --- |
| Korte omschrijving**: bij werken/wonen gaat het wonen op bedrijventerreinen (woon-werkkavels)** |
| Doelgroepen: **divers, geen specifieke doelgroep.** |
| Voorbeeld: **Hoendiep-Noord, Westpoort (gedeeltelijk), Messchenveld** |

| Wonen/werken |
| --- |
| Korte omschrijving: **bij wonen/werken gaat het om werken in een woonomgeving** |
| Doelgroepen: **kleinschalige bedrijvigheid in stad. Veelal zzp'ers.** |
| Voorbeeld: **stadsbreed** |

# 3. CONFRONTATIE MET AANBOD

*In dit hoofdstuk leest u meer over de vraag naar werklocaties in vergelijking tot het actuele aanbod aan werklocaties. Dit doen we voor bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen.*

## 3.1 Kwantitatieve confrontatie met aanbod

*Aanbod bedrijventerreinen: een kleine 620 hectare*
Tabel 5 geeft aanbod aan bedrijventerreinen weer van de Regio Groningen-Assen[9]. Het gaat om terreinen die direct uitgeefbaar zijn, plannen voor bedrijventerreinen die hard zijn en plannen voor bedrijventerreinen die zacht zijn.

**Tabel 5: Aanbod bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen**

| Regio | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Zernike Park | 13,6 | direct uitgeefbaar | hoogwaardig |
| | Eemspoort | 9,4 | direct uitgeefbaar | werkterrein |
| | Westpoort fase 1a[10] | 27,4 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 1b | 19,0 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| | Roodehaan fase 1 | 13,0 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 1c | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 2 | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Rodehaan fase 2 en 3 | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Hoendiep Noord | 2,0 | zacht plan | wonen/werken |
| | Meerstad | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| | Heldenpark | 7,0 | zacht plan | kleinschalig |
| *Totaal Groningen* | | *293,7* | | |

[9] Bedrijventerreinenmonitor Regio Groningen-Assen 2012.
[10] In de Bedrijventerreinenmonitor van de Regio Groningen-Assen staat Westpoort als gemengd werkterrein benoemd, een gedeelte is ook hoogwaardig gemengd.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Assen** | Messchenveld 1a[11] | 33,1 | direct uitgeefbaar | gemengd en hoogwaardig |
| | Peelerpark | 5,8 | direct uitgeefbaar | gemengd en hoogwaardig |
| | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |
| | Assen Zuid 1e fase | 15 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| | Assen Zuid 2e fase[12] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| | Groenedijk | 3,5 | hard plan | gemengd en wonen/werken |
| *Totaal Assen* | | *152,4* | | |
| | | | | |
| **Hoogezand-Sappemeer** | Schiereiland Foxhol | 0,9 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Rengers 4 | 7,0 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Rengers 3 | 10,0 | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9,0 | hard plan | zware industrie |
| *Totaal Hoogezand-Sappemeer* | | *26,9* | | |
| | | | | |
| **Leek/Roden** | | | | |
| Leek | Leeksterveld fase 1 | 11,2 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Leeksterveld fase 2 | 20,0 | hard plan | gemengd |
| | Leeksterveld fase 3 | 20,0 | zacht plan | gemengd |
| Noordenveld | Haarveld | 9,5 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Westeres | 0,7 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Haarveld | 1,3 | hard plan | gemengd |
| | Westeres uitbreiding | 1,1 | zacht plan | gemengd |
| | Nieuw Roden | 10,0 | zacht plan | gemengd |
| *Totaal Leek/Roden* | | *73,8* | | |
| | | | | |
| | | | | |

[11] 7 ha verkleuren naar kantoren
[12] 15 ha voor kenniscampus

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Landelijk Noord** | | | | |
| Bedum | Boterdiep fase 1 | 0,8 | direct uitgeefbaar | gemengd lokaal |
| | Boterdiep fase 2 | 0,2 | direct uitgeefbaar | gemengd lokaal |
| *Totaal Landelijk Noord* | | *1,0* | | |
| | | | | |
| **Landelijk Zuid** | | | | |
| Haren | Nesciopark | 4,0 | direct uitgeefbaar | hoogwaardig |
| Noordenveld | De Westerd 2 | 1,3 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| Tynaarlo | Groningen Airport Eelde | 3,5 | direct uitgeefbaar | luchtvaartgebonden |
| | Vriezerbrug | 5,1 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Kranenburg Zuid | 22,0 | hard plan | hoogwaardig |
| | Vriezerbrug Zuid | 35[13] | zacht plan | gemengd |
| *Totaal Landelijk Zuid* | | *70,9* | | |
| **Totaal RGA** | | **618,7** | | |

*Huidige leegstand zo'n 60 hectare*

Naast het aanbod aan bedrijventerreinen (huidig uitgeefbaar en harde en zachte plannen) is er ook aanbod in bestaand vastgoed. Op dit moment wordt in de gehele Regio Groningen-Assen zo'n 190.000m² aan bestaand vastgoed te huur of te koop aangeboden[14]. Omgerekend naar hectaren is dat zo'n 60 hectare. De vraag is echter of dit vastgoed ook courant en aantrekkelijk is voor de huidige markt. Veelal bestaat leegstaand vastgoed voor een deel uit verouderde panden voor single tenant users en is het in de huidige vorm en marktomstandigheden niet meer aantrekkelijk. Voor een gedegen vraag-aanbodanalyse moet het bestaande vastgoed zeker worden meegenomen[15]. In dit advies ligt het accent vooral op het reduceren van het grote aanbod aan toekomstige plannen aan bedrijventerreinen. We focussen ons daarom op dit moment niet verder op het bestaande aanbod.

[13] Exacte grootte 33,4 ha.
[14] NVM, 2011.
[15] In totaal is het aanbod zo'n 680 hectare (619 + 60)

*Vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030: 239 ha*
Tabel 6 geeft de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030 weer. Volgens het gekozen TM-scenario is de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030 239 hectare.

**Tabel 6: Uitbreidings en vervangingsvraag naar bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen in hectares volgens TM scenario (bron: Stec Groep en Bureau Louter)**

| | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag Bedrijventerreinen | 195 |
| Vervangingsvraag Bedrijventerreinen | 44 |
| **Totaal** | **239** |

*Fors aanbodoverschot bedrijventerreinen t/m 2030 van 380 hectare*
Tabel 7 laat zien dat het aanbodoverschot aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen tot en met 2030 groot is. Met name Groningen heeft een groot overaanbod aan bedrijventerreinen. Landelijk Noord is de enige regio met een tekort aan bedrijventerreinen. Oorzaak is het geringe aanbod in de regio Landelijk Noord.

**Tabel 7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Regio Groningen - Assen**

| Regio | Vraag t/m 2030 (TM) | Aanbod in ha | Overschot in ha |
|---|---|---|---|
| Groningen | 97 | 293,7 | 196,7 |
| Assen | 75 | 152,4 | 77,4 |
| Hoogezand-Sappemeer | -/- 4 | 26,9 | 30,9 |
| Leek/Roden | 24 | 73,8 | 49,8 |
| Landelijk Noord | 26 | 1 | 25 tekort |
| Landelijk Zuid | 21 | 70,9 | 49,9 |
| **Totaal RGA** | **239** | **618,7** | **379,7** |

## 3.2 Kwalitatieve confrontatie met aanbod

*Veel aanbod in segment gemengd*
In tabel 5 op pagina 31 staat in de laatste kolom het segment van het aanbod aan bedrijventerreinen weergegeven. Wanneer we het aanbod naar segment bekijken dan zien we dat er wel enige differentiatie is in het aanbod, maar dat er een mismatch is met de vraag naar nieuwe werklocaties. In de Regio Groningen-Assen is veruit het meeste aanbod te vinden in het segment gemengd. Uitzondering hierop zijn enkele hoogwaardige terreinen als het Zernike Sciencepark, een gedeelte van Messchenveld en het Nesciopark. Zware industrie (milieucategorie 5) kan zich in de Regio Groningen-Assen alleen op Westerbroek in Hoogezand-Sappemeer vestigen.

*Differentiatie vergroten om aan de vraag te voldoen*
De dynamiek in de economie speelt zich in de toekomst steeds meer af in stedelijke gebieden. De aanzuigende werking van de grote stad zal steeds verder toenemen. Oorzaak is onder andere krimp en vergrijzing in het ommeland en de daarmee gepaard gaande vermindering van het voorzieningenniveau.

Figuur 5 op pagina 27 geeft de uitbreidingsvraag naar typen werklocaties weer. Figuur 6 op de volgende pagina geeft deze uitbreidingsvraag weer ten opzichte van het bestaande en geplande aanbod. Met andere woorden, het gaat om de wenselijke strategische herprofilering van het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in Groningen, de locaties gelegen binnen de T-as en de overige meer lokaal georiënteerde terreinen. Door de aanzuigende werking van Groningen ten opzichte van de T-as en de overige gemeenten zien we een meer grotere en gedifferentieerde vraag op Groningen afkomen. Dat betekent dat er ook meer gedifferentieerd aanbod nodig is. Dus meer variatie en minder van hetzelfde (moderne mix).

Gezien de kwalitatieve vraag naar werklocaties in vergelijking tot het aanbod ligt het voor de hand om waar mogelijk te komen tot faseren, schrappen en herprofilering van werklocaties in de Regio Groningen-Assen. Daarmee komt het profiel van de werklocaties binnen de totale regio en de afzonderlijke subregio's meer in overeenkomt met de toekomstige vraag.

**Figuur 6. Strategische herprofilering van toekomstige werklocaties (werklocaties op bedrijventerreinen in blauw, werklocaties op niet-bedrijventerreinen in rood)**

| Soort werklocatie | Lokaal | T-as | Groningen |
|---|---|---|---|
| Businesspark | | | X ↑ |
| Modern mix | X ↔ | X ↓ | X ↓ |
| Functioneel werkterrein | | X ↔ | X ↔ |
| Industrieterrein | | X ↓ | X ↑ |
| Logistiek | | | X ↑ |
| Werken/wonen | X ↓ | X ↓ | X ↔ |
| Edge City | | | X ↑ |
| Retail | | | X ↑ |
| Kantoren | | X ↓ | X ↔ |
| Cluster zorg/educatie | | | X ↑ |
| Binnenstad | X ↓ | X ↔ | X ↑ |
| Wonen/werken | X ↑ | X ↑ | X ↑ |

## 3.3 Financiële consequenties huidig aanbod

*Op de huidige voet doorgaan kost veel geld*

De verminderde uitgifte aan bedrijventerreinen kosten de gemeenten in de Regio Groningen-Assen veel geld. Reeds verworven gronden en bouwrijpe grond drukken zwaar op de grondexploitaties.

De locaties onveranderd op de markt zetten is niet alleen kostbaar, maar is ook vanuit ruimtelijk- economisch oogpunt ongunstig:

- De doorlooptijd van huidige locaties is langer, dit is onaantrekkelijk voor gevestigde ondernemers en onaantrekkelijk voor toekomstig geïnteresseerde bedrijven.
- Het onderscheidend vermogen van de verschillende locaties is onvoldoende wanneer het profiel van locaties mikt op het middensegment. Onderscheidende segmenten zijn moeizaam te ontwikkelen wanneer het aanbod aan potentiële locaties groter is dan de vraag omdat onderscheidende segmenten dan versnipperd landen over de regio.
- Locatie kunnen soms maar half worden uitgegeven, ook bij een zeer lange uitgifteperiode. Er ontstaan veel blijvende restkavels. Dit oogt rommelig en maakt onderhoud kostbaar.

Deze situatie heeft een negatieve impact op het imago van de afzonderlijke gemeenten en de Regio Groningen-Assen als geheel en verzwakt de concurrentiekracht. De strategie van schrappen en verkleuren van bedrijventerreinen kost ook geld, maar per saldo minder dan op de huidige voet doorgaan.

# 4. STRATEGISCHE KEUZES

*In dit hoofdstuk staan de belangrijkste strategische keuzes die een rol spelen in een succesvolle werklocatiestrategie voor de Regio Groningen-Assen.*

## 4.1 Uitgangspunt 1: Ga bij de vraag naar werklocaties uit van het TM scenario

*Een bandbreedte in de vraag naar werklocaties is reëel*
Tabel 8 geeft nog eens de totale vraag naar werklocaties voor de Regio Groningen-Assen weer. Hierbij is onderscheid gemaakt in de vraag naar bedrijventerreinen (inclusief vervangingsvraag) en de vraag naar niet-bedrijventerreinen. De prognose is gebaseerd op het meest waarschijnlijke en door het Rijk gehanteerde TM scenario. We adviseren u bij de vraag uit te gaan van het TM-scenario.

**Tabel 8: Vraag naar werklocaties in de Regio Groningen-Assen in hectares volgens het TM-scenario**

| | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag Bedrijventerreinen | 195 |
| Vervangingsvraag Bedrijventerreinen | 44 |
| **(Sub)totaal bedrijventerreinen** | **239** |
| **Vraag niet-bedrijventerreinen** | 145 |
| **Totale vraag** | **384** |

Daarnaast adviseren we u om minimaal jaarlijks te monitoren of de vraag naar bedrijventerreinen en niet bedrijventerreinen overeenkomst met de geprognosticeerde vraag volgens het TM-scenario.

**Wat komt uit de panels?**

*Geen nieuwe terreinen meer aanleggen!*
'De tijd van aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen is voorbij. Focus moet gaan naar de bestaande voorraad.'

*Stem aanbod af op behoefte*
'Als ik over de A7 rij zie ik het ene na het andere bord 'te huur' en 'te koop' staan. Ik heb het idee dat het nog steeds erger wordt. Waarom stoppen gemeenten niet met het aanleggen van nog meer nieuwe terreinen?

**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- De nieuwe BLM-ramingen geven aan dat de vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen sterk vermindert.
- Dit betekent in de werklocatiestrategie een omslag in denken. In plaats van uit te gaan van groei, moet men nu in sommige segmenten uitgaan van krimp. Met name in de traditionele sectoren (functionele werkterreinen) is de teruglopende vraag het meest manifest. Hoogezand-Sappemeer heeft al te maken met een negatieve uitbreidingsvraag.
- De vraag verandert niet alleen in kwantitatieve zin, ook kwalitatief. De vraag wordt meer divers. Dit heeft consequenties voor het aanbod, ook dit moet meer divers worden.

## 4.2 Uitgangspunt 2: Monitor uitgifte en aanbod

*Koers op hoofdlijn en monitor om bij te sturen*
De toekomst is moeilijk te voorspellen. Juist deze tijd is economisch lastig en kent veel onzekerheden. De conjunctuur is daardoor grillig met pieken en dalen. Deze grilligheid maakt het noodzakelijk te koersen op hoofdlijnen. Binnen deze hoofdkoers moet u frequent nagaan of bijsturen nodig is. Om dit bijsturen mogelijk te maken is het essentieel dat vraag en aanbod naar werklocaties regelmatig worden gemonitord. Voor een compleet beeld is het ook belangrijk dat het bestaande vastgoed in de monitoring wordt meegenomen.

*Monitor ook nieuwe toekomstige sectoren en activiteiten en locaties voor nieuwe werkvormen*
De uitgifte en het aanbod aan werklocaties dient bij voorkeur jaarlijks in beeld te worden gebracht. Voor bedrijventerreinen doet u dit al. Belangrijk is echter ook de speerpunten waarop u inzet te monitoren. Deze sectoren hebben in de toekomst mogelijk ruimte nodig die nu nog niet aanwezig is. Deze behoefte kan niet gevestigd worden op de huidige traditionele locaties. Als die vraag komt moet u voorbereid zijn.

**Wat komt uit de panels?**

*Goed voorraadbeheer bedrijventerreinen*
'In het verleden was er te weinig aanbod aan terreinen en nu is er te veel. Het aanbod moet zo zijn dat er makkelijk op de markt kan worden ingespeeld'. 'Terreinen moeten zo in procedure worden gebracht dat ze snel op de markt kunnen komen en kunnen inspelen op de aard van de vraag'. 'Een zekere voorraad aan bestaand vastgoed, bouwrijpe kavels en plannen is nodig voor een goed functionerende bedrijfsruimtemarkt. De voorgebakken broodjes moeten klaar liggen!'

*Flexibiliteit en korte procedures*
'Timmer niet alles op basis van sector en activiteit dicht in bestemmingsplannen. Ondernemers ervaren dit als te star. Sta enige vrijheid toe, mits de ondernemers past in de sfeer en het profiel van het terrein'. 'Procedures voor bestemmingsplannen en bouwvergunningen duren nu te lang. De markt heeft daar last van en moet kunnen inspringen op de actualiteit'.

Zowel ondernemers als wetenschappers en huisvestingsadviseurs voelen veel voor het principe van 'negatief bestemmen'[16] op sommige typen locaties en het afbakenen van vestigingsmilieus op basis van kwaliteit van de verschijningsvorm en de schaalgrootte, in plaats van segment, sector of activiteit.

[16] Negatief bestemmen betekent dat het bestemmingsplan uitsluit wat niet op de locatie gevestigd mag worden. Alle overige activiteiten worden dan toegestaan. Dit verschilt van het zogenaamde 'positief bestemmen' dat nu vaak door de regiogemeente wordt gehanteerd, waarbij in het bestemmingsplan staat aangegeven welke bestemmingen waar mogelijk zijn.

*Samenwerking publiek en privaat*
'De overheid moet beter op de markt inspelen. Nu loopt overheid door lange procedures achter de markt aan. In de afstemming van beleid naar uitvoering is juiste afstemming privaat en publiek belangrijk.'

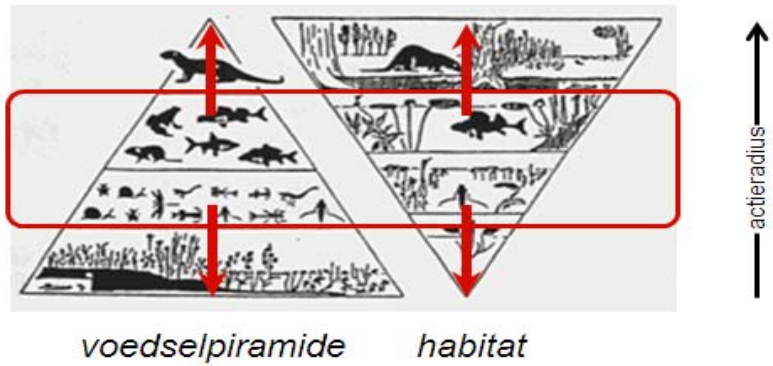
**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Bedrijventerreinenbeleid dat altijd actueel is, omdat de stad de vinger aan de pols houdt in vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Toekomstige werklocaties selecteren als toekomstige locaties die afhankelijk van de vraag een specifiek en onderscheidend actueel profiel kunnen krijgen.
- Minder blauwdrukplannen ontwikkelen, maar inzetten op een kiemstrategie. (zie paragraaf 4.3)

## 4.3 Uitgangspunt 3: Zet in op beste kansen voor de regio!

*Groningen heeft een cruciale centrumfunctie in de Regio Groningen-Assen*
De gemeente Groningen heeft een cruciale centrumfunctie binnen de Regio Groningen-Assen. In Groningen zijn landelijk bekende en voor de regio belangrijke ondernemingen gevestigd. Ook zit er kennis en onderwijs en de gemeente bevat veel innovatiekracht die voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijvigheid en de toekomstige kiemkracht van de stad en de regio van groot belang is.

*Stad en regio functioneren als één ecosysteem*



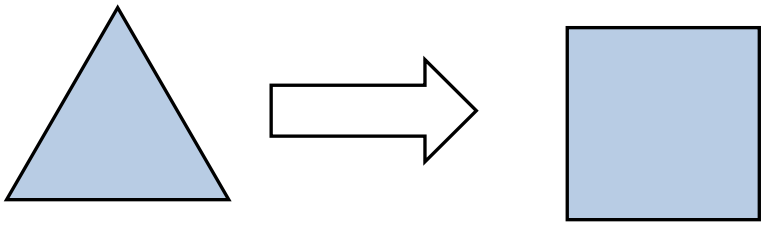




Wanneer u de economische structuur van de Regio Groningen-Assen vergelijkt met een ecosysteem en een voedselpiramide dan staat Groningen aan de top, als locatie met de meest onderscheidende vestigingsmilieus die belangrijk zijn voor ondernemers met een grote reikwijdte en drempelwaarde en die dus een bijzondere habitat nodig hebben. Deze milieus zijn voor toekomstig economisch

functioneren steeds belangrijker omdat het gaat om innovatiekracht en creativiteit. Dit milieu moet de regio koesteren, vanwege de interconnectiviteit met Nederland als geheel en met omliggende kernen op regionale schaal. De lokale bedrijvigheid in de regio wordt immers mede gevoed door grote landelijke economische spelers, maar ook door nieuwe startende ondernemers voor wie de specifieke stedelijke eigenschappen en vestigingsmilieus van Groningen belangrijk zijn. Groningen wordt in dat opzicht in de toekomst naar verwachting nog meer 'centrum van het Noorden' dan het nu al is in Noord-Nederland en de Regio Groningen-Assen. Belangrijk is om deze functie te blijven vervullen en te versterken, in het belang van de stad en de regio.

*Economie speelt zich in toenemende mate af in stedelijke gebieden*
De tendens in de vestiging van economische functies is dat deze steeds meer in en rond een grote stad plaatsvinden. De aanzuigende werking van de stad wordt in de toekomst alleen maar groter. Niet alleen de landelijke functies die aan de top van de voedselpiramide staan zullen in de stad worden gevestigd, maar ook de meer regionale 'lagere' functies. De piramidevormige structuur van de economische voedselpiramide zal in de toekomst een steeds rechtere vorm krijgen. Houd focus en richt u als regio juist op die aspecten van de economie waar u goed in bent. Focus houden kan ook heel goed gepaard gaan met het negatief bestemmen van functies in een bestemmingsplan. Functies die speciale sterke doelgroepen in de weg staan laat u niet toe. Iedere andere functie laat u wel toe.



*Richt u op een kiemstrategie in de ontwikkeling van werklocaties*

Het publiekrechtelijk verankeren van een flexibel concept voor een aantal werklocaties past in onze optiek bij een flexibel vraaggericht perspectief in de Regio Groningen-Assen. We leggen graag de link met een '*kiemstrategie' voor gebiedsontwikkeling*, waarbij u op enkele specifiek afgebakende werklocaties een vrije invulling toestaat en de functionele invulling op voorhand niet in het bestemmingsplan is afgebakend.

**Wat komt uit de panels?**

*Ken je kracht!*
'Doe waar je goed in bent! Zet in op de speerpunten en verkoop deze ook nationaal/internationaal. Belangrijk is om hieraan vast te houden.'

*Geloof in eigen kunnen*
'Laat zien dat je het kan als regio! Profileer je als regio met een zeer centrale rol voor Groningen'.
'Gemeente Groningen heeft een goed imago; benut dat beter in de regio als geheel! '

*Complementariteit van locaties*
'Onderscheidend vermogen in de verschillende locaties is belangrijk. Niet te veel van hetzelfde ontwikkelen. Inzetten op de kracht van de locatie.'

**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Richt bedrijventerrein in voor speciale doelgroepen met een sterk imago. Ontwikkel niet voor de middelmaat, zo creëer je vlees noch vis.
- Belangrijk zijn de look&feel van een locatie. Dit betekent enkele duidelijke randvoorwaarden voor een bepaalde ontwikkeling. Alles kan en mag zolang het in overeenstemming is met 'het DNA' van de locatie.

## 4.4 Uitgangspunt 4: Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers

*De economische kracht van de Regio Groningen-Assen is tweekoppig, sluit daarbij aan in uw beleid*
De bedrijventerreinenmarkt is lokaal georiënteerd. Zo'n 90% van de toekomstige ondernemers op werklocaties is nu ook al binnen de huidige gemeente gevestigd. Dat betekent dat u zich in uw regionale werklocatiebeleid vooral moet richten op het optimaal faciliteren van uw bestaande bedrijvigheid.
Kenmerkend in de samenstelling van de werkgelegenheid in de stad is een zekere tweekoppigheid:

- Veel werkgelegenheid bij een beperkt aantal grote werkgevers;

- Veel vestigingen met kleine omvang van minder dan 5 werknemers.

Zo'n 45% van de totale directe werkgelegenheid vindt plaats in instellingen met meer dan 100 werknemers. Voorbeelden zijn de stad Groningen met grote specifieke werkgevers als het UMCG, Gasterra, Gasunie, KPN en de Rijksuniversiteit. In Assen zijn het Wilhelmina ziekenhuis, de NAM en de provincie Drenthe grote werkgevers. Daarnaast heeft een kleine 90% van het totaal aantal vestigingen minder dan 5 werknemers. NAM Assen,

Dit zijn economische kenmerken die een sterke relatie hebben. De tweekoppigheid van enerzijds grote instituten en anderzijds het kleinbedrijf is ook iets dat Regio Groningen-Assen moet koesteren en verder moet uitnutten, zeker omdat verwacht mag worden dat het aantal kleine ondernemers en zzp'ers tot 2030 verdubbelt, en een sterke relatie met kennis en innovatiekracht zal hebben. De speerpunten van de Regio Groningen Energy Valley[17], Healthy Aging en Sensor Technology zijn mede de 'voeders' voor het bestaande kleinbedrijf. Zo draagt uw werklocatiebeleid het meest bij aan de slagkracht van uw economie.

**Wat komt uit de panels?**

*Een kansrijk nieuw cluster kan de zorgsector zijn*
'De spin-off van het ziekenhuis en de universiteit moet gebundeld worden op één locatie. Bijvoorbeeld, plek voor incubators, zorghotels, etc.'

*Nog steeds een tekort in bepaalde segmenten*
'Er is een tekort aan geschikte kleine locaties, met name in de kantorenmarkt'. 'Een kantoorpandje in de koopsector van circa 250 m² kon ik in Groningen niet vinden.'

[17] Door sommigen wordt ook gesteld dat energie een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen met zich mee zal nemen. Binnen het kader van dit onderzoek konden geen overtuigende bewijzen worden gevonden dat Energie binnen de Regio Groningen-Assen voor substantieel extra vraag naar bedrijventerreinen zal zorgen (in de regio Eemsdelta is dat mogelijk wel zo). Daarmee staat echter nog steeds open dat het mogelijk wel zo is. (bron: Bureau Louter)

*Faciliteer lokale bedrijvigheid*
'Naast grote ondernemingen moet er ook terrein worden ontwikkeld voor de lokale bedrijvigheid. Deze moet je altijd kunnen huisvesten.'

**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Richt uw terreinen zo in dat ook rekening wordt gehouden met de huisvestingseisen en -wensen van het bestaande kleinschalige lokale bedrijfsleven.
- Monitor nu al locaties voor uw speerpunten, bijvoorbeeld locaties in de zorg.
- Breng daarom de huisvestingseisen en -wensen van het bestaande lokale bedrijfsleven in beeld.
- Flexibiliteit in het aanbieden van locaties is belangrijk: nu vooral middelgroot, klein en flexibel.
- De groei van het aantal zzp'ers moet worden opgevangen. Zij zitten bij voorkeur in het woonmilieu. U moet daarom voldoende ruimte hebben in het milieu wonen/werken.

## 4.5 Uitgangspunt 5: Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag

*Veranderende vraag leidt tot een grotere diversiteit aan vestigingsmilieus*
U moet de veranderende vraag naar werklocaties nu en in de toekomst kunnen faciliteren. Resumerend:

- Er is in de toekomst om de vraag te faciliteren meer differentiatie in uw huidige en toekomstige aanbod nodig. De dertien weergegeven terreintypen geven de verschillende soorten werklocaties weer om de vraag op te kunnen vangen.
- De aanzuigende werking van de grote stad neemt toe. Binnen de stad doen de binnenstedelijke locaties het beter dan de randstedelijke locaties. Dit heeft onder andere te maken met het groeiend aantal zzp'ers. Bij de keuze tussen locaties geldt het recht van de sterkste. Kies die locaties die het beste zijn in hun soort. Dit zijn de locaties met de beste locatiekenmerken, beste ontsluiting, ligging aan de goede kant van de stad, etc.
- De lokale vraag zal altijd gefaciliteerd moeten worden. Dat betekent dat u goed scherp moet krijgen wat hun specifieke eisen en wensen zijn. Uit onze panels bleekt dat het MKB voordurend nadenkt over hun optimale vestigingslocatie en daarin bruikbare ideeën hebben voor uw werklocatiestrategie.

- Flexibele kavelmaten zijn een belangrijke succesfactor in het ontwikkelen van terreinen. Hiermee kunt u beter voldoen aan de eisen en wensen van de ondernemer. Wanneer we de uitgifte van bedrijventerreinen en transacties bekijken dan zien we dat kleine kavelmaten voor het kleinbedrijf t/m 500 m² het goed doen. Ook in toekomst neemt deze vraag toe. Ook in het ondernemerspanel bleek dat kleine kavels voor eigenaar/gebruikers erg gewild zijn.
- Werken in het woonmilieu is de laatste jaren in opkomst. Naar de toekomst toe wordt dit steeds belangrijker. Maak dat mogelijk door woongebieden zo in te richten dat er naast wonen ook ruimte is voor werken. Dit kan op het niveau van de wijk, maar ook in de woningen zelf.
- Bij de nieuwe werklocaties gaat het om een duidelijk profiel. Een ondernemer moet zich kunnen identificeren. Een duidelijk profiel van een terrein, met een uniforme verschijningsvorm en uitstraling zijn veel belangrijker dan dezelfde clusters van bedrijvigheid. Ook in de marketing van bedrijventerreinen is dit een belangrijk issue.
- In de toekomst richt u zich als Regio Groningen-Assen veel meer op een bepaalde 'look & feel' van het gebied; een toekomstig DNA. In het hier en nu is het dan wenselijk dat het bestemmingsplan ontwikkelingen faciliteert die passen binnen deze gebiedsidentiteit, als letterlijk 'kiem' voor de toekomst: ontwikkelingen die de identiteit versterken en die 'kiemkracht' hebben voor het terrein als geheel qua spin-off, uitstraling en daarmee waardecreatie.

Resultaat van deze ontwikkelingen in de kwaliteit van de vraag is dat u in de toekomst een menukaart van vestigingsmilieus aanbiedt, waaruit bedrijfsruimtevestigers naar behoefte kunnen kiezen.

**Wat komt uit de panels?**

*Identiteit van een locatie of pand is voor ondernemers belangrijk!*
'De belangrijkste drie locatiewensen in de toekomst zijn: herkenbaarheid, bereikbaarheid en parkeren. Stijl en sfeer zijn veel belangrijker dan clusters van dezelfde soort bedrijvigheid!'

Wat betekent dit voor uw werklocaties

- Breder scala aan vestigingsmilieus aanbieden, van twee of drie typen bedrijventerreinen in het hier en nu naar een waaier van 13 locatietypen zoals in hoofdstuk 2 staat uitgewerkt.
- Meer kleine kavels aanbieden en kleine kavels clusteren.
- Buiten traditionele bedrijventerreinen kleine ondernemers flexibel faciliteren, op werklocaties en in het woonmilieu.
- Zorg daarom dat u een goed beeld hebt van de vestigingseisen en wensen van uw lokale ondernemers. Zij bepalen immer zo'n 90% van de totale vraag.

## 4.6 Uitgangspunt 6: Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes

*Economie en financiën in samenhang*

Bij een juiste strategie voor werklocaties gaan economische keuzes samen met financiële keuzes. De focus ligt in wat is goed voor de regio en of de economische ambities kunnen worden gerealiseerd. Natuurlijk zijn financiën daarin belangrijk maar niet doorslaggevend. De 'traditionele' rol van het grondbedrijf is immers om ten dienste te staan van de ruimtelijke ontwikkelingen en niet andersom. In deze tijd waarin het economisch minder gaat is het vaak lastig – vooral voor bestuurders – om deze lijn te blijven volgen. Voordeel van een recessie is wel dat er meer draagvlak is om plannen te schrappen, faseren, herprofileren of transformeren. Juist vanuit economisch perspectief is dit draagvlak er. Laat daarom de financiële overwegingen niet leidend zijn in uw keuzes.

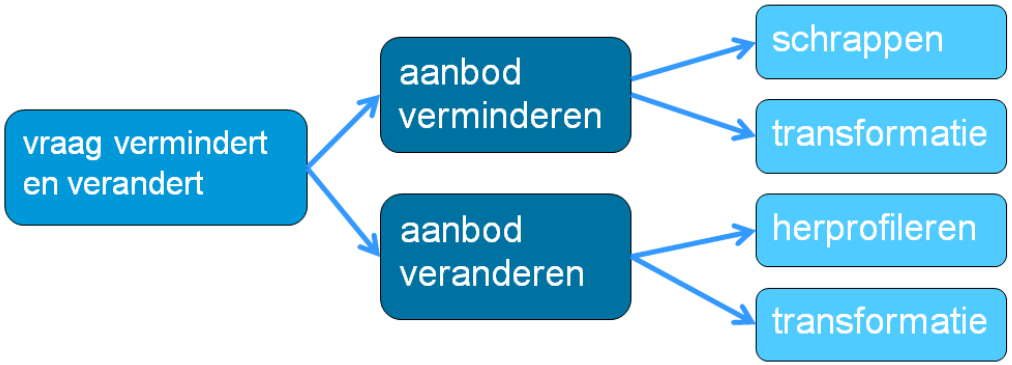
**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Versterking van het onderscheidend vermogen van locaties.
- Genoegen nemen met de ontwikkeling van locaties die soms minder rendabel zijn in financiële zin indien deze belangrijk zijn voor de economie van de Regio Groningen-Assen.

## 4.7 Uitgangspunt 7: Kies tussen plannen

Uit de kwantitatieve analyse komt naar voren dat de vraag naar bedrijventerreinen in de toekomst vermindert en verandert. Dat betekent dat ook het huidige aanbod aan plannen drastisch moet worden ingeperkt en een andere invulling moet krijgen. Zie figuur 7.

**Figuur 7: gevolgen verminderende en veranderende vraag naar bedrijventerreinen**




Om het aanbod te verminderen moeten keuzes worden gemaakt in het bestaande aanbod. We stellen de volgende criteria voor om te kiezen tussen bedrijventerreinen:

*1. Meest aansluitend bij de actuele en kwalitatieve vraag*

De actuele raming geeft inzicht de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bedrijventerreinen. Kies voor terreinen met een grote behoefte en bekijk de mogelijkheden voor herprofilering indien dat niet het geval is. Zo zijn er in de regio veel terreinen in het standaard segment in de aanbieding. Deze komen het eerst in aanmerking om te schrappen of te verkleuren.

*2. Aansluitend bij de speerpunten van het economisch beleid*

Kies voor de terreinen die zo veel mogelijk aansluiten bij de speerpunten van het economisch beleid. Dus enerzijds de focus op energie, kennis en zorg en anderzijds terreinen die het bestaande lokale bedrijfsleven

kunnen faciliteren. Zo heeft Assen het terrein Assen-Zuid voor een gedeelte gereserveerd als 'kenniscampus'.

*3. Kies voor terreinen die belangrijk zijn voor de Regio Groningen-Assen*
Belangrijk in de afweging om terreinen wel of niet te ontwikkelen is om de Regio Groningen-Assen als één entiteit te beschouwen. Dat houdt in dat niet iedere gemeenten voor zichzelf gaat ontwikkelen, maar zich als onderdeel ziet van het grote geheel Regio Groningen-Assen. Concreet betekent dit dat iedere gemeente inzet op zijn eigen kracht, gemeenten en terreinen complementair aan elkaar zijn en elkaar versterken. Dat betekent belangen delen en soms iets opgeven voor het gezamenlijk belang. Lokale terreinen op geringe afstand van elkaar met een subregionaal verzorgingsgebied zijn vaak elkaars concurrenten. Juist in deze terreinen moeten keuzes worden gemaakt.

4. *Zijn er mogelijkheden om het terrein te herprofileren naar andere functies?*
Naast terreinen te schrappen is het ook een optie om het oorspronkelijke profiel van het terrein te herprofileren. Terreinen met een profiel waar weinig vraag naar is of waar al heel veel aanbod in is worden geherprofileerd naar een profiel waar wel veel vraag naar is. Een mogelijkheid is om het bestaande surplus aan bedrijventerreinen in te zetten om de toekomstige vraag naar niet - bedrijventerreinenfuncties op te vangen.

*5. Investeer in locaties die kansrijk zijn*
Belangrijk is het ook dat u nu al investeert in locaties die in de toekomst kansrijk zijn. Daarmee creëert u nu de optimale randvoorwaarden om de toekomstige vraag te faciliteren.

*6. Financiële risico's*
Ook de financiële risico's bij het wel of niet ontwikkelen van bedrijventerreinen moeten worden meegenomen. Hoewel deze niet doorslaggevend moeten zijn in de afweging is het wel een afweging die zeker moet worden meegenomen.

7. *Kies op basis van de economische waarde van een terrein*

Om te kunnen bepalen of een terrein wel of niet wordt ontwikkeld is het van belang te zien of een bedrijventerrein ook een toegevoegde waarde heeft voor de Regio Groningen-Assen in het algemeen of een bepaalde gemeente in het bijzonder. Met een economische effectrapportage (EER)[18] kan de maatschappelijke en economische waarde van bedrijventerreinen worden bepaald. Dit sterkt u in de keuze welke plannen moeten worden ontwikkeld Terreinen met een hoge economische waarde of goed toekomstperspectief laat u doorgaan. Resultaat: het economisch belang van terreinen staat centraal (werkgelegenheid, vastgoedperspectief, financiën), helder onderbouwde keuzes (geen black box) en draagvlak bij ondernemers.

**Box: afwegingscriteria in de EER**

De EER bepaalt de maatschappelijke en economische waarde van een bedrijventerrein. Specifiek worden in de EER uitspraken gedaan over:

- werkgelegenheid: onder andere aantal directe banen dat wordt gecreëerd en de spin-off (indirecte banen), gevraagd opleidingsniveau voor deze banen;
- bereikbaarheid (te verwachten verkeersbewegingen): aantal en type voertuigen per uur, naar modaliteit (weg, water);
- geïnvesteerd vermogen c.q. kapitaalintensiteit: aandeel c.q. bedrag van het totale vermogen dat is geïnvesteerd in grond en kapitaalgoederen;
- toegevoegde waarde/ha/jaar: aantal euro's dat per ha per jaar wordt verdiend op het terrein. Ofwel: wat is de ruimteproductiviteit?
- lokale en regionale consumentenbestedingen: effect van het terrein op (consumenten)bestedingen in gemeente en regio.

**Wat komt uit de panels?**

*Goede regie nodig!*

'Er is een instantie nodig die de gezamenlijke belangen behartigt. Goede regie betekent commitment, stabiel, duurzaam en operationeel. Opereer daarbij vanuit één grondbedrijf, dit bevordert een betere uitvoering van beleid'.

[18] De EER is door Stec Groep en de Kamer van Koophandel Rotterdam ontwikkeld.

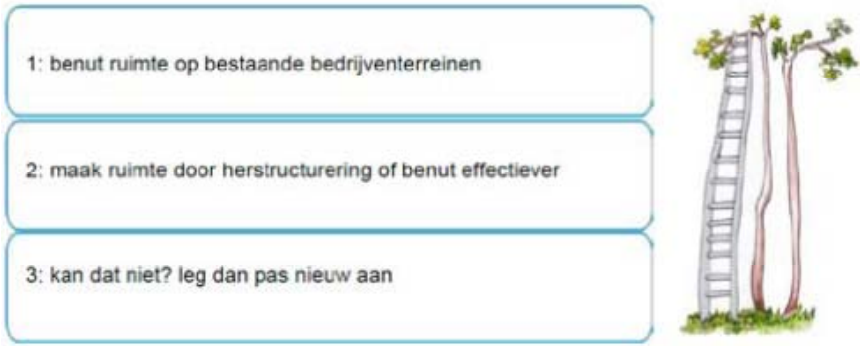
**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Er zullen locaties geschrapt moeten worden die nu nog in de planning opgenomen staan.
- Locaties die nu een gemengd profiel hebben, zullen geherprofileerd moeten worden.

## 4.8 Uitgangspunt 8: Hanteer de duurzame verstedelijkingsladder in de planning en de uitgifte van uw werklocaties

*Duurzame verstedelijkingsladder is een sturingsfilosofie om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren*
De duurzame verstedelijkingsladder (voorheen de SER-ladder) voor bedrijventerreinen vormt een geheel aan maatregelen om duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen te stimuleren. De ladder bestaat uit drie treden (zie figuur 8). Het principe van de duurzame verstedelijkingsladder is dat een ruimtevragend bedrijf eerst op eigen kavel of in de bestaande voorraad naar uitbreidingsmogelijkheden zoekt. Pas als het bedrijf niet op eigen kavel of in de bestaande voorraad kan slagen, wordt gekeken naar ruimte op nieuw bedrijventerrein. Deze duurzame verstedelijkingsladder is vanaf juni 2012 middels het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) verplicht gesteld. Ieder nieuw bestemmingsplan in het stedelijk gebied moet dan verplicht op de duurzame verstedelijkingsladder worden getoetst. Ook de provincies Groningen en Drenthe hebben middels provinciale verordeningen de duurzame verstedelijkingsladder in hun beleid opgenomen.

**Figuur 8: werking van de duurzame verstedelijkingsladder voor bedrijventerreinen**

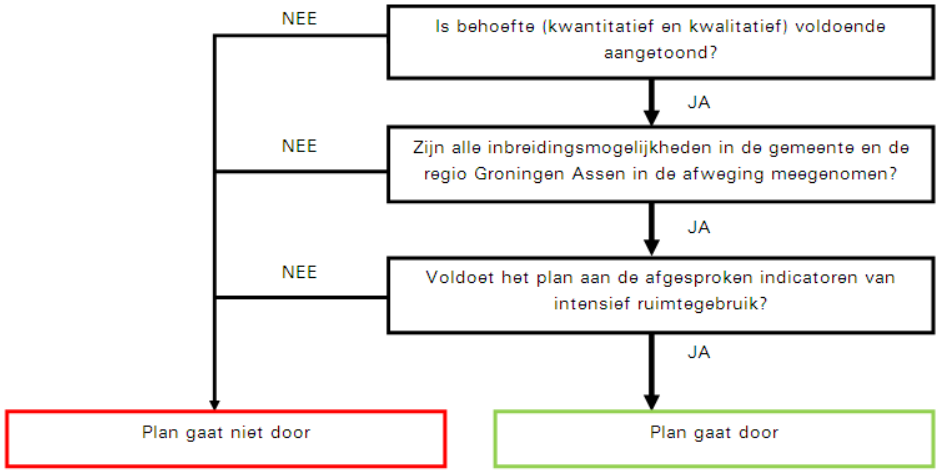


*100% ladderproof = sturen op drie niveaus*
Zorgvuldig bedrijventerreinenbeleid betekent sturing op de duurzame verstedelijkingsladder op drie niveaus:
1. beleidsniveau: behoefteraming en (regionaal) bedrijventerreinenbeleid;
2. planniveau: beslissing over het (1) wel of niet aanleggen of herstructureren van een bedrijventerrein en – bijbehorende – keuzes in de GREX;
3. uitgifteniveau: bedrijfscontact en kaveluitgifte door individuele gemeenten.

*RGA: Vooral op beleidsniveau duurzame verstedelijkingsladder toepassen*
Juist in situaties met overaanbod is het van belang om de duurzame verstedelijkingsladder op beleidsniveau (behoefteraming) toe te passen. Hierbij is de duurzame verstedelijkingsladder primair een middel tegen overaanbod van bedrijventerreinen. Overaanbod is immers funest (geen prikkel) voor het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik in de Regio Groningen-Assen de stad Groningen.

Figuur 9 geeft weer hoe de duurzame verstedelijkingsladder kan worden toegepast op beleidniveau. Hierbij worden de afzonderlijke treden afgelopen bij de beoordeling of een plan wel of niet voor ontwikkeling in aanmerking komt.

**Figuur 9: toepassen duurzame verstedelijkingsladder bij realiseren plannen voor werklocaties**



**Tabel 9: toepassing duurzame verstedelijkingsladder voor plannen voor werklocaties**

| Beslismoment | Omschrijving |
|---|---|
| **Is behoefte kwantitatief voldoende[19] aangetoond?** | • Voldoende vraag op basis confrontatie vraag-aanbodcijfers Regio Groningen-Assen, d.m.v. een actuele behoefteraming.<br>• Aanbodcijfers zijn meegenomen in de behoefteraming.<br>• Leegstandcijfers zijn meegenomen in aanbod. |
| **Is behoefte kwalitatief voldoende aangetoond?** | • Kwalitatieve vraag voor de beoogde doelgroepen is aangetoond.<br>• Kwalitatieve aanbod is meegenomen in behoefteraming.<br>• Plan heeft aantoonbare economische meerwaarde voor de lokale of regionale economie. |
| **Zijn alle inbreidingsmogelijkheden in de afweging meegenomen?** | In bestaande terreinen en plannen zijn alle mogelijkheden afgewogen met betrekking tot:<br>• benutten restkavels/verdichten<br>• verkavelen<br>• stapelen<br>• segmenteren en clusteren<br>• gemeenschappelijke voorzieningen<br>• parkeren<br>• herstructurering |
| **Voldoet het (bestemmings)plan aan indicatoren intensief ruimtegebruik?** | • Minimale bebouwingspercentage gehanteerd.<br>• Minimale bebouwingshoogte gehanteerd.<br>• Omvang kavels aansluitend bij de doelgroep. |

[19] Voldoende behoefte = concrete belangstelling om minimaal 50% van het totale terrein uit te kunnen geven.

**Wat komt uit de panels?**

*Creëer waarde in de huidige voorraad!*
'Veel leegstaand vastgoed in de stad kan worden herontwikkeld. Bijvoorbeeld, creatieve industrie, bedrijfsverzamelgebouwen, etc.'

*Geen nieuwe terreinen meer aanleggen!*
'De tijd van aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen is voorbij. Focus moet gaan naar de bestaande voorraad.'

*De kwaliteit van de terreinen en vastgoed lijdt onder de kwantiteit*
'De overheid moet gaan reguleren. Geen nieuwe terreinen meer aanleggen. De focus moet gaan naar de bestaande voorraad. De SER-ladder moet worden toegepast op regionaal niveau.'

**Wat betekent dit voor uw werklocaties?**

- Bij toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder voor werklocaties op beleidsniveau moet al in de planvorming van nieuwe werklocaties de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond.
- Meer dan nu het geval is wordt in de behoefte ook het bestaand aanbod meegenomen. Dat wil zeggen beschikbare kavels op nieuwe terreinen, maar ook het bestaande lege vastgoed. Dit moet eerst worden gebruikt voordat nieuwe terrein wordt aangelegd. Hiermee zet u in op zorgvuldig ruimtegebruik en ontwikkelt u nieuwe terrein conform de treden van de duurzame verstedelijkingsladder.

## 4.9 Uitgangspunt 8: Zonder regionale instemming lukt het niet

*Kwantitatieve en kwalitatieve instemming, in plaats van afstemming*
Als we kijken naar het totale overaanbod aan werklocaties dat voor de komende jaren in de Regio Groningen-Assen is gepland dan is een juiste en stringente regionale afstemming op regionaal niveau noodzakelijk. We duiden dat aan met 'instemming', in plaats van 'afstemming'. Met andere woorden: besluiten over het planologisch verder brengen van werklocaties en besluiten over het op de markt brengen van werklocaties

moeten gebonden zijn aan regionale instemming, niet slechts het elkaar informeren zoals dat thans gebruikelijk is.

Binnen de regio moet voor alle plannen en faseringsvoorstellen instemming komen over segmentering van terreinen, omvang en planning. De sterkten van de afzonderlijke gemeenten moeten worden ingezet om de Regio Groningen-Assen als totaal beter te maken. Met name voor de locaties met een bovenregionale aantrekkelijkheid is het belangrijk hier als Regio Groningen-Assen in te coördineren of overleg tussen gemeenten te faciliteren.

*Twee RR-en: Raad en Regio*
De vraag is hoe de afzonderlijke gemeenten zich committeren aan de gemaakte afspraken. Oftewel, hoe wordt aan instemming vormgegeven? Belangrijk hierin is de verhouding tussen de beslissingsmacht en mate van beleidsvrijheid van de zogenaamde 'twee RR-en': de Raad en de Regio. Kernvragen hierin:

- In welke mate mogen afzonderlijke raden autonome besluiten nemen die het belang van de regio aangaan?
- Moet raadsbesluiten over planning en uitgifte van bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen altijd op regioniveau worden bekrachtigd?
- Is het noodzakelijk op regioniveau te komen tot een soort 'regionale grondwet' met daarin de belangrijkste spelregels voor regionale samenwerking.
- Hoe wordt omgegaan met de situatie dat afzonderlijke gemeenten zich niet committeren aan de regionale spelregels?

# 5. VOORSTEL SCHRAPPEN EN VERKLEUREN

*In dit laatste hoofdstuk geven we een voorstel om het overaanbod aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen te verminderen. Dit vormt input voor de uiteindelijke bedrijvenstrategie voor de regio. Het ambtelijke en bestuurlijke proces is nog niet afgerond. Dit laatste hoofdstuk geeft de stand van zaken in mei 2012 weer.*

## 5.1 Acties in te leveren plancapaciteit Regio Groningen-Assen

De volgende acties zijn ondernomen om te komen tot een vermindering van de plancapaciteit:

1. de Stec Groep heeft een voorstel gemaakt om te schrappen, te faseren en te verkleuren waarbij de Regio Groningen-Assen als één entiteit is beschouwd;
2. de portefeuillehouders EZ van de afzonderlijke gemeenten hebben een voorstel gemaakt welke plannen zij willen schrappen, faseren of verkleuren.

In dit rapport staat het voorstel van de Stec Groep beschreven.

## 5.2 Voorstel Stec Groep in te leveren plancapaciteit

*Voorstel Stec Groep: zo'n 290 hectare schrappen*

Het voorstel is om in totaal zo'n 290 hectare te schrappen. Vooral de gemeente Groningen levert veel in, deze gemeente heeft ook verreweg het grootste overaanbod in de Regio Groningen-Assen. Zie tabel 10.

**Tabel 10:Voorstel Stec Groep te schrappen bedrijventerreinen**

| Regio | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Westpoort fase 1c | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 2 | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Meerstad | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Assen** | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 3 | 20 | zacht plan | gemengd |
| | Nieuw Roden | 10 | zacht plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Kranenburg Zuid | 22 | hard plan | hoogwaardig |
| **Totaal RGA** | | **289,9** | | |

Hieronder volgt voor een aantal grotere schraplocaties een toelichting.

- Westpoort fase 1c en 2: we stellen voor deze locatie te schrappen als bedrijventerrein. De terrein richt zich op een segment waarin veel overaanbod is. Bovendien zijn andere locaties met hetzelfde aanbod aantrekkelijker. Mogelijk zijn deze locaties wel geschikt voor verkleuring naar een ander type werklocatiemilieu.
- Meerstad (90 hectare) is in Groningen een nieuwe locatie, die in de planfase nog ver weg is, gericht op een marktsegment waarin veel overaanbod is. We zien op korte termijn weinig verkleuringsmogelijkheden op deze locatie. Dit biedt u de mogelijkheid deze locatie te schrappen en zo de vraagaanbod verhouding voor andere ontwikkelingslocaties te verbeteren.[20]
- Kranenburg Zuid: Dit terrein is inzet in het mediation traject tussen Groningen en Tynaarlo. We stellen voor dit terrein te schrappen als bedrijventerrein. Het terrein is gelegen binnen een gebied waar al veel overaanbod aan bedrijventerrein is. Verkleuren naar een andere functie is voor Kranenburg Zuid daarom wel een optie.

[20] De Gemeenteraad van de gemeente Groningen heeft inmiddels besloten om 30 hectare van Meerstad aan de voorraad te onttrekken en het overige deel na 2023 te ontwikkelen.

*Voorstel Stec Groep: zo'n 133 hectare onder voorwaarden ontwikkelen*
Het voorstel is om in totaal zo'n 133 hectare onder voorwaarden te ontwikkelen, dat wil zeggen bij voldoende vraag. Zie tabel 11.

**Tabel 11: Voorstel Stec Groep bedrijventerreinen te ontwikkelen onder voorwaarden**

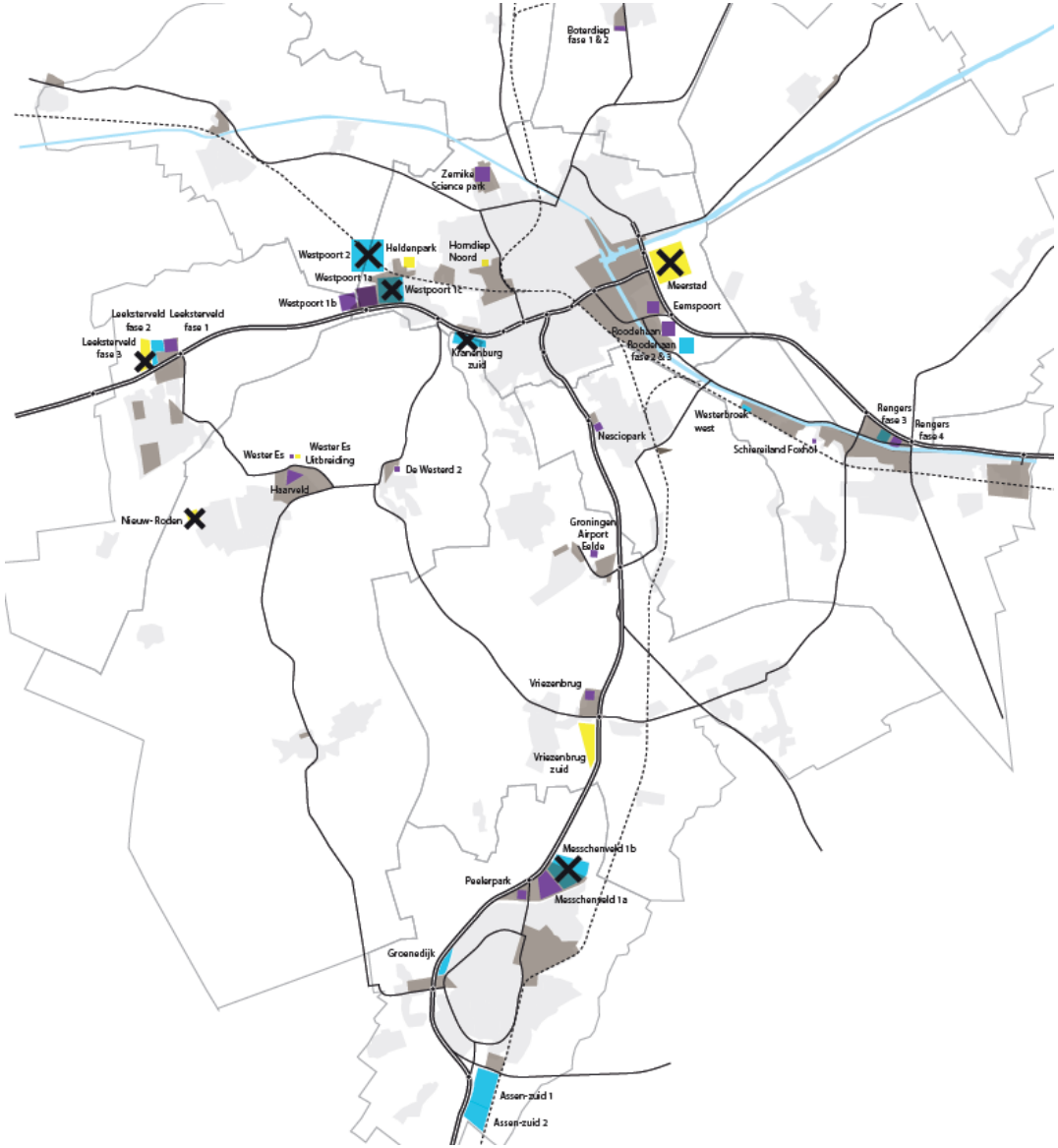
| Regio | Terrein | Netto ha[21] | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Rodehaan fase 2 en 3 | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Assen** | Assen Zuid 2e fase[22] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| **Hoogezand-Sappemeer** | Rengers 3 | 10 | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9 | hard plan | zware industrie |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 2 | 20 | hard plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Vriezerbrug Zuid | 35 | zacht plan | gemengd |
| **Totaal RGA** | | **133,4** | | |

- We stellen voor Vriezerbrug Zuid onder voorwaarden te ontwikkelen . Vriezenbrug Zuid is een zacht plan en er is op moment markttechnisch geen noodzaak dit plan te ontwikkelen vanwege aanbod in de nabije omgeving. De ligging aan de A-28 (T-as) maakt deze locatie in potentie een aantrekkelijk terrein. Daarom vinden we dat we dit terrein niet op voorhand geheel moeten schrappen.
- Roodehaan (fase 2 en 3, 14,4 hectare) is binnen Groningen relatief perifeer gelegen en richt zich op segmenten met veel overaanbod. We zien aan de oostkant van Groningen meer dynamiek in bedrijvigheid dan aan de westkant. In potentie vinden deze locaties daarom aantrekkelijker dan Westpoort. We raden u aan deze locatie te faseren en alleen tot ontwikkeling te brengen wanneer er aantoonbare nieuwe vraag is.

Op de volgende pagina is een kaart weergegeven van het voorstel van de te schrappen terreinen.

[21] De grootte van de locaties sluit aan bij de regionale bedrijventerreinenmonitor januari 2012
[22] 15 ha voor kenniscampus

**Figuur 10: voorstel Stec Groep te schrappen bedrijventerreinen**



## 5.3 Verkleuren van bedrijventerreinen naar andere functies

*Grootste verkleuringsopgave binnen Groningen*
Uit de analyses blijkt dat het aandeel van de werkgelegenheid dat terecht komt op niet-bedrijventerreinen in de toekomst groter wordt. Het aandeel van de werkgelegenheid dat terecht komt op niet- bedrijventerreinen is het grootst in stedelijke regio's. Daar is de werkgelegenheid meer divers en zijn 'stedelijke' sectoren als (zakelijke) dienstverlening, zorg en educatie het meest vertegenwoordigd. Vandaar dat de verkleuringsopgave binnen de Regio Groningen-Assen het grootst is in de gemeente Groningen. Over het algemeen zijn de verkleuringsmogelijkheden binnen de bestaande stad het grootst, omdat de stad een meer multifunctionele dynamiek heeft dan de meer perifeer gelegen gebieden.

Een andere mogelijkheid is om in de toekomst het bestaande surplus aan bedrijventerreinen in te zetten om de toekomstige vraag naar niet - bedrijventerreinenfuncties op te vangen. Deze locaties krijgen dan een ander profiel aansluitend bij de vraag. Denk daarbij aan Kranenburg Zuid in Tynaarlo (regio Landelijk Zuid).

## 5.4 Vervolgacties
Deze rapportage vormt het advies van de Stec Groep en Z&B aan de Regio Groningen-Assen over de te volgen werklocatiestrategie. Het ambtelijke en bestuurlijke proces is nog niet afgerond. Dit laatste hoofdstuk geeft daarom de stand van zaken van april 2012 weer.

*Definitief besluit in regioverband rond zomer 2012*
In het Portefeuillehoudersoverleg Economie (PO Economie) van 30 maart zijn de voorstellen van de bestuurders en de Stec Groep besproken. De noodzaak tot schrappen werd breed gedeeld en er werden afspraken gemaakt welke terreinen te schrappen en onder voorwaarden te ontwikkelen. Deze staan in het vorige hoofdstuk benoemd. Het is de intentie om in het PO Economie rond de zomer tot een gezamenlijk besluit te komen om de voorstellen om het bestaande aanbod te verminderen te bekrachtigen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de bestuurlijke borging op regionaal niveau van de gemaakte afspraken.

De regiogemeenten zijn voornemens om te komen tot een 'grondwet' als 'stok achter de deur' om de regionale besluitvorming in goede banen te leiden. Dit wordt in volgende PO Economie uitgewerkt.

## Bijlage A: Verslag Ondernemers en huisvesterspanel

Aan: Regio Groningen-Assen
Van: Stec Groep en Z&B
Datum: 7 september 2011
Onderwerp: highlights ondernemers- en huisvestingspanel Regio Groningen-Assen en gemeente Groningen 2 september 2011

---

## Strategische visie ondernemers:

**Belangrijkste issues**

- **Focus en hieraan vasthouden**

Kies: Concentreer op regionaal niveau de speerpunten (Healthy aging, sensor technologie en energie) en houdt focus! Kies op lokaal schaalniveau voor de juiste doelgroepen op specifieke locaties. Blijf niet ontwikkelen voor de middelmaat, (standaard terreinen) zo creëer je vlees noch vis. Bovendien heeft de regio hier al genoeg van.

- **Goed voorraadbeheer bedrijventerreinen**

In het verleden was er te weinig aanbod aan terreinen en nu is er te veel. Het aanbod moet zo zijn dat er makkelijk op de markt kan worden ingespeeld. Terreinen zo in procedure dat ze snel op de markt kunnen komen en kunnen inspelen op de vraag. Een zekere voorraad aan bestaand vastgoed, bouwrijpe kavels en plannen is nodig voor een goed functionerende bedrijfsruimtemarkt. De voorgebakken broodjes moeten klaar liggen!

- **Kiemstrategie bedrijventerreinen**

Belangrijk zijn de 'looks en feel' van een locatie. Dit betekent dat je enkele duidelijke randvoorwaarden schept voor een geplande ontwikkeling. Geen ellenlange bepalingen over wat wel

en wat niet mag. Alles kan zolang het in overeenstemming is met DNA van terrein. Alleen aangeven wat je persé niet wilt.

- **Flexibiliteit en korte procedures**

Timmer niet alles dicht in bestemmingsplannen. Ondernemers ervaren dit als te star. Sta enige vrijheid toe. Procedures voor bestemmingsplannen en bouwvergunningen duren nu te lang. Markt heeft daar last van. Markt moet kunnen inspringen op de actualiteit.

**5 strategische tips van de ondernemers**

1 **Durf over grenzen heen te kijken!**
Niet iedere gemeente ontwikkelt voor zichzelf. Stem behoefte, segmentering op regionaal verband op elkaar af. Dat betekent ook belangen delen en soms iets opgeven voor het groter geheel. Kijk ook verder, Drachten, Heerenveen, ook daar staan veel bedrijventerreinen leeg.

2. **Ken je kracht als regio**!
Doe waar je goed in bent Zet in op de speerpunten en verkoop deze ook nationaal/internationaal. Belangrijk is om hieraan vast te houden.

3. **Goede regie nodig!**
Er is een instantie nodig die de gezamenlijke belangen behartigt. Goede regie betekent commitment, stabiel, duurzaam en operationeel. Opereer daarbij vanuit één grondbedrijf, dit bevordert een betere uitvoering van beleid.

4. **Samenwerking publiek en privaat**
Overheid moet beter op de markt inspelen. Nu loopt overheid door lange procedures achter de markt aan. In de afstemming van beleid naar uitvoering is juiste afstemming privaat en publiek belangrijk.

5. **Geloof in eigen kunnen**
   Laat zien dat je het kan als regio! Profileer je als regio.
   Gemeente Groningen heeft goed imago. Benut dit beter!

## Strategische visie bedrijfshuisvesters

**Belangrijkste issues**

- **Identiteit van een locatie of pand is voor ondernemers belangrijk!**
  In deze volgorde zijn dit de belangrijkste drie locatie wensen: herkenbaarheid, bereikbaarheid en parkeren. Stijl en sfeer zijn veel belangrijker dan clusters van dezelfde soort bedrijvigheid.

- **De kwaliteit van de terreinen en vastgoed lijdt onder te veel kwantiteit**.
  De overheid moet reguleren. Geen nieuwe terreinen meer aanleggen. De focus moet gaan naar de bestaande voorraad. De SER-ladder toepassen op regionaal niveau.

- **Kansrijke nieuwe cluster kan de zorgsector zijn**
  De spin-off van het ziekenhuis en universiteit zou gebundeld moeten op één locatie worden. Bijvoorbeeld, plek voor incubators, zorghotels, etc.

- **Creëer waarde in de huidige voorraad**
  Veel leegstaand vastgoed in de stad kan worden herontwikkeld. Bijvoorbeeld, creatieve industrie, bedrijfsverzamelgebouwen, etc.

**5 strategische tips van de huisvesters**

1. **Schrappen van plannen**
   Tijd van nieuwe bedrijventerreinen aanleggen is voorbij. Focus moet gaan naar de bestaande voorraad.

2. **Behoefte van bedrijfsruimtegebruikers in beeld brengen**
   Er moet ontwikkeld worden voor de markt. Waar is nu kwalitatief echt behoefte aan.

3. **Flexibel bestemmingsplan**
   Enige vrijheid laten in plannen. (zie ook bij ondernemers)

4. **Complementariteit van locaties**
   Onderscheidend vermogen in de verschillende locaties is belangrijk. Niet te veel van hetzelfde ontwikkelen. Inzetten op de kracht van de locatie. Belangrijk is ook dat ontwikkeld wordt voor de lokale bedrijvigheid. Die moet je altijd kunnen faciliteren.

5. **Goede regie**
   Zie ook bij ondernemers.

# Bijlage B: Verslag Burenpanel

Aan: Regio Groningen-Assen
Van: Stec Groep en Z&B
Datum: 15 november 2012
Onderwerp: Burenpanel:Regio Groningen Assen: Smallingerland, Heerenveen, Hoogeveen, Oostboog.

**Belangrijkste issues**

- **Heldere boodschap**

RGA moet zich sterk kunnen profileren met een eenduidige en heldere boodschap. Dit moet gebeuren vanuit de kracht van de regio. De boodschap blijft nu 'niet hangen'.

- **Speerpunten**

De speerpunten waar de Regio Groningen Assen zich nu op focust zijn goed maar te beperkt. Belangrijk is uit te gaan van de eigen kracht. Iedereen moet doen waar die goed in is en daarop focussen. Het bedrijfsleven wordt vanzelf daarin meegetrokken. Gevaar is dat dan weer alles wordt gedaan. Het is een blijvend dilemma: richten op alles of focus houden.

- **Bestaand bedrijfsleven**

Naast speerpunten is het belangrijk ook te richten op het bestaande bedrijfsleven. Deze zijn de onderliggende en drijvende krachten van de economie. Hier zit ook de meeste werkgelegenheid. Vaak niet in hightech en 'sexy' bedrijven.

- **Meten = weten**

Er moet goed onderzocht worden in welke sectoren de werkgelegenheid in de regio zit. Dat is de eerste basisstap. De meeste werkgelegenheid is te vinden bij de lager opgeleiden. Misschien moet de focus meer daar liggen dan op de speerpunten en nieuwe markten.

- **RGA is meer dan Groningen**

Onderkend wordt dat Groningen belangrijk is voor de regionale economie. Echter, dit moet ook niet overdreven worden. Er is ook een heel sterk ommeland met potenties. Iedereen moet haar sterke unieke posities uitbuiten, Daar wordt de regio als geheel sterk van.

- **Het Noorden is meer dan RGA**

Het Noorden zal zich meer moeten profileren als één geheel. Ook Heerenveen en Hoogeveen hebben sterke punten. Samen kunnen we elkaar versterken. Misschien heeft Den Haag dan ook meer aandacht.

# Bijlage C: Verslag Wetenschapspanel

Aan: Regio Groningen-Assen
Van: Stec Groep en Z&B
Datum:
Onderwerp: highlights wetenschapspanel Nijmegen 7 december

## Visie wetenschappers:

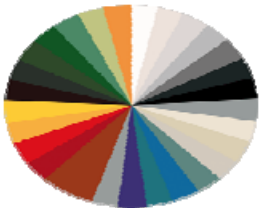
**Belangrijkste issues.**

- **Aanpak en onderzoeksmethodiek**

In grote lijn eens met onze aanpak en van Bureau Louter hoe de toekomstige ruimtevraag te berekenen. Onze aannames met fsi en onderbouwing m² arbeidsplaats klopt.

- **Segmentering bedrijventerreinen**

Het is de vraag of een uitbreide segmentatie in 13 locatietypen nodig is. Locatietypen worden immers steeds multifunctioneler. De indeling is wel goed bruikbaar om de vraag op te knippen en de kwalitatieve huisvestingseisen helder te krijgen. Je hoeft echter niet alle 13 locatietypen in afzonderlijke locaties in voorraad te hebben. Dan bestaat weer de klassieke fout om te veel aanbod te creëren. Locaties moeten ook meerdere huisvestingstypen kunnen opvangen, multifunctionele terreinen dus.



- **Regio versus stad**

Het is heel herkenbaar dat de stad Groningen een steeds grotere stempel gaat drukken op de regionale economie. De aantrekkingskracht van de stad wordt zichtbaar in de meer stedelijk georiënteerde functies. Maar ook voor 'lagere' stedelijke georiënteerde functies (toeleveranciers is dat het geval. Minder is dat het geval voor de extern grootschalige bedrijventerreinen. Regionale economie zal in de toekomst in toenemende mate bepaald worden door de stad: regionale economie wordt stedelijke economie. De piramidevormige

structuur van de economische voedselpiramide die steeds rechthoekiger wordt is zeer herkenbaar (metafoor van driehoek naar Bokmafles).

- **Strategie**

De grootste schrapopgave ligt op subregionaal niveau en bij bedrijventerreinen die niet onderscheidend genoeg zijn. Dit zijn vooral de grote uitbreidingslocaties met een modern gemengd profiel. Overigens wordt ook gewezen op het gevaar de vraag naar logistiek niet te overschatten. Regio Groningen Assen ligt buiten de traditionele logistieke as (Rotterdam, Noord Brabant, Venlo, Ruhrgebied). Hoewel de logistieke as naar het noorden verplaatst is de verwachting dat het nog wel even zal duren wil de Regio Groningen - Assen hiervan profiteren.

# Bijlage D: De zes deelgebieden in detail

## 1. Groningen

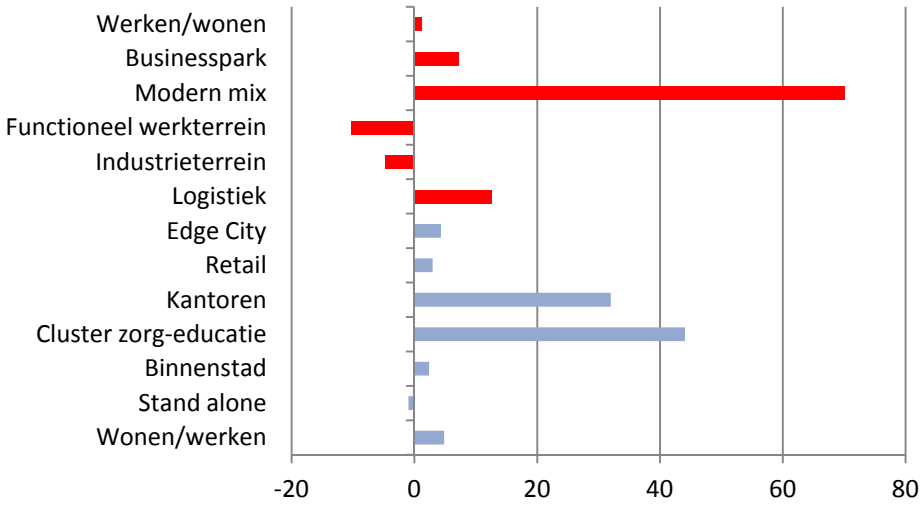
### Vraag bedrijventerreinen Groningen

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | 75 |
| Vervangingsvraag | 22 |
| **Totaal** | 97 |

### Vraag niet-bedrijventerreinen Groningen

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | 91 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen




Rood = bedrijventerrein

Blauw = niet bedrijventerrein

### Aanbodcijfers bedrijventerreinen Groningen

| Naam terrein | Netto ha | Staus | Segment |
|---|---|---|---|
| **Zernike Park** | 13,6 | direct uitgeefbaar | hoogwaardig |
| **Eemspoort** | 9,4 | direct uitgeefbaar | werkterrein |
| **Westpoort fase 1a**[23] | 27,4 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| **Westpoort fase 1b** | 19,0 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| **Roodehaan fase 1** | 13,0 | direct uitgeefbaar | gemengd en werkterrein |
| **Westpoort fase 1c** | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Westpoort fase 2** | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Rodehaan fase 2 en 3** | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Hoendiep Noord** | 2,0 | zacht plan | wonen/werken |
| **Meerstad** | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Heldenpark** | 7,0 | zacht plan | kleinschalig |
| **Totaal Groningen** | **293,7** | | |

### Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen Groningen

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | **97** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **293,7** |
| | |
| **Saldo** | **Overaanbod 196,7** |

[23] In de Bedrijventerreinenmonitor van de Regio Groningen-Assen staat Westpoort als gemengd werkterrein benoemd, een gedeelte is ook hoogwaardig gemengd.

**Schrapvoorstel Stec Groep bedrijventerreinen Groningen**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Westpoort fase 1c | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 2 | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Meerstad | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| *Totaal Groningen* | | **187,9** | | |
| | | | | |

**Voorstel ontwikkelen onder voorwaarden Stec Groep bedrijventerreinen Groningen**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Rodehaan fase 2 en 3 | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |

## 2. Assen

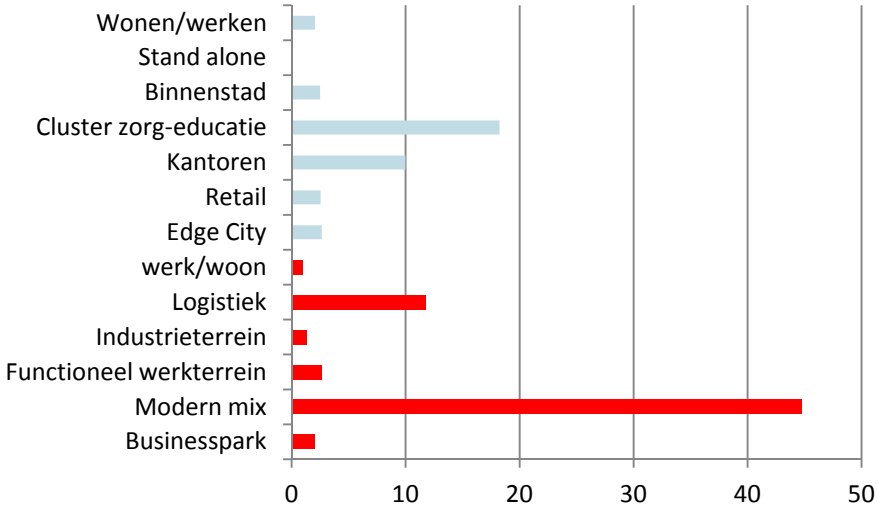
### Vraag bedrijventerreinen Assen

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | 64 |
| Vervangingsvraag | 11 |
| **Totaal** | 75 |

### Vraag niet-bedrijventerreinen Assen

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | 38 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen




Rood = bedrijventerrein
Blauw = niet bedrijventerrein

**Aanbodcijfers bedrijventerreinen Assen**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Assen** | Messchenveld 1a[24] | 33,1 | direct uitgeefbaar | gemengd en hoogwaardig |
| | Peelerpark | 5,8 | direct uitgeefbaar | gemengd en hoogwaardig |
| | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |
| | Assen Zuid 1e fase | 15 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| | Assen Zuid 2e fase[25] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| | Groenedijk | 3,5 | hard plan | gemengd en wonen/werken |
| *Totaal Assen* | | **152,4** | | |

**Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen Assen**

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | **75** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **152,4** |
| | |
| **Saldo** | **Overaanbod 77,4** |

**Schrapvoorstel Stec Groep bedrijventerreinen Assen**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Assen** | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |

**Voorstel ontwikkelen onder voorwaarden Stec Groep bedrijventerreinen Assen**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Assen** | Assen Zuid 2e fase[26] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |

[24] 7 ha verkleuren naar kantoren
[25] 15 ha voor kenniscampus
[26] 15 ha voor kenniscampus

## 3. Hoogezand Sappemeer

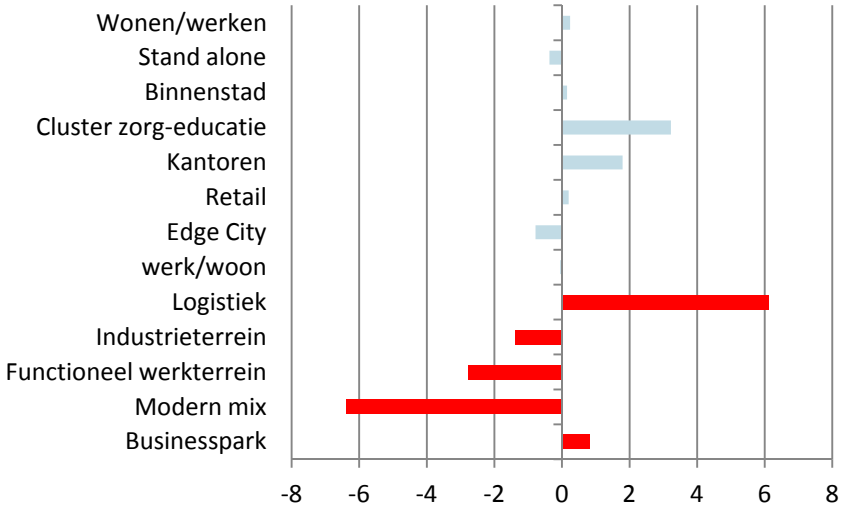
### Vraag bedrijventerreinen Hoogezand Sappemeer

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | -/- 4 |
| Vervangingsvraag | 0 |
| **Totaal** | -/- 4 |

### Vraag nietbedrijventerreinen Hoogezand Sappemeer

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | 5 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen



**Aanbodcijfers bedrijventerreinen Hoogezand-Sappemeer**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Hoogezand-Sappemeer** | Schiereiland Foxhol | 0,9 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Rengers 4 | 7,0 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Rengers 3 | 10,0 | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9,0 | hard plan | zware industrie |
| *Totaal Hoogezand-Sappemeer* | | **26,9** | | |

**Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen Hoogezand Sappemeer**

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | -/- **4** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **26,9** |
| | |
| **Saldo** | **30,9 overaanbod** |

**Schrapvoorstel Stec Groep bedrijventerreinen-Hoogezand Sappemeer**

Geen

**Voorstel ontwikkelen onder voorwaarden Stec Groep bedrijventerreinen Hoogezand-Sappemeer**

| Regio | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Hoogezand-Sappemeer** | Rengers 3 | 10,0 | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9,0 | hard plan | zware industrie |
| *Totaal Hoogezand-Sappemeer* | | **19** | | |

## 4. Leek/Roden

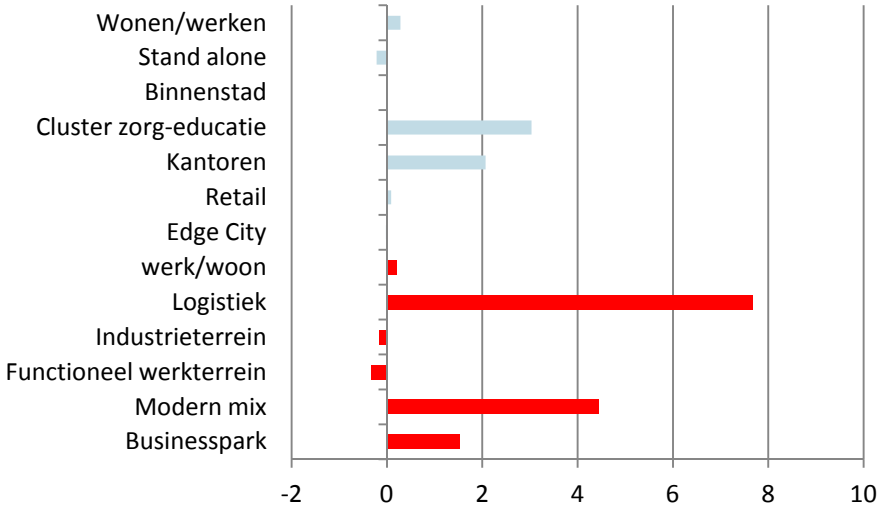
### Vraag bedrijventerreinen Leek/Roden

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | 13 |
| Vervangingsvraag | 11 |
| **Totaal** | 24 |

### Vraag niet-bedrijventerreinen Leek/Roden

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | 5 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen



**Aanbodcijfers Leek/Roden**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Leek/Roden** Leek | Leeksterveld fase 1 | 11,2 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Leeksterveld fase 2 | 20,0 | hard plan | gemengd |
| | Leeksterveld fase 3 | 20,0 | zacht plan | gemengd |
| Noordenveld | Haarveld | 9,5 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Westeres | 0,7 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Haarveld | 1,3 | hard plan | gemengd |
| | Westeres uitbreiding | 1,1 | zacht plan | gemengd |
| | Nieuw Roden | 10,0 | zacht plan | gemengd |
| *Totaal Leek/Roden* | | **73,8** | | |

**Vraag-aanbod confrontatie Leek/Roden**

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | **24** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **73,8** |
| | |
| **Saldo** | **49,8 overaanbod** |

**Schrapvoorstel Stec Groep bedrijventerreinen-Leek/Roden**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Leek/Roden** Leek | | | | |
| | Leeksterveld fase 3 | 20,0 | zacht plan | gemengd |
| | | | | |
| Noordenveld | | | | |
| | Nieuw Roden | 10,0 | zacht plan | gemengd |
| *Totaal Leek/Roden* | | **30,1** | | |

**Voorstel ontwikkelen onder voorwaarden Stec Groep bedrijventerreinen Leek/Roden**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Leek/Roden** Leek | | | | |
| | Leeksterveld fase 2 | 20,0 | hard plan | gemengd |

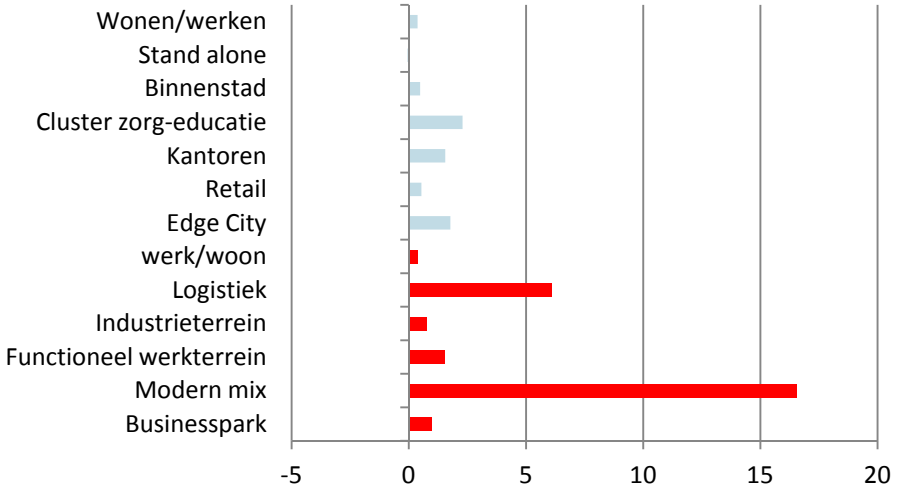
## 5. Landelijk Noord

### Vraag bedrijventerreinen Landelijk Noord

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | 26 |
| Vervangingsvraag | 0 |
| **Totaal** | 26 |

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | 7 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen




Rood is bedrijventerrein
Blauw is niet bedrijventerrein

**Aanbod bedrijventerreinen Landelijk Noord**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Landelijk Noord** Bedum | Boterdiep fase 1 | 0,8 | direct uitgeefbaar | gemengd lokaal |
| | Boterdiep fase 2 | 0,2 | direct uitgeefbaar | gemengd lokaal |
| *Totaal Landelijk Noord* | | **1,0** | | |

**Vraag-aanbod confrontatie Landelijk Noord**

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | **26** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **1** |
| | |
| **Saldo** | **25 tekort** |

Vanwege het tekort aan bedrijventerreinen heeft de regio Landelijk Noord geen schrapvoorstel of voorstel om te ontwikkelen onder voorwaarden.

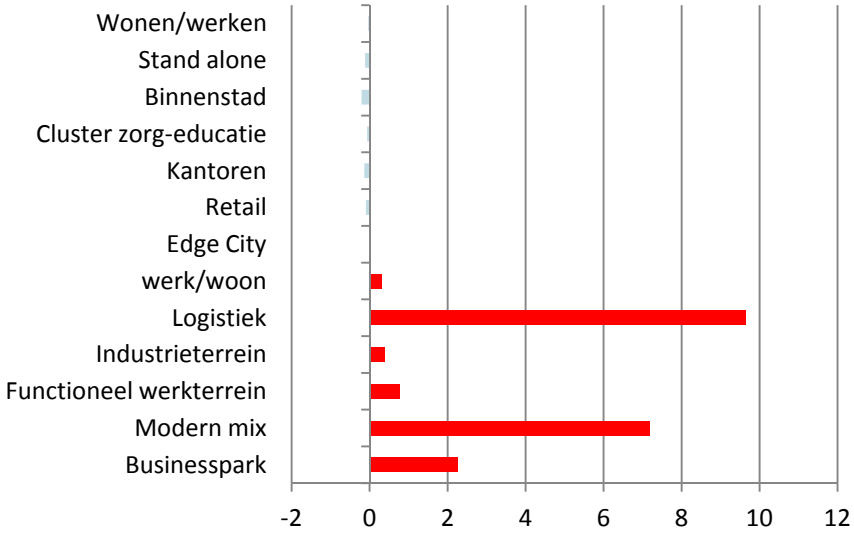
## 6. Landelijk Zuid

### Vraag bedrijventerreinen Landelijk Zuid

| Bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag | 21 |
| Vervangingsvraag | 0 |
| **Totaal** | 21 |

| Niet-bedrijventerreinen | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Niet-bedrijventerreinen | -/-1 |

### TM-scenario 2011-2030 naar werklocatietypen



**Aanbodcijfers Landelijk Zuid**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Landelijk Zuid** Haren | Nesciopark | 4,0 | direct uitgeefbaar | hoogwaardig |
| Noordenveld | De Westerd 2 | 1,3 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| Tynaarlo | Groningen Airport Eelde | 3,5 | direct uitgeefbaar | luchtvaartgebonden |
| | Vriezerbrug | 5,1 | direct uitgeefbaar | gemengd |
| | Kranenburg Zuid | 22,0 | hard plan | hoogwaardig |
| | Vriezerbrug Zuid | 35[27] | zacht plan | gemengd |
| *Totaal Landelijk Zuid* | | **70,9** | | |

**Vraag-aanbod confrontatie Landelijk Zuid**

| | Netto hectares in 2030 |
|---|---|
| **Totale vraag bedrijventerreinen** | **21** |
| | |
| **Totaal aanbod bedrijventerreinen** | **70,9** |
| | |
| **Saldo** | **49,9** |

**Schrapvoorstel Stec Groep bedrijventerreinen Landelijk Zuid**

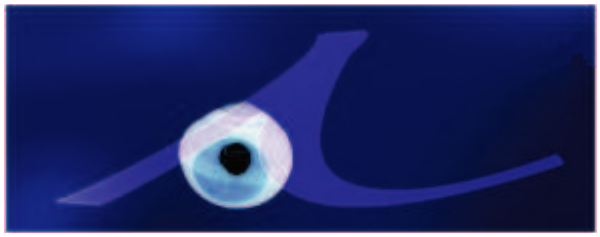
| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Landelijk Zuid** Tynaarlo | Kranenburg Zuid | 22,0 | hard plan | hoogwaardig |

**Voorstel ontwikkelen onder voorwaarden Stec Groep bedrijventerreinen Landelijk Zuid**

| | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Landelijk Zuid** Tynaarlo | Vriezerbrug Zuid | 35 | zacht plan | gemengd |

[27] De grootte van de locaties is afgestemd met de regionale bedrijventerreinenmonitor, januari, 2012.

# Economie en bedrijventerreinen
# Regio Groningen-Assen naar 2030



Auteurs:
Peter Louter
Pim van Eikeren

31 januari 2012

Opdrachtgevers: Regio Groningen-Assen en gemeente Groningen
Contactpersonen bij opdrachtgevers: Hero Havenga de Poel en Erwin Vening

Bureau Louter
Rotterdamseweg 183c
2629 HD Delft
Telefoon: 015-2682556
peter@bureaulouter.nl
www.bureaulouter.nl

# Woord vooraf

De laatste jaren is de uitgifte van bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen sterk afgenomen. Gezien het feit dat er momenteel sprake is van een aanzienlijk aanbod aan uitgeefbare bedrijventerreinen en harde plannen roept dat twee vragen op. De eerste vraag is hoe de afname van de uitgifte verklaard kan worden en de tweede vraag is wat de toekomst brengt. Mocht een situatie ontstaan waarin de vraag naar bedrijventerreinen achterblijft bij het aanbod, dan zullen heroverwegingen aan de orde zijn.
Bureau Louter heeft in dit onderzoek de vraag naar bedrijventerreinen bepaald via een nieuwe methode die leidt tot prognoses met een fijnmazig onderscheid naar gebieden en economische sectoren. Die vraag is geconfronteerd met het aanbod. Vanuit deze basis heeft STEC Groep vraag- en aanbodconfrontaties gemaakt met een onderscheid naar segmenten en kwaliteiten. Dat is voorgelegd aan belanghebbenden in de regio, met als doel om tot keuzes te komen.
Zoals gezegd gaat het bij het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen om een nieuwe methode, die voor het eerst in deze vorm in Nederland is toegepast. Macro-economische ontwikkelingen en uitsplitsingen daarvan naar economische sectoren op nationaal niveau zijn daarbij gecombineerd met onderzoek op microniveau (individuele bedrijven en hun ontwikkeling in de tijd en individuele bedrijventerreinen). Wij danken de opdrachtgever voor het gestelde vertrouwen om een dergelijke innovatieve methode toe te kunnen passen.

Een onderdeel van de methodiek was het zeer nauwkeurig bepalen van de huidige voorraad en het huidige aanbod van bedrijventerreinen. Dat was niet mogelijk geweest zonder de bereidwillige medewerking van vertegenwoordigers van elke van de twaalf gemeenten in de Regio Groningen-Assen. Minstens één maal, en soms meermaals, is overleg gevoerd met deze deskundigen. Wij willen allen danken voor hun bereidwillige medewerking aan het onderzoek (zie onderstaand overzicht).

| Gemeente | Contactpersoon |
|---|---|
| Assen | Marco Attema |
| Bedum | Wubbo Haaijer |
| Groningen | Erwin Vening |
| Haren | Frits Kamminga |
| Hoogezand-Sappemeer | Hans Holtkamp |
| Leek | Marcel van der Meulen |
| Noordenveld | Luuk Ronde |
| Slochteren | Ellen Huisman |
| Ten Boer | Jacob Kingma |
| Tynaarlo | Simone Veenstra |
| Winsum | Johan Samplonius |
| Zuidhorn | Bert Groenewolt |

Daarnaast willen wij graag de volgende persoenen in het bijzonder danken:

- Harry Hendriks en Esther Geuting van STEC Groep voor de samenwerking gedurende het project;
- Marcel van der Meulen (gemeente Leek) voor het feit dat hij een eerdere versie van het rapport door heeft willen nemen en van commentaar voorzien;
- Luuk Ronde (gemeente Noordenveld) omdat hij als ‘proefkonijn’ wilde dienen bij het uittesten van de methodiek om op optimale wijze informatie bij de twaalf gemeenten te verwerven;
- Erwin Vening (gemeente Groningen) voor zijn inzet om de gegevens voor de gemeente Groningen op orde te krijgen en voor de deskundige en prettige wijze waarop hij namens de gemeente Groningen het onderzoek heeft begeleid;
- Last but not least: Hero Havenga de Poel, begeleider van het onderzoek namens de Regio Groningen-Assen, altijd goed gehumeurd, begripvol, relevante informatie aanleverend en met kennis van zaken!

Peter Louter
Januari 2012

# Samenvatting en conclusies

De uitgifte van bedrijventerreinen is de laatste jaren sterk afgenomen in de regio Groningen-Assen. Dat geldt voor de regio in het algemeen en de stad Groningen in het bijzonder. De Regio Groningen-Assen en de gemeente Groningen hebben daarom Bureau Louter gevraagd onderzoek uit te voeren naar de redenen waarom de vraag naar bedrijventerreinen zo duidelijk is afgenomen, wat de verwachtingen zijn voor de toekomst en hoe de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen zich verhoudt tot het aanbod. Op die laatste vraag wordt overigens meer in detail ingegaan in een onderzoek van STEC Groep en Zandbelt & Van den Berg, dat gelijktijdig en in onderlinge samenwerking met Bureau Louter is uitgevoerd.
Ten behoeve van het onderzoek zijn gedetailleerde analyses uitgevoerd van de vestigingenregisters van de twee provincies en de gemeente Groningen, is een gegevensbestand opgezet met allerlei informatie over bedrijventerreinen in de regio en is een methodiek ontwikkeld om de vraag naar bedrijventerreinen op een fijnmazig ruimtelijk en sectoraal niveau te bepalen. Per hoofdstuk worden hier de belangrijkste conclusies geformuleerd. Daarbij dient benadrukt te worden dat het onderzoek als invalshoek analyse had. Het formuleren van conclusies over te voeren beleid en een te voeren strategie op het gebied van bedrijventerreinen maakt geen onderdeel uit van het onderzoek.

***Kenmerken economie en bedrijventerreinen in de regio***
De uitgifte van bedrijventerreinen is in de regio Groningen-Assen gedurende de jaren negentig gestaag toegenomen, maar viel in het afgelopen decennium sterk terug. Dat gebeurde nationaal ook, maar in de regio Groningen-Assen in nog sterkere mate, met name vanaf 2006. Dit in tegenstelling tot andere delen van het Noorden, zoals Zuid-Drenthe en Fryslân, waar de uitgifte van bedrijventerreinen zich de laatste jaren vrij goed staande wist te houden (met uitzondering van de regio Leeuwarden).
Zowel wat betreft de economische prestaties als wat betreft de woonaantrekkelijkheid scoren grote delen van de regio goed. Binnen het Noorden van Nederland is Groningen-Assen het belangrijkste economische kerngebied, vooral op het gebied van (hoogwaardige) diensten. Groningen en Assen hebben een sterke economie. In de door Bureau Louter voor Elsevier opgestelde gemeentelijke ranglijst van 'economische toplocaties' staan zij in de top-50 (positie 20 en 49). Ook wat de welvaart van de inwoners betreft, nemen delen van de regio binnen het Noorden een prima positie in, met name in de gebieden ten zuiden van Groningen.

***Ontwikkelingen werkgelegenheid en bedrijventerreinen in het verleden***
De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen sinds het midden van de jaren negentig is in de regio Groningen-Assen hoger geweest dan het nationaal gemiddelde. Vooral in Groningen, Assen, Tynaarlo en Leek was sprake van een bovengemiddelde groei. Zonder het sluiten van Cordis Europe zou dat ook zo zijn geweest voor Noordenveld. De belangrijkste relatieve werkgelegenheidsontwikkeling vindt dus nog steeds hoofdzakelijk in de T-structuur plaats, echter tegenwoordig exclusief het oostelijk deel (richting Hoogezand-Sappemeer). In absolute zin neemt de werkgelegenheid vooral in Groningen en, in iets mindere mate, Assen toe. Binnen Groningen is de ontwikkeling daarbij meer op de binnenstad gericht dan in Assen, waar vooral de 'randen' van de bebouwde kom sterk zijn gegroeid.
In het onderzoek is onderscheid gemaakt in zes locatietypen, namelijk bedrijventerreinen, de binnenstad, specifieke werkgebieden (grootschalige voorzieningen in zorg en onderwijs), kantoorgebieden, buitengebieden en woongebieden. Bij een onderscheid naar economische sectoren blijken er duidelijke verschillen te bestaan in de ruimtelijke spreiding over die locatietypen. Sectoren als industrie, groothandel en transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel zijn voor een relatief groot deel op bedrijventerreinen gevestigd. Met name in ICT en perifere detailhandel is het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd sinds 1997 sterk toegenomen. In totaal is het deel van de werkgelegenheid dat gevestigd is op een bedrijventerrein iets toegenomen, ondanks het feit dat economische sectoren die vooral op bedrijventerreinen zijn georiënteerd een relatief lage groei (of zelfs afname) van de werkgelegenheid kennen (overigens wel gepaard gaand met een hoge groei van de productie).
Groningen neemt het grootste deel in van de momenteel uitgegeven voorraad bedrijventerreinen (bijna 40% van de netto hectares), gevolgd door respectievelijk Hoogezand-Sappemeer, Assen, Leek/Roden,

Landelijk Noord (de gemeenten Slochteren exclusief bedrijventerrein Rengers, dat aan Hoogezand-Sappemeer is toegewezen, Ten Boer, Bedum, Winsum en Zuidhorn) en Landelijk Zuid (Haren, Tynaarlo en Noordenveld exclusief de voormalige gemeente Roden). Van deze indeling in zes gebieden wordt in het onderzoek uitgegaan.

Om de ontwikkeling van de hoeveelheid uitgegeven hectares bedrijventerreinen te verklaren is in dit onderzoek de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) verfijnd. Daarin wordt de uitgifte uitgesplitst in drie componenten (per economische sector), namelijk de groei van de werkgelegenheid (het 'werkgelegenheidseffect'), de verandering in het aandeel dat bedrijventerreinen hebben in de totale bedrijvigheid (het 'locatietypevoorkeur effect') en de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats op bedrijventerrein (het 'terreinquotiënt effect'). Het werkgelegenheidseffect, het locatietypevoorkeur effect en het terreinquotiënt effect dragen respectievelijk ongeveer 9%, 70% en 21% bij aan de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 1997-2010. Vooral verplaatsing van bedrijvigheid is dus de drijvende kracht geweest achter de vraag naar bedrijventerreinen.

De historische ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen kan niet volledig verklaard worden. Daarvoor ontbreken gegevens over de leegstand (kavels waar geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd nadat ze zijn verlaten of nadat een bedrijf is gesloten), informatie over grond die in bezit is van projectontwikkelaars en is geregistreerd als 'uitgegeven', maar waar in feite nog geen bedrijfsactiviteiten worden verricht en inzicht in het exacte ruimtebeslag per werknemer op de uitgegeven kavels. Er is daarom sprake van een 'residu' tussen de berekende vraag en de feitelijke uitgifte van bedrijventerreinen.

Op grond van beschikbare informatie en analyses is een poging gedaan om een verklaring te leveren voor de teruglopende uitgifte van bedrijventerreinen in de stad Groningen. Met uitzondering van de ontwikkeling in 2009 hangt dat niet samen met een afname van het werkgelegenheidseffect. De laatste jaren is vooral het locatietypevoorkeur effect (de verplaatsing naar bedrijventerreinen) veel lager geweest dan in de periode 1997-2006. Dat hangt ten eerste samen met de structurele situatie dat de potentiële voorraad van bedrijven in woongebieden die naar een bedrijventerrein kunnen verplaatsen aan het opdrogen is en ten tweede met de (tijdelijke) situatie dat het aanbod van bedrijventerreinen in de jaren 2006, 2007 en 2008 laag was, vooral wanneer in ogenschouw wordt genomen dat een deel van de 'uitgeefbare bedrijventerreinen' in feite niet meer beschikbaar was omdat er een optie op was genomen. Wanneer vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de stad Groningen met elkaar worden vergeleken, blijkt dat er twee periodes zijn geweest waarin het aanbod schaars was ten opzichte van de vraag, namelijk de periode 1997-2000 en de periode 2005-2007. In die periodes is het aantal arbeidsplaatsen per hectare toegenomen, omdat groeiende bedrijven niet zijn verplaatst naar een nieuwe, ruimere locatie, en dus groei op hun bestaande locatie hebben gerealiseerd.

### *Economische specialisaties en profielen bedrijventerreinen*

Vergeleken met andere delen van Groningen en Drenthe is de regio Groningen-Assen minder gespecialiseerd in economische sectoren die vooral zijn georiënteerd op bedrijventerreinen. In sectoren als industrie, bouwnijverheid, transport en groothandel ontwikkelde de werkgelegenheid zich ook benedengemiddeld. De regio, en vooral Groningen, is meer gespecialiseerd in kennisintensieve diensten en de non-profit sector. Binnen de regio vervullen Groningen en Assen de belangrijkste werkgelegenheidsfunctie. Die is vooral gebaseerd op kantoorwerkgelegenheid en de non-profit sector. In Groningen en Assen is de werkgelegenheid ook relatief kennisintensief. Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer zijn relatief meer georiënteerd op 'materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid', zoals industrie en distributie. Dat komt ook naar voren in het grote areaal aan uitgegeven hectares bedrijventerrein in die gebieden. Van de twee landelijke gebieden kent Landelijk Zuid een duidelijk belangrijkere werkgelegenheidsfunctie dan Landelijk Noord, met name als gevolg van de gunstiger ligging. Binnen Groningen is nog onderscheid gemaakt in de gebieden West, Zuid, binnenstad, Noordas, Noordoost en Zuidoost. Op dat fijnmazige niveau bevindt zich in een 'centrale as' gevormd door Zuid, de binnenstad en de Noordas, het overgrote deel van de Groningse activiteiten die samenhangen met kantoorbedrijvigheid, non-profit en consumentendiensten. In de flanken (Oost en West) van de stad is het overgrote deel van de bedrijventerreinen gevestigd. Tussen Oost en West bestaan wel enige verschillen in specialisatie. West is meer georiënteerd op kapitaalsintensieve industrie en overige industrie, Oost meer op groothandel en

bouwnijverheid. In beide gebieden is perifere detailhandel sterk vertegenwoordigd, maar de groei daarvan sinds 1997 is duidelijk hoger geweest in Oost.
Zorg levert de meeste arbeidsplaatsen in de regio, gevolgd door detailhandel, kennisintensieve zakelijke diensten, onderwijs, openbaar bestuur en vrije tijd en cultuur. Met uitzondering van kennisintensieve zakelijke diensten zijn die sectoren echter nauwelijks op bedrijventerreinen gevestigd. Daar nemen heel andere sectoren een groot deel van de arbeidsplaatsen voor hun rekening, namelijk alle typen materiaalgeoriënteerde activiteiten (industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid), aangevuld met perifere detailhandel en kennisintensieve diensten (ICT en kennisintensieve zakelijke diensten). Per duizend inwoners van 15 tot 65 jaar zijn er in Groningen iets meer arbeidsplaatsen gevestigd op bedrijventerreinen dan gemiddeld in de regio. Dat geldt vooral voor sectoren als bouwnijverheid, ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en perifere detailhandel. Voor de meeste delen van de industrie blijft Groningen juist achter bij het regiogemiddelde. Zowel in de regio als in Groningen is in vrijwel alle economische sectoren het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd in de periode 1997-2010 toegenomen, hoewel in typisch bevolkingsvolgende dienstensectoren dat aandeel ook in 2010 nog ruim onder de tien procent ligt.
In de regio als geheel nemen sectoren die traditioneel vooral op bedrijventerreinen zijn gericht (industrie, transport, groothandel, transport; inmiddels kan perifere detailhandel daar ook toe gerekend worden) tweederde deel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen voor hun rekening. Dat is een hoog aandeel, maar in 1997 lag het aandeel nog boven de 80%. Het aandeel van industrie is bijvoorbeeld afgenomen van ruim 40% naar ruim 30%. Het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen van sectoren die traditioneel minder op bedrijventerreinen zijn gericht neemt dus gestaag toe. Dat geldt voor ICT en kennisintensieve diensten (die vooral de hoogwaardige segmenten van het bedrijventerreinaanbod zullen zoeken) en dat geldt voor 'bevolkingsvolgende' activiteiten als consumentendiensten en de non-profit sector. Tussen gebieden bestaan duidelijk verschillen in het type economische activiteiten dat op bedrijventerreinen is gevestigd. In Hoogezand-Sappemeer is dat vooral industrie, in Groningen en Assen nemen diensten een relatief groot deel voor hun rekening.
Hoewel in termen van arbeidsplaatsen het aandeel van bedrijventerrein 'slechts' tweederde van het totaal is, nemen die sectoren in termen van ruimte meer dan 85% voor hun rekening. Sectoren als kapitaalsintensieve industrie, groothandel en perifere detailhandel zijn 'grootgebruikers' van bedrijventerreinen. Sectoren als kennisintensieve diensten, ICT, financiële diensten en non-profit kennen in termen van ruimte een duidelijk kleiner aandeel dan in termen van arbeidsplaatsen.
In het onderzoek zijn ook fact sheets opgesteld met een veelheid aan kenmerken van de bedrijventerreinen, zowel individueel als per gebied. De kenmerken hebben betrekking op aspecten als omvang van de bedrijventerreinen, de grootschaligheid van de bedrijvigheid, het type bedrijvigheid dat gevestigd is, de 'hoogwaardigheid' (onder andere gemeten via de gerealiseerde toegevoegde waarde per hectare) en ligging. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de hoofdtekst. Een greep uit de bevindingen: In absolute zin is Groningen het belangrijkste bedrijventerreingebied. Groningen heeft een aantal hoogwaardige bedrijventerreinen, wat onder andere naar voren komt in het hoge aantal arbeidsplaatsen per hectare, de hoge gemiddelde opleidingsindex en het percentage van de arbeidsplaatsen in kantoorsectoren. In Hoogezand-Sappemeer neemt kapitaalsintensieve industrie een groot deel in van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Die sector kent een zeer hoge arbeidsproductiviteit. Dat wordt weerspiegeld in de hoogste toegevoegde waarde per arbeidsplaats op bedrijventerreinen in Hoogezand-Sappemeer van de zes gebieden. Het grootste bedrijventerrein is het Stadsbedrijvenpark in Assen. Daarnaast zijn omvangrijke bedrijventerreinen vooral in Groningen te vinden, zoals bijvoorbeeld Winschoterdiep en Eemspoort. Terreinen met een hoog aandeel van kleine bedrijven in het aantal arbeidsplaatsen liggen vooral in het gebied Noordoost binnen Groningen (aan de woonbebouwing grenzende terreinen als Ulgersmaweg, Oosterhogebrug, De Vogels/Antillen en Noorderhogebrug) en daarnaast juist in de twee landelijke gebieden. Vijf terreinen worden gekenmerkt door veel kantoorruimte per werknemer, namelijk Kranenburg, Zernike Science Park en Friesestraatweg in Groningen en Peelerpark en Kloosterveen in Assen. Terreinen in Landelijk Noord zijn duidelijk het minst goed aangesloten op het snelwegennet. En terreinen in Leek/Roden en Landelijk Zuid zijn relatief ver verwijderd van treinstations. In Assen liggen de meeste terreinen pal naast de snelweg, met als

uitzondering het Stadsbedrijvenpark. Met name in Groningen liggen sommige terreinen in een zeer dichtbevolkte omgeving. Niet geheel toevallig zullen twee van die terreinen, namelijk Damsterdiep en De Vogels/Antillen, worden getransformeerd naar woningbouw. Maar er zijn ook terreinen waar niet of nauwelijks mensen wonen binnen een straal van een kilometer. Voorbeelden zijn vrij grootschalige terreinen als Euvelgunne, Eemspoort, Zernike Science Park, Schepersmaat, Westerbroek, Vriezerbrug en Bloemenveiling Eelde.

***Scenario's voor toekomstige ontwikkelingen***

Als basis voor beschouwingen omtrent mogelijke toekomstige ontwikkelingen dienden de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Deze lopen uiteen van een zeer matige economische ontwikkeling (Regional Communities) tot een sterke economische ontwikkeling (Global Economy). Bij de twee 'middenscenario's' is het verschil vooral gelegen in het grotere accent op de private sector in Transatlantic Market en op de publieke sector in Strong Europe. Zelfs bij het hoogste groeiscenario zal de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen overigens duidelijk achterblijven bij de gemiddelde groeipercentages die de afgelopen twee decennia gangbaar waren. Beperkingen in het arbeidsaanbod (een afnemend aantal inwoners van 15 tot 65 jaar en een minder sterke groei van het deel daarvan dat werkt dan in het verleden) vormt daarvoor de reden.

In de regio Groningen-Assen wordt de sterkste procentuele groei van de werkgelegenheid voorzien in sectoren als zorg en ICT. In vrijwel alle sectoren die relatief sterk zijn georiënteerd op bedrijventerreinen neemt het aantal arbeidsplaatsen af (industrie, groothandel, transport en bouwnijverheid – met uitzondering van Global Economy). De enige uitzondering is perifere detailhandel, waar nog wel groei wordt voorzien.

De werkgelegenheidsgroei is ook uitgesplitst naar de zes gebieden en naar de zes locatietypen. In Groningen is de non-profit sector een belangrijke drijvende kracht achter de groei, niet alleen in de specifieke werklocaties, maar ook in de woongebieden. Consumentendiensten zorgen nog voor enige groei in de binnenstad en de woongebieden. In het algemeen blijft de verdeling over economische sectoren in de meeste locatietypen vrij stabiel. De belangrijkste uitzondering wordt gevormd door bedrijventerreinen. Daar verliezen de traditionele bedrijventerreinsectoren steeds meer terrein aan nieuwe dienstensectoren. Dat geldt overigens vooral in termen van arbeidsplaatsen, voor het ruimtebeslag geldt het minder. De afname van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van bedrijventerreinsectoren is in de totale regio in relatieve zin wat minder sterk dan in Groningen. Dan nog neemt het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de regio in de industrie de komende decennia in de regio met een kleine 4 duizend af.

De bandbreedte van de vraag naar bedrijventerreinen loopt van 5,5 hectare tot 24,3 hectare per jaar in het komende decennium en van -9,5 hectare tot +6,8 hectare per jaar in het decennium daarna. Hoewel in principe alle vier scenario's denkbaar zijn, lijkt op dit moment een ontwikkeling volgens het Transatlantic Market scenario het meest overeen te komen met ontwikkelingen op nationaal en internationaal niveau. Er is een tendens naar meer nationale soevereiniteit (zie ontwikkelingen rond de Euro) en in het nationale beleid ligt het accent bij de private sector. Dat is een 'omgevingsscenario' dat overeenkomt met Transatlantic Market. Volgens dat scenario is de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (21,8 hectare netto per jaar) vrijwel gelijk aan de gemiddelde uitgifte in de afgelopen tien jaar, maar zal in de periode 2021-2030 de vraag volledig wegvallen (en zelfs licht negatief worden). In alle gebieden zal in de komende tien jaar nog sprake zijn van vraag naar bedrijventerreinen (hoewel die in Hoogezand-Sappemeer vrijwel nihil is). In bijlage VIII staan de gedetailleerde prognoses. Volgens het Transatlantic Market scenario bedraagt de vraag in Groningen de komende tien jaar 9,3 hectare per jaar, in Assen 5,8 hectare, in Leek/Roden 2.,8 hectare, in Hoogezand-Sappemeer 0,5 hectare, in Landelijk Noord 1,9 hectare en in Landelijk Zuid 1,5 hectare. Na 2020 is er slechts in Landelijk Noord, Landelijk Zuid en Assen nog sprake van een kleine positieve vraag. In Leek/Roden, Groningen en Hoogezand-Sappemeer zal de vraag dan negatief worden. In gebieden met een negatieve vraag kan sprake zijn van onttrekkingen van terreinen aan de voorraad (veelal met enige vertraging) of van toenemende leegstand (verlaten kavels). Ook is denkbaar dat tijdelijk het ruimtebeslag per werknemer sterk zal toenemen, omdat in termen van werkgelegenheid sterk krimpende bedrijven in eerste instantie geen ruimte af zullen stoten. Ook in een

situatie van negatieve vraag is het mogelijk dat nog uitgifte van nieuwe kavels plaatsvindt. Dat zal dan per saldo gepaard gaan met meer leegstand op bestaande terreinen.
Tot 2020 wordt, bij een onderverdeling in zes brede economische sectoren, nog een positieve vraag voorzien voor alle sectoren, met uitzondering van industrie en bouw volgens het Regional Communities scenario. In de periode 2021-2030 zal er nog steeds vraag naar bedrijventerreinen bestaan vanuit kennisdiensten, verzorgende diensten, een restpost van 'overige sectoren' en, vooral, perifere detailhandel. Bij distributie zal in sommige scenario's sprake zijn van een positieve en in sommige scenario's van een negatieve vraag. Dit is de sector waarvoor de bandbreedte in mogelijke ontwikkelingen het grootst is. In industrie is de vraag volgens alle vier scenario's sterk negatief.
Bij een confrontatie van vraag en aanbod (uitgeefbare terreinen en harde plannen) blijkt dat, indien het aanbod volgens de situatie 1-1-2012 wordt aangehouden, zelfs in het hoogste scenario tot 2030 sprake zal zijn van een aanzienlijk overschot in Hoogezand-Sappemeer (als gevolg van een lage vraag) en Assen (als gevolg van een hoog aanbod) en van een wat kleiner overschot in Leek/Roden. Westpoort heeft inmiddels de status gekregen van hard plan. Daardoor wordt ook voor Groningen zelfs volgens het hoogste scenario een overschot aan bedrijventerreinen voorzien. Slechts in de twee landelijke gebieden wordt een tekort voorzien. Voor Landelijk Zuid geldt dat overigens slechts onder de aanname dat de vraag voor Kranenburg-Zuid hoofdzakelijk niet vanuit de gemeente Tynaarlo zal komen, maar uit Groningen. Bij de andere scenario's nemen de overschotten in Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Assen en Leek/Roden verder toe. Daarbij is nog afgezien van het aanzienlijke areaal aan zachte plannen in Groningen.

***Enkele verdiepende analyses***
De totale vraag kan worden uitgesplitst naar de samenstellende delen (componenten). Dat is gedaan voor het Transatlantic Market scenario, voor de periode 2011-2020. Uit die analyse blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen maar voor een beperkt deel wordt bepaald door de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De verplaatsing naar bedrijventerreinen (het locatietypevoorkeur effect) en de toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt effect) nemen elk een ongeveer even groot deel van de ruimtevraag voor hun rekening. Het werkgelegenheidseffect draagt wel duidelijk positief bij aan de vraag naar bedrijventerrein in Assen. In Hoogezand-Sappemeer echter is dat effect duidelijk negatief. De verplaatsing naar bedrijventerreinen draagt in de stad Groningen het meest bij aan de vraag naar bedrijventerreinen. Een relatief groot effect sorteert de groei van de terreinquotiënten in Hoogezand-Sappemeer en Leek/Roden. Dat hangt samen met het feit dat daar relatief veel industrie en distributieactiviteiten zijn gevestigd. En dat zijn de sectoren waarvoor wordt aangenomen dat het ruimtebeslag per werknemer zal toenemen. De uitsplitsing naar componenten is ook gemaakt voor sectoren. Dan blijkt onder andere dat het werkgelegenheidseffect negatief bijdraagt in de industrie en bouw en positief in perifere detailhandel en dat de vraag naar bedrijventerreinen in industrie en bouw en in distributie voor het grootste deel is te danken aan het terreinquotiënt effect (toenemend ruimtebeslag per werknemer).
Om te toetsen welk effect veranderende aannames hebben op de resultaten is een aantal gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Ten eerste is bepaald welke vraag naar bedrijventerreinen zou resulteren indien de werkgelegenheidsgroei per gemeente en sector exact gelijk zou zijn aan de ontwikkeling in 1997-2010. Enigszins verrassend is dat de vraag naar bedrijventerreinen dan nauwelijks hoger zal zijn dan volgens het Transatlantic Market en Global Economy scenario terwijl de totale werkgelegenheidsgroei daarin toch aanmerkelijk lager is dan in de periode 1997-2010. Dat wordt verklaard door het feit dat de afname in groei in de Lange Termijn scenario's ten opzichte van het verleden juist in die dienstensectoren optreedt die niet vooral op bedrijventerreinen zijn georiënteerd. Voor industrie was ook in de periode 1997-2010 al sprake van een afname van het aantal arbeidsplaatsen. Hoewel de totale groei van het aantal arbeidsplaatsen in de toekomst lager zal zijn dan in het verleden, vormt dat dus niet de belangrijkste reden voor het feit dat de prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen in de toekomst lager is dan de uitgifte in het verleden.
Ten tweede is bepaald wat het effect is van de aanname dat het terreinquotiënt in industrie en distributie niet zal toenemen. Dan zou de ruimtevraag in de regio afnemen met 8.5 hectare per jaar.

Tenslotte is aangenomen dat van de sectoren die niet in eerste instantie op bedrijventerreinen zijn georiënteerd zich meer dan volgens de basisprognose zullen vestigen op bedrijventerreinen. De belangrijkste conclusie uit deze gevoeligheidsanalyse is dat dit vooral in de gemeente Groningen tot extra vraag naar bedrijventerreinen zal leiden en in iets mindere mate in Assen.
Tenslotte is nagegaan welke ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in omliggende regio's kunnen worden voorzien. Denkbaar is dat bij grote tekorten aan bedrijventerreinen aldaar een deel van de vraag in Groningen-Assen terecht kan komen, bijvoorbeeld in Leeksterveld of Westpoort bij tekorten in Fryslân, in Assen bij tekorten in Zuid-Drenthe en in Hoogezand-Sappemeer bij tekorten in Oost-Groningen. Nog afgezien van het feit dat slechts voor een klein deel van de bedrijvigheid een dergelijke interregionale verplaatsing in aanmerking genomen zal worden (in industrie, waar verplaatsingen echter weinig meer voorkomen en in distributie), blijkt uit de analyse dat in de meeste omliggende regio's het aanbodoverschot nog groter is dan in Groningen-Assen. De enige uitzondering is Noord- en West Fryslân. Mocht bedrijvigheid daar echter interregionaal verplaatsen dan zal het eerder naar de naastgelegen regio Heerenveen-Drachten zijn, waar een aanbodoverschot wordt voorzien.

# Inhoud

| | | |
|---|---|---|
| | **Woord vooraf** | |
| | **Samenvatting en conclusies** | **1** |
| | **Inhoud** | **7** |
| **1** | **Inleiding** | **8** |
| 1.1 | Aanleiding en onderzoeksvragen | 8 |
| 1.2 | De economie van de regio in vogelvlucht | 11 |
| 1.3 | Indelingen gebieden en sectoren | 16 |
| 1.4 | Vraag naar bedrijventerreinen: methodiek | 17 |
| 1.5 | Inhoud rapport | 20 |
| **2** | **Economische en ruimtelijke ontwikkeling** | **22** |
| 2.1 | Ontwikkeling werkgelegenheid | 22 |
| 2.2 | Ontwikkeling bedrijventerreinen verleden | 28 |
| **3** | **Huidige situatie economie en bedrijventerreinen** | **39** |
| 3.1 | Huidige economische specialisaties | 39 |
| 3.2 | Kenmerken bedrijventerreinen | 56 |
| **4** | **Scenario's voor de toekomst** | **76** |
| 4.1 | Uitgangspunten voor de werkgelegenheidsprognoses | 76 |
| 4.2 | Ontwikkeling werkgelegenheid | 80 |
| 4.3 | Vraag naar bedrijventerreinen in vier scenario's | 83 |
| 4.4 | Vraag-aanbod confrontatie | 90 |
| **5** | **Verdiepende analyses vraag naar bedrijventerreinen** | **96** |
| 5.1 | Splitsen in componenten | 96 |
| 5.2 | Gevoeligheidsanalyses | 97 |
| 5.3 | Situatie omliggende gebieden | 100 |
| **Bijlagen** | | |
| Bijlage I | Methodiek BLM | 103 |
| Bijlage II | Gebieden | 111 |
| Bijlage III | Locatietypen | 112 |
| Bijlage IV | Sectoren | 120 |
| Bijlage V | De Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau | 122 |
| Bijlage VI | Gegevens | 127 |
| Bijlage VII | Contactpersonen gemeenten | 129 |
| Bijlage VIII | Tabellen met resultaten prognoses | 130 |
| Bijlage IX | Uitwerking gevoeligheidsanalyse III | 141 |
| Bijlage X | Profielen economische structuur | 142 |

# NAAR EEN VRAAGGERICHTE WERKLOCATIESTRATEGIE
## Stec Groep aan Regio Groningen-Assen

Stec Groep B.V. en
Zandbelt& van den Berg
Esther Geuting, Harry Hendriks,
Boudewijn Kuijl, Daan Zandbelt
Mei 2012

# INHOUDSOPGAVE

**MANAGEMENTSUMMARY** **1**

**1. INLEIDING** **10**
1.1 Uw vragen 10
1.2 Aanpak 10
1.3 Leeswijzer 11

**2. MARKTANALYSE VRAAG NAAR WERKLOCATIES REGIO GRONINGEN-ASSEN** **13**
2.1 Thema's en trends Regio Groningen-Assen 13
2.2 Ontwikkelingen werkgelegenheid 16
2.3 Vertaling naar ruimtevraag 19
2.4 Kwalitatieve vertaling ruimtevraag naar dertien typen werklocaties 26
2.5 Korte karakterisering werklocaties 27

**3. CONFRONTATIE MET AANBOD** **31**
3.1 Kwantitatieve confrontatie met aanbod 31
3.2 Kwalitatieve confrontatie met aanbod 35
3.3 Financiële consequenties huidig aanbod 36

**4. STRATEGISCHE KEUZES** **38**
4.1 Uitgangspunt 1: Ga bij de vraag naar werklocaties uit van het TM scenario 38
4.2 Uitgangspunt 2: Monitor uitgifte en aanbod 39
4.3 Uitgangspunt 3: Zet in op beste kansen voor de regio! 41
4.4 Uitgangspunt 4: Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers 43
4.5 Uitgangspunt 5: Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag 45
4.6 Uitgangspunt 6: Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes 47
4.7 Uitgangspunt 7: Kies tussen plannen 48
4.8 Uitgangspunt 8: Hanteer de duurzame verstedelijkingsladder in de planning en de uitgifte van uw werklocaties 51

4.9 Uitgangspunt 8: Zonder regionale instemming lukt het niet 54

**5. VOORSTEL SCHRAPPEN EN VERKLEUREN 56**

5.1 Acties in te leveren plancapaciteit Regio Groningen-Assen 56

5.2 Voorstel Stec Groep in te leveren plancapaciteit 56

5.3 Verkleuren van bedrijventerreinen naar andere functies 60

5.4 Vervolgacties 60

# MANAGEMENTSUMMARY

Dit is de management summary van het rapport 'Naar een vraaggerichte werklocatiestrategie' van de Stec Groep en Z&B aan de Regio Groningen-Assen. In deze summary staan de belangrijkste conclusies van de marktanalyse en de adviezen om te komen tot een gerichte werklocatie strategie voor de Regio Groningen-Assen.

## 1. Marktanalyse

*Meeste werkgelegenheid binnen de Regio Groningen-Assen in de grote steden Groningen en Assen*
Groningen en Assen vormen de banenmotor van de Regio Groningen-Assen, het aantal banen per 1.000 inwoners is het hoogst. Daarnaast zien we enige werkgelegenheidsconcentratie in Hoogezand-Sappemeer, Leek, Roden en langs de A-28 (T-structuur). In Groningen en Assen manifesteert een klein aandeel van deze werkgelegenheid zich op bedrijventerreinen (20 - 30%). In kleinere steden als Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden is het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen juist groot. In de toekomst vindt een verdere afname van de werkgelegenheid in de traditionele industriële sectoren plaats en een toename in de niet-industriële sectoren zoals zorg, educatie, (zakelijke) dienstverlening en retail.

*Uitgifte bedrijventerreinen zakt in*
De uitgifte aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren zeer sterk afgenomen. Na een groei in de jaren negentig is de uitgifte aan bedrijventerreinen de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. De afname in de Regio Groningen-Assen was sterker dan het nationaal gemiddelde. Naar verwachting blijft de uitgifte aan bedrijventerreinen ook de komende jaren achter bij de uitgifte in de periode 1995-2005.

*Groot overaanbod aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen, circa de helft daarvan in Groningen*
De totale vraag naar werklocaties bestaat uit de vraag naar *bedrijventerreinen* en de vraag naar *niet bedrijventerreinen*. De totale vraag naar bedrijventerreinen t/m 2030 bedraagt zo'n 240 hectare. De vraag naar niet-bedrijventerrein t/m 2030 bedraagt 145 hectare.

Wanneer we vraag en aanbod aan *bedrijventerreinen* met elkaar confronteren dan zien we voor de Regio Groningen – Assen t/m 2030 een groot overaanbod aan bedrijventerreinen, afgerond zo'n 380 hectare. De gemeente Groningen neemt verreweg het meeste overaanbod voor haar rekening. Zie tabel.

**vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Regio Groningen – Assen**

| Regio | Vraag t/m 2030 (TM) | Aanbod in ha[1] | Overschot in ha |
|---|---|---|---|
| Groningen | 97 | 293,7 | 196,7 |
| Assen | 75 | 152,4 | 77,4 |
| Hoogezand-Sappemeer | -/- 4 | 26,9 | 30,9 |
| Leek/Roden | 24 | 73,8 | 49,8 |
| Landelijk Noord | 26 | 1 | 25 tekort |
| Landelijk Zuid | 21 | 70,9 | 49,9 |
| **Totaal RGA** | **239** | **618,7** | **379,7** |

Opvallend aan de ruimteprognose van de Regio Groningen-Assen zijn de volgende aspecten:

- De ruimtebehoefte op grond van de werkgelegenheidsontwikkeling is in de periode tot 2030 veel lager dan deze in het verleden was (dit beeld wijkt overigens niet af van de situatie in andere steden en regio's).
- Hoogezand-Sappemeer heeft als enige deelregio in de Regio Groningen-Assen voor bedrijventerreinen een negatieve uitbreidingsvraag. Dit komt omdat de werkgelegenheid in Hoogezand-Sappemeer zich vooral manifesteert in de traditionele industriële sectoren.
- Landelijk Noord heeft als enige deelregio in de Regio Groningen-Assen een tekort een bedrijventerreinen. Oorzaak is het gebrek aan aanbod.
- De toekomstige werkgelegenheid zal zich in toenemende mate op niet-bedrijventerreinen vestigen. In de Regio Groningen-Assen doet dit verschijnsel zich vooral voor in de stad Groningen.

[1] Aanbod volgens de regionale bedrijventerreinenmonitor, januari 2012.

*Op de huidige voet doorgaan kost veel geld*
De verminderde uitgifte aan bedrijventerreinen kosten de gemeenten in de Regio Groningen-Assen veel geld. Reeds verworven gronden en bouwrijpe grond drukken zwaar op de grondexploitaties.
De locaties onveranderd op de markt zetten is niet alleen kostbaar, maar is ook vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt ongunstig:

- De doorlooptijd van huidige locaties is langer, dit is onaantrekkelijk voor gevestigde ondernemers en onaantrekkelijk voor toekomstig geïnteresseerde bedrijven.
- Het onderscheidend vermogen van de verschillende locaties is onvoldoende wanneer het profiel van locaties mikt op het middensegment.
- Locatie kunnen soms maar half worden uitgegeven, ook bij een zeer lange uitgifteperiode. Er ontstaan veel blijvende restkavels. Dit oogt rommelig en maakt onderhoud kostbaar.

Deze situatie heeft een negatieve impact op het imago van de afzonderlijke gemeenten en de Regio Groningen-Assen als geheel en verzwakt de concurrentiekracht. De strategie van schrappen en verkleuren van bedrijventerreinen kost ook geld, maar per saldo minder dan op de huidige voet doorgaan.

## 2. Werklocatiestrategie Regio Groningen-Assen

Hieronder staan de belangrijkste strategische keuzes die een rol spelen in een succesvolle werklocatiestrategie voor de Regio Groningen-Assen. Deze hebben we verwoord in een negental uitgangspunten. Vervolgens geven we adviezen om te schrappen in het aanbod aan bedrijventerreinen om zo vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

### Uitgangspunt 1:Ga bij de vraag naar werklocaties uit van het TM-scenario

*Een bandbreedte in de vraag naar werklocaties is reëel*
Onderstaande tabel geeft nog eens de totale vraag naar werklocaties voor de Regio Groningen-Assen weer. Hierbij is onderscheid gemaakt in de vraag naar bedrijventerreinen (inclusief vervangingsvraag) en de vraag naar niet-bedrijventerreinen. De prognose is gebaseerd op het meest waarschijnlijke en door het Rijk gehanteerde TM scenario. We adviseren u bij de vraag uit te gaan van het TM-scenario.

**Vraag naar werklocaties in de Regio Groningen-Assen in hectares volgens het TM-scenario**

| | TM 2011-2030 |
|---|---|
| Uitbreidingsvraag Bedrijventerreinen | 195 |
| Vervangingsvraag Bedrijventerreinen | 44 |
| **(Sub)totaal bedrijventerreinen** | **239** |
| **Vraag niet-bedrijventerreinen** | 145 |
| **Totale vraag** | **384** |

Daarnaast adviseren we u om minimaal jaarlijks te monitoren of de vraag naar bedrijventerreinen en niet bedrijventerreinen overeenkomt met de geprognosticeerde vraag volgens het TM-scenario.

**Uitgangspunt 2: Monitor uitgifte en aanbod**

*Koers op hoofdlijn en monitor om bij te sturen*
De toekomst is moeilijk te voorspellen. U zal regelmatig moeten bijsturen. Om dit bijsturen mogelijk te maken is het essentieel om vraag en aanbod naar werklocaties regelmatig te monitoren. Voor een compleet beeld is het ook belangrijk dat het bestaande vastgoed (koop en huur)in de monitoring wordt meegenomen.

*Monitor ook nieuwe toekomstige sectoren en activiteiten en locaties voor nieuwe werkvormen*
De uitgifte en het aanbod aan werklocaties dient bij voorkeur jaarlijks in beeld te worden gebracht. Belangrijk is echter ook de speerpunten waarop u inzet te monitoren. Deze sectoren hebben in de toekomst mogelijk ruimte nodig.

**Uitgangspunt 3: Zet in op de beste kansen voor de regio!**

*Groningen heeft een cruciale centrumfunctie in de Regio Groningen-Assen*
De gemeente Groningen heeft een cruciale centrumfunctie binnen de Regio Groningen-Assen. Groningen wordt in de toekomst naar verwachting nog meer 'centrum van het Noorden' dan het nu al is in Noord-Nederland en de Regio Groningen-Assen. Belangrijk is om deze functie te blijven vervullen en te versterken, in het belang van de stad en de regio.

*Economie speelt zich in toenemende mate af in stedelijke gebieden*
De tendens in de vestiging van economische functies is dat deze steeds meer in en rond een grote stad plaatsvinden. De aanzuigende werking van de stad wordt in de toekomst alleen maar groter. Houd focus en richt u als Regio Groningen-Assen op juist die aspecten waar u goed in bent.

**Uitgangspunt 4: Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers**

*De economische kracht van de Regio Groningen-Assen is tweekoppig, sluit daarbij aan in uw beleid*
Kenmerkend in de samenstelling van de werkgelegenheid in de Regio Groningen-Assen is een zekere tweekoppigheid: enerzijds enkele grote werkgevers en anderzijds de kleine ondernemingen met minder dan vijf werknemers. Deze tweekoppigheid van enerzijds grote instituten en anderzijds het kleinbedrijf is iets dat Regio Groningen-Assen moet koesteren en verder moet uitnutten. Uw speerpunten van de Regio Groningen-Assen (Energy Valley, Healthy Aging en Sensor Technology) zijn mede de 'voeders' voor het bestaande kleinbedrijf. Daarom moet u zowel investeren in uw speerpunten als in uw kleine ondernemers.

**Uitgangpunt 5: Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag**

*Veranderende vraag leidt tot een grotere diversiteit aan vestigingsmilieus*
U moet de veranderende vraag naar werklocaties nu en in de toekomst kunnen faciliteren. Resumerend:
- Er is meer differentiatie in uw huidige en toekomstige aanbod nodig.
- Kies die locaties die het beste zijn in hun soort. Dit zijn de locaties met de beste locatiekenmerken, beste ontsluiting, ligging aan de goede kant van de stad, etc.
- Flexibele kavelmaten zijn een belangrijke succesfactor in het ontwikkelen van terreinen.

- Werken in het woonmilieu is de laatste jaren in opkomst. Maak dat mogelijk door woongebieden zo in te richten dat er naast wonen ook ruimte is voor werken.
- Bij de nieuwe werklocaties gaat het om een duidelijk profiel. Een duidelijk profiel van een terrein, met een uniforme verschijningsvorm en uitstraling zijn veel belangrijker dan dezelfde clusters van bedrijvigheid.
- In de toekomst richt u zich als Regio Groningen-Assen veel meer op een bepaalde 'look & feel' van het gebied; een toekomstig DNA. In het hier en nu is het dan wenselijk dat het bestemmingsplan ontwikkelingen faciliteert die passen binnen deze gebiedsidentiteit, als letterlijk 'kiem' voor de toekomst
- Hanteer bij bedrijventerreinen 'negatieve bestemmingsplannen'. Negatief bestemmen betekent dat het bestemmingsplan uitsluit wat *niet* op de locatie gevestigd mag worden. Alle overige activiteiten worden toegestaan. Dit verschilt van het zogenaamde 'positief bestemmen' dat nu vaak door de regiogemeente wordt gehanteerd, waarbij in het bestemmingsplan staat aangegeven welke bestemmingen waar mogelijk zijn.

**Uitgangspunt 6: Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes**

*Economie en financiën in samenhang*
Bij een juiste strategie voor werklocaties gaan economische keuzes samen met financiële keuzes. De focus ligt in wat is goed voor de stad, de regio en of de economische ambities kunnen worden gerealiseerd. Natuurlijk zijn financiën daarin belangrijk maar niet doorslaggevend.

**Uitgangspunt 7: Kies tussen plannen**

*Schrap uit uw overaanbod aan plannen*
De vraag naar bedrijventerreinen vermindert en verandert. Er is nu te veel van hetzelfde in de aanbieding, hierin moet geschrapt worden. Het is wel noodzakelijk dat u uw brede palet aan vraag kan bedienen.

*Differentieer in locaties*
Het palet aan vraag naar soorten werklocaties wordt steeds meer divers. Zorg daarom dat u ook een breed palet aan terreinen in de aanbieding heeft.

**Uitgangspunt 8: Hanteer de duurzame verstedelijkingsladder in de planning en uitgifte van uw werklocaties**

*Pas vooral op beleidsniveau de duurzame verstedelijkingsladder toe*
De duurzame verstedelijkingsladder voor bedrijventerreinen vormt een geheel aan maatregelen om duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Bij de Regio Groningen-Assen betekent dit dat verder overaanbod moet worden voorkomen. In de planvorming van nieuwe locaties moet de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond. Deze duurzame verstedelijkingsladder is vanaf juni 2012 middels het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) verplicht gesteld. Ieder nieuw bestemmingsplan in het stedelijk gebied moet dan verplicht op de duurzame verstedelijkingsladder worden getoetst.

**Uitgangspunt 9: Zonder regionale instemming lukt het niet**

*Kwantitatieve en kwalitatieve instemming, in plaats van afstemming*
Als we kijken naar het totale overaanbod aan werklocaties is gepland dan is een juiste en stringente regionale afstemming op regionaal niveau noodzakelijk. 'Instemming', in plaats van 'afstemming'. Besluiten over het planologisch verder brengen van werklocaties en besluiten over het op de markt brengen van werklocaties moeten gebonden zijn aan regionale instemming, niet slechts het elkaar informeren zoals dat thans gebruikelijk is.

## 3. Voorstel schrappen, faseren en verkleuren

Hieronder volgt het voorstel van de Stec Groep aan de Regio Groningen-Assen om te schrappen in het bestaande aanbod om zo vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen. Naast het sowieso schrappen geven we ook voorstellen om terreinen pas te ontwikkelen wanneer de vraag voldoende is aangetoond. Dit noemen we onder voorwaarden ontwikkelen. Daarnaast geven we voorstellen om terreinen te verkleuren naar een andere functie. Naast het advies van de Stec Groep hebben ook de portefeuillehouders Economie van de afzonderlijke gemeenten een voorstel gemaakt welke plannen zij willen schrappen, faseren en verkleuren.

*Voorstel Stec Groep: zo'n 290 hectare schrappen*
Het voorstel is om in totaal zo'n 290 hectare te schrappen. Vooral de gemeente Groningen levert veel in, deze gemeente heeft ook verreweg het grootste overaanbod in de Regio Groningen-Assen.

**voorstel Stec Groep te schrappen bedrijventerreinen**

| Regio | Terrein | Netto ha[2] | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Groningen** | Westpoort fase 1c | 22,9 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Westpoort fase 2 | 75 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| | Meerstad | 90 | zacht plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Assen** | Messchenveld 1b | 50 | hard plan | gemengd en hoogwaardig |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 3 | 20 | zacht plan | gemengd |
| | Nieuw Roden | 10 | zacht plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Kranenburg Zuid | 22 | hard plan | hoogwaardig |
| **Totaal RGA** | | **289,9** | | |

*Voorstel Stec Groep: zo'n 133 hectare onder voorwaarden ontwikkelen*
Het voorstel is om in totaal zo'n 133 hectare onder voorwaarden te ontwikkelen, dat wil zeggen: na 2020 ontwikkelen bij voldoende vraag.

**voorstel Stec Groep bedrijventerreinen te ontwikkelen onder voorwaarden**

| Regio | Terrein | Netto ha | Status | Segment |
|---|---|---|---|---|
| **Groningen** | Rodehaan fase 2 en 3 | 14,4 | hard plan | gemengd en werkterrein |
| **Assen** | Assen Zuid 2e fase[3] | 45 | hard plan | gemengd en grootschalig |
| **Hoogezand-Sappemeer** | Rengers 3 | 10, | hard plan | gemengd |
| | Westerbroek West | 9,0 | hard plan | zware industrie |
| **Leek/Roden** | Leeksterveld fase 2 | 20,0 | hard plan | gemengd |
| **Landelijk Zuid** | Vriezerbrug Zuid | 35 | zacht plan | gemengd |
| **Totaal RGA** | | **133,4** | | |

[2] De grootte van de locaties sluit aan bij de regionale bedrijventerreinenmonitor januari 2012
[3] 15 ha voor kenniscampus

*Grootste verkleuringsopgave binnen Groningen*
Het aandeel van de werkgelegenheid dat terecht komt op niet-bedrijventerreinen is het grootst in stedelijke regio's. Vandaar dat de verkleuringsopgave binnen de Regio Groningen-Assen het grootst is in de gemeente Groningen. Over het algemeen zijn de verkleuringsmogelijkheden binnen de bestaande stad het grootst, omdat de stad een meer multifunctionele dynamiek heeft dan de meer perifeer gelegen gebieden.
Een andere mogelijkheid is om in de toekomst het bestaande surplus aan bedrijventerreinen in te zetten om de toekomstige vraag naar niet-bedrijventerreinenfuncties op te vangen.

**(03a) Beslisnotitie werklocaties**

| | |
|---|---|
| Notitie voor: | PO Economie en Stuurgroep |
| Steller notitie: | PTBT Regio Groningen Assen |
| Bespreekdatum: | PO Economie op 28 juni 2012, stuurgroep op 19 oktober 2012 |

**Bespreek-/beslispunten PO Economie 28 juni 2012**

1. Planningslijst bedrijventerreinen 2012
   a. Bespreken van de planningslijst bedrijventerreinen 2012, bijgevoegd (bijlage 3b) bij deze notitie, waarin de plancapaciteit voor bedrijventerreinen tot 2030 is weergegeven.
   b. De planningslijst bedrijventerreinen 2012 voor instemming voorleggen aan de stuurgroep RGA van 19 oktober 2012.

2. Meningvormende bespreking van het regionaal instemmingsmodel (bijlage 3c). Dit model voor instemming voorleggen aan de stuurgroep van 19 oktober 2012 van RGA.

3. De rapporten van STEC en Bureau Louter worden voor kennisgeving aangenomen (bijlage 3-d1 en 3-d2). (*voor de bestuurders zijn de opleggers/ samenvatting van Bureau Louter en STEC bijgevoegd, volledige rapport is via ambtelijke lijn beschikbaar*).

4. De uitkomsten van de evaluatie, (bijlage 3-d5) bijgevoegd bij deze beslisnotitie, voor kennisgeving aannemen.

5. De overige adviezen uit het rapport van STEC en de evaluatie voor voorbereiding ten behoeve van het PO Economie in handen leggen van het projectteam bedrijventerreinen, onder andere acquisitie, toplocaties en kantoren.

**Urgentie**

Uit het onderzoek door STEC naar werklocaties en de recente marktontwikkeling blijkt een grote bestuurlijke urgentie om tot gezamenlijke regionale keuzes ten aanzien werklocaties te komen:

- Er is een groot (over)aanbod aan plancapaciteit;
- Er zijn bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen veel voorinvesteringen gedaan, met de daaraan verbonden financiële risico's;
- Het is reëel om van uit te gaan dat de komende jaren marktherstel zal uitblijven;

**Inleiding**

De verkoop van woningen en de afzet van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen. De komende jaren wordt niet direct herstel naar oude volumeniveaus verwacht. De markt voor Wonen en Bedrijventerreinen heeft in belangrijke mate een (sub)regionaal karakter. Omdat de gemeenten bij beide beleidsterreinen een belangrijke beslissende positie heeft (bestemmingsplannen, grondposities, programmering) is sturing op zowel lokaal als regionaal niveau van belang. Ontbreken van een regionale aanpak kan leiden tot doorontwikkeling van teveel geplande capaciteit met als gevolg een fors financieel beslag op gemeentelijk vermogen en een aantasting van de kwaliteit van de regio.

Zowel bij het programma's voor Wonen als Bedrijventerreinen is dit probleem onderkend. In de aanpak in de regio trekken de beide programma's gezamenlijk op. In deze notitie wordt alleen ingegaan op bedrijventerreinen.

*Het volgende komt in deze notitie aan de orde:*

- *Het advies van bureau STEC*
- *De planningslijst bedrijventerreinen 2012*
- *De evaluatie van de bestuurlijke afspraken over bedrijventerreinen in RGA uit 2010*
- *Het regionaal instemmingsmodel*

Na bespreking in het PO Economie worden de planningslijst bedrijventerreinen 2012 tezamen met de planningslijst voor wonen en het regionaal instemmingsmodel voor instemming voorgelegd aan de stuurgroep van 19 oktober 2012.

**Onderzoek STEC vraagontwikkeling: proces en resultaten (bijlage 3-d1 en 3-d2)**
Belangrijkste conclusie uit het onderzoek naar de vraagontwikkeling van bedrijventerreinen is dat in de Regio Groningen Assen te veel capaciteit aan bedrijventerreinen is gepland en het aanbod niet aansluit bij de vraag. Dit onderzoek is opgestart omdat in de bedrijventerreinen-monitor een disbalans tussen vraag en aanbod naar voren kwam. Deze onevenwichtigheid is door Bureau Louter en de STEC Groep verder onderzocht. De tussenresultaten zijn gepresenteerd in het PO Economie.

Er is in het onderzoek naar de kwantitatieve ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen een diepgaande analyse uitgevoerd (Bureau Louter). De basis wordt gevormd door de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de vertaling daarvan naar ruimtelijke ontwikkeling in de T-structuur van de regio en de werklocaties. Het onderzoek is een verdieping van de BLM (bedrijfslocatiemonitor). De BLM is een landelijk instrument om de behoefte aan bedrijventerreinen op lange termijn te ramen.

STEC heeft dit aangevuld met kwalitatieve aspecten en een vertaling gemaakt naar het bredere begrip werklocaties. Het rapport is opgesteld vanuit de rol als kritische adviseur. De insteek bij het onderzoek van STEC is geweest Regio Groningen Assen als één entiteit bezien. Dit heeft geleid tot een advies om 423 ha bedrijventerreinen te schrappen, herfaseren en of te verkleuren. Ook heeft STEC geadviseerd om de bestaande regionale afstemming over plannen (nieuwe terreinen, ontwikkelen, een nieuwe fase starten) te wijzigen in regionale instemming.

**Samenvatting Bureau Louter en STEC**
De belangrijkste conclusies van de rapporten zijn:

1. *De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen.*
2. *De prognoses laten een lagere toekomstige groei van de werkgelegenheid zien.*
3. *De groei concentreert zich met name in de steden Groningen en Assen.*
4. *Groeiverwachting met name in de sectoren: kennisintensieve diensten, zorg/onderwijs en non-profitsector (groot deel ook zzp).*
5. *De vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Groningen Assen tot 2030 bedraagt 240 ha (TM scenario). Het blijft daarmee fors achter bij eerdere verwachtingen.*

6. *De vraag naar niet-bedrijventerreinen tot 2030 bedraagt 145 ha. Deze bevindt zich hoofdzakelijk in de steden Groningen en Assen. Het onderzoek gaat verder niet in op vraag en aanbod voor deze categorie.*
7. *Het aanbod aan bedrijventerrein (optelsom direct uitgeefbaar, harde plannen en zachte plannen) tot 2030 door gemeenten op de markt en/of gepland bedraagt 620 ha. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen is daarmee 380 ha te hoog.*
8. *Het aanbod lijkt daarnaast in kwalitatieve zin niet goed te passen bij de verwachte vraag en differentiatie is nodig.*
9. *Er treedt een verschuiving op van de vraag naar ruimte op niet klassieke bedrijventerreinen/ werklocaties.*
10. *Bij het doorzetten van geplande capaciteit voor bedrijventerreinen in de regio ontstaat een oplopend negatief financieel resultaat in de gemeentelijke grondexploitaties.*
11. *Vanuit de analyse wordt geconcludeerd dat keuzes gemaakt moeten worden in het aanbod (schrappen, faseren, verkleuren).*

**Terugdringen plancapaciteit bedrijventerreinen Regio Groningen Assen** (bijlage 3b).
De eindresultaten van de onderzoeken van STEC en Bureau Louter zijn op 30 maart 2012 gepresenteerd aan de portefeuillehouders Economie. In de daarop volgende discussie is door de portefeuillehouders overeenstemming bereikt over een reductie van de capaciteit van ca 180 ha en het ontwikkelen onder voorwaarde van 220 ha. De details zijn opgenomen in de bijgevoegde planningslijst bedrijventerreinen 2012 (bijlage 3b).
De voorstellen van de gemeenten sluiten in hoofdlijnen aan op het advies van STEC.

Resumé van de cijfers:

- Huidige plancapaciteit (hard en zacht tot 2030)
  (Bron: bedrijventerreinenmonitor 2012): ca 620 ha

- Vraag naar bedrijventerreinen nav onderzoek STEC tot 2030: ca 240 ha

- Advies STEC tot capaciteitsreductie
  - Schrappen: 290 ha
  - Pas ontwikkelen onder voorwaarden: 133 ha
  - Totaal reductie/faseren: 423 ha

- Resteert volgens Advies STEC 197 ha

- Resultaat inzet gemeenten
  - Schrappen: 180 ha
  - Pas ontwikkelen onder voorwaarden: 220 ha
  - Totaal reductie/faseren: 400 ha

- Resteert voor aanbod/ontwikkeling door gemeenten tot 2030: 220 ha

De planningslijst bedrijventerreinen 2012 is met twee kaarten van de regio gevisualiseerd (bijlage 3-d3 en 3-d4).

**Samenvatting evaluatie regionale bedrijventerreinen afspraken** (bijlage 3-d5)
De "Regionale afspraken kwaliteit bedrijventerreinen Regio Groningen Assen" zijn in maart 2010 door de stuurgroep vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de afspraken in 2011 worden geëvalueerd. Er bestaat een nauwe relatie tussen de onderzoeken STEC en Bureau Louter en de evaluatie van de afspraken. De evaluatie gaat in op de wijze waarop in de regio wordt samengewerkt. De vraaganalyse bevat de cijfermatige resultaten in de samenwerking in vraag- en aanbod naar bedrijventerreinen. In de evaluatie worden vier hoofdconclusies getrokken:

1. De regionale samenwerking op bedrijventerreinen wordt door alle betrokkenen omarmd, vooral in deze tijd waarin de economische ontwikkelingen tegenvallen.
2. De afspraken worden niet goed nageleefd. Ze zijn soms ook niet scherp geformuleerd.
3. Er is een fors overaanbod aan (nieuwe) bedrijventerreinen, dit mede als gevolg van vraagterugval. De planontwikkeling is echter volop doorgegaan. Het gehanteerde criterium van hard en zacht is onvoldoende om te sturen op nieuwe ontwikkelingen.
4. Naast bedrijventerreinen zijn er ook nadere locaties in de regio die aandacht verdienen in de regionale planning en afstemming.

**Regionaal instemmingsmodel** (bijlage 3c)
Vanuit de programma's Wonen en Bedrijventerreinen wordt gezamenlijk een regionaal instemmingsmodel opgesteld. Het instemmingsmodel sluit aan bij de adviezen van STEC en de uitkomsten uit de evaluatie om de regionale sturing op ruimtelijke plannen te verbeteren. Het regionaal instemmingsmodel is als bijlage bij deze beslisnotitie gevoegd.

De plancapaciteit voor bedrijventerreinen is vastgelegd in de planningslijst bedrijventerreinen 2012. Om er voor te zorgen dat in de toekomst het aanbod in de regio zowel kwantitatief als kwalitatief in balans blijft met de vraag zijn spelregels nodig. Deze zijn samengevat in het regionaal instemmingsmodel. De planningslijst bedrijventerreinen 2012 en het regionaal instemmingsmodel vormen hiermee samen één geheel.
De projectteams wonen en bedrijventerreinen zijn betrokken geweest bij de voorbereiding voor dit model. Een voorbereidingsgroep met ondermeer deelnemers uit beide teams, heeft het model vervolgens mee opgesteld.

**Vervolgproces**

- meningsvormende bespreking in juni door de portefeuillehouders Wonen en Economie (PO Economie 28 juni 2012) van de planningslijst bedrijventerreinen 2012 en het regionaal instemmingsmodel
- meningsvormende bespreking in juni door de PD
- verslaglegging in de stuurgroep van 13 juli 2012
- advisering in september/oktober door de beide projectteams, de beide portefeuillehoudersoverleggen en de PD
- op 19 oktober 2012 vaststelling en ondertekening door de stuurgroepleden (namens de Colleges)

**Bijlagen**

Besluitvormend

(03a) Beslisnotitie werklocatie
(03b) Planningslijst bedrijventerreinen 2012
(03c) Regionaal instemmingsmodel Regio Groningen Assen

Ondersteunend

(03-d1) Samenvatting Bureau STEC**
(03-d2) Samenvatting Bureau Louter**
(03-d3) Kaart plancapaciteit bedrijventerreinen 2012
(03-d4) Kaart opgave bedrijventerreinen
(03-d5) Resultaten evaluatie regionale afspraken

[** Voor de bestuurders zijn de samenvattingen van Bureau Louter en STEC bijgevoegd, volledige rapport is via ambtelijke lijn beschikbaar]

**VERTROUWELIJK**

**(08-c) Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen**

**De ondergetekenden:**

Leden van de stuurgroep Regio Groningen Assen

Voor u liggen het Regionaal instemmingsmodel Regio Groningen Assen en de planningslijsten voor wonen en bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie.

Met deze afspraken wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen en regionale kwaliteitsdoelstellingen gerealiseerd.

## 1. Context

Zowel de verkoop van woningen als de afzet van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen. De komende jaren wordt geen herstel naar oude volumeniveaus verwacht. De besluitvorming over de ontwikkeling van plannen voor locaties voor wonen en bedrijventerreinen vindt vooral plaats op gemeentelijk niveau terwijl de markt voor woningen en bedrijventerreinen in belangrijke mate een (sub)regionaal karakter heeft.
Om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans is en blijft, zijn regionale afspraken gemaakt. Door deze afspraken wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties, worden risico's geminimaliseerd, marktkansen benut en regionale kwaliteitstdoelstellingen ten aanzien van bereikbaarheid en landschappen gerealiseerd. De regionale samenwerking toont hiermee ook in moeilijke tijden daadkracht.

Op het publiekrechtelijke terrein hebben rijk en provincie een rol in het kader van de WRO. Deze rol blijft met deze regionale afspraken onverkort overeind.
Het regionale instemmingsmodel is ervoor bedoeld om regionale instemming te krijgen voor nieuwe plannen, ook in gevallen waarin het bestemmingsplan reeds is vastgesteld. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om planologische stappen (ihkv WRO), investeringen in grond of infrastructuur of privaatrechterlijke overeenkomsten voor gebiedsontwikkeling.

De regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen regionale planningslijsten worden vastgesteld. Voor volumeafwijkingen naar boven is regionale instemming nodig in Regio Groningen Assen. Regionale instemming vindt plaats door een besluit van de stuurgroep van de Regio. Dit besluit vormt een zwaarwegend advies aan de colleges van de gemeenten in Regio Groningen Assen.
Binnen dit model zijn de gemeenten vrij de binnen de regio vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand te nemen en worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven. De gemeenteraden nemen het finale besluit over de uitvoering van een plan, provincies hebben hun formele bevoegdheid.

De planning is niet statisch. Uitgangspunt voor de programmering en planning van wonen en bedrijven bij gemeenten is de vraagontwikkeling uit de (regionale) markt. Gesignaleerde afwijkingen uit opeenvolgende monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de

programmering/planning. De monitors bevatten tenminste informatie over marktontwikkelingen en de ontwikkelingen van het aanbod.
De planning komt voor wonen tot uitdrukking in planningslijst met woningbouwprojecten per gemeente op basis van het scenario van 24 februari 2012. Voor bedrijventerreinen is een planningslijst vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg dd.
<zowel voor wonen als voor bedrijventerreinen moeten deze planningslijsten nog worden vastgesteld>.

In 2010 zijn regionale afspraken gemaakt over de kwaliteit bedrijventerreinen in Regio Groningen-Assen. Dit regionale instemmingsmodel vormt hiervan een nadere uitwerking.

## 2. Stappen die vooraf regionale instemming behoeven

1. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. De planningslijsten worden vastgesteld door de stuurgroep van Regio Groningen Assen.

2. Het besluit van de stuurgroep heeft het karakter van een zwaarwegend advies van Regio Groningen Assen aan de colleges van de gemeenten van de Regio Groningen Assen.
   Voor besluitvorming en geschillen wordt verwezen naar het convenant 2004 Regio Groningen Assen 2030.

3. Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:
   a. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in planninglijst dan wel binnen een ander scenario vallen.
   b. Het voornemen een marktafzet voor woningbouw te genereren dat uitgaat boven het vastgestelde scenario voor de betreffende gemeente.
   c. Het voornemen om plannen voor bedrijventerreinen te ontwikkelen die in de planningslijst staan vermeld onder "ontwikkelen onder voorwaarden".
   d. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen en nieuwe plancapaciteit boven de door RGA vastgestelde plancapaciteit voor bedrijventerreinen.

   Nieuwe plannen kunnen in verschillende vormen worden voorgelegd; Het doen van investeringen in gronden en/of het voornemen tot planologische stappen in het kader van de WRO. Instemming over een voornemen vindt in Regio Groningen Assen slechts eenmaal plaats.

4. Gemeenten agenderen schriftelijk en gemotiveerd de bedoelde voornemens over nieuwe plannen zoals genoemd onder 3 en andere belangrijke planontwikkelingen aan de portefeuillehouders via de Portefeuillehoudersoverleg (PO) Wonen en Economie. Dit voornemen wordt voorbereid door de projectteams Wonen en Bedrijventerreinen van de regio.

   Indien er geen regionale instemming kan worden bereikt door het PO op het voornemen van de vragende gemeente wordt het voornemen voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

5. Wijzigingen als bedoeld onder 4 worden door het programmabureau verwerkt in de planningslijsten.

6. Met deze regionale instemmingsprocedure wordt voldaan aan de regionale afstemming en instemming zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe[1].

---

[1] Provinciale Omgevingsverordening Provincie Groningen en Provinciale Omgevingsverordening Provincie Drenthe

7. Jaarlijks worden er monitors opgesteld voor zowel Wonen als Bedrijventerreinen. Deze monitors bevatten een terugblik naar het afgelopen jaar en geven inzicht in de verwachte vraagontwikkeling en het aanbod voor Woonlocaties en Bedrijventerreinen.

8. De monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen.

9. Bijstelling van het scenario of de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimiteit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

**TOELICHTING**

OPZET:
De inhoud van de artikelen in dit regionale instemmingsmodel voor Wonen en Bedrijventerreinen is beknopt gehouden. In deze paragraaf wordt zo nodig artikelsgewijs een nadere toelichting gegeven.

Toelichting op 1:

De planningslijst voor wonen bevat een opsomming van de plannen waarin ondermeer de aantallen en ontwikkellocaties voor woningbouw is aangeduid. Binnen het vastgestelde scenario kan per gemeente een aantal toekomstig te realiseren woningen worden aangeven zonder toekenning aan concrete projecten. Dit geeft gemeenten de ruimte om zonder regionale instemming en afstemming te anticiperen op kleine planontwikkelingen die zich voordoen voor binnendorpse/binnenstedelijke woningbouw.

Toelichting op 2:

Bij het beoordelen van een voornemen van de gemeente bedoeld onder 2 wordt ondermeer gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling en -afstemming, de financiële risico's, de kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER ladder.

Uitgangspunt is dat het voorleggen aan de regio van afwijkingen van de planningslijst in regionaal verband slechts eenmaal plaatsvindt. Indien de periode tussen de instemming door de regio voor planintenties en het in procedure brengen van een bestemmingsplan groter is dan 5 jaar dient dit plan opnieuw aan de regio te worden voorgelegd. Portefeuillehouders informeren elkaar wel in het portefeuillehoudersoverleg over planologische vervolgstappen van deze plannen.

Getekend te ..... op 19 oktober 2012,

Leden van de Stuurgroep Groningen Assen