

# VAN PLAATS GENOEG NAAR DE BESTE PLEKKEN

Regio Groningen Assen

---



**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

# VAN PLAATS GENOEG NAAR DE BESTE PLEKKEN

---

Regio Groningen-Assen

---

Projectnummer 1137-2017

Datum:	16 maart 2018
Aangeboden aan:	Regio Groningen-Assen
Auteur(s):	Joost Hagens, Maarten Kruisselbrink, Bart van Rijkom, Miles Copping

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving  
Achter Sint Pieter 160  
NL-3512 HT Utrecht  
info@bureaubuiten.nl  
www.bureaubuiten.nl  
+31 (0)30-2318945

---



# INHOUD

---

<b>SAMENVATTING</b>	<b>4</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>14</b>
1.1 Achtergrond	14
1.2 Vraag	14
1.3 Opbouw	15
<b>2. UITGANGSSITUATIE WERKEN IN DE RGA</b>	<b>16</b>
2.1 Beknopt regionaal profiel	16
2.2 Beleidskaders	19
2.3 Trends en ontwikkelingen	22
<b>3. VRAAG-AANBOD CONFRONTATIE</b>	<b>26</b>
3.1 Vraag	26
3.2 Verhuisbewegingen	35
3.3 Aanbod	36
3.4 Vraag-aanbod confrontatie	41
3.5 Benchmark grondprijzen	46
<b>4. OPGAVEN EN STRATEGIE WERKLOCATIES</b>	<b>49</b>
4.1 Ontwikkeling en opgaven	49
4.2 Ambitie en strategie	51
<b>5. OPGAVEN PER DEELREGIO</b>	<b>53</b>
5.1 Hoofdoggaven RGA	53
5.2 Opgaven Gemeente Groningen	54
5.3 Opgaven Groningse deel RGA	55
5.4 Opgaven Drentse deel RGA	61
<b>6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b>	<b>65</b>
6.1 Belangrijkste conclusies	65
6.2 Aanbevelingen voor vervolg	65
<b>BIJLAGE 1 REGIONALE AFSPRAKEN 2010/2012</b>	<b>69</b>
<b>BIJLAGE 2 AANPAK ONDERZOEK</b>	<b>71</b>
<b>BIJLAGE 3 ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE</b>	<b>73</b>
<b>BIJLAGE 4 GROEICIJFERS WERKGELEGENHEID</b>	<b>75</b>
<b>BIJLAGE 5 LOCATIEVOORKEUR</b>	<b>79</b>
<b>BIJLAGE 6 RAMING ONTWIKKELING TERREIN QUOTIENT</b>	<b>85</b>

<b>BIJLAGE 7</b>	<b>BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTER REINEN</b>	<b>86</b>
<b>BIJLAGE 8</b>	<b>BEHOEFTERAMING KANTOREN</b>	<b>89</b>
<b>BIJLAGE 9</b>	<b>PLANAANBOD BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>90</b>
<b>BIJLAGE 10</b>	<b>TRANSFORMATIEPLANNEN BEDRIJVEN-TERREINEN</b>	<b>91</b>
<b>BIJLAGE 11</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS KANTORENMARKT GRONINGEN</b>	<b>92</b>
<b>BIJLAGE 12</b>	<b>VERHUISBEWEGINGEN</b>	<b>95</b>
<b>BIJLAGE 13</b>	<b>STRATEGIE AMBITIES WERKLOCATIES</b>	<b>108</b>

# SAMENVATTING

---

## Aanleiding onderzoek

De **Regio Groningen-Assen** (hierna RGA) heeft behoefte aan inzicht in de vraag naar en het aanbod van **bedrijventerreinen** en **kantoren** om (mede) daarop haar strategie voor werklocaties te baseren. Aanleiding is dat de markt van werklocaties is veranderd en blijft veranderen, onder invloed van trends zoals meer ondernemerschap, meer kleinschalige bedrijvigheid, meer mengbare bedrijvigheid en een stijgende populariteit van stedelijke en multifunctionele gebieden. Ook wil de RGA de **regionale samenwerking** op dit onderwerp evalueren, om te komen tot een toekomstige strategie voor werklocaties inclusief aanbevelingen voor de regionale samenwerking.

## Kwalitatieve en kwantitatieve analyse

In opdracht van de RGA heeft Bureau Buiten in de periode van mei tot en met december 2017 uitgebreid kwalitatief en kwantitatief onderzoek gedaan o.a. bestaande uit de volgende elementen:

- **Interviews**, zowel ambtelijk als bestuurlijk met alle 12 gemeenten en beide provincies gericht op o.a. evaluatie van de samenwerking, ontwikkeling van de vraag en kwaliteit van de werklocaties en interviews met lokaal en regionaal ingevoerde bedrijfsmakelaars;
- **Schouw** van alle huidige werklocaties in de RGA om de kwaliteit van de locaties goed in beeld te krijgen;
- Opstellen van de **werkgelegenheidsprognose** (2025/2035) o.b.v. referentiescenario's (hoog/laag) die ontwikkeld zijn t.b.v. de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving door het Centraal planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving;
- Analyse van **verhuisbewegingen** van bedrijven gericht op o.a. het in beeld brengen van verhuismotieven en waardering van het vestigingsklimaat en interviews met verhuisde bedrijven gericht op verdieping van de kwalitatieve vraag naar werklocaties;
- Bijeenkomsten met samengestelde **focusgroepen** vanuit het regionale bedrijfsleven om de vraag naar werklocaties, in het algemeen en in specifieke sectoren, scherp in beeld te krijgen;
- **Ruimtebehoefteraming** van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren, inventarisatie van de transformatieopgave en de planvoorraad en opstellen van de vraag-aanbod confrontatie voor periode tot 2025 en de periode daarna tot 2035.

Het onderzoek brengt de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte aan werklocaties in beeld, als basis voor een regionale werklocatiestrategie langs vier inhoudelijke lijnen. De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek worden in deze samenvatting toegelicht.

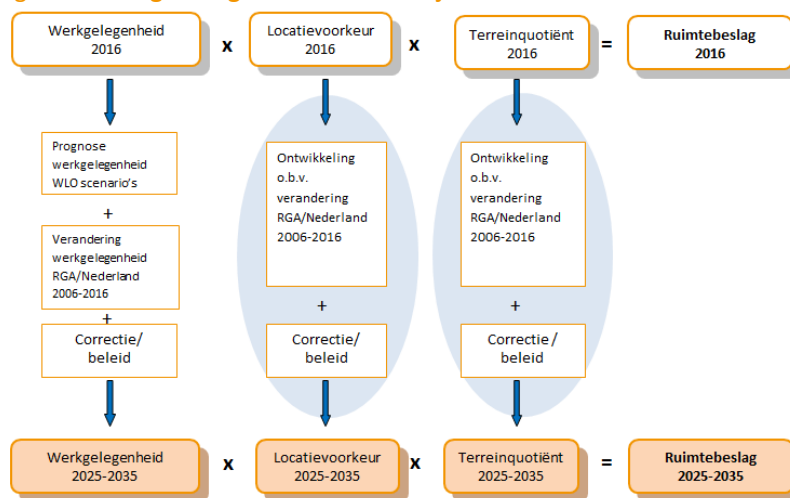
## Methodiek vraagraming

Voor de vraagraming is de 'terreinquotiëntenmethode' gebruikt: op basis van werkgelegenheidsontwikkeling het verwachte ruimtegebruik in beeld

brengen. Een methodiek op basis van uitgiften is daarnaast als ‘naïeve’ voorspeller en vergelijkingsmateriaal gehanteerd. Voor de berekeningen zijn regio-specifieke data voor werkgelegenheid, de ruimtelijke verdeling daarvan (de locatietype-voorkeur) en het ruimtegebruik gehanteerd. De kantorenvraag is op soortgelijke manier geanalyseerd.

Vanwege fundamentele onzekerheid is met scenario's gewerkt waarvoor de lange termijn-scenario's van PBL en CPB als basis zijn gebruikt (de zogeheten WLO-scenario's). In de meest recente WLO-scenario's is een onderscheid gemaakt in een laag en een hoog scenario. In de onderstaande figuur is de methodiek weergegeven.

**Figuur A: Vraagramingsmethodiek Bedrijventerreinen**



De gebruikte raming brengt de uitbreidingsvraag in beeld. Vervangingsvraag – vanwege onttrekking voor transformatie bijvoorbeeld – zit niet in deze berekeningen, maar komt wel aan bod. Op basis van drie componenten – werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik – is de ruimtevraag in 2025 en 2035 berekend. De berekeningen zijn gemaakt voor drie deelgebieden binnen de RGA: Groningen stad, het (overige) Groningse deel van de RGA<sup>1</sup> en het Drentse deel van de RGA.

### Werkgelegenheidsraming

Zowel in het lage als het hoge scenario groeit Groningen stad in omvang van werkgelegenheid. In scenario hoog gaat het om een toename met ruim 21.000 banen.

In scenario hoog groeit de werkgelegenheid ook in Groningen rest (ruim 2.000) en het Drentse deel van de RGA (bijna 5.000). In scenario laag vindt in deze gebieden een lichte krimp plaats. In de gehele RGA groeit de werkgelegenheid, zowel in scenario laag als hoog, maar in laag is die groei heel bescheiden.

<sup>1</sup> In de berekeningen is de werkgelegenheid in de gemeenten die door de herindelingen aan de RGA worden toegevoegd meegenomen (met uitzondering van de Eemhaaven, omdat voor de haventerreinen een afzonderlijke raming en methodiek wordt gehanteerd).

## Ruimtebehoefte en vraag-aanbod bedrijventerreinen

Tabel A: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario Laag (2017-2035) ha netto

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+19	-11
Groningen Rest	617	-8	-26
Drentse deel RGA	457	+8	-6
<b>Totaal</b>	<b>1.747</b>	<b>19</b>	<b>-43</b>

Tabel B Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in per deelregio in scenario Hoog (2017-2035) ha netto

	Areaal in gebruik 2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	+55	+28
Groningen Rest	617	+17	0
Drentse deel RGA	457	+32	+19
<b>Totaal</b>	<b>1.747</b>	<b>+103</b>	<b>+47</b>

De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen neemt in de RGA tot 2025 toe met ca. 20 ha in het scenario laag en circa 100 ha in scenario hoog. De grootste absolute groei wordt verwacht in Groningen Stad. In de periode 2025-2035 groeit de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de RGA met +47 ha in scenario hoog en daalt de ruimtebehoefte met -43 ha in scenario laag. Hieronder staan de vraag-aanbod-confrontaties van bedrijventerreinen in 2025 en 2035.

Tabel C: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen RGA tot 2025

	Uitbreidingsvraag 2016-2025		Vervangingsvraag 2016-2025 (50% van transformatie)		Totale vraag 2016-2025		Planvoorraad	VA-confrontatie 2025	
	<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>			<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>		<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E	
Groningen Stad	19	55	20	39	75	113	74	38	
Groningen Rest	-8	17	0	-8	17	57	65	41	
Drentse Deel RGA	8	32	5	13	37	114	101	78	
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>103</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>129</b>	<b>285</b>	<b>241</b>	<b>156</b>	

Tabel D: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen RGA 2025 - 2035

	Uitbreidingsvraag 2025-2035		Vervangingsvraag 2025-2035 (50% van transformatie)		Totale vraag 2025-2035		Resterend aanbod 2025		VA-confrontatie 2035	
	<i>Laag</i>	<i>Hoo g</i>			<i>Laag</i>	<i>Hoo g</i>	<i>Laag</i>	<i>Hoo g</i>	<i>Laag</i>	<i>Hoo g</i>
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G	H=F-D	I=G-E	
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	74	38	70	-6	
Groningen Rest	-26	0	0	-26	0	65	41	91	41	
Drentse Deel RGA	-6	19	0	-6	19	101	78	107	58	
<b>Totaal</b>	<b>-43</b>	<b>47</b>	<b>16</b>	<b>-27</b>	<b>64</b>	<b>241</b>	<b>156</b>	<b>267</b>	<b>93</b>	

In de periode tot 2025 is er ruim voldoende aanbod. Zowel in het lage als het hoge scenario zijn er geen kwantitatieve tekorten. Ook in de periode 2025-2035 is er voldoende ruimte in Overig Groningen en het Drentse RGA-deel. Voor de stad Groningen slaat het overschot aan bedrijventerreinen in het hoog scenario dan om in een tekort. In geval van voortdurende hoge uitgave treedt dit tekort al eerder op (omstreeks 2025). Gezien de grote bandbreedte op de lange termijn tussen het hoge en het lage scenario zijn een goede monitoring en zo nodig tijdige bijsturing van belang.

### Ruimtebehoefte en vraag- aanbod kantoren

**Tabel E: Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren per deelregio in laagscenario in m<sup>2</sup> bvo x 1.000 (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921	-66	-85
Assen	302	-42	-38
<b>Totaal</b>	<b>1.225</b>	<b>-108</b>	<b>-123</b>

**Tabel F: Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren per deelregio in hoogscenario in m<sup>2</sup> bvo x 1.000 (2016-2035)**

	2016	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921	+49	+1
Assen	302	-23	-1
<b>Totaal</b>	<b>1.225</b>	<b>+26</b>	<b>0</b>

Uit de berekende ruimtebehoefte voor kantoren blijkt dat de kantorenmarkt in scenario hoog tot 2025 in Groningen groeit met ca. 49.000m<sup>2</sup>. Daarna stagneert de groei. In scenario laag krimpt de kantorenmarkt in Groningen (-66.000m<sup>2</sup> tot 2025 en -85.000m<sup>2</sup> van 2025-2035). Voor de kantorenmarkt in Assen is op basis van de prognose zowel in scenario hoog als scenario laag een krimp van de kantorenmarkt voorzien (-42.000m<sup>2</sup> in laag en -22.500m<sup>2</sup> in hoog tot 2025).

Naast de uitbreidingsvraag, is ook de vervangingsvraag relevant voor de toekomstige kantorenmarkt in Groningen en Assen. Die berekenen we door de voorraad in gebruik te delen door de verwachte levensduur van kantoorpanden. Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag voor kantoren in Groningen tot 2025 zich in de bandbreedte van 180.000m<sup>2</sup> tot 370.000m<sup>2</sup> bevindt. De vervangingsvraag voor kantoren in Assen ramen we in de bandbreedte van 60.000m<sup>2</sup> tot 120.000m<sup>2</sup>.

Hieronder zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor kantorenlocaties opgenomen voor Groningen (gemeente) en Assen, voor het hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn.



Tabel G: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren in 1000 m<sup>2</sup> RGA tot 2025 (scenario hoog)

	Uitbreidingsvraag tot 2025	Transformatie			Aanbod 2025	VA-confrontatie 2025
	A	Leegstand B	plannen C	Planvoorraad D	E=B-C+D	F=E-A
Groningen Stad	49	137	105	17	49	1
Assen	-23	68	24	0	44	66
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>205</b>	<b>129</b>	<b>17</b>	<b>93</b>	<b>67</b>

Tabel H: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren in 1000 m<sup>2</sup> RGA 2025-2035 (scenario hoog)

	Uitbreidingsvraag VA-confrontatie 2025	Transformatieplannen 2025-2035		VA-confrontatie 2035
	A	B	C	D=A-B-C
Groningen Stad	1	1	137	-138
Assen	66	-1	0	69
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>137</b>	<b>-70</b>

In Groningen Stad is de kantorenmarkt in 2025 redelijk in balans. In deze berekening wordt, op basis van historische data over transformatie, gerekend met een jaarlijks transformatievolume van 12.500 m<sup>2</sup> vanaf 2019. Assen kan tot 2025 ruimschoots in de vraag voorzien.

In 2035 kent Groningen Stad een aanzienlijk tekort aan kantoorruimte. Het aanzienlijke geraamde transformatievolume ligt hieraan ten grondslag. Deze transformatie biedt ruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen waarmee de kantorenvoorraad wordt vernieuwd. Als het transformatievolume lager uitvalt dan geraamd zijn er ook minder nieuwbouwplannen nodig. Bij minder transformeren en minder toevoegen wordt de vernieuwing van de voorraad echter geremd. Assen heeft in 2035 een overschot aan kantoorruimte.

### Belangrijkste onderzoeksuitkomsten

#### Kwantitatief ruim voldoende aanbod

De Regio Groningen-Assen heeft zowel qua bedrijventerreinen als kantoren **ruim voldoende aanbod** en geplande werklocaties. Alleen in de stad Groningen slaat het overschot aan bedrijventerreinen op de langere termijn mogelijk om in een tekort in specifieke segmenten. Dit geldt niet alleen voor bedrijventerreinen, maar ook voor kantoren, waarbij voor kantoren de vervangingsvraag en transformatie belangrijke factoren zijn.

Het **aanbod** bestaat uit direct uitgeefbaar aanbod en hard planaanbod, dat daarom in principe als gegeven moet worden beschouwd. Er dient rekening te worden gehouden met een onvoorspelbare marktvrage in de deelmarkten datacenters, e-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers. Het aanbod is redelijk verspreid over de drie deelregio's. Dit is gunstig, omdat de vraag tussen de deelregio's beperkt uitwisselbaar is. Daarom dient elk van de drie deelregio's over een bepaald (plan)aanbod te kunnen beschikken om in de vraag te kunnen voorzien, ook al levert dat bij elkaar opgeteld dus een relatief ruim aanbod in de RGA op.

Omdat er ruim voldoende aanbod is is het onverstandig op dit moment zacht planaanbod in ontwikkeling te nemen. Vriezerbrug Zuid (Tynaarlo) moet pas ontwikkeld worden nadat de bedrijventerreinen Nesciopark (Haren), Messchenveld en Peelerpark (Assen) voor ca. 80% uitgegeven zijn. Over bedrijventerrein Meerstad (Groningen) kan komende collegeperiode een besluit worden genomen.

#### **Kwalitatief in redelijke staat; onvoldoende toekomstbestendig**

Kwalitatief zijn de bedrijventerreinen op dit moment in **redelijke staat**. Veel bedrijven beoordelen die kwaliteit met oog op de toekomst echter als onvoldoende. Bedrijfsleven, parkmanagementorganisaties en (vertegenwoordigers van) ondernemersverenigingen vinden de staat van onderhoud van veel terreinen onvoldoende, missen vaak een bepaalde levendigheid en vinden veel bedrijventerreinen te monofunctioneel.

Op **lange termijn** is het aanbod aan werklocaties in de RGA **niet toekomstbestendig**. Er is behoefte aan meer variatie en kwaliteit. Er kan niet meer worden volstaan met enkel redelijk tot goede locaties maar er zal ook behoefte zijn aan toplocaties die nu nog ontbreken in de regio. Ook moet worden aangesloten op ontwikkelingen als digitalisering, de circulaire economie en energietransitie. Tenslotte zijn flexibiliteit en adaptiviteit, het snel kunnen inspelen op wensen van bedrijven en ontwikkelingen, in een veranderende economie en wjzigende vestigingsvoorkeuren in toenemende mate van belang.

#### **Samenwerking intensiveren en uitbreiden**

De vraag is ook of – om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen – de bestaande samenwerking in de RGA op termijn verder geïntensiveerd moet worden. Momenteel is de huidige vorm van samenwerking voldoende en functioneert de regio naar tevredenheid van de gemeenten. Om adequaat in te kunnen spelen op de trends, waaronder schaalvergroting binnen de regio, toenemende vervlechting tussen de gemeenten, verduurzaming en digitalisering en sterkere concurrentie ‘van buiten’, wordt geadviseerd om intensiever te gaan samenwerken.

#### **Hoofdpogaven**

- Er ligt een opgave om een compleet palet aan werklocaties te kunnen bieden door meer kleuring en menging mogelijk te maken vanuit een marktgerichte segmentering in Groningen-Stad (met o.a. typen bedrijventerreinen, een campus, een stationslocatie etc.) en buiten Groningen en Assen (met lokale en regionale bedrijventerreinen).
- Er ligt ook een herstructurerings- en transformatieopgave. In de toekomst dient een hoger kwaliteitsniveau van werklocaties te worden aangeboden. Leegstand dient vermeden te worden o.a. door de grondprijs voor nieuwe kavels op peil te houden en de digitale bereikbaarheid te verbeteren.
- Op het gebied van duurzaamheid ligt er een opgave om bij (her)ontwikkeling van werklocaties aandacht te besteden aan de energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie (wat ook benut kan worden in de marketing en acquisitie van de RGA).
- Heldere afspraken: om in te kunnen spelen op steeds sneller wisselende voorkeuren en verschillende ontwikkelingsfasen van

bedrijven zal flexibeler en meer adaptief moeten worden geopereerd en is er behoefte aan (selectieve) verruiming voor vestiging van gebiedsondersteunende retail en werken buiten de steden (invulling bestaande gebouwen).

#### Ambitie: van plaats genoeg naar de beste plekken

In antwoord op deze hoofdpogaven spreekt de RGA de ambitie uit om niet meer enkel **'plaats genoeg'** te bieden, maar **'de beste plekken'** voor de economie van morgen te ontwikkelen, met voor elke categorie bedrijvigheid een **geschikte locatie**. Dit varieert van op nationale schaal meetellende topmilieus in de stad Groningen (Zernike, het nieuwe CS) en creatieve mengmilieus in de grotere kernen tot multimodale logistieke locaties aan de transportassen en kleinschalige (maatwerk)locaties en verzamelunits in kleinere kernen. Een ambitie waarin ruimte is voor groei in de stad, maar waarin ook buiten de steden voldoende werklocaties worden aangeboden om de lokale behoefte te kunnen accommoderen.

Er wordt daarbij niet alleen ingezet op nieuwe locaties maar er wordt vooral naar gestreefd – ook vanuit oogpunt van duurzaamheid – **bestaande locaties** 'mee te ontwikkelen'. Verouderde locaties worden aan de werklocatiemarkt onttrokken en benut voor andere functies of worden aangepast aan de veranderende vraag en opnieuw geschikt gemaakt voor nieuwe werkfuncties.

Een ambitie ook waarin de RGA frontrunner-regio is op het gebied van **duurzaamheid**. Samen met bedrijven wordt gezocht naar mogelijkheden voor duurzame bouw, circulaire productie, koppeling van stromen, hergebruik van stoffen en energieopwekking. Duurzame **mobiliteit** is het doel van de RGA-partners en daar wordt samen met bedrijven aan gewerkt. Digitale ontsluiting wordt voor alle locaties op een zo hoog mogelijk niveau nagestreefd.

**Kennis en informatie** wordt tussen de partners uitgewisseld. Waar nodig wordt samengewerkt met provincies en de landelijke overheid. Flexibiliteit in ontwikkeling staat centraal. Binnen de gestelde kaders wordt zorgvuldig, snel en efficiënt ingespeeld op de wensen vanuit bedrijven en de trends die in de economie spelen.

### Voorgestelde strategie werklocatiebeleid

Om deze ambitie te kunnen realiseren wordt een **strategie** voorgesteld die bestaat uit vier elementen.

Figuur D: Voorgestelde strategie werklocatiebeleid RGA



### Aanbevelingen RGA

Op basis van het onderzoek wordt voorgesteld om de gemeenten een duidelijke opdracht aan de RGA(-organisatie) te laten formuleren om concrete vervolgstappen te zetten. Daarbij gaat het erom dat de RGA een coördinerende rol inneemt.

#### Geef RGA opdracht tot gerichte intensivering van de samenwerking

De regiogemeenten hebben zelf de wens uitgesproken op dezelfde manier door te gaan met de regionale samenwerking, maar de uitdagingen die op de RGA afkomen vragen om intensivering. Daarbij kan de regio-organisatie nog steeds vooral worden ingezet voor zaken die regionaal spelen, en blijven gemeenten binnen het regionale kader zelfbeschikking houden over (her)ontwikkeling en bestemming van hun eigen bedrijventerreinen. Profilering van locaties, acquisitie, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en digitale bereikbaarheid vragen echter om intensivering van de samenwerking. In de opdracht van de gemeenten aan de RGA kan omschreven worden op welke thema's de intensivering betrekking zou moeten hebben.

#### Geef RGA expliciete opdracht m.b.t. kennis- en informatie-uitwisseling

De RGA-organisatie is bij uitstek de partij die kan zorgen voor informatie-uitwisseling, kennisoverdracht en afstemming waar nodig, bijvoorbeeld bij kennisdeling over Ondernemersfondsen en Bedrijveninvesteringszones (BIZ). Gemeenten hebben ook aangegeven daar meer behoefte aan te hebben. De gemeente Groningen kan – op grond van haar kennis – hierbij een trekkersrol vervullen, maar ook andere gemeenten en de provincie kunnen

hun kennis op specifieke onderdelen nog gericht delen. De 'kennisagenda' met onderwerpen waar gemeenten behoefte aan hebben kan in de opdracht aan de RGA vooraf meegegeven worden.

#### **Vraag RGA met provincies een revitaliseringsprogramma te ontwikkelen**

Het verdient aanbeveling om tot een gezamenlijk programma voor revitalisering/herstructurering te komen en daar de provincies bij te betrekken vanuit hun kerntaken economie en ruimte. Dit betekent dat de provincies hierbij ook een financiële rol zouden kunnen en moeten vervullen. Dit gebeurt al in andere provincies. De RGA zou op basis van voorbeelden van elders het gesprek met de provincies kunnen aangaan om gezamenlijk tot prioritering te komen.

#### **Stimuleer betrokkenheid van ondernemers bij kwaliteit van werklocaties**

De betrokkenheid van ondernemers bij de instandhouding en ontwikkeling van de kwaliteit van de werklocaties is laag, terwijl ondernemers aangeven dat de kwaliteit van verschillende werklocaties te laag is. We pleiten er daarom voor parkmanagement weer hoger op de RGA-agenda te plaatsen. Verschillende werklocaties in de RGA hebben geen parkmanagement en in Leek is het parkmanagement onlangs gestopt, een onwenselijke ontwikkeling gezien de gewenste (huidige en toekomstige) ruimtelijke kwaliteit. Ondernemers moeten zich vertegenwoordigd voelen en bereid zijn mee te investeren. Dit kan behalve in parkmanagementorganisaties ook door middel van ondernemersfondsen (of zelfs BIZ-achtige initiatieven). We zien hiervoor een stimulerende rol weggelegd voor de RGA.

#### **Zorg voor vraagbundeling voor glasvezel**

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande om alle gebieden in de RGA aan te sluiten op glasvezelnetwerk. Toch blijkt dat de haalbaarheid van een glasvezelnetwerk op bedrijventerreinen lastig vanwege grote verschillen in aanbiederskosten. Voldoende vraag houdt de kosten rendabel. Het is daarom van belang dat de vraag naar glasvezel gebundeld wordt en dat kennis over glasvezel en de mogelijke blinde vlekken op de kaart regionaal gedeeld wordt om te voorkomen dat men in elke gemeente het wiel opnieuw probeert uit te vinden.

#### **Kom tot pilots voor verduurzaming**

In de RGA zijn al verschillende ontwikkelingen rond duurzaamheid gaande. In aanvulling op wat er al gebeurt kunnen de werklocaties dienen als proeftuin voor nieuwe pilots op gebied van duurzaamheid. Om kennis te delen en gezamenlijk op te trekken op het gebied van de energietransitie is ook hiervoor een regionale aanpak gewenst.

#### **Bied maatwerk bij functieverruiming op bedrijventerreinen**

Met oog op de veranderende werkfunctie van bedrijventerreinen is een selectieve functieverruiming op bedrijventerreinen wenselijk. Maatwerk is hierbij geboden omdat sommige functies op bedrijventerreinen onwenselijk zijn. Dat geldt vooral voor retailfuncties op bedrijventerreinen van kleine landelijke kernen, die kunnen concurreren met dorpscentra. Of er een regionale lijn bepaald kan worden of dat de gemeenten hier zelfbeschikking over houden is een politieke keuze.

### Aanbevelingen Groningen Stad

- Zet de geplande transformaties door en geef hier ruimte aan nieuwe gemengde woon-werkmilieus met circa 10% ruimte voor werken (in bvo);
- Bevorder (selectief) mengen in wijken waar mogelijk en gewenst;
- Bied ruimte aan veranderende werkvoorkeuren op oude bedrijventerreinen (o.a. Peizerweg en Hoendiep). Initiatieven zoals de Printfabriek en The Rock verkleuren deze bedrijventerreinen in positieve zin;
- Neem de komende collegeperiode een beslissing over de ontwikkeling van bedrijventerrein Meerstad.

### Aanbevelingen Groningen Rest

- Een selectieve, onderbouwde en beperkte lokale uitbreiding van bedrijventerreinen in landelijke kernen (Bedum, Winsum, Zuidhorn) is mogelijk, maar met het hanteren van het regionale instemmingsmodel en met een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Eventuele andere uitbreidingen alleen via het instemmingsmodel (Rengers IV);
- Zorg voor (nog beter toekomstig) beheer van bedrijventerreinen;
- Selectieve verruiming van werkfuncties op bedrijventerreinen;
- Meng werken in vrijkomende agrarische bebouwing en in woonwijken. Hanteer hier een “ja, mits” principe in plaats van een “nee, tenzij” principe (dit kan een goede leerpilot zijn voor de Omgevingsvisie).

### Aanbevelingen Drentse deel RGA

- Er is een ruime markt voor bedrijventerreinen. Het is daarom onverstandig zacht planaanbod in ontwikkeling te nemen. Dat geldt ook voor Vriezerbrug Zuid in Tynaarlo. Wanneer Messchenveld, Peelerpark en Nesciopark voor circa 80% gevuld zijn kan gedacht worden aan nieuwe ontwikkelingen;
- Er is een versnipperde ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerrein Messchenveld. De vraag is of dat wenselijk is of dat de gemeente (wellicht in samenwerking met de regio) op zoek kan gaan naar andere oplossingen;
- Voor kantorenontwikkeling in Assen is het stationsgebied de aangewezen plaats. Op de overige locaties zou de focus moeten liggen op tegengaan van leegstand door transformatie en deprogrammeren;
- Er ligt een mogelijkheid om nieuwe woon-werkmilieus te creëren op Stadsbedrijvenpark in Assen.

# 1. INLEIDING

---

## 1.1 Achtergrond

De Regio Groningen-Assen (hierna RGA) heeft behoefte aan inzicht in de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren in de regio om (mede) daarop haar strategie voor werklocaties te baseren. Ook wil de RGA de regionale samenwerking op dit onderwerp evalueren. Dit om te komen tot een toekomstige strategie voor werklocaties inclusief aanbevelingen voor de regionale samenwerking.

De markt van werklocaties is veranderd en blijft veranderen. Er is een trend naar meer ondernemerschap, meer kleinschalige bedrijvigheid, meer mengbare bedrijvigheid en een stijgende populariteit van het stedelijk gebied en van multifunctionele gebieden boven klassieke monofunctionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Tegelijkertijd is er ook schaalvergroting waarneembaar, bijvoorbeeld in de logistiek (o.a. ten gevolge van e-commerce) en een sterke groei van de smart industry. Ook zet de transitie naar een meer circulaire en duurzame economie in.

Als regio is het belangrijk om op deze veranderingen in economische activiteiten en daaraan gekoppeld vestigingsplaatsvoorkeuren in te spelen. De RGA heeft hiervoor als economisch kerngebied van het Noorden met sterke kenniscentra (zoals de Hanzehogeschool, RUG en UMCG) goede troefkaarten in handen. Maar naast optimale bedrijventerreinen en kantorenlocaties vraagt de nieuwe economie bijvoorbeeld ook om locaties die ontmoeting en interactie faciliteren en om meer gemengde woon-werkgebieden. Het (ook) accommoderen hiervan dient daarom onderdeel te zijn van de nieuwe strategie werklocaties en regionale samenwerking. Een strategie bovendien die niet op de plank blijft liggen, maar één die herkenbaar is, door alle betrokken partijen gedragen wordt en waarmee de partijen in de regio samen aan de slag kunnen.

## 1.2 Vraag

De RGA heeft Bureau BUITEN gevraagd de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte aan werklocaties per RGA-gemeente en voor Groningen per werklocatie in kaart te brengen:

- inclusief de uitbreidings-, vervangings- en bovenregionale vraag;
- met onderscheid naar type werklocaties (centrum, station, snelweg, wonen/werken) en per sector;
- met onderscheid in de vraag naar bestaande panden en nieuwbouw;
- inclusief de verwachte bijbehorende werkgelegenheidsontwikkelingen (aantal + type arbeidsplaatsen).

Ook is gevraagd inzicht te verschaffen in het aanbod aan werklocaties:

- met aandacht voor kwaliteit en kwantiteit van het bestaande aanbod en de herstructurerings- en transformatieopgave per gemeente en per terrein in Groningen;
- inclusief nieuwbouwmogelijkheden per gemeente/terrein Groningen;
- met inzicht in de bedrijvendynamiek op de bestaande werklocaties uitgesplitst in regio en stad Groningen.

Vervolgens dienen vraag en aanbod geconfronteerd te worden. Tenslotte dient aandacht geschonken te worden aan de regionale samenwerking en aanbevelingen te worden geformuleerd voor een toekomstige strategie werklocaties en de regionale samenwerking daarbij.

Hierbij is aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking (voor uitleglocaties);
- relatie met grondexploitaties;
- flexibiliteit en adaptiviteit in werkmilieus en ontwikkelmogelijkheden;
- samenhang en afweging t.a.v. ontwikkelingen op andere programma's en beleidsvelden (druk vanuit woningmarkt, alternatieven);
- invloed en impact van grensgebieden, gezien de (voorgenomen) gemeentelijke herindelingen.

Het onderzoek is door Bureau BUITEN in de periode mei tot en met december 2017 uitgevoerd. De gevolgde aanpak is beschreven in bijlage 2.

### 1.3 Opbouw

In dit rapport worden de resultaten van de vraagraming, aanbodinventarisatie en de confrontatie hiertussen (hoofdstuk 3) toegelicht. Gestart wordt met een schets van de 'beleidsomgeving': wat is het huidige regionale profiel van de regio, wat zijn relevante beleidskaders, hoe is de recente ontwikkeling van economie en werklocaties in de regio en hoe krijgt de regionale samenwerking momenteel vorm (hoofdstuk 2)? Ook worden belangrijke trends en ontwikkelingen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 nogmaals de opgave samengevat en worden de contouren van de regionale ambitie en de daarbij geformuleerde strategie voor werklocaties en samenwerking voor de RGA geschetst. Het rapport eindigt met een beschrijving van de strategie per gemeente in het RGA-gebied.

Het voorliggende rapport is het rapport voor de RGA. Op basis van de uitgevoerde analyses is een separaat rapport voor de gemeente Groningen opgesteld met een nadere op Groningen gerichte uitwerking.



## 2. UITGANGSSITUATIE WERKEN IN DE RGA

---

In dit hoofdstuk wordt een kort profiel van de regio Groningen – Assen geschetst. Daarna worden enkele relevante beleidsnota's aangestipt, met daarbij aandacht voor de huidige samenwerking binnen de regio. Tenslotte worden enkele relevante trends en ontwikkelingen besproken.

### 2.1 Beknopt regionaal profiel

De RGA bestaat momenteel uit 12 gemeenten, verdeeld over twee provincies. Het gaat om de gemeenten Groningen, Assen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Winsum, Bedum, Ten Boer, Zuidhorn, Leek, Noordenveld en Tynaarlo. Door de geplande gemeentelijke herindelingen in de provincie Groningen (2018/2019) zullen enkele RGA-gemeenten fuseren met gemeenten die nu nog buiten de regio liggen. Het gaat hierbij om de nieuwe gemeenten Westerkwartier (extra gemeenten Marum en Grootegast), Midden-Groningen (extra gemeente Menterwolde) en Het Hogeland (extra gemeenten De Marne en Eemsmond)<sup>2</sup>.

#### Ligging en bereikbaarheid

De RGA, centraal gelegen binnen Noord-Nederland, wordt ontsloten door snelwegen A7 en A28 die de regio met de rest van Nederland en Noord-Duitsland verbinden. De bereikbaarheid van de regio zal de komende jaren verder verbeteren door herinrichting van de ring van Groningen waarbij bestaande *bottlenecks* zullen worden aangepakt. De regio is aangesloten op het OV-kennet van de NS met frequente verbindingen richting Randstad en de rest van Nederland. Er is een grensoverschrijdende treinverbinding tussen Groningen en het Duitse Leer. Er wordt gestreefd naar opwaardering hiervan zodat de verbinding met Bremen verder verbeterd. Daarnaast heeft de RGA ook een directe zeeverbinding via het Eemskanaal en het Winschoterdiep. Ook is Airport Groningen Eelde onderdeel van het nationaal luchthavensysteem en belangrijk voor de internationale bereikbaarheid van Groningen en omgeving.

#### Aantal inwoners

De RGA heeft bijna een half miljoen inwoners. Bevolkingsgroeiprognoses lopen enigszins uiteen (Companen, 2015; RUG; 2010), maar de verwachting is dat de stad Groningen blijft groeien. De Gemeente Groningen (2016) verwacht tot 2035 een bevolkingsgroei van 12%. Voor Assen wordt een toename van ca. 8% verwacht tot 2035. Voor de overige gebieden uit de RGA blijft de bevolkingsomvang op basis van de bevolkingsprognoses stabiel tot licht dalend.

---

<sup>2</sup> In de in dit rapport opgenomen berekeningen zijn de 'toetredende' gemeenten meegenomen met uitzondering van de Eemshaven in Eemsmond aangezien karakter en doelgroepen van dit (zeehaven-)terrein sterk afwijken van de overige werklocaties in de regio. Bestuurlijk en ambtelijk zijn enkel de huidige RGA-gemeenten bij dit project betrokken.

### Economische sectoren

Belangrijke economische sectoren in het RGA-gebied zijn dienstverlening (zorg, consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en overheid), procesindustrie, groothandel en bouw. Door de aanwezigheid van vooraanstaande kennis- en onderwijsinstellingen is in de RGA sprake van een sterke kenniseconomie, waarin de RGA onderscheidend is binnen Noord-Nederland. Speerpuntsectoren in de stad Groningen zijn *healthy ageing*, energie, creatieve industrie en IT.

Tabel 1: Sectorstructuur RGA (2006-2016)

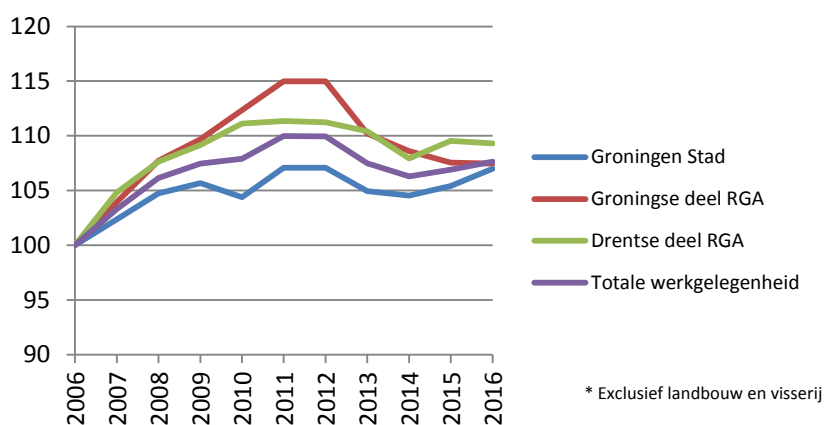
Sectoren	2006	2011	2016
Landbouw	n/b*	7.254	6.736
Maakindustrie	5.173	5.419	5.055
Procesindustrie	20.359	20.650	18.875
Bouw	13.037	13.428	11.284
Groothandel	12.584	13.349	12.882
Financiële en zakelijke dienstverlening	46.740	50.348	49.891
Consumentendiensten en overige dienstverlening	44.092	51.314	53.094
Vervoer	8.750	8.753	8.186
Overheid	20.188	20.879	20.298
Onderwijs	21.642	22.212	23.107
Zorg	45.706	55.681	53.729
<b>Eindtotaal</b>	<b>n/b*</b>	<b>269.287</b>	<b>263.137</b>

\* De sector landbouw werd in de LISA data niet meegenomen tot 2009, daarom ontbreken cijfers uit 2006

### Werkgelegenheid

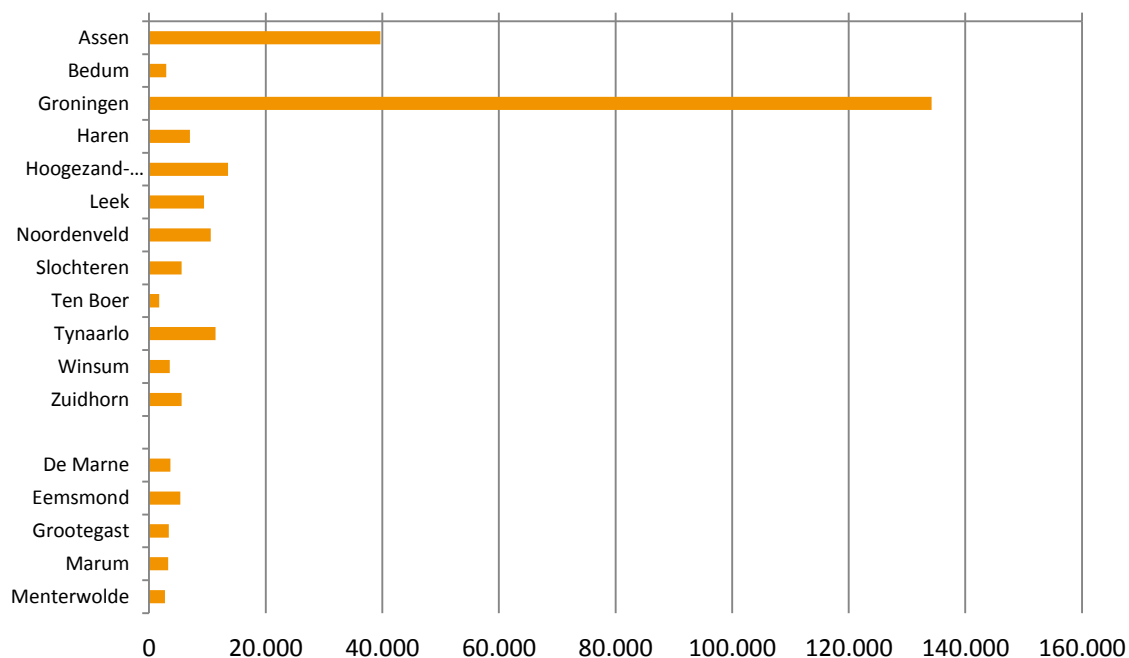
Er zijn iets meer dan een kwart miljoen banen in de RGA (263.173; Lisa, 2016). Daarvan bevindt zich 51% in de stad Groningen, 26% in het Groningse deel van de RGA en 23% in het Drentse deel van de RGA. Het totaal aantal banen is tussen 2006 en 2016 gegroeid met ongeveer 7% (Figuur 2). Qua ontwikkeling van de werkgelegenheid heeft er tussen 2006 en 2011 nog een groei van de werkgelegenheid plaatsgevonden, met name in het Groningse deel van de RGA. Vervolgens heeft de crisis (die in de RGA pas rond 2011 echt merkbaar werd) voor afnemende werkgelegenheid gezorgd in de gehele RGA. Er is nu weer sprake van een stabilisatie en – in de stad Groningen – van een duidelijke groei.

Figuur 2: Ontwikkeling banen 2006-2016\*



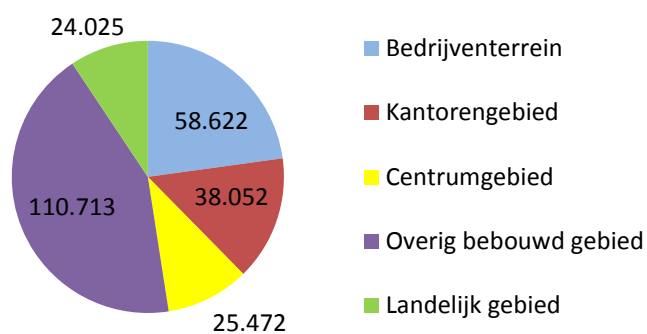
Uit figuur 2 blijkt ook dat het Drentse deel van de RGA het na de crisis goed doet, met groei van de werkgelegenheid. De sterke regionale positie die Groningen heeft blijkt ook uit de verdeling van de werkgelegenheid per gemeente. In Figuur 3 zijn ook de gemeenten weergegeven die momenteel nog niet bij de RGA horen, maar wel na de gemeentelijke herindeling in 2018/2019.

**Figuur 3: Banen per gemeente**



Wanneer naar banen per type werklocatie wordt gekeken blijkt dat zo'n 23% van het totaal aantal banen is gevestigd op bedrijventerreinen; 14% van de banen is toe te rekenen aan kantoorlocaties. De centrumgebieden herbergen een kleine 10% van de werkgelegenheid. De overige banen (53%) zijn gevestigd in overig bebouwd gebied, detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden en in landelijk gebied.

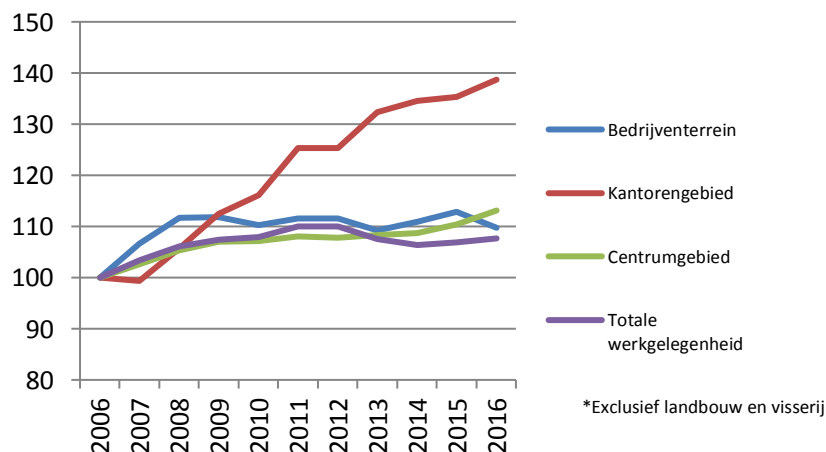
**Figuur 4: Banen 2016 naar soorten werkmilieus<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> Van ongeveer 4% van de totale werkgelegenheid zijn geen adresgegevens bekend.

Als gekeken wordt naar de ontwikkeling van banen per type werklocatie wordt duidelijk dat er sinds 2007 een sterke groei is geweest van het aantal banen in kantoregebieden. Voor zowel het centrumgebied als bedrijventerreinen is een stabiele ontwikkeling tot matige groei te zien.

**Figuur 5: Ontwikkeling banen per type werklocatie 2006-2016\***



## 2.2 Beleidskaders

Enkele relevante beleidsnota's worden hieronder kort besproken.

### Regionale afspraken kwaliteit bedrijventerreinen RGA (2010/2012)

De regionale samenwerkingsafspraken bedrijventerreinen van de RGA hebben als doel de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren en de kwaliteit van de omgeving te behouden en waar nodig te ontwikkelen (zie bijlage 1 voor het volledige overzicht van de afspraken). Ze omvatten o.a. afspraken over de berekening van de grondprijzen (gewenst resultaat: marktconforme grondprijzen), die tot doel hebben bij te dragen aan het aantrekkelijk maken en houden van de RGA voor de vestiging en uitbreiding van bedrijven. Om dat te realiseren is afgesproken de opbrengsten van de verkoop van de terreinen te gaan koppelen aan de verbetering van de kwaliteit van bedrijventerreinen.

De belangrijkste overige punten waarover afspraken zijn gemaakt gaan over het opstellen van regionale herstructureringsplannen door gemeenten, het aanbod van bedrijventerreinen en het actief werken aan kwaliteitsverbetering van de terreinen. Plannen voor nieuw te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen worden, voordat zij door de gemeenteraad worden goedgekeurd, sinds 2012 afgestemd met de deelnemers van de regio via het regionaal instemmingsmodel. Onderwerpen waarover regionale instemming benodigd is zijn de kwantiteit (hoeveelheid uitgeefbaar gebied) en de kwaliteit van het terrein (segmentatie, beeldkwaliteit, milieucategorie etc.). Dit kan ertoe leiden dat plannen in onderling overleg anders worden gefaseerd ter voorkoming van overaanbod.

Verder is afgesproken dat deelnemers jaarlijks afspraken maken over het moment van planvorming van nieuwe terreinen, de aangeboden kwaliteit en de aangeboden kwantiteit. Tenslotte is afgesproken dat er er naar wordt gestreefd om samen te werken op vlakken zoals het delen van expertise, marketing van regionale bedrijventerreinen en andere kwaliteitsverbeterende initiatieven zoals parkmanagement, duurzaamheid en beeldkwaliteit. Op de evaluatie van de regionale afspraken wordt ingegaan in paragraaf 4.2.2.

### Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De provincie Groningen zorgt ervoor dat gemeenten elkaar niet beconcurreren met overaanbod van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. De provincie werkt hierbij samen met de RGA op het gebied van de verdelingsvraagstukken voor de woningbouw en bedrijventerreinen. De provincie constateert in haar visie dat:

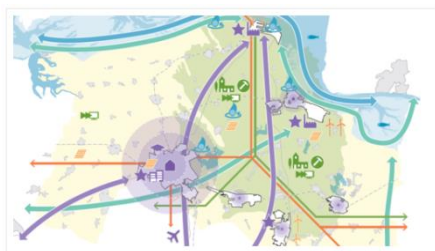
- de ontwikkeling van bedrijventerreinen en met name de detailhandel achter blijft;
- de scheiding tussen wonen, detailhandel, bedrijventerreinen en nieuwe vormen van bedrijfsgebouwen verdwijnt;
- het nodig is het overaanbod aan bedrijventerreinen terug te brengen;
- het overaanbod aan bedrijventerreinen bij ongewijzigd beleid nog lange tijd zal voortbestaan en dat dit onwenselijk is.

De provincie acht het van belang dat gemeenten in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling (sanering, revitalisering en eventuele uitbreiding) van de bedrijventerreinen binnen de betrokken gemeenten. Daarin moet de behoefte op regionale schaal worden aangetoond en voorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing zijn geborgd.

Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Vooruitlopend op de totstandkoming van de visie kunnen bestemmingsplannen niet voorzien in nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt gestreefd naar een kantorenmarkt in de kantorenregio Groningen waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Samen met de gemeente Groningen en in regionaal verband (RGA) wordt jaarlijks de stand van zaken gemonitord om te bepalen in hoeverre het noodzakelijk is om extra maatregelen te treffen om leegstand te voorkomen. Er wordt door de provincie momenteel geen specifiek kantorenbeleid gevoerd.

### Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties.



### Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en investeren in bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie. Daarvoor zet Drenthe vier programmaliijnen in:

- versterken van de concurrentiepositie van het bedrijfsleven;
- realisatie van een duurzame groene economie;
- op de toekomst voorbereid vestigingsklimaat waarbij fysieke en digitale vestigingsvoorwaarden i.r.t. omgevingskwaliteit gezien worden;
- investeren in duurzame arbeidsmarkt waar vraag en aanbod in goede balans zijn.



### Groningen@Work 2016-2019

Groningen@Work, het programma economie en arbeidsmarkt van de provincie Groningen, zet enerzijds in op duurzame bedrijven en innovatie en anderzijds op het betrekken van Groningers aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Daarnaast is er speciale aandacht voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en snel internet. Het programma is tot stand gekomen in samenspraak met bedrijven en onderwijsinstellingen.

### Stad op Scherp: Structuurvisie gemeente Groningen, 2008-2020

In de structuurvisie van de gemeente Groningen 'Stad op Scherp' staat beschreven dat de stad Groningen (samen met het stedelijk netwerk Groningen-Assen) een steviger rol wil spelen in Noordwest-Europa. Door de aanwezige onderwijsinstellingen en het hoge opleidingsniveau is Groningen een *City of Talent*. De continue stroom van studenten zorgt voor innovatie en vernieuwing. Groningen is zich ervan bewust dat de binnenstad en haar topvoorzieningen volop kansen geven. Initiatiefnemers krijgen daarom de ruimte om in (inter)nationaal perspectief met nieuwe ontwikkelingen voorop te lopen. Groningen wil het duurzaamheidsgehalte en haar eigenheid benadrukken: "Groningen is compact en compleet, intens en ontspannen, nabij en wijds, vernieuwend met gevoel voor historie, hoogstedelijk en landschappelijk."



De gemeente Groningen geeft in Stad op Scherp aan dat het streven naar een energiezuinige, leefbare en een gezonde stad forse eisen stelt aan de inrichting van stadswijken en bedrijventerreinen. Specifieke aandacht zal daarbij uitgaan naar ontwikkelingen langs hoofdinfrastructuur, weg en spoor. Ook wordt uitgesproken dat de bereikbaarheid van Groningen moet verbeteren en dat Groningen moet beschikken over een concurrerend aanbod van werklocaties. De bestaande stad biedt daarvoor goede plekken en voldoende ruimte. Het schoner worden van het productieproces maakt het mengen van wonen, werken en verblijven beter mogelijk.

### “De Rode Loper”

Groningen biedt ondernemers de ruimte

*Een nieuwe visie en strategie op de werklocaties in Groningen*



*Visie Werklocaties, maart 2014*

### Visie Werklocaties: De Rode Loper (2014)

De gemeente Groningen wil met haar werklocaties en activiteiten een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke en regionale economie en de werkgelegenheid. Dit wil Groningen bereiken met het scheppen van de juiste randvoorwaarden en het faciliteren en ondersteunen van bedrijven. Samen met bedrijven wordt gewerkt aan concurrerende werklocaties. Centraal doel is het behoud en creëren van werkgelegenheid.

De nieuwe visie op werklocaties is vertaald in een aantal strategische keuzes, namelijk:

1. Evenwicht tussen vraag en aanbod, zonder nieuwe planontwikkelingen. Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe marktvaart houdt de gemeente Groningen een passieve voorraad aan (geen nieuwe planontwikkelingen).
2. Vraaggericht ontwikkelen en kansen verzilveren. Gemeente Groningen gaat kansrijke sectoren verkennen en monitoren en daartoe nauwgezet de potentiële vraag.
3. Meer flexibiliteit en multifunctionaliteit. Om aan te sluiten bij de actuele vraag creëert gemeente Groningen optimale speelruimte door te gaan werken met flexibele beleidskaders.
4. Groningen als vestigingsplaats profileren. Om kansen te kunnen verzilveren, moet Groningen zichtbaar zijn met haar “Unique Buying Points” en de specifieke onderscheidende kwaliteiten van de werklocaties. De aanwezige ondernemers zijn de ambassadeurs.
5. Inzetten op marketing en gerichte acquisitie. Groningen richt zich op kansrijke sectoren waarbij Groningen en/of een specifieke werklocatie een onderscheidend profiel met een aantrekkelijke propositie heeft.
6. Uitnodigende werkwijze met ‘de Rode Loper’. Het betreft een aanpak waarbij de ondernemer met zijn vragen/behoefte centraal staat: voor, tijdens en na de vestiging.
7. Focus op de bestaande stad. Bij vestigingsvraagstukken staat de vraag van de ondernemer centraal, daarbij heeft gemeente Groningen een sterkere focus op bestaande en beschikbare locaties. Gemeente Groningen werkt actief aan het bestrijden van leegstand en de mogelijkheden voor transformatie.
8. Samenwerking en parkmanagement. Gemeente Groningen blijft samen met het bedrijfsleven kwaliteitsimpulsen geven aan werklocaties, mede met het Fonds Ondernemend Groningen.
9. Uitgifteproces. Voortaan wil de gemeente Groningen op werklocaties en ondernemers toegesneden uitgiftevormen aanbieden. Ook worden de mogelijkheden van “incentives” bekeken. Deze strategische keuzes zijn geconcretiseerd in een operationeel programma waar Groningen actief mee bezig is.

### 2.3 Trends en ontwikkelingen

De ruimtebehoefte van bedrijven verandert onder invloed van de veranderende economie. De economie bevindt zich in een fase van transitie. De ‘next economy’ is gebaseerd op samensmelting van internet- en

communicatietechnologie, mobiliteit, energieopwekking en -verbruik en de manier waarop de economie is georganiseerd. Dat vraagt onder andere locaties om deze economie in transitie te accommoderen, waaronder werklocaties maar ook 'informele' locaties in stadscentra en overig stedelijk gebied die voorzien in de behoefte aan ruimte voor ontmoeting. Hierna worden 5 belangrijke trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van werklocaties bepalen, en door bedrijven in de interviews en focusgroepen zijn onderschreven, toegelicht.

### 1. Duurzaamheid en transitie circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.



- Meer aandacht voor industriële ecologie: de interactie tussen bedrijven op het vlak van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die werklocaties kunnen bieden.
- Werklocaties hebben potentie als locaties voor decentrale energieopwekking bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken.
- Bereikbaarheid en mobiliteit verduurzamen door minder CO<sub>2</sub>-uitstoot en gebruik van fossiele brandstoffen. Werklocaties kunnen bovendien een verbinding leggen tussen duurzame mobiliteit en gezondheid door elektrisch vervoer te faciliteren én werknemers te stimuleren meer te bewegen en te fietsen voor woonwerk- en werkverkeer.
- Energie is bovendien van de speerpuntsectoren van de RGA, die de regio optimaal wil faciliteren. Naast inzet op clustervorming en het bieden van de benodigde infrastructuur, kunnen ook fieldlabs en profilering van 'koploperlocaties' bijdragen aan de positie van de RGA op dit gebied.

### 2. Automatisering en digitalisering

Internetverkeer blijft exponentieel groeien en toepassingen zijn steeds meer met elkaar verbonden (*internet of things*). Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt (werklocatie)beleid gericht op investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken (4G/5G). Veel werklocaties in de RGA zijn digitaal nog onvoldoende ontsloten. Er zijn al wel verschillende ontwikkelingen gaande: in Assen zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar betaalbaar glasvezelnetwerk op bedrijventerreinen (met verschillend successen). In Groningen is het programma Snel Internet Groningen van start gegaan en heeft als doel om binnen twee jaar snel internet te hebben gerealiseerd in de zogenaamde 'witte gebieden' van de provincie Groningen. Dit zijn de buitengebieden inclusief de bedrijventerreinen.



De provincie Groningen heeft na Noord-Holland overigens de beste digitale infrastructuur van ons land (bron: ING), ook al zijn de verschillen binnen de provincie en de RGA groot. Met een aantal grote datacenters en 'Living Lab 5G' op de Zernike Campus beschikt de regio over twee extra troeven.

### 3. Behoeft informele milieus en functiemenging



Funciemenging op werklocaties neemt toe. De economie is onder invloed van technologie en de crisis veranderd en zal dit ook in de toekomst blijven doen. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is een andere ruimtelijke verdeling van het werken: de werkgelegenheid verschuift langzamerhand (deels) van formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, naar informele werklocaties. Dit geldt overigens meer voor kantoorlocaties dan voor bedrijventerreinen.



Aan de verschuiving van 'werken richting de stad' liggen verschillende ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen ten grondslag:

- Een steeds groter deel van de werkgelegenheid bestaat uit ZZP'ers en kleine bedrijven. Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties - bv. thuis of op ZZP-werkplekken - te vestigen dan grotere bedrijven.
- In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit.
- De ruimtebehoefte van bedrijven aan goed (OV-)bereikbare locaties op aansprekende plekken neemt toe, terwijl een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen voor monofunctionele locaties die vooral met de auto bereikbaar zijn.

Er wordt daarom ook in toenemende mate gezocht naar vestigingsmogelijkheden buiten de formele werklocaties. In de stad Groningen is deze trend op diverse plekken zichtbaar. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer funciemenging. Ook daar is behoefte aan meer ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.), zo geven ook de bedrijven in de RGA aan.

#### 4. Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Waar bedrijventerreinen van oudsher bestemd waren voor (zware) industrie, komen dienstverlenende sectoren, retail en (her en der) maatschappelijke functies steeds meer voor. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt en werklocaties geschikt moeten zijn voor kleinere bedrijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters en zzp'ers - en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken.



Anderzijds is er schaalvergroting gaande, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce);
- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt);
- en datacenters (met zowel zeer grote datacenters als kleinere (regionale)) datacenters.

Grootschalige bedrijventerrein zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden. In dit perspectief is het belangrijk dat regio's een palet aan kwalitatief onderscheidende vestigingslocaties kunnen aanbieden.

#### 5. Flexibiliteit in bedrijfsvoering

Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Vastgoed moet geen blok aan het been worden. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven en kennisinstellingen in steeds wisselende verbanden samenwerken.



Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Vroeger waren bedrijven eerder geneigd om voor een langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, tegenwoordig bestaat er meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten en gebouwen en werklocaties die ontmoetingen faciliteren. Initiatiefnemers van tijdelijke ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om te experimenteren, bijvoorbeeld als tijdelijke invulling van langdurig leegstaand vastgoed. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren de bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.

## 3. VRAAG-AANBOD CONFRONTATIE

### Onderscheid vraagraming naar:

- **Werkmilieus**
  - o Bedrijventerreinen
  - o Kantoren
  - o Gemengde werkmilieus
- **Sector**
- **12+ gemeenten:**
  - o Assen
  - o Bedum
  - o Groningen
  - o Haren
  - o Hoogezand-Sappemeer
  - o Leek
  - o Noordenveld
  - o Slochteren
  - o Ten Boer
  - o Tynaarlo
  - o Winsum
  - o Zuidhorn
  - o Plus herindelingsgemeenten
- **Tijdshorizon**
  - o 2017-2025
  - o 2025-2035
- **Scenario's**, nader te specificeren voor de regio Groningen-Assen, o.b.v.:
  - o WLO -laag
  - o WLO-hoog

In dit hoofdstuk wordt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren per regio geraamd voor 2025 en 2035. Hierbij wordt een laag- en hoog scenario gehanteerd. Paragraaf 3.2 schetst de vraag. In paragraaf 3.3 wordt het aanbod aan werklocaties beschreven. In paragraaf 3.4 staat de confrontatie tussen beide beschreven.

De uitgevoerde raming is onderverdeeld naar drie deelgebieden:

- de Gemeente Groningen;
- het Gronings deel van de RGA excl. de gemeente Groningen;
- het Drentse deel van de RGA.

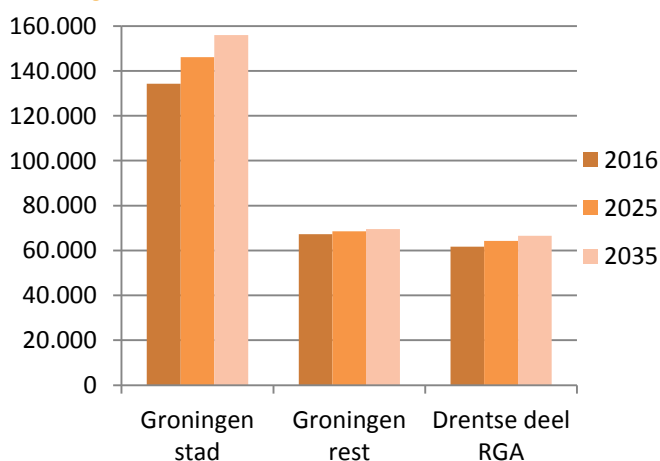
Bij de vraagraming is een onderscheid gemaakt in drie typen werkmilieus (bedrijventerreinen, kantoren en gemengde werkmilieus) en naar sector. De in hoofdstuk 2 gesignaleerde trends zijn in de raming meegenomen, bij de keuze voor waarden van parameters in het model. Als tijdshorizon zijn twee periodes gehanteerd: 2017-2025 en 2025-2035. De raming omvat de uitbreidingsvraag, waaronder bovenregionale vraag. De vervangingsvraag krijgt afzonderlijk aandacht.

### 3.1 Vraag

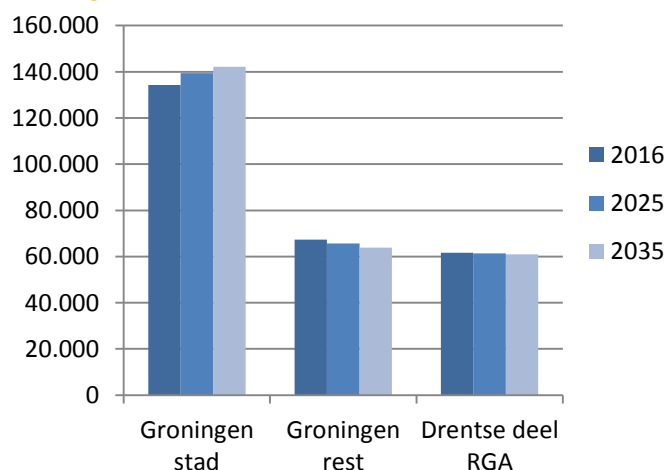
#### 3.1.1 Werkgelegenheidsraming

In deze subparagraaf wordt de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling in de drie deelregio's uit de RGA weergegeven. Daarbij is gebruik gemaakt van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO; zie volgende pagina). De werkgelegenheidsprognoses voor de deelregio's in scenario hoog en laag in 2016, 2025 en 2035 zijn weergegeven in figuur 6 en 7. De werkgelegenheidsontwikkeling in de gehele RGA, scenario hoog en laag staat weergegeven in figuur 6.

Figuur 6 Ontwikkeling werkgelegenheid per deelregio, hoogscenario



Figuur 7: Ontwikkeling werkgelegenheid per deelregio, laagscenario



### Regiospecifieke groeiscenario's op basis van Welvaart en Leefomgeving CPB

In de marktanalyse werklocaties gebruiken we referentiescenario's die ontwikkeld zijn in de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) door het Centraal planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De meest recente WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.



### Nederland in 2030 en 2050: Twee referentiescenario's

TOEKOMSTVERKENNING • WELVAART EN LEEFOMGEVING

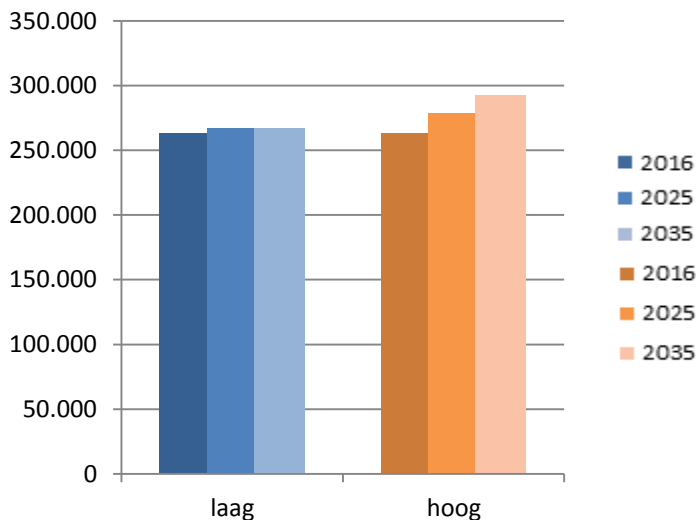


Er zijn twee WLO scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze referentiescenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid. De twee scenario's hoog en laag vatten veronderstelde ontwikkelingen in zes thematische WLO-cahiers samen. Het gaat om de volgende thema's: de demografie, macro-economie, regionalisering & verstedelijking, mobiliteit, klimaat & energie en landbouw.

In dit onderzoek zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat Groningen zich precies ontwikkelt zoals hoe Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebieds-kenmerken. In bijlage 4 zijn de gehateerde groeicijfers per sector en per deelregio weergegeven.

Zowel in het hoge als lage scenario groeit Groningen stad in de omvang van de werkgelegenheid. In scenario hoog gaat het om meer dan 21.000 banen. In scenario hoog groeit de werkgelegenheid ook in Groningen rest (ruim 2.000) en het Drentse deel van de RGA (bijna 5.000). In scenario laag vindt in deze gebieden een lichte krimp plaats. In de gehele RGA groeit de werkgelegenheid, zowel in scenario hoog als laag (figuur 8).

Figuur 8: Werkgelegenheidsontwikkeling RGA

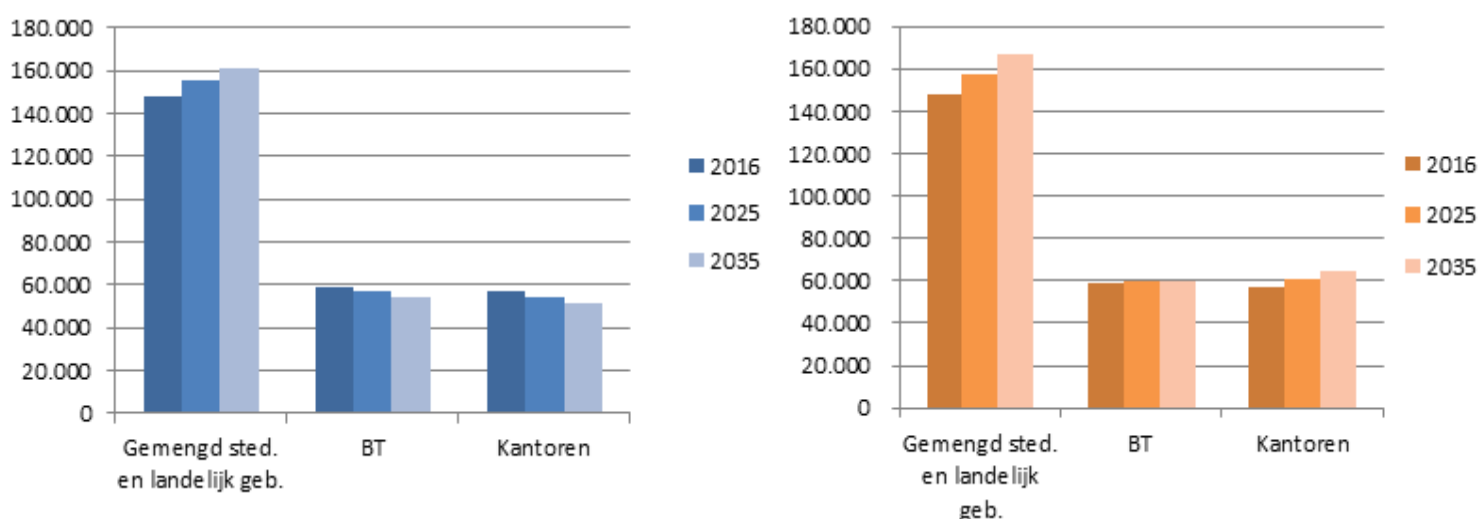


Bij de trends (paragraaf 2.3) is aangegeven dat er een toenemende behoefte is aan informele milieus en werkmilieus waar diverse functies worden gemengd. Traditionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden minder aantrekkelijk gevonden dan voorheen. Ook uit de focusgroepen met het bedrijfsleven en de interviews met recent verhuisde bedrijven (zie bijlage 2 over de aanpak van het onderzoek) komt deze ontwikkeling aan de vraagzijde naar voren. Op basis van deze veranderende locatievoorkeuren zal het aandeel van de werkgelegenheid dat in gemengd stedelijk gebied en landelijk neerstrijkt naar vewachting wat groter worden. Het aandeel met een voorkeur voor 'traditionele' bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt wat kleiner.

De sterkste werkgelegenheidsgroei vindt daarom plaats in gemengd stedelijk en landelijk gebied. In zowel scenario hoog als laag is dit het geval. In scenario hoog is er ook nog groei op bedrijventerreinen en kantoren. Dit heeft meerdere redenen: de verwachting is dat de opnamecapaciteit van het gemengd stedelijk en landelijk gebied niet (gelijk) voldoende is om de (volledige) werkgelegenheidsgroei op te vangen. Daarnaast groeien in scenario hoog ook de bedrijfstypen die veel vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen (autohandelaren, bouw en overig MKB), hetgeen een groeiende werkgelegenheid op bedrijventerreinen als gevolg heeft.

In scenario laag wordt uitgegaan van een afnemende werkgelegenheid op zowel bedrijventerreinen als kantoren, met name omdat de werkgelegenheid in de typisch bedrijventerreinen-sectoren in het lage scenario over het geheel genomen wat terug loopt.

Figuren 9 en 10: **Werkgelegenheid naar locatietype in de RGA, scenario laag (links) en scenario hoog (rechts)**



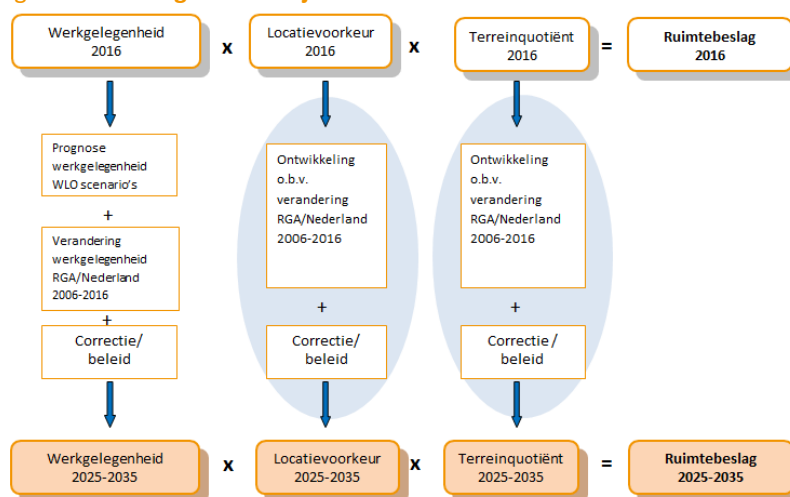
### 3.1.2 Bedrijventerreinen

Voor de vraagrading is de 'terreinquotiëntenmethode' – op basis van werkgelegenheidsontwikkeling het verwachte ruimtegebruik in beeld brengen - gebruikt. Een methodiek op basis van uitgiften is daarnaast als 'naïeve' voorspeller en vergelijkingsmateriaal gehanteerd. Voor de berekeningen zijn regio-specifieke data voor werkgelegenheid, de

ruimtelijke verdeling daarvan (de locatietype-voorkeur) en het ruimtegebruik gehanteerd. De kantorenvraag is op soortgelijke manier geanalyseerd. Er is voor drie deelregio's geraamd: de gemeente Groningen, het Groningse deel van de RGA exclusief deze gemeente en het Drentse RGA-deel.

Vanwege fundamentele onzekerheid is, zoals in 3.1.1. ook toegelicht, met scenario's gewerkt waarvoor de lange termijn-scenario's van PBL en CPB als basis zijn gebruikt. In de meest recente WLO-scenario's is een onderscheid gemaakt in een laag en een hoog scenario. De methodiek is gelijk aan die van de voormalige Bedrijfslocatiemonitor van CPB/PBL en gelijk aan de methodiek in het recente PBL-rapport 'De toekomst van kantoren (PBL, 2016). In onderstaande figuur is de methodiek weergegeven. Een uitgebreide beschrijving van de berekeningen is te vinden in de tussenrapportage.

**Figuur 11: Gevolgde werkwijze**



De gebruikte raming brengt de uitbreidingsvraag in beeld. Vervangingsvraag – vanwege onttrekking voor transformatie bijvoorbeeld – zit niet in deze berekeningen, maar komt wel aan bod (o.a. in subparagraaf 3.3.1).

Op basis van drie componenten – werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik – is de ruimtevraag in 2025 en 2035 geraamd. Door daar het ruimtegebruik 2016 vanaf te halen resulteert de uitbreidingsvraag. In onderstaande tabellen is het resultaat weergegeven.

**Tabel 2: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in ha per deelregio in laagscenario (2016-2035)**

	2016	2025	2035	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	693	681	+19	-11
Groningen Rest	617	609	583	-8	-26
Drentse deel RGA	457	465	459	+8	-6
<b>Totaal</b>	<b>1.747</b>	<b>1.767</b>	<b>1.724</b>	<b>19</b>	<b>-43</b>

Tabel 3: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in ha per deelregio in hoogscenario (2016-2035)

	2016	2025	2035	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	674	729	757	+55	+28
Groningen Rest	617	633	633	+17	0
Drentse deel RGA	457	489	508	+32	+19
<b>Totaal</b>	<b>1.747</b>	<b>1.851</b>	<b>1.898</b>	<b>+103</b>	<b>+47</b>

De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen neemt in de RGA tot 2025 toe met ca. 20 ha in het scenario laag en ca. 100 ha in scenario hoog in de periode 2025-2035 groeit de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de RGA met +47 ha in scenario hoog en daalt de ruimtebehoefte met -43 ha in scenario laag.

De grootste absolute groei wordt geraamd voor Groningen Stad. Hier groeit de ruimtebehoefte tot 2035 met minimaal 8 ha en maximaal 83 ha. In Groningen Rest is de ruimtevraag in absolute zin het laagst. Tot 2035 daalt de ruimtebehoefte in Groningen Rest met -34 ha in scenario laag. In scenario hoog is in deze periode wel sprake van een groei in de ruimtevraag (+17 ha).

### 3.1.3 Kantoren

Groningen en Assen zijn de kantorenmarkten van de regio. Voor die twee gemeenten is de toekomstige kantorenbehoefte geprognoseerd. Daarbij is voor de ontwikkeling van het kantorenaandeel in de werkgelegenheid (locatievoorkeur kantoren) en voor de ontwikkeling van het kantoor quotiënt – het aantal m<sup>2</sup> bvo per baan) aangesloten op de veronderstellingen die door het PBL zijn gehanteerd in de studie “De toekomst van kantoren” (PBL, 2016).

Het kantoorquotiënt (KQ) vertoont al jaren een dalende tendens. Onder invloed van het ‘nieuwe werken’, andere samenwerkingsvormen, nieuwe kantoorconcepten, kostenbesparingen en de opkomst van de ‘third place’ als werkplek (“met de laptop in de koffiebar”) wordt een voortzetting van die trend verwacht. Daarnaast neemt ook het aantal bedrijven af dat grote kantoorpanden opneemt. Al met al leiden deze verschillende trends en ontwikkelingen waarschijnlijk tot een afname van het kantoorruimtegebruik. Dat is ook zo in de prognoses opgenomen. Op basis van de veronderstellingen over banen, locatievoorkeur en KQ resulteert in het hoge scenario voor Groningen een uitbreidingsvraag van bijna 50.000 m<sup>2</sup>, terwijl het scenario laag resulteert in een forse krimp. Voor Assen is ook het scenario hoog al negatief qua uitbreidingsruimte voor kantoren.

Tabel 4: Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren per deelregio in laagscenario in 1000 m<sup>2</sup> bvo (2016-2035)

	2016	2025	2035	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921	855	770	-66	-85
Assen	302	260	222	-42	-38
<b>Totaal</b>	<b>1.225</b>	<b>1.117</b>	<b>994</b>	<b>-108</b>	<b>-123</b>

Tabel 5: Ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren per deelregio in hoogscenario in 1000 m<sup>2</sup> bvo (2016-2035)

	2016	2025	2035	Ontwikkeling 2016-2025	Ontwikkeling 2025-2035
Groningen Stad	921	970	971	+49	+1
Assen	302	280	278	-23	-1
<b>Totaal</b>	<b>1.225</b>	<b>1.251</b>	<b>1.252</b>	<b>+26</b>	<b>0</b>

Uit de berekende ruimtebehoefte voor kantoren blijkt dat de kantorenmarkt in scenario hoog tot 2025 in Groningen groeit met ca. 49.000m<sup>2</sup>. Daarna stagneert de groei. In scenario laag gaan we op basis van de prognose uit van een krimp van de kantorenmarkt in Groningen (-66.000m<sup>2</sup> tot 2025 en -85.000m<sup>2</sup> van 2025-2035). Voor de kantorenmarkt in Assen is op basis van de prognose zowel in scenario hoog als scenario laag een krimp van de kantorenmarkt voorzien (-42.000m<sup>2</sup> in laag en -22.500m<sup>2</sup> in hoog tot 2025).

De kwalitatieve vraag naar kantooruimte spitst zich in toenemende mate toe op energiezuinige panden die flexibel ingedeeld kunnen worden, bevestigen ook de bedrijven in de interviews en de focusgroepen. Kantoorgebruikers willen kunnen groeien, maar indien nodig ook kunnen krimpen in oppervlakte. In bepaalde gevallen vraagt dat van pandeigenaren investeringen in leegstaande en verouderde panden om deze weer marktconform en toekomstbestendig te maken, of dat wordt gekeken naar andere ontwikkelingsrichtingen zoals transformatie. Zowel voor de kwaliteit van panden als van gebieden is langdurig leegstand immers niet bevordelijk.

Een veelgenoemde tekortkoming, door bedrijven genoemd in de interviews en in de focusgroepen, is dat veel kantoorgebieden te monofunctioneel zijn en niet levendig genoeg (dat blijkt ook uit de leegstand van kantoren, die in het centrum en het stationsgebied van Groningen het laagst is). Mogelijkheden daarvoor, per gebied en gebouw verschillend, kunnen o.a. liggen in het ruimer bestemmen van kantoorpanden (daarvan bv. de begane grond en eerste verdieping) om een ontwikkeling tot kleinschalig third place werkmilieu mogelijk te maken - met bv. een (zakelijke) horecafunctie en op de eerste verdieping ruimte voor starters. In Groningen en Assen lijken hiervoor, op basis van marktdichtheid, de beste kansen te liggen. Een voorbeeld van een concept waar traditionele kantoorgebouwen zijn herontwikkeld tot multifunctioneel werkmilieu is B. Amsterdam (zie kader).



### Kader: Flexibele, multifunctionele kantoren door B. Amsterdam

B. Amsterdam is een start-up ecosysteem dat in Amsterdam drie kantoorpanden (40.000m<sup>2</sup>) in de Riekerpolder (buiten de ring) heeft omgevormd tot een multifunctioneel kantorensysteem. Het is een van de grootste startup *ecosystemen* in Europa. B. Amsterdam biedt creatieve werkplaatsen aan waar innovatie, educatie en groei plaatsvindt. Het doel is om bruggen te bouwen tussen startups, creatievelingen en grote bedrijven door hen samen te brengen op één locatie. In deze kantoorpanden zijn kleine kantoormetrages opneembaar, wordt samenwerking gestimuleerd door gemeenschappelijke ruimten te creëren, en kunnen er samenwerkingsruimten, evenementenzalen en andere plaatsen voor ontmoeting worden gehuurd. Zoals B. Amsterdam zelf stelt: *“By becoming part of the B. community, you get access to the right spaces, toolset, knowledge and social environment to improve your business in the best way possible”*

Naast het bieden van een werkomgeving met ontmoetingsruimten biedt B. Amsterdam in de kantoorpanden lounges, een sportschool, een bioscoop en een rooftop restaurant dat uitkijk biedt over de stad. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte. In de drie kantoorpanden van B. Amsterdam is het concept hetzelfde, maar het laatstgeopende pand is specifiek toegespitst op startups en corporates op gebied van het *internet of things*, HR technology en FinTech industrieën.



coworking space



office spaces



meeting units



event spaces

### 3.1.4 Vervangingsvraag kantoren

Naast de uitbreidingsvraag die in de vorige subparagraaf aan bod is gekomen, is ook de vervangingsvraag relevant voor de toekomstige kantorenmarkt in Groningen en Assen. Die berekenen we door de voorraad in gebruik te delen door de verwachte levensduur van kantoorpanden.

De vervangingsvraag kan niet worden geïnterpreteerd als volume nieuwe kantoren. Er zijn verschillende manieren waarop de vervangingsvraag naar kantoorruimte kan worden ingevuld:

- Slopen van verouderde panden en op dezelfde plaats of een andere plaats nieuw bouwen;
- Transformeren van verouderde panden en op een andere plaats nieuw bouwen;
- Aanpassingen doen aan bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en energielabelwetgeving.

De totale voorraad in gebruik (voorraad exclusief leegstand) in Groningen Stad is 921.019m<sup>2</sup>. Wanneer we uit gaan van een pandgebruik van 40 jaar komt dat neer op een vervangingsvraag van circa 23.000m<sup>2</sup> per jaar. Kantorenpanden gaan tegenwoordig door snel veranderende wensen en eisen aan panden echter minder lang mee dan voorheen. Als we uitgaan van

een markttechnische levensduur van 20 jaar, is de jaarlijkse vervangingsvraag circa 46.000m<sup>2</sup> per jaar. Gemiddeld komt dit neer op een jaarlijkse vervangingsvraag van circa 35.000m<sup>2</sup> per jaar, wat tot 2025 in een vervangingsvraag van 280.000m<sup>2</sup> resulteert. Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag voor kantoren in Groningen tot 2025 zich in de bandbreedte van 180.000m<sup>2</sup> tot 370.000m<sup>2</sup> bevindt.

De totale voorraad in gebruik in Assen is 302.002m<sup>2</sup>. Wanneer er uitgegaan wordt van een pandgebruik van 40 jaar komt dat neer op een vervangingsvraag van 7.550m<sup>2</sup> per jaar. In geval van 20 jarig pandgebruik komt dat neer op een vervangingsvraag van 15.100m<sup>2</sup> per jaar. Gemiddeld komt dat neer op zo'n 11.000m<sup>2</sup> per jaar, wat tot 2025 tot een vervangingsvraag van 88.000m<sup>2</sup> leidt. Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag tot 2025 voor kantoren in Assen zich in de bandbreedte van 60.000m<sup>2</sup> tot 120.000m<sup>2</sup> bevindt.

Onzekerheid over de exacte omvang van de vervangingsvraag wordt ook ingegeven door de nieuwe energielabelwetgeving. Ieder kantoor groter dan 100m<sup>2</sup> moet in 2023 minimaal energielabel C hebben (dat betekent een Energie-Index van 1,3 of beter; RVO, 2017). Naar schatting moeten bij meer dan de helft van de kantoren in Nederland aanpassingen worden gedaan aan panden om aan deze verplichting te voldoen (RVO, 2017). Vooral oudere kantoren (jaren 70 en 80) zijn doorgaans slecht geïsoleerd en moeten worden aangepast om aan de energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw te voldoen. Wanneer een pand niet wordt aangepast (bijvoorbeeld door renovatie en isolatie) om aan de energielabelwetgeving te voldoen, mag het niet meer als kantoor worden gebruikt (hoewel er wel enkele uitzonderingen zijn<sup>4</sup>). Het pand moet dan gesloopt of getransformeerd worden. Omdat naar verwachting niet alle pandeigenaren zullen investeren in de verouderde panden, zorgt dat voor het incurant raken van panden waardoor kantoorgebruikers op zoek moeten naar nieuwe kantoorruimte. Dat zorgt voor een nieuwbouwvraag, die verband houdt met verversing van de voorraad en waaraan de energielabelwetgeving dus indirect bijdraagt.

Het is de verwachting dat de vervangingsvraag van Groningen en Assen met name landt op de goed (met OV) bereikbare plaatsen van beide steden, vooral op plekken waar een gediversifieerd functieaanbod op loopafstand gelegen is. Daarbij komenvooral de stationsgebieden van Groningen en Assen in beeld als plaatsen die goed kunnen voorzien in de vervangingsvraag van kantoren.

---

<sup>4</sup> Uitzonderingen wanneer (RVO, 2017):

a: de Kantoor(ruimte) gebruikt wordt als nevenfunctie (<50% gebruiksooppervlak heeft kantoorfunctie)

b: de kantoren Monumenten (Rijk/prov./gem.) zijn \*beschermde stads- en dorpsgezichten behoren hier niet toe

c: binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden zijn

### 3.1.5 Bijzondere vraag

Naast de hierboven beschreven vraag naar werklocaties zijn er enkele specifieke segmenten die daarmee niet, of niet geheel kunnen worden 'gevat'. Het gaat hierbij om drie categorieën ruimtevragers: datacenters, de in RGA snel groeiende E-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers, bijvoorbeeld een (zeer) grootschalig distributiecentrum. Voor deze categorieën is het vanwege de grote onzekerheid niet mogelijk een vertaling te maken naar de vraag in hectares. Desalniettemin is het noodzakelijk om voor deze vraag ruimte te reserveren. Dit is bij uitstek een onderwerp waarop regionaal samengewerkt kan worden.

#### *Datacenters*

In het 'Dutch Data Center Report 2016'<sup>5</sup> wordt een onderscheid gemaakt in regionale/nationale datacenters, internationale datacenters en *hyperscale* datacenters. Voor de eerste twee categorieën datacenters kan worden gezegd dat die ruimte impliciet al min of meer in de raming is verwerkt en dat een eventuele behoefte kan worden ingepast binnen het beschikbare bedrijventerreinenareaal. Aandachtspunt hierbij is de energievoorziening (flinke capaciteit, dubbele aanvoer, restwarmte). Het gaat om een beperkt areaal van vooralsnog minder dan 5 ha. Bij *een hyperscale*, waarvoor de regio RGA in beeld is dankzij de nabijheid van één van de transatlantische kabels, de goede energie-infrastructureur en de beschikbare ruimte, is er sprake van een ruimtevraag van 40-80 (!) ha. Het wordt waarschijnlijk geacht dat er meer *hyperscales* in Nederland komen, maar hoeveel, wanneer en waar is uiterst onzeker. Hyperscale datacenters kunnen in de RGA met name landen op Westpoort. Net buiten de RGA is de Eemshaven een (bewezen) voor de hand liggende locatie voor datacenters. Voor datacenters zijn energie, aanwezigheid van (koel)water en veel ruimte belangrijke locatiefactoren. Daarnaast kunnen datacenters gebruikt worden als warmtebron voor stadsverwarming. Op basis van deze vestigingsfactoren is vooral Westpoort een heel kansrijke locatie.

#### *E-commerce bedrijven*

E-commerce laat een snelle groei zien hetgeen leidt tot verandering in distributieketens en nieuwe grote distributiecentra (DC). De RGA is minder dan Brabant, Limburg, Midden-Nederland en de Schipholregio in beeld voor dergelijke mega-DC's (> 50.000m<sup>2</sup> hal met inmiddels regelmatig vestigingen tussen de 100.000-200.000m<sup>2</sup> hal op kavels van 15-30 ha). Wel telt Noord-Nederland en in het bijzonder Groningen een groep van ca. 40 snel groeiende E-commerce/ICT-bedrijven, verenigd in de Noordelijke Online Ondernemers (NOO). Groningen is voor hen een aantrekkelijke plek, vanwege de combinatie van de aanwezigheid van goed opgeleid IT-personeel (met minder concurrentie dan in de Randstad) en de flexibele arbeid die veelal met studenten wordt ingevuld. Deze bedrijven hebben een voorkeur om IT (kantoor) en warehouse te combineren, liefst in of op (veilige) fietsafstand van de stad. Ze opereren in een competitieve markt en zijn prijskritisch.

---

<sup>5</sup> The Dutch Data Center Report 2016: State of the Dutch Data Centers is published by the Dutch Datacenter Association.

Boven een bepaald schaalniveau ligt vestiging op een regulier bedrijventerrein voor de hand. Impliciet zit deze vraag deels in de behoefte-raming. De (zeer) snelle groei van sommige spelers in de markt wordt echter niet 'gevangen' in de modelmatige benadering. De omvang van deze potentiële markt vraag laat zich moeilijk ramen maar geschat wordt dat die vraag tot 2025 uiteen kan lopen van ca. 5 ha tot enkele tientallen ha. Vanwege deze grote onzekerheid vraagt dit een om een voor deze groep adaptieve strategie, waarbij de regio snel kan reageren.

#### *Incidentele grote vragers*

Bij incidentele 'grote vragers' gaat het om kavels van tenminste 10ha met milieuruimte en bijvoorbeeld de mogelijkheid van een grote bouwhoogte (bijvoorbeeld een zuivelfabriek, een mestverwerker/energieproducent en een bedrijf in de circulaire economie). In het recente verleden zijn dergelijke grote vragers niet geland in de RGA, maar bijvoorbeeld wel in de Eemshaven of in Heerenveen op het IBF-terrein. Het gaat om een incidentele vraag, die op voorhand nauwelijks valt te ramen.

### **3.2 Verhuisbewegingen**

De verhuisbewegingen tussen de gemeenten binnen de RGA zijn geanalyseerd op basis van LISA-gegevens (tabel 6). De lokale binding blijkt groot: 88% van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen gemeente (gewogen gemiddelde). Voor verhuisbewegingen inclusief ZZP'ers is dit aandeel nog groter (92%). De lokale binding blijkt hiermee nog wat sterker dan naar voren komt uit landelijke onderzoeken, die uitkomen op driekwart van de bedrijfsverhuizingen die plaatsvinden binnen de eigen gemeente. Uit de afgenomen interviews met verhuisde bedrijven en gemeenten komt hetzelfde beeld naar voren.

Uit de analyse blijkt verder dat verhuizers uit Groningen en Assen iets vaker binnen de eigen gemeente blijven, dan verhuizers in landelijke gemeenten (93% respectievelijk 96%). Dit kan deels te maken hebben met een gunstig economisch klimaat in deze steden, anderzijds zijn de gemeenten Groningen en Assen groter: er is meer ruimte om naartoe te verhuizen binnen de eigen gemeente. Vanuit kleine gemeenten is de kans daarom ook wat groter dat een verhuizing een buitengemeentelijk karakter heeft. Zij verhuizen dan vooral naar buurgemeenten, maar in sommige gemeenten ook naar de stad. Een andere reden voor de hoge percentages van de gemeente Groningen en gemeente Assen is dat MK-bedrijven vaak sterker verbonden zijn aan de stad dan grotere bedrijven: daardoor is de vraag naar bedrijventerreinen maar beperkt regionaal uitwisselbaar. Grote bedrijven kijken bij vestigingsplaatsen op een hoger schaalniveau van Noord-Nederland of daarbuiten: zij zijn minder aan een bepaalde stad gebonden.

Op basis van de verhuisbewegingen zien we geen trend van trek naar de stad Groningen; verhuisbewegingen tussen gemeenten vormen slechts een klein aandeel binnen het totaal en daarbinnen is geen concentratietendens zichtbaar. Dat leidt tot de conclusie dat de groei van de stad Groningen niet voortkomt uit het aantrekken van bedrijvigheid vanuit het ommeland. De groei van de stad Groningen kan worden verklaard vanuit het gegeven dat

nieuwe en zich snel ontwikkelende sectoren in de stad Groningen sterk vertegenwoordigd zijn (energie, zorg, IT, logistiek en kennis).

Bij de interviews onder recente verhuisde bedrijven is ook navraag gedaan naar de redenen van verhuizing. De motieven voor verhuizing blijken veelal betrekkelijk traditioneel van aard. Deze zijn (in volgorde van belang) de groei (of krimp) van de organisatie waardoor de huidige vestigingslocatie in oppervlakte/omvang niet meer aansluit bij de wensen en eisen. Locatiefactoren die vervolgens in de afweging meegenomen worden, blijken bereikbaarheid, representativiteit, afstand tot de eigen woonlocatie en ook de kwaliteit van de dienstverlening van de gemeente wordt meegewogen, geven ondernemers aan.

Tabel 6: Verhuisbewegingen per gemeente in de RGA van 2006-2016, zonder ZZP

Gemeente	% verhuis. eigen gemeente	Totaal verhuizingen
Assen	93%	728
Bedum	73%	66
Groningen	96%	2.877
Haren	82%	116
Hoogezand-Sappemeer	80%	203
Leek	85%	158
Tynaarlo	78%	238
Noordenveld	87%	268
Slochteren	64%	97
Ten Boer	59%	32
Winsum	80%	66
Zuidhorn	77%	115
Eemsmond	85%	106
Grootegast	68%	77
Menterwolde	68%	41
De Marne	71%	69
Marum	68%	57
<b>Gewogen gemiddelde</b>	<b>92%</b>	<b>5.314</b>

### 3.3 Aanbod

In deze paragraaf wordt gefocust op het aanbod op formele locaties: de bedrijventerreinen en kantorengebieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het aanbod.

#### 3.3.1 Bedrijventerreinen

*Kwantitatief aanbod: grote voorraad, verschillende categorieën*

De regio kent kwantitatief nog een groot aanbod, als we dat afzetten tegen de uitgifte in de afgelopen jaren. Er wordt onderscheid gemaakt naar:

- aanbod dat direct zonder voorwaarden uitgifbaar is;
- aanbod dat met voorwaarden uitgifbaar is;

- hard planaanbod: niet direct/onder voorwaarde uitgifbaar, maar wel planologisch al bestemming bedrijventerrein;
- zacht planaanbod: wel in regionale of gemeentelijke plannen indicatief als bedrijventerrein gelabeld, maar nog geen (ontwerp) bestemmingsplan.

Het totale harde aanbod (per 1 januari 2017) bedraagt 285 ha, waarvan ongeveer 200 ha zonder voorwaarden direct uitgifbaar is. Naast de 285 ha hard aanbod is er nog eens 116,1 ha aan zachte plannen. In Groningen Stad gaat het om 113 ha hard aanbod, iets minder dan 60 ha in overig Groningen (exclusief de nog toe te voegen gemeenten) en (maar liefst) ruim 110 ha in het Drentse deel. Los van kwalitatieve aspecten zijn deze cijfers ruim in verhouding tot de recente uitgiftes en de geprognostiseerde uitbreidingsvraag.

Tabel 7: Uitgifbare voorraad (totaal) bedrijventerreinen per 1 jan. 2017

	Direct uitgifbaar +			
	Direct uitgifbaar	Harde plannen	harde plannen	Zachte plannen
Groningen Stad	113,2		113,2	81,1
Groningen Rest	18,3	39,0	57,3	0,0
Drentse deel RGA	67,0	47,3	114,3	35,0
<b>Totaal</b>	<b>198,5</b>	<b>86,3</b>	<b>284,8</b>	<b>116,1</b>

Het toekomstig aanbod wordt daarnaast beïnvloed door eventuele transformaties van bestaande bedrijventerreinen. Deze transformaties zijn vooral een stedelijk fenomeen. In RGA zijn er transformatieplannen in Groningen en Assen. In subparagraaf 3.3.1 wordt hierop verder ingegaan.

*Kwalitatief aanbod: redelijke kwaliteit, weinig variatie en fragmentatie*

De kwaliteit van de bedrijventerreinen in de RGA voldoet doorgaans voor het segment dat bediend wordt. Er zijn weinig plekken waar de huidige kwaliteit sterk ondermaats is. Het aanbod dat nog uitgifbaar is (onbebouwd) wordt redelijk onderhouden; aangeboden kavels worden zo nu en dan gemaaid om de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte te behouden. Ondanks het feit dat de kwaliteit voldoende is, zijn er enkele bedrijventerreinen waarvan het kwaliteitsniveau hoger kan om de aantrekkelijkheid te vergroten zoals Winschoterdiep (Groningen), Grijpskerk (Zuidhorn), Mokkenburg (Zuidhorn), en Sappemeer Oost, Noord & Zuid (Hoogezand-Sappemeer). Het voorzieningenniveau op verschillende bedrijventerreinen in de RGA is beperkt. Om te kunnen voorzien in de toekomstige kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen, is op het veel bedrijventerreinen een relevante vraag of er voldoende in de behoefte aan functies en voorzieningen kan worden voorzien. De mate waarin de markt hierom vraagt zal per bedrijventerrein verschillen, zo blijkt ook uit de interviews, de focusgroepen en de schouw. Hetzelfde geldt voor de mate waarin hieraan vanuit lokaal ruimtelijk beleid ook ruimte aan kan worden gegeven.



De variatie in typen bedrijventerreinen is relatief beperkt. Er zijn weinig bedrijventerreinen die bestemd zijn voor een specifiek type bedrijvigheid. Dit hoeft in essentie geen probleem te zijn, maar de herkenbaarheid en profilering van terreinen voor specifieke bedrijfstypen kan een aantrekkende werking hebben op ondernemers om zich daar te vestigen. Terreinen die zich wél richten op een specifieke bedrijvigheid, zijn Zernike Campus (gericht op kennis, innovatie etc.) en Westpoort (o.a. logistiek). Op de overige terreinen in de RGA zien we dat er een breed palet aan bedrijvigheid gevestigd en beoogd is.

Van bedrijventerreinen waar nog veel terrein terstond uitgifbaar is, valt de relatief gefragmenteerde uitgifte van kavels op. Voorbeelden daarvan zijn Messchenveld (Assen), Peelerpark (Assen), Leeksterveld (Leek) en Westpoort (Groningen). De gefragmenteerde uitgifte zorgt ervoor dat een bedrijventerrein leeg oogt en maakt het minder aantrekkelijk voor andere bedrijven om er zich te vestigen. Ook is het – bij een gefragmenteerde uitgifte – ingewikkeld om aanbod te schrappen dat niet wordt uitgegeven.

*Leegstand op bedrijventerreinen is beperkt*

De leegstand op bedrijventerreinen is relatief laag. Omdat de ervaring leert niet alle leegstaande panden openlijk worden aangeboden, kan echter geen exact leegstandspercentage worden gegeven. Tijdens de schouw is per bedrijventerrein nagegaan in hoeverre sprake is van zichtbare leegstand. Daarbij is opgevallen dat relatief weinig panden leeg staan. Naar schatting begeeft de leegstand zich rond de frictieleegstand (circa 5%) of iets daarboven.

Afbeelding 1: Incourante leegstand Oldebert, Leek Afbeelding 2: Incourante leegstand Stadsbedrijvenpark, Assen



Afbeelding 3: Leegstand op Peelerpark, Assen

Afbeelding 4: Leegstand op Messchenveld, Assen



Ondanks de bescheiden omvang, is leegstand wel een reëel risico voor de kwaliteit van bedrijventerreinen. Er zijn enkele voorbeelden (zie hieronder) waaruit blijkt hoe leegstand ertoe leidt dat de kwaliteit van terreinen achteruit dreigt te gaan. Leegstaande bedrijfshuivering is immers vaak kwalitatief verouderd en daardoor niet aantrekkelijk voor potentiële nieuwe gebruikers. Leegstaande panden dreigen leeg te blijven staan, verouderen kwalitatief en vragen een steeds grotere investering om weer door te markt opgenomen te kunnen worden. Daarbij komt er een moment dat ook de omgeving van het pand daar kwalitatief nadeel van ondervindt.

Aanpak van (landurige) leegstand is in principe een verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. In het verbinden van pandeigenaren en potentiële huurders of kopers, kunnen gemeenten wel een rol vervullen. Zo hebben veel gemeenten contacten met starters, maar is vaak juist die groep bij pandeigenaren en bedrijfsmakelaars minder goed in beeld. Daarin kan een rol van de gemeente liggen. Starters bij elkaar brengen, om samen voldoende ruimte vraag te genereren om een leegstaand pand te kunnen herontwikkelen tot starterscentrum, kan ook initiatief van de gemeente zijn om leegstand terug te dringen. Verder zijn er bijvoorbeeld gemeenten in Nederland die, voordat zij bedrijven een nieuwe kavel verkopen, eerst samen nagaan of hun vraag niet binnen bestaand aanbod kan worden geacommodeerd<sup>6</sup>. Op peil houden van de marktconforme grondprijs van nieuwe kavels, waardoor investeren in vernieuwing van bestaand aanbod óók interessant blijft, is ook iets waar gemeenten zelf een rol hebben. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

### 3.3.2 Kantoren

De kantorenmarkt van de RGA is met name te vinden in de steden Groningen en Assen. De markt voor kantoren buiten deze steden kan worden gekenmerkt als een incidentenmarkt van een beperkte schaal.

#### *Kwantitatief aanbod*

De kantorenvorraad (incl. leegstand) in Groningen bedraagt ruim een miljoen m<sup>2</sup> en in Assen 370.000m<sup>2</sup>. De leegstand van kantoren in Groningen per 1 januari 2016 is 137.000m<sup>2</sup>, wat 13% van de voorraad is. Dit is ongeveer het nationale gemiddelde. In 2017 is de leegstand in Groningen sterk gedeeld naar 7,5% (Cushman & Wakefield, 2017). Dit is flink onder het Nederlandse gemiddelde en wijst op een krapte op de Groningse kantorenmarkt. In Assen is de leegstand 68.000m<sup>2</sup>, overeenkomend met 18% van de voorraad. De leegstand van Assen bevindt zich boven het nationale gemiddelde.

**Tabel 8: Kantorenvorraad en leegstand**

	Kantorenvorraad	Leegstand
Groningen	1.058.468	137.447
Assen	370.000	68.000

*Bronnen: Assen naar 2035: Prognoses voor de ontwikkeling van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte (Bureau Louter); Vastgoedmonitor Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*

<sup>6</sup> Gemeente Oss bijvoorbeeld is een gemeente die hier veel eravring mee heeft opgedaan.



De voorraad kantooroppervlak zal de komende jaren verminderen door transformatie die plaatsvindt. Voor Groningen gaat het daarbij – op basis van het tempo in de achterliggende jaren en plannen voor de komende jaren – om 105.000m<sup>2</sup> tot 2025 en mogelijk nog eens een ordegrrootte van 137.500m<sup>2</sup> daarna. Voor Assen gaat het om 24.000m<sup>2</sup> tot 2025.

#### *Kwalitatief aanbod kantoren*

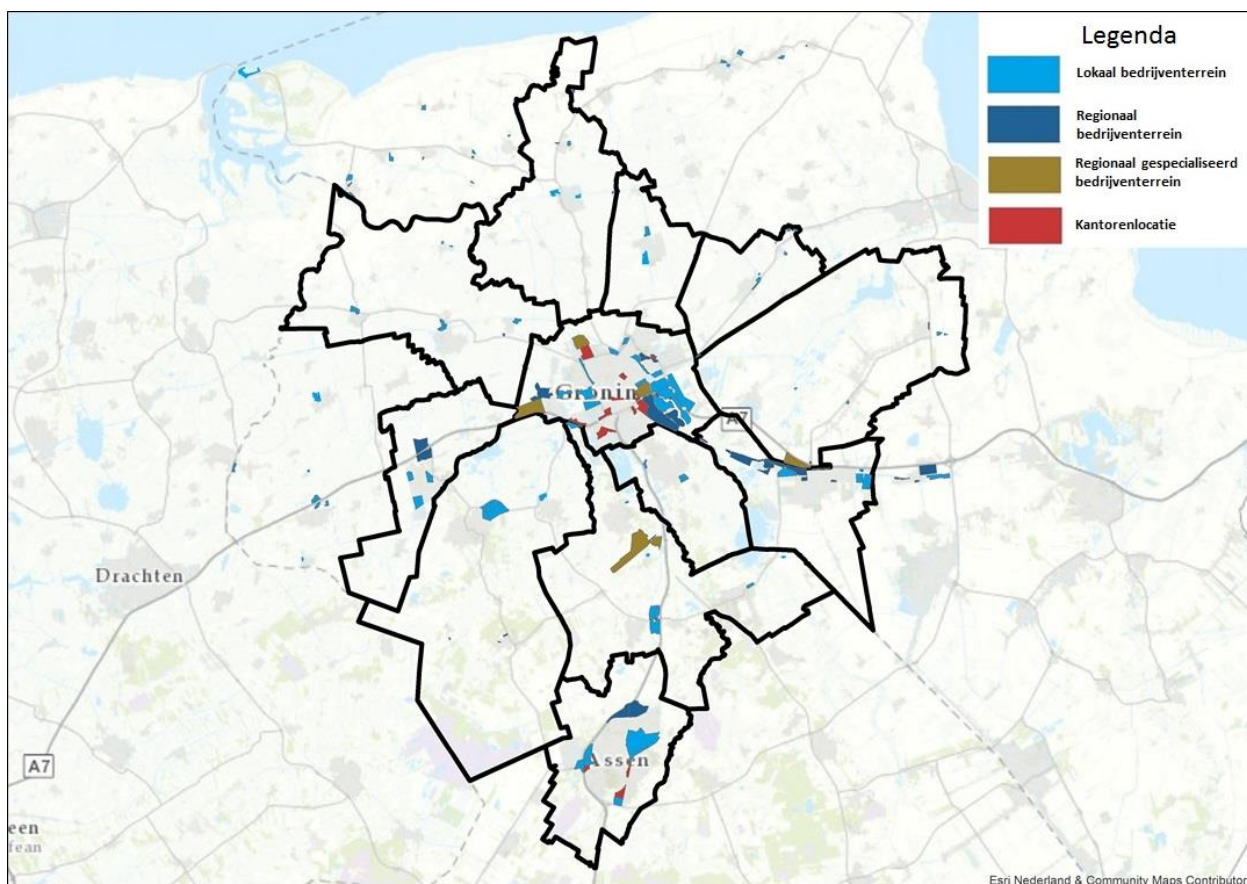
Op pandniveau is de kwaliteit van kantoorpanden in Groningen hoog maar de kantoren sluiten niet altijd aan bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Opneembare metrages zijn groot, waarbij de panden niet flexibel zijn aan te passen aan verschillende typen bedrijven naar omvang. Veel panden lenen zich ook niet om dienst te doen als bedrijfsverzamelgebouw/voor multi-tenant gebruik.

Een groot deel van het Groningse aanbod (Kranenburg, Martini Trade Park en Europapark) is monofunctioneel: er zijn weinig andere functies zoals horeca of sportvoorzieningen en er is weinig openbaar groen. Deze locaties sluiten niet aan bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte. Kantorenlocaties die (met enige aanpassing) wel aansluiten bij de toekomstige vraag naar kantoorruimte zijn Corpus den Hoorn (multifunctioneel), Zernike Campus ((boven)regionale aantrekkingskracht, kennisklimaat) en het Stationsgebied (bereikbaarheid). Per locatie is een andere toekomstbestendigheidsaanpak benodigd. Kranenburg en Martini Trade Park: vergroten multifunctionaliteit, Europapark: doorontwikkeling en meer massa, Corpus den Hoorn: parkeren en mobiliteit, Zernike Campus: levendigheid en uitwisseling van typen activiteiten.

Het ontwikkelen van de zuidkant van het stationsgebied is een belangrijke kans die er mogelijk toe leidt dat de status van andere kantoreengebieden in Groningen onzeker(der) wordt. Mogelijk komen er in het stationsgebied nieuwe vestigers vanuit elders in Nederland, maar het is ook mogelijk dat bedrijven vanaf o.a. Kranenburg interesse hebben waardoor leegstand op Martini Trade Park en Kranenburg op de loer ligt.

In Assen gaat het niet goed met de kantorenmarkt. Er is sprake van grote leegstand, vooral op Schepersmaat (40% leegstand) en in het stationsgebied (23%). Kantoreengebied Lauwers is een uitzondering met 5% leegstand, maar dit is naar omvang de kleinste kantorenlocatie van Assen. Een groot deel van de kantorenoppervlakte in Assen bevindt zich buiten de formele kantorenlocaties (64%). Daarnaast is er weinig dynamiek. In Assen staan relatief veel kantoren verspreid over de stad, op locaties die niet aantrekkelijk zijn. Transformatie van aanbod is niet altijd een optie door de beperkte absorptiecapaciteit van de woningmarkt in Assen. Nieuwe ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Assen focussen zich het best rond het (nieuwe) stationsgebied. Dat is de plek waar nieuwbouw mogelijk is om te voorzien in de toekomstige vraag naar kantoren en de vervangingsvraag van de kantorenmarkt van Assen.

Figuur 12: Werklocaties in de RGA



### 3.4 Vraag-aanbod confrontatie

In deze paragraaf worden vraag en aanbod tegen elkaar afgezet, zowel voor bedrijventerreinen als voor kantoorlocaties en zowel kwantitatief als kwalitatief.

#### 3.4.1 Bedrijventerreinen

##### Kwantitatieve confrontatie

In tabel 11 en 12 zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor bedrijventerreinen opgenomen voor de 3 deelgebieden, in het lage en hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn.

Tabel 11: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen RGA tot 2025

	Uitbreidingsvraag 2016-2025		Vervangingsvraag 2016-2025 (50% van transformatie)	Totale vraag 2016-2025		Planvoorraad	VA-confrontatie 2025	
	Laag	Hoog		Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E
Groningen Stad	19	55	20	39	75	113	74	38
Groningen Rest	-8	17	0	-8	17	57	65	41
Drentse Deel RGA	8	32	5	13	37	114	101	78
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>103</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>129</b>	<b>285</b>	<b>241</b>	<b>156</b>

Tabel 12: Vraag-Aanbod-confrontatie bedrijventerreinen RGA 2025 - 2035

	Uitbreidingsvraag 2025-2035		Vervangingsvraag 2025-2035 (50% van transformatie)	Totale vraag 2025-2035		Resterend aanbod 2025		VA-confrontatie 2035	
	Laag	Hoo g	C	Laag	Hoog	Laag	Hoo g	Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G	H=F-D	I=G-E
Groningen Stad	-11	28	16	5	45	74	38	70	-6
Groningen Rest	-26	0	0	-26	0	65	41	91	41
Drentse Deel RGA	-6	19	0	-6	19	101	78	107	58
<b>Totaal</b>	<b>-43</b>	<b>47</b>	<b>16</b>	<b>-27</b>	<b>64</b>	<b>241</b>	<b>156</b>	<b>267</b>	<b>93</b>

In de periode tot 2025 is er ruim voldoende aanbod. Zowel in het laag als in het hoog scenario zijn er geen kwantitatieve tekorten. Ook daarna in de periode 2025-2035, is er voldoende ruimte in Overig Groningen en het Drentse deel. Voor de stad Groningen slaat het overschot aan bedrijventerreinen in het hoog scenario om in een tekort. Gezien de behoorlijk grote bandbreedte op de lange termijn tussen het hoge en het lage scenario, wijst dit met name op het belang van goede monitoring en zo nodig tijdige bijsturing.

In aanvulling hierop dient rekening te worden gehouden met marktvraag in de drie geïdentificeerde deelmarkten met onvoorspelbare vraag: datacenters (in het bijzonder hyperscales), e-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers. Voor datacenters doet de regio er goed aan om potentiële locaties die (kunnen) voldoen aan de energiebehoefte en –zekerheid te identificeren. Als die niet samenvallen met planlocaties van bedrijventerreinen, kan in Omgevingsvisies een ‘zachte’ reservering worden opgenomen. Voor de groeiende e-commerce-bedrijven kan de vraag deels landen op bestaande dan wel nieuwe bedrijventerreinen.<sup>7</sup>

#### Transformatie

In de vraag-aanbodconfrontaties (tabellen 11 en 12) is rekening gehouden met transformatie van bedrijventerreinen. Gemeenten hebben aangegeven dat dit speelt in Groningen Stad en Assen. Deze gemeenten verwachten voor 2025 bij elkaar 50 ha te transformeren (zie bijlage 10). Een deel daarvan zal elders gecompenseerd moeten worden maar een deel ook niet, omdat het structureel leeg staat, inpasbaar is binnen de nieuwe ontwikkeling of bedrijven van stoppende ondernemers betreft. Bij de mate waarin transformatie leidt tot vervangingsvraag (kolommen c in tabellen 11 en 12) is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot 0,5 ha behoefte elders (vandaar dat in kolom C in tabel 11 een totaal van 50 ha x 0,5 = 25 ha staat). De reden daarvoor is dat de mate waarin transformatie van bedrijventerreinen leidt tot nieuwe vraag, door experts wordt geraamd op tussen de 30% en 70%. Dit percentage verschilt natuurlijk per transformatieopgave en is afhankelijk van diverse factoren, waaronder leeftijd van de ondernemers (keuze van stoppen versus verhuizen), inpasbaarheid van de gevestigde bedrijven in de nieuwe situatie (milieucategorieën) en bereidwilligheid van ondernemers om te verplaatsen naar een andere locatie. Gemeenten kunnen hier invloed op uitoefenen. Bijvoorbeeld door actief met ondernemers op zoek te gaan

<sup>7</sup> Zie hiervoor separaat rapport Groningen

naar andere plekken (en die plekken zo goed mogelijk geschikt te maken voor de verhuizende bedrijven) en door vertreksubsidies te geven.

#### *Kwalitatieve confrontatie*

Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt dat er in scenario hoog in 2025 nog 41 ha over is in het *Groningse deel van de RGA* excl. de stad. Gerealiseerd moet worden dat deze 41 ha niet geografisch verspreid is over verschillende terreinen in dit gebied, maar is geclusterd op Rengerspark (Slochteren en Hoogezand-Sappemeer) en Leeksterveld (Leek). Het is de verwachting dat kleine landelijke plaatsen een (zij het beperkte) economische groei doormaken, die een bescheiden ruimtevraag teweeg brengt. Voor deze 'landelijke' ondernemers zijn deze bedrijventerreinen die verder weg gelegen zijn minder aantrekkelijk. Dat leidt tot de conclusie dat er in kwantitatieve zin voldoende is ruimte tot 2025, maar dat het aanbod niet altijd op de juiste plek ligt voor lokale bedrijven (MKB) op het platteland van Groningen. Omdat die bedrijven wel belangrijk zijn voor de lokale economie en lokale gemeenschap, wordt aanbevolen lokale uitbreidingsvraag ruimte te geven, zij het kleinschalig; ordegrootte 1 ha bedrijventerreinen per gemeente per keer, maar pas bij gebleken lokale behoefte (waarvan nu sprake is volgens de gemeenten Bedum, Winsum en eventueel Zuidhorn). Mocht deze 1 ha verkocht zijn voor de lokale vraag, kan worden overwogen nogmaals nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, met de hiervoor gestelde voorwaarden.

In het *Drentse deel van de RGA* voorzien we geen kwalitatieve of kwantitatieve mismatches. Zowel Noordenveld, Tynaarlo als Assen hebben een gediversifieerd aanbod van lokale en regionale bedrijventerreinen op diverse locaties (Peelerpark, Messchenveld, De Westerd, Haarveld, Vriezerbrug, Businesspark Ter Borch) waarmee wordt voorzien in voldoende aanbod om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen. Ook in het lage scenario worden in het Drentse RGA-deel geen mismatches voorzien.

Uit de vraag-aanbod confrontatie blijkt dat in *Groningen Stad* zowel in het Laag- als in het Hoog-scenario tot 2025 voldoende ruimte beschikbaar is (74 ha respectievelijk 38 ha). In het lage scenario is dat ook op lange termijn het geval. In het hoge scenario sluit de vraag-aanbod-confrontatie op een tekort van 6 ha. Het Groningse aanbod is gelegen op de bedrijventerreinen Westpoort, Zernike Campus, Roodehaan en Eemspoort. Maar Westpoort (veel grootschalige logistieke bedrijven) en Zernike Campus zijn specifieke terreinen, waar niet ieder bedrijf zich kan vestigen. Er kunnen tekorten gaan ontstaan in uitgeefbaar aanbod (scenario hoog) met name voor gewone gemengde bedrijventerreinen. Als in de komende jaren de daardwerkelijk gerealiseerde uitgifte structureel boven het niveau van het afgelopen decennium uitkomt, zou dat in Groningen Stad al op relatief korte termijn tot een tekort aan bedrijventerreinen kunnen leiden, vooral in het segment kleinschalig/lokaal. In het geval van hoge uitgifte is het verstandig dat Groningen Stad de komende collegeperiode een besluit neemt over het in ontwikkeling nemen van bedrijventerrein Meerstad (zacht planaanbod).

### De (nieuwe) Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. Sinds de opname van de LvDV in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012 wordt dit instrument toegepast.

Waar sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvan op basis van de definiering al snel sprake is, dan dient het bieden van ruimte daarvoor o.b.v. de opeenvolgende drie treden te worden gemotiveerd:

**Trede 1:** *allereerst dient beschreven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren.*

**Trede 2:** *indien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.*

**Trede 3:** *indien uit de beschrijving van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

De toepassing van de LvDV heeft echter tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen, hetgeen de aanleiding was van de introductie van de nieuwe LvDV in 2017. In de nieuwe LvDV wordt de laddertoets beperkt tot trede 1 en 2 en trede 3 komt grotendeels te vervallen. De voorwaarde voor stedelijke ontwikkeling in de nieuwe LvDV wordt als volgt beschreven: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Hoewel de nieuwe LvDV dus geen (onderbouwing van de) regionale behoefte meer voorschrijft, blijft een regionale bedrijventerreinenprognose (zoals in de voorliggende marktanalyse) van belang. Samen met voorzetting van het regionale instemmingsmodel, dat impliciet ook al voorziet in onderbouwing van waarom aanbod wordt toegevoegd en expliciet regionale afstemming en instemming vraagt, wordt daarmee aan de LvDV voldaan.

#### 3.4.2 Kantoren

In tabel 13 en 14 zijn de vraag-aanbod-confrontaties voor kantorenlocaties opgenomen voor Groningen (gemeente) en Assen, voor het hoge scenario, uitgesplitst naar de middellange (2025) en lange (2035) termijn.

Voor het lage scenario is het niet zinvol een vraag-aanbod-confrontatie op te stellen: in beide steden is de uitbreidingsvraag in dit scenario ruimschoots negatief (respectievelijk -66.000m<sup>2</sup> in Groningen en -42.000m<sup>2</sup> in Assen). En het tempo van transformatie van kantoren ligt niet zodanig hoog dat op grond daarvan marktruimte voor toevoegingen ontstaat. Waarschijnlijk zijn de PBL-veronderstellingen voor kantoren in dit scenario wel erg negatief, dus mogelijk valt de ontwikkeling iets minder negatief uit maar één ding is helder: de kantorenmarkt wordt in RGA vooral een vervangingsmarkt en niet of veel minder een uitbreidingsmarkt en een krimpscenario is reëel, zeker voor Assen.

De behoefteeraming voor kantoren in scenario hoog en laag staat weergegeven in bijlage 8.

Tabel 13: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren in m<sup>2</sup> bvo x 1.000 RGA tot 2025 (scenario hoog)

	Uitbreidingsvraag tot 2025	Leegstand	Transformatieplannen	Planvoorraad	Aanbod 2025	VA-confrontatie 2025
	A	B	C	D	E=B-C+D	F=E-A
Groningen Stad	49	137	105	17	49	1
Assen	-23	68	24	0	44	66
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>205</b>	<b>129</b>	<b>17</b>	<b>93</b>	<b>67</b>

Tabel 14: Vraag-Aanbod-confrontatie kantoren in m<sup>2</sup> bvo x 1.000 RGA 2025-2035 (scenario hoog)

	VA-confrontatie 2025	Uitbreidingsvraag 2025-2035	Transformatieplannen	VA-confrontatie 2035
	A	B	C	D=A-B-C
Groningen Stad	1	1	137	-138
Assen	66	-1	0	69
<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>137</b>	<b>-70</b>

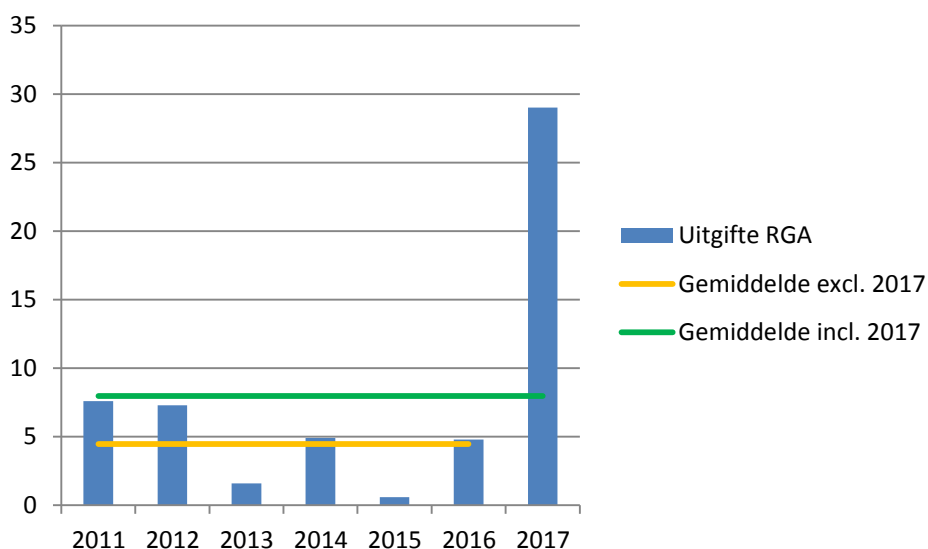
In Groningen Stad is de kantorenmarkt in 2025 redelijk in balans. In deze berekening wordt, op basis van historische data over transformatie, gerekend met een jaarlijks transformatievolume van 12.500 m<sup>2</sup> vanaf 2019. Assen kan tot 2025 ruimschoots in de vraag voorzien.

In 2035 kent Groningen Stad een aanzienlijk tekort aan kantoorroimte. Het aanzienlijke geraamde transformatievolume ligt hieraan ten grondslag. Deze transformatie biedt ruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen waarmee de kantorenvoorraad wordt vernieuwd. Als het transformatievolume lager uitvalt dan geraamd zijn er ook minder nieuwbouwplannen nodig. Bij minder transformeren en minder toevoegen wordt de vernieuwing van de voorraad echter geremd. Assen heeft in 2035 een overschot aan kantoorroimte. Daarbij geldt wel de opmerking dat in dit rapport is gerekend met voorlopige transformatiecijfers voor de gemeente Assen.

### 3.4.3 Historische ontwikkeling gronduitgifte

In figuur 13 is de gronduitgifte van 2011-2017 in de RGA weergegeven. De laatste kolom geeft de daadwerkelijke uitgifte in 2017 in de RGA tot nu toe weer en de (door de gemeenten) verwachte additionele uitgifte in 2017. De verwachting van de RGA-gemeenten is dat er in 2017, gezien de huidige concrete leads in alle gemeenten, in totaal net iets meer dan 27 ha grond zal zijn uitgegeven. Daarvan ligt 24,5 ha grond in Groningen Stad.

Figuur 13: Ontwikkeling uitgifte bedrijventerreinen RGA, ultimo 2017



De hogere uitgifte in Groningen zorgt voor een krappere voorraad aan bedrijventerreinen in de gemeente Groningen in de periode tot 2025. In het licht van de hoge uitgifte in 2017 is het zaak het tempo van de uitgifte en van de transformatie de komende jaren te blijven monitoren. Blijkt de uitbreidingsvraag structureel hoger te liggen dan de geprognostiseerde 6 ha per jaar (voor Groningen Stad) en is het transformatietempo inderdaad zoals verwacht, dan schuift het moment waarop moet worden gereageerd naar voren. De beslissing over de ontwikkeling van bedrijventerrein Meerstad kan dan de komende collegeperiode genomen moeten worden.

Met oog op de gerealiseerde uitgifte in het Drentse deel van de RGA (en het resterende aanbod) komen we tot de conclusie dat Vriezerbrug Zuid (Tynaarlo; zacht plan) (nog) niet ontwikkeld hoeft te worden. De vraag is uitwisselbaar met de bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark in Assen en bedrijventerrein Nesciopark in Haren. Wanneer deze terreinen voor circa 80% uitgegeven zijn kan worden gedacht aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Vriezerbrug Zuid.

### 3.5 Benchmark grondprijzen

In het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 onderschrijven de overheden dat de bedrijventerreinenmarkt een regionale (grond)markt is. Prijsafspraken zijn niet toegestaan, maar er kunnen wel afspraken gemaakt worden over de te hanteren grondprijsmethodiek. Een voorbeeld daarvan is de residuele grondwaardemethodiek, die ook in de RGA gehanteerd wordt.

De grondprijzen in de RGA liggen in de gemeente Groningen op basis van die methodiek behoorlijk hoger dan erbuiten. Voor Westpoort bijvoorbeeld gaat om prijzen van €100 tot zo'n €150 per m<sup>2</sup>. Assen heeft een grondprijs rond €100 per m<sup>2</sup>, de gemeenten tussen de beide steden zitten iets onder het niveau van Assen, en de gemeenten ten noorden, oosten en westen van Groningen hanteren nog een iets lager prijsniveau.



Direct buiten de RGA – in de gemeente Midden Drenthe en bij bedrijventerrein De Gouden Driehoek ((voormalige) Gemeente Menterwolde) liggen de prijzen rond de €60 per m<sup>2</sup> en dus lager. Kwalitatief heeft de RGA als economisch centrum van het noorden overigens ook pluspunten: grotere economische massa met o.a. nabijheid van meer andere bedrijven, dichter op een grotere arbeids- en afzetmarkt en meer voorzieningen als onderdeel van een aantrekkelijk woonklimaat. Over de grens in Duitsland zijn de grondprijzen overigens (veel) lager, hoewel de vergelijking daarmee om verschillende redenen niet goed op gaat (relatief perifeer en prijsniveau ligt er over het algemeen fors lager).

Om te kunnen bepalen of de gehanteerde grondprijzen marktconform zijn, is een benchmark uitgevoerd naar enkele werklocaties in Noord- en Oost-Nederland. De uitkomsten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

**Tabel 9: Benchmark grondprijzen buiten de RGA**

Bedrijventerrein	Gemeente	Grondprijs 2017 in € per m <sup>2</sup> (excl. BTW)	Bron
Hessenpoort	Zwolle	127-200	Grondprijzennota Zwolle
Hessenpoort Zuid	Zwolle	135-140	Grondprijzennota Zwolle
IBF	Heerenveen	60-75	Gemeente Heerenveen
Haskerveen	Heerenveen	45-50	Gemeente Heerenveen
A7 Zuid	Drachten	58-90	Gemeente Smallingerland
A7 Noord	Drachten	Geen kavels beschikbaar	Gemeente Smallingerland
De Gouden Driehoek	Menterwolde	50-68	Gemeente Menterwolde

Uit de benchmark blijkt dat de grondprijzen in de RGA hoger liggen dan op de Friese bedrijventerreinen. De prijzen in de stad Groningen – althans op Westpoort – liggen echter wel vrijwel binnen dezelfde range als Hessenpoort Zuid in Zwolle (waar o.a. Scania en Wehkamp zijn gevestigd). De zichtlocaties van Hessenpoort zijn wel duurder dan op Westpoort.

**Tabel 10: Benchmark grondprijzen in de RGA**

Plaats	Grondprijs 2017 in € per m <sup>2</sup> (excl. BTW)	Bron
Assen	67-151	Grondprijzenbrief, Gemeente Assen
Bedum	70	Gemeente Bedum
Groningen	70-150	Gemeente Groningen
Hoogezand-Sappemeer	85-110	Gemeente Hoogezand-Sappemeer
Leek	80-115	Gemeente Leek
Noordenveld	75-120	Gemeente Noordenveld

De uitkomsten van de benchmark geven geen aanleiding om voor de RGA een aanpassing van de prijzen te adviseren. De RGA is het economisch kerngebied van noord Nederland, met een aantrekkelijk woon- en werkklimaat en daarbij passen marktconforme prijzen. In Friesland ligt het prijsniveau lager, maar daarmee op basis van prijs willen concurreren zou geen recht doen aan wat de RGA kwalitatief te bieden heeft. Bovendien





vormt de grondprijs voor veel bedrijven maar een relatief beperkt deel van de totale bouwkosten, en gaat het bij locatiekeuze altijd om prijs in relatie tot de kwaliteit die er voor geboden wordt. De kwaliteit van het vestigingsmilieu verhogen, is dan beter dan de prijs te verlagen.

## 4. OPGAVEN EN STRATEGIE WERKLOCATIES

---

### 4.1 Ontwikkeling en opgaven

#### Wat gebeurt er in de markt? Waar gaat het heen?

De markt voor formele werklocaties verandert. De hiermee gemoeide veranderingen zijn niet eenduidig maar lopen uiteen. Enerzijds is er sprake van *schaalverkleining*, mede veroorzaakt door het stijgend aandeel ZZP'ers, maar er zijn ook markten en bedrijven – denk aan de logistiek en grote multinationale bedrijven – waar juist sprake is van *schaalvergroting*. Een andere belangrijke trend is de beweging 'terug' van monofunctionele werklocaties naar *meer menging*. De markt vraagt verandert, waarbij multifunctionele omgevingen aan populariteit winnen in vergelijking tot klassieke monofunctionele werklocaties. De vermindering van het aandeel sterk industriële bedrijvigheid met veel hinder maakt dat op bepaalde werklocaties ook menging met andere dan werkfuncties zoals wonen mogelijk wordt. Daarnaast is 'de stad' trending: de opkomst van het niet-grondgebonden werken, het ZZPerschap en de creatieve economie heeft tot een terugkeer naar het *werken in stedelijke milieus* geleid.

Al deze ontwikkelingen bij elkaar hebben tot gevolg dat er zowel absoluut als relatief meer banen in het stedelijk gebied en buiten de formele werklocaties komen. Met deze ontwikkeling is in de gemaakte ramingen ook rekening gehouden. Genoemde ontwikkelingen zijn waarneembaar in de RGA en zien wij nog sterker elders. Wij verwachten dat dit in RGA en zeker Groningen (stad) in de toekomst nog sterker gaat spelen.

Daarnaast kunnen we constateren dat ontwikkelingen elkaar in hoog tempo opvolgen en dat het flexibel daarop inspelen daarom steeds belangrijker wordt. Deels om te kunnen meebewegen met trends, deels omdat bedrijven in hun ontwikkelingscyclus vragen om werklocaties die met hen 'meegroeien'. Daarnaast wordt ook de concurrentie steeds groter en is het daarom zaak snel op vragen en wensen van bedrijven in te kunnen spelen. In sommige gevallen concurreert de RGA niet alleen met andere regio's in Noord-Nederland maar speelt het locatie-afwegingsproces op een hoger schaalniveau. Overigens is dit voor veel categorieën van bedrijvigheid (met name kleinere en middelgrote bedrijven) nauwelijks het geval. Ten slotte is de keuze voor een bepaalde locatie voor een bedrijf om zich te vestigen in veel gevallen minder 'long-lasting': bedrijven zijn eerder geneigd te verhuizen naar een nieuwe locatie of een andere regio als de behuizing te krap wordt, verouderd is of wanneer er met een ander gefuseerd wordt. Dit alles vraagt om een werklocatie-strategie met voldoende *flexibiliteit en adaptiviteit*.

Ook de *energietransitie* en omschakeling naar een meer *circulaire economie* heeft gevolgen voor de strategie ten aanzien van werklocaties en -milieus. In industriële clusters wordt de behoefte groter om stromen van grondstoffen, materialen, energie en 'afval' (reststromen) beter op elkaar af te stemmen, niet alleen vanuit duurzaamheidsperspectief maar vooral ook om hiermee kostenvoordelen te behalen. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die

werklocaties kunnen bieden. Het vraagt ook een andere rol van de aanbieder van werklocaties namelijk die van regisseur van stromen en makelaar tussen bedrijven. Daarnaast kunnen werklocaties duurzamer worden ontwikkeld, zowel op het gebied van energieopwekking (denk aan zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken) als op het terrein van een ‘zuiniger’ omspringen met grond en gebouwen (zoals energielabel C in 2023 en A in 2030). Daarnaast valt veel winst te behalen door werklocaties op een meer duurzame manier te ontsluiten en te streven naar andere vormen van mobiliteit.

Ten slotte leidt de trend naar meer *digitalisering* en *internetgebruik* tot een veranderende vraag naar werklocaties. Een adequate digitale ontsluiting is inmiddels voor veel bedrijven een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur (glasvezel, bereikbaarheid van mobiele (met ten minste 4G-)netwerken) van werklocaties, zowel voor bedrijventerreinen als kantoren. De digitale ontsluiting van werklocaties in de RGA verschilt sterk. De Zernike Campus is hierin het verst ontwikkeld met een aantal grote datacenters en het ‘Living Lab 5G’. Daarnaast is Snel internet Groningen bezig met het aanleggen van glasvezel in de ‘witte vlekken’ van de provincie Groningen. Dit is het buitengebied, inclusief de bedrijventerreinen. In Assen zijn verschillende haalbaarheidsonderzoeken geweest naar glasvezel op bedrijventerreinen, met verschillende uitkomsten. Kennis over de aanleg van glasvezelnetwerk wordt met de regiopartners gedeeld.

Het toenemende internetgebruik leidt zoals bekend ook tot een revolutie in de aankoop en afleveringspatronen van goederen. Steeds meer mensen ‘shoppen’ via internet en laten goederen afleveren op hun huisadres of op aflever- en collectiepunten. Dit vraagt in de toekomst mogelijk om een andere inrichting van woonwijken met voorzieningen hiervoor, mogelijk vindt ook concentratie van afleveringen plaats op drukbezochte punten als OV-stations en/of winkelcentra. Voor werklocaties zitten de consequenties vooral aan de andere kant: daar waar de goederen gesorteerd, gebundeld en gereed gemaakt worden voor verzending. De komst van megadistributiecentra vraagt om grote percelen op goed ontsloten bedrijventerreinen.

#### **Hoe is de stand van zaken qua werklocaties in de RGA?**

Door een uitgebreide analyse is inzicht verkregen in de regionale (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtebehoefte aan werklocaties en in het huidige aanbod aan werklocaties. Vraag en aanbod zijn met elkaar geconfronteerd. Er is de komende jaren zeker tekort te verwachten aan werklocaties in de RGA. Integendeel, zowel qua bedrijventerreinen als kantoren heeft de regio ruim voldoende voorraad en geplande werklocaties. Alleen in de stad Groningen slaat het overschot aan bedrijventerreinen in het hoge scenario op de langere termijn om in een tekort. Dit geldt niet alleen voor bedrijventerreinen, maar ook voor kantoren.

Ook de kwaliteit van de werklocaties in de RGA is over het algemeen redelijk op peil. Er zijn maar weinig ‘onvoldoendes’ hoewel een paar terreinen een opknopbeurt c.q. revitalisering kunnen gebruiken. Anderzijds kent de regio kwalitatief ook maar weinig echte ‘toplocaties’ die alles bieden waar binnen een bepaald specifiek segment behoefte aan is en op een niveau dat uitstijgt boven de nationale concurrentie. Op *korte termijn* levert dat echter geen problemen op. Er is kwantitatief ruim voldoende aanbod en er zijn geen gro-

te kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod. Dat een aantal nieuwe bedrijventerreinen nog maar deels is uitgegeven en soms fragmentarisch (de spreekwoordelijke gatenkaas) vraagt aandacht voor een slim uitgiftebeleid waarbij nieuwbouw zoveel mogelijk aansluitend aan reeds bebouwde kavels wordt gerealiseerd.

#### **Wat vragen trends en ontwikkelingen van de RGA?**

De toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen is een aandachtspunt. Er is behoefte aan meer variatie en kwaliteit om bedrijven in de RGA-economie van de toekomst de juiste vestigingsomgeving te bieden. Er kan niet meer worden volstaan met enkel redelijk tot goede locaties maar er zal ook behoefte bestaan aan toplocaties die nu nog ontbreken in de regio. Ook moet worden aangesloten op ontwikkelingen als digitalisering, de circulaire economie en de energietransitie. Ten slotte zijn flexibiliteit en adaptiviteit, het snel kunnen inspelen op wensen van bedrijven en ontwikkelingen, in toenemende mate van belang.

De vraag is ook of – om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen – de bestaande samenwerking in de RGA op termijn verder uitgebouwd moet worden. Momenteel is de huidige vorm van samenwerking voldoende en functioneert de regio naar tevredenheid. Schaalvergroting, toenemende vervlechting tussen de gemeenten maar ook sterkere concurrentie ‘van buiten’ kunnen ertoe leiden dat de nu samenwerkende gemeenten het toch wenselijk achten intensiever samen te gaan werken en ook meer samen te gaan werken met omliggende regio’s.

## **4.2 Ambitie en strategie**

#### **Wat moet de ambitie van de RGA ten aanzien van werklocaties zijn?**

Onderstaand staat de ambitie van de RGA ten aanzien van werklocaties beschreven.

De Regio Groningen-Assen biedt een compleet palet aan werklocaties. Voor elke categorie bedrijvigheid is een geschikte locatie voorhanden. Dit varieert van op nationale schaal meetellende topmilieus in de stad Groningen (Zernike, CS) en creatieve mengmilieus in de grotere kernen tot multimodale logistieke locaties aan de transportassen en kleinschalige (maatwerk)locaties en verzamelunits in de kleinere kernen. Er is ruimte voor groei in de stad, maar ook buiten de steden worden voldoende werklocaties aangeboden om de lokale behoefte te kunnen accommoderen.

Er wordt niet alleen ingezet op nieuwe locaties maar er wordt vooral naar gestreefd – ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid – bestaande locaties ‘mee te ontwikkelen’. Verouderde locaties worden aan de werklocatiemarkt onttrokken en benut voor andere functies of worden aangepast aan de veranderende vraag en opnieuw geschikt gemaakt voor nieuwe werkfuncties.

De RGA is frontrunner-regio waar het aankomt op duurzaamheid en duurzame energie. Samen met bedrijven wordt gezocht naar mogelijkheden voor duurzame bouw, circulaire productie, koppeling van stromen, hergebruik van stoffen en energieopwekking. Duurzame mobiliteit is het doel van de RGA-partners en wordt samen met bedrijven in het gebied ook van en naar de werklocaties nagestreefd. Digitale ontsluiting wordt voor alle locaties op een zo hoog mogelijk niveau – waar dit kostentechnisch realistisch is - nagestreefd.

Voor een onderneming die een nieuwe locatie zoekt in het gebied wordt door de partners in de RGA de best mogelijke locatie aangeboden, ook al ligt die buiten het eigen grondgebied. Kennis en informatie wordt tussen de partners uitgewisseld. Waar nodig wordt samengewerkt met provincies en de landelijke overheid. Flexibiliteit in ontwikkeling staat centraal. Binnen de gestelde kaders wordt zorgvuldig, snel en efficiënt ingespeeld op de wensen vanuit bedrijven en de trends die in de economie spelen.

### Wat wordt de strategie om deze ambitie te kunnen realiseren?

Om deze ambitie te kunnen realiseren moet een strategie worden ontwikkeld. De strategie van de RGA ten aanzien van werklocaties bestaat uit vier elementen en is in de onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 14: Voorgestelde strategie werklocatiebeleid RGA



In bijlage 13 is een nadere uitwerking van de verschillende onderdelen van de strategie opgenomen.

## 5. OPGAVEN PER DEELREGIO

---

In dit hoofdstuk worden de opgaven op het gebied van werklocaties in de RGA beschreven. In paragraaf 4.1 zijn de hoofdogaven voor de RGA al geformuleerd. De belangrijkste daarvan worden eerst kort samengevat, als kader om vervolgens de opgaven per deelregio te kunnen schetsen. Voor onderliggende gegevens over de specifieke werklocaties en hun beoordeling wordt verwezen naar het schouwboek.

### 5.1 Hoofdogaven RGA

De RGA kan in de periode tot 2025 beschikken over ruim voldoende oppervlakte aan bedrijventerreinen. In zowel het laag als het hoog scenario laat de vraagaanbodconfrontatie geen kwantitatieve tekorten zien. Dat komt doordat de uitbreidingsvraag nog maar relatief beperkt is (t.o.v. het uitgegeven areaal) maar de RGA wel over een ruime voorraad direct uitgeefbaar aanbod en harde plannen beschikt. In elk van de drie deelregio's is het aanbod in deze periode groter dan de vraag. In het Drentse deel van de RGA komt de vraagaanbodconfrontatie ruimer uit dan in Groningen Stad en Groningen Rest, maar ook in die beide regio's is het aanbod groter dan de vraag naar bedrijventerreinen.

Het aanbod bestaat uit direct uitgeefbaar aanbod en hard planaanbod, dat daarom in principe als gegeven moet worden beschouwd. Bovendien dient rekening te worden gehouden met onvoorspelbare marktvraag in de drie geïdentificeerde deelmarkten: datacenters (in het bijzonder hyperscales), e-commerce-bedrijven en incidentele grote vragers. Daar komt nog bij dat het aanbod redelijk is verspreid over de drie deelregio's. Die spreiding is gunstig, omdat de vraag tussen de deelregio's ook maar relatief beperkt uitwisselbaar is. Daarom dient elk van de drie deelregio's over een bepaald (plan)aanbod te kunnen beschikken om in de vraag te kunnen voorzien (ook al levert dat bij elkaar opgeteld een relatief ruim aanbod in de RGA op).

Ook in de periode 2025-2035 is er kwantitatief voldoende ruimte in Overig Groningen en het Drentse deel van de RGA. Voor de stad Groningen loopt het overschot aan bedrijventerreinen in het hoog scenario dan echter terug tot ongeveer nul. Gezien de behoorlijk grote bandbreedte op de lange termijn tussen het hoge en het lage scenario, wijst dit met name op het belang van goede monitoring en zo nodig tijdige bijsturing, eventueel door toevoeging van nieuwe plannen aan het aanbod als daar tegen die tijd behoefte aan blijkt.

Kwalitatief zijn de RGA-bedrijventerreinen op basis van de schouw op dit moment in redelijke staat. Veel terreinen begeven zich kwalitatief rond het gemiddelde van een bedrijventerrein in Nederland, grote uitschieters naar beneden of naar boven zijn er niet. Veel bedrijven, blijkt uit de interviews en de focusgroepen, beoordelen die kwaliteit met oog op de toekomst echter als onvoldoende. Bedrijfsleven, parkmanagementorganisaties en (vertegenwoordigers van) ondernemersverenigingen vinden de staat van

onderhoud van veel terreinen onvoldoende, missen vaak een bepaalde levendigheid en beoordelen veel bedrijventerreinen als te monofunctioneel.

#### Opgaven

- Het complete overzicht van de opgaven van de RGA is opgenomen in 4.1. Opgave is o.a. een compleet palet aan werklocaties kunnen bieden door meer kleuring en menging mogelijk te maken vanuit een marktgerichte segmentering in Groningen-Stad (met o.a. typen bedrijventerreinen, een campus, een stationslocatie etc.) en buiten Groningen en Assen (met lokale en regionale bedrijventerreinen). Regionaal dient een beperkt aantal locaties gereserveerd te worden voor incidentele grote vragers.
- Er ligt ook een herstructurerings- en transformatieopgave voor bedrijventerreinen en kantoren (Van oud naar nieuw). In de toekomst dient een hoger kwaliteitsniveau van werklocaties te worden aangeboden o.a. door de kwaliteit van de openbare ruimte naar een hoger niveau tillen (hoogwaardiger groenvoorziening, meer mogelijkheden om buiten te recreëren) en wandel- en fietsverbindingen met voorzieningen in omgeving te verbeteren. Leegstand dient vermeden te worden o.a. door grondprijs voor nieuwe kavels op peil te houden en de digitale bereikbaarheid van werklocaties te verbeteren.
- Op het gebied van duurzaamheid ligt er o.a. een opgave om bij (her)ontwikkeling van werklocaties speciale aandacht te besteden aan de ingezette energietransitie en ontwikkeling naar een circulaire economie. In marketing en acquisitie kan de RGA zich sterker afficheren als frontrunner qua duurzaamheid en energie, overleg met/lobby bij energiecluster, provincies, ministerie EZK enz.
- Heldere afspraken: Om in te kunnen spelen op steeds sneller wisselende voorkeuren en de verschillende ontwikkelingsfasen van bedrijven zal tot op zekere hoogte flexibeler en meer adaptief moeten worden geopereerd, is er op basis van maatwerk o.a. verruiming voor vestiging van retail en werken buiten de steden (invulling bestaande gebouwen) nodig.

## 5.2 Opgaven Gemeente Groningen

De opgave voor de gemeente Groningen is beschreven in de specifiek voor de gemeente Groningen opgestelde, en separaat beschikbare rapportage 'Marktanalyse Werklocaties gemeente Groningen'. Uit de marktanalyse voor werklocaties komt naar voren dat er in Groningen kwantitatief voldoende ruimte is om de economische ontwikkeling van de stad te faciliteren, maar dat die plekken kwalitatief onvoldoende antwoord bieden op veranderende locatievoorkeuren van bedrijven.

#### Opgaven

- De opgave voor de gemeente Groningen is om voor de korte termijn de basiskwaliteit van werklocaties op orde brengen. Er is weliswaar kwantitatief ruim voldoende aanbod, er zijn nu nog nog geen grote kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod en uit de schouw zijn geen 'onvoldoendes' naar voren gekomen, maar er zijn wel een aantal

- bedrijventerreinen waar het onderhoudsniveau een trede hoger getild moet worden. Op een aantal plekken, delen van Winschoterdiep en Euvelgunne, is een lichte vorm van revitalisering mogelijk de beste oplossing.
- De kantoorlocaties kunnen over het algemeen kwalitatief nu nog redelijk in de huidige marktvraag voorzien. De schouw en interviews met bedrijven brengen echter wel aan het licht dat de stad echter ook maar weinig echte 'toplocaties' kent die alles bieden waar binnen dat specifieke segment en voor de beoogde doelgroep behoefte aan is. Een echt topmilieu, dat zich kan meten met de nationale concurrentie, is er nog niet. Zernike Park en de nieuwe stationsomgeving hebben daarvoor wel de potentie, waarvan het de opgave is die optimaal te benutten.
  - De fragmentarische uitgifte op Westpoort vraagt aandacht voor een slim(mer) uitgiftebeleid waarbij nieuwbouw zoveel mogelijk aansluitend aan bebouwde kavels wordt gerealiseerd en onbebouwde kavels worden ingevuld met tijdelijke functies.
  - Op lange termijn is het de opgave om meer kwaliteit en variatie te bieden. Groningen wil een internationale kennisstad, een bedrijvige stad en een aantrekkelijke stad zijn - en dat vraagt locaties die ontmoeting en kruisbestuiving faciliteren tussen grote namen en innovatieve nieuwkomers, die ruimte bieden aan zowel grote als kleine bedrijven en groei binnen hetzelfde milieu door kunnen maken (door flexibiliteit in oppervlaktes, indeelbaarheid en contractvormen) en waar voorzieningen zoals horeca, winkels en sport- en recreatie nooit ver uit de buurt zijn.
  - Die plekken kunnen formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen zijn, maar ook informele locaties in het overig stedelijk gebied. Om de formele locaties beter in te laten spelen op veranderende vestigingsvoorkeuren, moet op kantoorlocaties en bedrijventerreinen worden nagedacht over selectieve functieverruiming. Andere functies dan werken dienen er een plek te kunnen krijgen, maar welke, de mate waarin en waar -de hele locatie of alleen bepaalde zone- vraagt maatwerk per terrein (zie paragraaf 4.4).
  - Van veel bedrijventerreinen en kantoorlocaties dient de digitale- en fietsbereikbaarheid (zo nodig met snelfietsroutes) te worden verbeterend.

### 5.3 Opgaven Groningse deel RGA

De opgave in het Groningse deel van de RGA is om enerzijds voldoende ruimte te geven aan de economische dynamiek van de grote sellietkernen rond Groningen Stad (met name de gemeenten Leek en Hoogezand-Sappemeer en Tynaarlo in Drenthe) en anderzijds (zeer) beperkte uitbreidingen van lokaal gebonden bedrijvigheid in de kleinere kernen niet onmogelijk te maken.

In het Groningse deel van de RGA is een uitbreidingsvraag geraamd van 17 ha in scenario hoog tot 2025. Een groot deel van deze vraag zal naar verwachting voortkomen uit, en neerstrijken in Leek en Hoogezand-Sappemeer. Op basis werkgelegenheidsaandeel, aandeel in het areaal



uitgegeven bedrijventerreinen en ligging aan de grote regionale verkeersassen resulteert dit in een verwachte uitbreiding van circa 5 ha in Leek (Leeksterveld) en 5 ha in Hoogezand-Sappemeer/Slochteren (Rengers).

Voor de overige landelijke gemeenten in het Gronings deel van de RGA resulteert de raming in een verwachte uitbreidingvraag geraamd van 0-1 ha per gemeente tot 2025 in scenario hoog. Deze ruimtevraag komt naar verwachting met name voort uit autonome groei van het lokale bedrijfsleven. Voor een deel daarvan zal vestiging op uitgeefbaar of gepland aanbod in de regio een optie zijn, maar voor een ander deel zal de lokale binding groot zijn en vestiging binnen de eigen gemeente daarom sterk de voorkeur hebben.

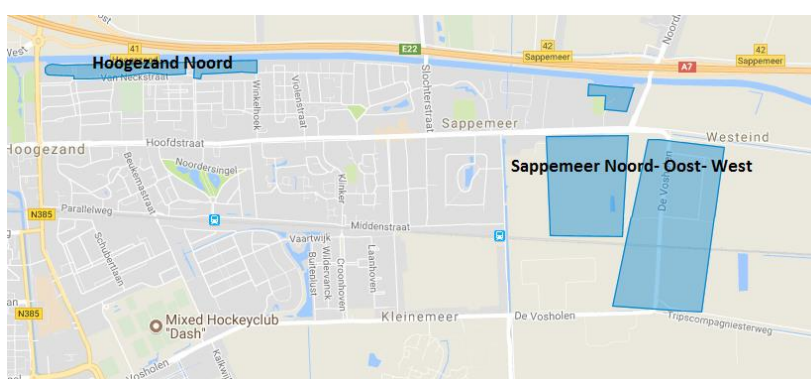
Voor die lokale bedrijven is verhuizing naar een van de regionale bedrijventerreinen Rengerspark (Slochteren en Hoogezand-Sappemeer) of Leeksterveld (Leek), waar het aanbod geclusterd is, vaak een te grote stap. Beide bedrijventerreinen zijn kwalitatief goed, maar sluiten minder goed aan op de lokale vraag in landelijke gemeenten: kleine kavels op kleinschalige bedrijventerreinen op korte afstand van de eigen kern. De analyse van de verhuisbewegingen (3.1.6) laat ook zien dat het overgrote deel van de bedrijven bij verhuizing kiest voor een locatie binnen de eigen gemeente. Beperkt accommoderen van de lokale vraag sluit in dat opzicht ook aan op de locatievoorkuren van de bedrijven, ook omdat het regionale aanbod in Hoogezand-Sappemeer en Leek voor veel bedrijven in de regio op behoorlijk grote afstand gelegen kan zijn.

Op basis van deze constatering over de lokale behoefte, die uit de gesprekken met de gemeenten en in de focusgroepen duidelijk naar voren komt, wordt aanbevolen (zeer) kleinschalige uitbreiding van lokale bedrijventerreinen in Bedum, Winsum en indien gewenst in Zuidhorn, onder voorwaarden mogelijk te maken. In ordegrootte van maximaal 1 ha per gemeente per keer op basis van bebleken vraag en met regionale instemming vooraf.

Verschillende gemeenten uit het Groningse deel van de RGA hebben te kampen met aardbevingsproblematiek. De aardbevingsgemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) zijn bezig aan een 1000-banenplan. Met vele partners uit onderwijs en bedrijfsleven zijn zij bezig om kansen te benutten op het gebied van werkgelegenheid en werkloosheidsbestrijding. Het plan is gericht op scholing en het bieden van werk aan werkzoekenden en aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt binnen de aardbevingsregio.

### **5.3.1 Hoogezand-Sappemeer (nu gemeente Midden-Groningen)**

Terreinen doen dienst voor het segment dat bediend wordt. Er zijn veel industriële bedrijven gevestigd vanwege de ligging aan het Winschoterdiep (scheepsbouwbedrijven bijvoorbeeld).



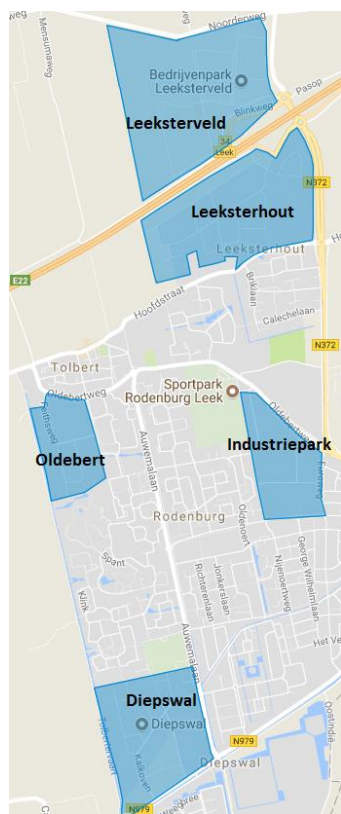
### Opgaven

- De kwaliteit van het vastgoed is een aandachtspunt, voornamelijk op Sappemeer Noord- Oost- en West.
- Uitstraling van de openbare ruimte kan hoger: de kwaliteit van fietspaden, autowegen en groenvoorziening is niet overal op het basisniveau. We adviseren dat – in geval van een regionaal programma revitalisering – hier de gemeente Hoogezand-Sappemeer aan mee doet.
- Blijven uitgeven van aanbod op Rengers Park in samenwerking met gemeente Slochteren.

### 5.3.2 Leek

Leek heeft een groot oppervlak aan bedrijventerreinen voor een gemeente van deze grootte. Dat is voor Leek te danken aan de ligging langs de A7, waar Leeksterhout en Leeksterveld liggen.

Op sommige in ontwikkeling zijnde terreinen, waaronder Leeksterveld, valt de gefragmenteerde uitgifte op. Dit zorgt er enerzijds voor dat terreinen ruimtelijk minder aantrekkelijk ogen, maar anderzijds zorgt het er voor dat Leek bedrijven kan bedienen met kavels van verschillende grootte, ligging en milieucategorieën. Dit acht Leek van belang omdat Leeksterveld het enige regionale bedrijventerrein in het Westerkwartier is, gericht op bedrijven uit verschillende sectoren (logistiek, bouw, groothandel e.d.). Het Leeksterveld voorziet in de (boven)regionale vraag naar bedrijventerreinen



## Opgaven

- Kwaliteit van het vastgoed bewaken op de terreinen in het dorp (Oldebert, Industriepark en Diepswal)
- Uitgeven aanbod op Leeksterveld
- Onderhoud kavels op Leeksterveld
- Tegengaan zwerfvuil op industriepark
- Tegengaan gefragmenteerde uitgifte op Leeksterveld
- Voorzien in transformatie van binnendorpse terreinen op de lange termijn
- Functieaanbod rondom de binnendorpse terreinen op peil houden zodat de werkomgeving op Diepswal, Oldebert en Industriepark aantrekkelijk blijft



### 5.3.3 Bedum

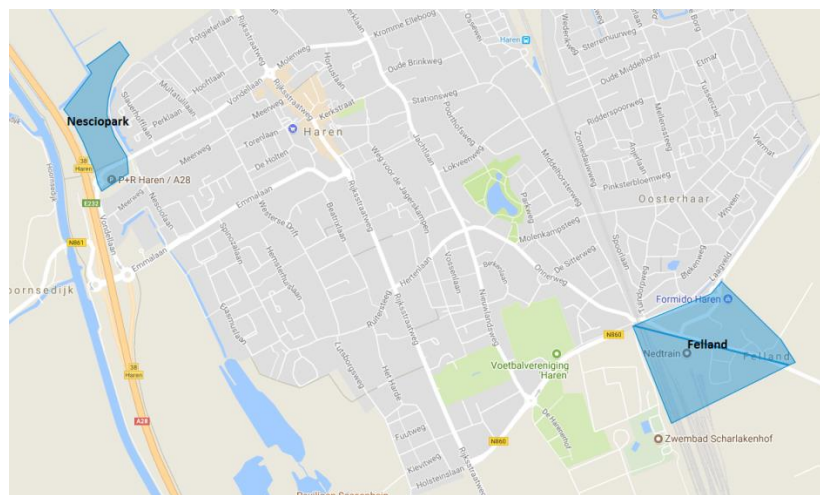
Bedum heeft twee werklocaties: het DOMO-terrein, eigendom van Friesland Campina en Boterdiep. Boterdiep kent weinig herstructurerings- en transformatieopgaven. Het terrein voorziet in lokale vraag en is volledig uitgegeven. Er is geen/nauwelijks leegstand. De weginfrastructuur kan beter. Er zijn weinig ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. De bedrijventerreinen voldoen voor de lokale vraag die er is.

## Opgaven

- Uitbreiden van Boterdiep/DOMO-terrein om te kunnen voorzien in de lokale vraag die er is in Bedum (ordegrootte 1 ha; en ordegrootte van benodigde ruimte voor Friesland Campina op het DOMO-terrein)
- Waarborgen van de kwaliteit van het vastgoed
- Onderhoud openbare ruimte op niveau houden
- Haalbaarheid glasvezelnetwerk onderzoeken

### 5.3.4 Haren

Bedrijventerreinen voldoen voor de lokale vraag die er is. Haren heeft nog uitgeefbaar aanbod op bedrijventerrein Nesciopark, gelegen aan de A28. Momenteel zijn daar nog geen kavels uitgegeven. De locatie is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de snelweg. Daarnaast is er groenvoorziening in de nabijheid.



### Opgaven

- Uitgifte van bedrijventerrein/kantoorruimte op Nesciopark, gelegen aan de A28. In essentie is dit een aantrekkelijke locatie vanwege de ruimte en de bereikbaarheid, maar toch is er nog geen aanbod uitgegeven.
- Op Folland is het zaak dat het basiskwaliteitsniveau bewaakt wordt: het vastgoed is op sommige plaatsen verouderd en de groenvoorziening slecht onderhouden/overwoekerd.

### 5.3.5 Slochteren (nu gemeente Midden-Groningen)

Slochteren zit samen met de gemeente Hoogezand-Sappemeer in een samenwerkingsverband voor bedrijventerrein Rengers. Dit is ook het enige bedrijventerrein van de gemeente.



### Opgaven

- Het uitgeven van aanbod is een belangrijke opgave op Rengers. Er zijn zowel grote- als kleine kavels opneembaar. Er zijn distributiecentra en MKB-bedrijven gevestigd op Rengers.
- Een hoog onderhoudsniveau van kavels zorgt voor aantrekkelijke uitstraling. Frequent maaien is daarom verstandig.
- Zet Rengers in de markt als logistiek terrein en benoem de sterke punten van de oostkant van Groningen als corridor richting Duitsland en Scandinavië.
- Biedt indien mogelijk kavels aan die aangepast kunnen worden op de wensen van de gebruikers.

Op bedrijventerrein Rengers is momenteel nog wel fysieke ruimte uitgeefbaar, maar er is geen geluidruimte meer. Dat zorgt ervoor dat sommige bedrijven (die tot de doelgroepen van het bedrijventerrein behoren) zich hier toch niet kunnen vestigen. Via bronreductie (ook bij reeds gevestigde bedrijven), isolatie of afscherming kan worden geprobeerd om nieuwe vestigingen toch mogelijk te maken. Als dat niet (meer) kan, zal op regionale schaal naar een alternatieve vestigingslocatie moeten worden gekeken.

### 5.3.6 Ten Boer

Er zijn voor Ten Boer geen urgente opgaven voorzien. De economische dynamiek is beperkt en dat geldt ook voor de opgave om op de economische dynamiek in te spelen.



### Opgaven

- In stand houden van de kwaliteit van de openbare ruimte
- Plaatselijke ondernemers zo goed mogelijk ondersteunen in hun wensen voor hun bedrijfslocaties (voor zover dit een gemeentelijke aangelegenheid is)
- Behouden werkgelegenheid

### 5.3.7 Winsum

Winsum heeft bedrijventerrein Het Aanleg en bedrijventerrein Lombok. Bedrijventerrein Lombok is momenteel een typisch woon-werkgebied van bedrijvigheid aan huis. De woonfunctie lijkt steeds dominanter te worden. Bedrijventerrein het Aanleg huisvest wat detailhandel en heeft geen uitgeefbaar aanbod. Er zijn plannen om aangrenzende voetbalvelden op te nemen als nieuw bedrijventerrein, maar deze plannen zijn nog onzeker.

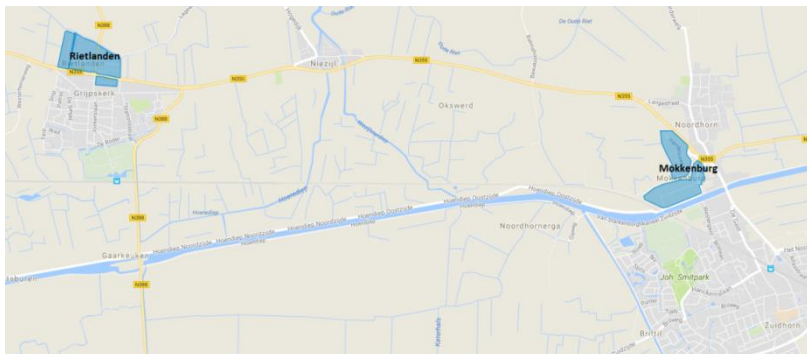


#### Opgaven

- Uitbreiden van Het Aanleg om te kunnen voorzien in de lokale vraag die er is in Winsum. Deze uitbreiding kan voortkomen uit de transformatie van de voetbalvelden rondom Het Aanleg.
- Lombok heeft momenteel nog de status van bedrijventerrein, maar is in feite ook een woongebied. Het is momenteel een gemengd gebied.
- De locatie Bobenco moet heringevuld worden. Het wordt niet uitgesloten dat dit een combinatie van wonen/werken wordt.
- Waarborgen van de kwaliteit van het vastgoed
- Onderhoud openbare ruimte op niveau houden
- Haalbaarheid glasvezelnetwerk onderzoeken



### 5.3.8 Zuidhorn



Zuidhorn heeft geen uitgeefbaar aanbod meer in de gemeente. Het onderhoudsniveau is laag op de bedrijventerreinen.

#### Opgaven

- Kwaliteit naar een hoger onderhoudsniveau brengen: op Mokkenburg en Rietlanden is het onderhoudsniveau laag. Dat geldt ook op het bedrijventerrein van Aduard.
- Voorzien in lokale vraag bij Grijpskerk en Zuidhorn: kan leiden tot een bescheiden uitbreidingsvraag (1 ha met regionale instemming)
- Behoud werkgelegenheid

## 5.4 Opgaven Drentse deel RGA

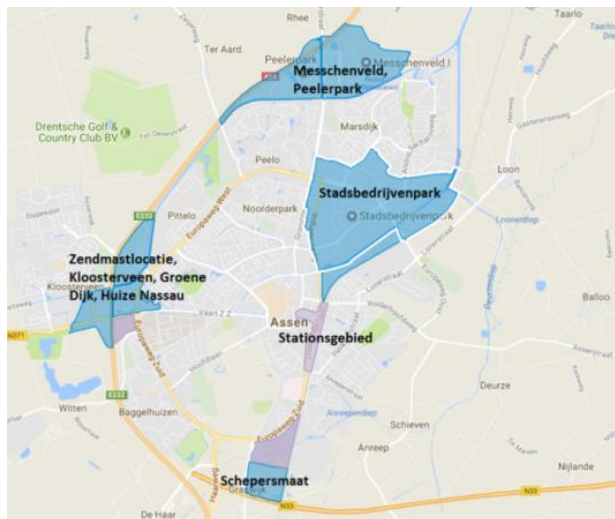
In het Drentse deel van de RGA is er zowel tot 2025, als in de periode daarna ruim voldoende aanbod van bedrijventerreinen. De drie gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo beschikken over voldoende uitgeefbaar aanbod in de gemeente om te kunnen voorzien in de verwachte vraag.

Ook in het Drentse deel van de RGA kan onderscheid gemaakt worden tussen lokale en regionale vraag. Anders dan in het Groningse deel van de RGA is dat onderscheid op basis van het beschikbare aanbod echter wat minder relevant. Alle Drentse gemeenten hebben namelijk nog voldoende aanbod binnen de eigen gemeente beschikbaar om zowel lokale vraag als regionale vraag te kunnen bedienen. Kwalitatief zijn de bedrijventerreinen ook goed geschikt om zowel regionale als lokale vraag te accommoderen, vanwege o.a. een diversiteit van kavelgroottes en gelegen op korte afstand van de kernen.

### 5.4.1 Assen

Assen heeft diverse bedrijventerreinen. De grootste zijn het Stadsbedrijvenpark (deels transformatielocatie), Messchenveld en Peelerpark. De uitgifte van bedrijventerrein is de laatste jaren beperkt. Voor 2017 is de verwachting dat er in totaal bijna 2 ha. bedrijventerrein verkocht wordt in Assen. Desalniettemin is de verwachte uitbreidingsvraag tot 2025 19 ha in scenario hoog en 5 ha in scenario laag.

De kantorenmarkt van Assen kampt met leegstandsproblematiek en krimp. De geschatte uitbreidingsvraag tot 2025 op de kantorenmarkt in scenario hoog is -22.500m<sup>2</sup>.



#### Opgaven

- Tegengaan gefragmenteerde uitgifte bedrijventerreinen (Messchenveld, Peelerpark)
- Tegengaan en voorkomen kantorenleegstand (vooral op Schepersmaat, maar in algemene zin rond de ring aan de zuid- en westkant van Assen)
- Transformatie van incurante kantoren (rekening houdend met de absorptiecapaciteit van de woningmarkt voor appartementen)
- Transformeren van delen van het Stadsbedrijvenpark naar woningen
- Ontwikkeling van een levendig stationsgebied met een mix van wonen, werken en leisure
- Afschalen kantoorgebruik buiten stationsgebied

#### 5.4.2 Noordenveld

De gemeente Noordenveld heeft kwalitatief goede bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen bij Roden (Bitseveld, Noordhoek, Haarveld en Wester Es) huisvesten verschillende functies, waaronder de functie van traditioneel bedrijventerrein, maar er is ook functiemenging van wonen, werken, sporten en retail. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit verder te ontwikkelen en de kwaliteit te waarborgen. Het terrein is een goed voorbeeld van een toekomstbestendig, vitaal en gemengd bedrijventerrein. Tot 2025 is er in Noordenveld een geschatte uitbreidingsvraag van 2 ha. in scenario laag en 7 ha. in scenario hoog.



### Opgaven

- Uitgifte van kavels (zowel op de terreinen bij Peize als bij Roden is er nog uitgeefbaar aanbod)
- Waarborgen en ontwikkelen van de hoge kwaliteit die er is op de werklocaties in Noordenveld
- Blijvend inzetten en ontwikkelen van Health Hub Roden als verlengde van het UMCG health cluster in Groningen
- Toegankelijkheid van groenvoorziening vergroten voor gebruikers van het bedrijventerrein
- Ontwikkelen van een multifunctioneel bedrijventerrein (Roden)
- Voltooien glasvezelnetwerk in de gemeente

### 5.4.3 Tynaarlo



Bedrijventerreinen in Tynaarlo zijn Vriezerbrug, Ter Borch en de Bloemenveiling. Vriezerbrug heeft een goede autobereikbaarheid omdat het gelegen is aan de A28. Er zijn enkele hoogwaardige bedrijven gevestigd. Ook zijn er woon-werkcombinaties mogelijk op Vriezerbrug. Bloemenveiling is een clusterlocatie voor planten- en tuinbouwbedrijven. Onder andere Royal Flora Holland is hier gevestigd. Businesspark Ter Borch is een bedrijventerrein voor (boven)regionale vraag. Het terrein is nu in de verkoop; van de 14 ha is er nog 12,5 ha beschikbaar. Voor een deel kan hier ook worden voorzien in het kleinschalige deel (tot ca. 1 ha) van de vraag aan de westkant van Groningen, waar ander aanbod ontbreekt.

Ook heeft Groningen Airport Eelde enige kantoorruimte en bedrijfspanden. Er kan niet worden gesproken van een echt bedrijventerrein. Er zijn geen kavels opneembaar. Tynaarlo is in samenwerking met de provincie Drenthe bezig met gebiedsontwikkeling op en rondom Groningen Airport Eelde.

Tynaarlo heeft nog een zacht plan voor Vriezerbrug Zuid (35 ha). Dit plan zou pas ontwikkeld moeten worden wanneer de bedrijventerreinen Messchenveld (Assen), Peelerpark (Assen) en Nesciopark (Haren) voor ca. 80% zijn uitverkocht. De vraag naar Vriezerbrug Zuid is uitwisselbaar met Messchenveld en Nesciopark.



**Opgaven**

- Kwaliteit in stand houden (en voor Bloemenveiling verhogen)
- Werkgelegenheid behouden
- Voorzieningenniveau indien mogelijk diversifiëren op Vriezerbrug (er is vraag naar)
- Haalbaarheid glasvezelnet inventariseren

## 6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

---

In dit hoofdstuk worden op basis van de uitkomsten van de marktanalyse de (hoofd)conclusies en aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot de samenwerking op het gebied van werklocaties binnen de RGA.

### 6.1 Belangrijkste conclusies

De Regio Groningen-Assen heeft zowel qua bedrijventerreinen als kantoren ruim voldoende voorraad en geplande werklocaties. Alleen in de stad Groningen slaat het overschot aan bedrijventerreinen op de langere termijn mogelijk om in een tekort. Dit geldt niet alleen voor bedrijventerreinen, maar ook voor kantoren.

De kwaliteit van de werklocaties in de RGA is over het algemeen nu ook redelijk op peil, hoewel een paar terreinen wel een opknapbeurt c.q. revitalisering kunnen gebruiken. Anderzijds kent de regio ook maar weinig echte 'toplocaties' die alles bieden waar bedrijven in dat segment behoefte aan hebben en op een niveau dat uitstijgt boven de nationale concurrentie.

Op korte termijn levert dat geen problemen op, omdat er kwantitatief ruim voldoende aanbod is en er geen grote kwalitatieve mismatches zijn tussen vraag en aanbod. Op lange termijn is het aanbod aan werklocaties in de RGA echter niet toekomstbestendig. Er is behoefte aan meer variatie en kwaliteit, op reguliere terreinen en op echte toplocaties, om bedrijven in de RGA-economie van de toekomst de juiste vestigingsomgeving te kunnen bieden. Ook op gebied van digitalisering, circulaire economie en energietransitie dienen o.a. via werklocaties flinke stappen te worden gezet.

Ook voor de samenwerking op het gebied van werklocaties binnen de RGA geldt dat momenteel de huidige vorm en intensiteit voldoende is. Met het oog op de toekomst, om adequaat in te kunnen spelen op de grote trends, schaalvergroting binnen de regio, toenemende vervalting tussen de gemeenten, verduurzaming en digitalisering en sterkere concurrentie 'van buiten', wordt geconcludeerd dat het nodig is om intensiever te gaan samenwerken.

### 6.2 Aanbevelingen voor vervolg

In bijlage 13 zijn de voorgestelde ambitie en strategie van de RGA op het gebied van werklocaties beschreven, gevolgd door concrete aanbevolen acties. Op basis daarvan wordt voorgesteld om de gemeenten een duidelijke opdracht aan de RGA(-organisatie) te laten formuleren om de eerste concrete vervolgstappen te kunnen zetten. Als onderdelen voor die opdracht worden aanbevelingen gedaan voor de RGA en voor de drie deelregio's specifiek.

### 6.2.1 RGA algemeen

#### **Geef de RGA opdracht tot gerichte intensivering van de samenwerking**

Aanbevolen wordt de huidige regionale samenwerking op het gebied van werklocaties niet alleen voort te zetten, maar ook te intensiveren. De regiogemeenten hebben zelf de wens uitgesproken op dezelfde manier en intensiteit door te gaan met de regionale samenwerking, maar de uitdagingen die op de RGA afkomen vragen intensivering van de samenwerking. Daarbij kan de regio-organisatie nog steeds vooral worden ingezet voor zaken die regionaal spelen, en blijven gemeenten binnen het regionale kader zelfbeschikking houden over de (her)ontwikkeling en bestemming van hun eigen bedrijventerreinen. O.a. met het oog op van profilering van locaties, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en digitale bereikbaarheid wordt intensivering van de samenwerking aanbevolen. Dat geldt ook voor acquisitie, waarop de gemeenten Groningen, Assen Noordenveld en Tynaarlo al samenwerken. Tevens adviseren we om het instemmingsmodel in stand te houden om opportunisme te beperken. Intensivering van de samenwerking, tussen de gemeenten en ook met de provincie, komt ook tegemoet aan de behoefte van bedrijven, uitgesproken in de focusgroepen en interviews, om de RGA als geheel te zien (als onderdeel van Noord Nederland). Zij zien de RGA als economische kernregio en als één afzet-, productie- en personeelsgebied. In de opdracht van de gemeenten aan de RGA kan dan precies omschreven worden op welke van de benoemde thema's de intensivering (met name) betrekking zou moeten hebben.

#### **Geef de RGA een expliciete opdracht m.b.t. kennis en informatie uitwisseling**

De RGA-organisatie is bij uitstek de partij die bij intensivering van de regionale samenwerking kan zorgen voor informatie-uitwisseling, kennisoverdracht en afstemming waar nodig. Gemeenten hebben ook aangegeven daar meer behoefte aan te hebben. De RGA kan bijvoorbeeld een rol spelen bij kennisdeling over Ondernemersfondsen en Bedrijveninvesteringszones (BIZ), of bij het aanwijzen van plekken voor bijzondere vragers (zie 3.1.5). De gemeente Groningen kan – op grond van haar kennis – hierbij een trekkersrol vervullen, maar ook de andere gemeenten en de provincie kunnen hun kennis op specifieke onderdelen nog gericht delen ten behoeve van de RGA. Samenwerkende partners kunnen ook naar hun burgers en bedrijven toe zo ook een (nog) beter 'product' aanbieden. De 'kennisagenda' met onderwerpen waar gemeenten behoefte aan hebben, kan in de opdracht aan de RGA vooraf meegegeven worden, om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen.

#### **Vraag de RGA met provincies een revitaliseringsprogramma te ontwikkelen**

Het verdient aanbeveling om tot een gezamenlijk programma voor revitalisering/herstructurering te komen en daar de provincies bij te betrekken vanuit hun kerntaken economie en ruimte. Dit betekent dat de provincies hierbij ook een financiële rol zouden kunnen en moeten vervullen. Dit gebeurt bijvoorbeeld al in de provincie Noord-Brabant (met herstructureringsmaatschappij BHB) of in Noord-Holland met de HIRB-

subsidie. De RGA zou op basis van deze voorbeelden het gesprek met beide provincies kunnen aangaan.

#### **Vraag de RGA intensiveringsmogelijkheden van de samenwerking na te gaan**

Tot slot wordt als onderdeel van de opdracht van gemeenten aan de RGA voorgesteld om na te gaan of, en welke mogelijkheden er zijn om tot intensivering van de samenwerking met andere regio's te komen. Wanneer de Groningse gemeenten gefuseerd zijn is de regio al aanzienlijk groter dan nu. Intensivering van de samenwerking met (in eerste instantie) de regio Eemshaven zou de regio vooral in logistiek opzicht een sterkere positie kunnen geven. Ook versteviging van de contacten met, en profilering als onderdeel van Noord Nederland zouden daar in meegenomen kunnen worden.

#### **Stimuleer betrokkenheid van ondernemers bij de kwaliteit van werklocaties**

De betrokkenheid van ondernemers bij de instandhouding en ontwikkeling van de kwaliteit van de werklocaties is laag, terwijl er verschillende werklocaties zijn waarvan ondernemers aangeven dat de ruimtelijke kwaliteit te laag is. We pleiten er daarom voor parkmanagement weer hoger op de agenda te plaatsen binnen de RGA. Parkmanagementorganisaties spelen een belangrijke rol in de kwaliteit van werklocaties. Verschillende werklocaties in de RGA hebben geen parkmanagement en in Leek is het parkmanagement onlangs gestopt. Deze ontwikkeling vinden wij onwenselijk met oog op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van nu en de toekomst. We achten het van belang dat ondernemers zich vertegenwoordigd voelen en bereid zijn mee te investeren. Naast de ontwikkeling van parkmanagementorganisaties kunnen ondernemers zich ook beter organiseren door middel van ondernemersfondsen (of zelfs BIZ-achtige initiatieven). We zien hiervoor een stimulerende rol weggelegd voor de lokale overheid en de RGA.

#### **Zorg voor vraagbundeling voor glasvezel**

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande om alle gebieden in de RGA aan te sluiten op glasvezelnetwerk. Toch blijkt dat (onder andere in Assen) de haalbaarheid van een glasvezelnetwerk op bedrijventerreinen niet altijd voor zich spreekt, vanwege grote verschillen in aanbiederskosten. Er moet voldoende vraag zijn op bedrijventerreinen om de kosten rendabel te houden. Het is daarom van belang dat de vraag naar glasvezel gebundeld wordt en dat kennis over glasvezelnetwerken en de mogelijke blinde vlekken op de kaart regionaal gedeeld wordt om te voorkomen dat men in iedere gemeente het wiel opnieuw probeert uit te vinden.

#### **Kom tot pilots voor verduurzaming**

Verschillende ontwikkelingen omtrent duurzaamheid zijn al gaande in de RGA. In aanvulling op wat er al gebeurt kunnen de werklocaties dienen als proeftuin voor nieuwe pilots op gebied van duurzaamheid. Ook hierover is een regionale aanpak te adviseren om kennis te delen en gezamenlijk op te trekken op gebied van de energietransitie.

#### **Bied maatwerk bij functieverruiming op bedrijventerreinen**

Met het oog op de veranderende werkfunctie van bedrijventerreinen adviseren we selectieve functieverruiming op bedrijventerreinen. Maatwerk is hierbij geboden, omdat sommige functies op bedrijventerreinen onwenselijk zijn. Dat geldt vooral voor retailfuncties op bedrijventerreinen van kleine landelijke kernen, die kunnen concurreren met de dorpscentra. We advise-

ren de regio hierin zelf de keuze te maken of er een regionale lijn bepaald kan worden of dat de gemeenten hier zelfbeschikking over houden. Dat is een politieke keuze.

### 6.2.2 Groningen Stad

- Zet de geplande transformaties door en geef hier ruimte aan nieuwe gemengde woon-werkmilieus met circa 10% ruimte voor werken (in bvo);
- Bevorder (selectief) mengen in wijken waar mogelijk en gewenst;
- Bied ruimte aan veranderende werkvoorkeuren op oude bedrijventerreinen (o.a. Peizerweg en Hoendiep). Initiatieven zoals de Printfabriek en The Rock verkleuren deze bedrijventerreinen in positieve zin.
- Neem komende collegeperiode een beslissing over de ontwikkeling van bedrijventerrein Meerstad.

### 6.2.3 Groningen Rest

- Een selectieve, onderbouwde en beperkte lokale uitbreiding van bedrijventerreinen in landelijke kernen (Bedum, Winsum, Zuidhorn) is mogelijk, maar met het hanteren van het regionale instemmingsmodel en met een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Eventuele andere uitbreidingen alleen via het instemmingsmodel (Rengers IV);
- Zorg voor (nog beter toekomstig) beheer van bedrijventerreinen;
- Selectieve verruiming van werkfuncties op bedrijventerreinen;
- Meng werken in vrijkomende agrarische bebouwing en in woonwijken. Hanteer hier een “ja, mits” principe in plaats van een “nee, tenzij” principe (dit kan een goede leerpilot zijn voor de Omgevingsvisie).
- 

### 6.2.4 Drents deel RGA

- Er is een ruime markt voor bedrijventerreinen. We vinden het daarom onverstandig om zacht planaanbod in ontwikkeling te nemen. Dat geldt dus ook voor Vriezerbrug-Zuid. Wanneer Messchenveld, Peelerpark en Nesciopark voor circa 80% gevuld zijn kan er gedacht worden aan nieuwe ontwikkelingen;
- Er is een versnipperde ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerrein Messchenveld. De vraag is of dat wenselijk is of dat de gemeente (wellicht in samenwerking met de regio) op zoek kan gaan naar andere oplossingen;
- Voor kantorenontwikkeling in Assen is het stationsgebied de aangewezen plaats. Op de overige locaties zou de focus moeten liggen op tegengaan van leegstand door transformatie en deprogrammeren;
- Er ligt een mogelijkheid om nieuwe woon-werkmilieus te creëren op Stadsbedrijvenpark.

## BIJLAGE 1      REGIONALE AFSPRAKEN 2010/2012

### Regionale afspraken (2010):

- I. De deelnemers spreken af om de door hen voorgestelde grondprijzen op te nemen in hun grondprijzenbeleid en in te voeren per 1-1-2010. Deze prijzen zijn weergegeven in bijlage 1. Het gaat hierbij om de grondprijzen van de volgende terreinen: in de gemeente Assen: Messchenveld, Peelerpark; in de gemeente Groningen: Eemspoort, Europapark, Westpoort, Zernike Science park, Kranenburg Noord; in de gemeente Tynaarlo: Kranenburg Zuid; in de gemeente Noorderveld: Haarveld, in de gemeente Leek: Leeksterveld; in de gemeente Slochteren: Rengers (samenwerking tussen Groningen, Hoogezand-Sappemeer, en Slochteren); in de gemeente Haren: Nesciopark (zie bijlage 1)
- II. De deelnemers, die een bedrijventerrein (gaan) exploiteren die niet genoemd is onder I, worden uitgenodigd ook hun gronden te laten taxeren op de genormeerde residuele manier en op basis daarvan hun grondprijs te bepalen;
- III. De opbrengsten van de verkoop van de terreinen worden gekoppeld aan kwaliteitsverbeteringen op bedrijventerreinen van de gemeente die het terrein exploiteert. Te denken valt hierbij aan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen of verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, door middel van bijvoorbeeld parkmanagement, fysieke infrastructuur op het terrein, ontsluiting van het terrein, parkeren op het terrein en voorzieningen op het terrein. Hiertoe wordt een regionaal investeringsprogramma opgesteld. Het Projectbureau verkent de mogelijkheden voor cofinanciering/subsidie vanuit Provincies en het Rijk, bestemd voor kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen;
- IV. Plannen voor nieuw te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen worden, voordat zij door de gemeenteraad worden goedgekeurd, afgestemd met de deelnemers ten aanzien van de kwantiteit (hoeveelheid uitgeefbaar gebied) en de kwaliteit van het terrein (segmentatie, beeldkwaliteit, milieucategorie, etc.);
- V. In situaties waarin het kwantitatieve en/of kwalitatieve aanbod de vraag naar bedrijventerrein overtreft, worden zachte planning in onderling overleg anders gefaseerd om te komen tot een gezonde vraag-aanbodverhouding aan bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen;
- VI. De Deelnemers maken jaarlijks afspraken over:
  1. het moment van planvorming van nieuwe terreinen
  2. de aangeboden kwaliteit
  3. de aangeboden kwantiteit
- VII. Deelnemers spreken hierbij de intentie uit om samen te werken op overige vlakken zoals:
  1. het delen van expertise
  2. de marketing van de regionale bedrijventerreinen
  3. andere kwaliteitsverbeterende initiatieven zoals parkmanagement, duurzaamheid en beeldkwaliteit
- VIII. Deze afspraken worden in 2011 geëvalueerd en getoetst op hun actualiteit en waar nodig bijgesteld. Tot deze evaluatie wordt de werking van deze afspraken gemonitord door de Stuurgroep.

### Afspraken uit het Regionaal Instemmingsmodel (2012)

- I. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. Waarmee de stuurgroep in oktober 2012 voor de eerste keer heeft ingestemd.
- II. 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.
- III. Gemeenten vragen vooraf regionale instemming voor:
  - a. Het voornemen tot het toevoegen van nieuwe plannen voor woningbouw die niet zijn opgenomen in planningslijst dan wel binnen een ander scenario vallen.
  - b. Het voornemen een marktazet 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.
- IV. 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.
- V. Wijzigingen als bedoeld onder 4 worden door het programmabureau verwerkt in de planningslijsten.
- VI. Met deze regionale instemmingsprocedure wordt voldaan aan de regionale afstemming en instemming zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe.
- VII. 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.
- VIII. De monitors kunnen aanleiding zijn tot het bijstellen van de planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen
- IX. Bijstelling van het scenario of de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimititeit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen Assen.

## BIJLAGE 2 AANPAK ONDERZOEK

Het project is in vijf stappen uitgevoerd.

### Stap 1: Vraagaming

Voorafgaand aan de vraagaming is een SWOT-analyse gemaakt van de regionale economie, het vestigingsklimaat en de regionale werklocatiemarkt. Ook is een typologie opgesteld van verschillende vestigingsmilieus in de regio, voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkgebieden. Het regionale vestigingsklimaat, het vestigingsgedrag van bedrijven en de typologie van vestigingsmilieus zijn in focusgroepen met ondernemers besproken. Aanvullend zijn bedrijfsmakelaars in de regio geïnterviewd. Daarnaast zijn ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd met alle gemeenten en de twee provincies. De uitkomsten hiervan zijn niet alleen als input voor de vraagaming maar ook als evaluatie van de regionale samenwerking gebruikt (stap 4).

Op basis van het bovenstaande zijn drie bouwstenen voor de uiteindelijke ruimtebehoefteraming samengesteld:

- een regio-specifieke prognose van de werkgelegenheidsontwikkeling op basis van de WLO-scenario's;
- de ontwikkeling van locatievoorkeuren op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen;
- de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer op basis van algemene en regio-specifieke trends en ontwikkelingen.

De vraagaming is afgerond met het ramen van de ruimtebehoefte voor de korte/middellange termijn (2017-2025) en lange termijn (2025-2035) voor de twee scenario's, waarbij de *Bureau BUITEN-behoefteramingsmethodiek* is gehanteerd, regiospecifiek gemaakt voor Groningen-Assen. Vervolgens is de ruimtebehoefte per gemeente geraamd (en voor de stad Groningen nader uitgesplitst per werklocatie), per type werklocatie, per sector (met specifieke aandacht voor de speerpuntsectoren in Groningen). Ook is specifiek de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en bovenregionale vraag (onderdeel uitbreidingsvraag) in beeld gebracht.

### Stap 2: Aanbodinventarisatie

Op basis van de gegevens uit de Bedrijventerreinen-monitor RGA is het (plan)aanbod per locatie geïnventariseerd en getoetst bij de betreffende gemeenten. Aan de hand van het *Bureau BUITEN-beoordelingskader werklocaties* is de kwaliteit van bestaande werklocaties en het nieuwe aanbod getoetst op basis van een schouw. Ook is de leegstand in kaart gebracht en is de gemeenten gevraagd naar herstructurerings- en transformatieplannen. Voor nieuwe(re) locaties zijn de monitor-gegevens over uitgeefbare grond gebruikt en beoordeeld. Om een goed beeld te krijgen van de regionale bedrijvendynamiek zijn LISA-data over meerdere jaren en vastgoeddatabases geanalyseerd. Additioneel zijn 20<sup>8</sup> interviews met bovenregionale vestigers en verhuizers uitgevoerd, ook om een beeld te krijgen van belangrijke vestigingsplaatsfactoren en verhuismotieven.

#### Het Bureau BUITEN-model

- Regiospecifiek
- Transparant en navolgbaar
- Actualiseerbaar

Het BUITEN-model is gebaseerd op de methodiek van de Bedrijfslocatiemonitor. We onderscheiden de drie bekende componenten:

- Werkgelegenheid
- Locatievoorkeur (aandeel banen naar locatietype)
- Ruimtegebruik per baan (terrein- en kantoorquotiënten)

We hanteren de feitelijke situatie (2016/2017) voor elk van de drie onderdelen) als uitgangspunt.

Vervolgens kijken we naar de ontwikkeling in de toekomst. Daarbij maken we gebruik van de WLO-scenario's, de ontwikkeling in het recente verleden, trends en de beleidsmatige inzet van RGA. We laten zien hoe parameters tot stand komen en bespreken de uitkomsten.

Kenmerkend voor onze aanpak is een sterk empirisch fundament dat regiospecifiek is en een transparante en eveneens regiospecifieke vertaling van trends. We zijn ook sterk in het vertalen van kwalitatieve naar relevante parameters in het model.

<sup>8</sup> Op het moment van schrijven zijn hiervan



**Stap 3: Vraag/aanbod-confrontatie**

Vervolgens is de vraag-aanbodconfrontatie opgesteld, die inzicht geeft in de geraamde marktsituatie in de regio (op korte en (middel)lange termijn en per segment en gemeente) voor de twee scenario's. Hierdoor ontstond inzicht in mogelijke kwantitatieve overschotten en tekorten en in kwalitatieve (mis)matches op de regionale werklocatiemarkt. Tijdens deze stap zijn opnieuw focusgroep-bijeenkomsten georganiseerd.

**Stap 4: Beleidsvaluatie**

Zoals eerder gemeld zijn ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd met alle gemeenten en de twee provincies. De uitkomsten hiervan zijn bediscussieerd in een bestuurlijke sessie op 12 oktober, waarin ook belangrijke resultaten en vragen uit de tussenrapportage zijn besproken.

**Stap 5: Synthese en eindrapport**

Na deze tussenrapportage, bespreking hiervan met de begeleidingscommissie en het bestuurlijke gesprek is de eindrapportage opgesteld die met de begeleidingscommissie is besproken. De resultaten zijn gepresenteerd aan het ambtelijk overleg EZ RGA, het portefeuillehouderoverleg Economie RGA en aan de betreffende bestuurders.

## BIJLAGE 3      ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID PER LOCATIETYPE

Tabel B3.1: Ontwikkeling ruimtelijke verdeling van werkgelegenheid naar locatietype voor de RGA totaal (2001-2016)

	2011	Aandeel 2011	2016	Aandeel 2016	Ontwikkeling 2011-2016 absoluut	Ontwikkeling 2011-2016 relatief
Centrumgebied	24.324	10%	25.472	10%	1.148	5%
Gemengd Stedelijk gebied	112.969	44%	110.713	43%	-2.256	-2%
Bedrijventerrein	60.178	24%	58.622	23%	-1.556	-3%
Kantoreengebied	34.050	13%	38.052	15%	4.002	12%
Landelijk gebied	24.290	9%	24.025	9%	-265	-1%
<b>Totaal*</b>	<b>255.811</b>	<b>100%</b>	<b>256.884</b>	<b>100%</b>	<b>1.073</b>	<b>0%</b>

Bron: LISA, 2016

\*exclusief werkgelegenheid waarvan locatie onbekend is.

Tabel B3.2: Ontwikkeling ruimtelijke verdeling van werkgelegenheid naar locatietype voor Groningen Stad (2011-2016)

	2011	Aandeel 2011	2016	Aandeel 2016	Ontwikkeling 2011-2016 absoluut	Ontwikkeling 2011-2016 relatief
Centrumgebied	19.594	16%	21.651	17%	2.057	10%
Gemengd Stedelijk gebied	50.929	41%	52.454	40%	1.525	3%
Bedrijventerrein	24.421	19%	21.755	17%	-2.666	-11%
Kantoreengebied	30.576	24%	34.710	27%	4.134	14%
<b>Totaal*</b>	<b>125.520</b>	<b>100%</b>	<b>130.570</b>	<b>100%</b>	<b>5.050</b>	<b>4%</b>

Bron: LISA, 2016

\*exclusief werkgelegenheid waarvan locatie onbekend is.

Tabel B3.3: Ontwikkeling ruimtelijke verdeling van werkgelegenheid naar locatietype voor Groningen Rest (2011-2016)

	2011	Aandeel 2011	2016	Aandeel 2016	Ontwikkeling 2011-2016 absoluut	Ontwikkeling 2011-2016 relatief
Gemengd Stedelijk gebied	33.038	48%	30.743	47%	-2.295	-7%
Bedrijventerrein	16.819	25%	16.390	25%	-429	-3%
Landelijk gebied	18.577	27%	18.283	28%	-294	-2%
<b>Totaal*</b>	<b>68.434</b>	<b>100%</b>	<b>65.416</b>	<b>100%</b>	<b>-3.018</b>	<b>-4%</b>

Bron: LISA, 2016

\*exclusief werkgelegenheid waarvan locatie onbekend is.

Tabel B3.4: Ontwikkeling ruimtelijke verdeling van werkgelegenheid naar locatietype voor Drentse deel RGA (2011-2016)

	2011	Aandeel 2011	2016	Aandeel 2016	Ontwikkeling 2011-2016 absoluut	Ontwikkeling 2011-2016 relatief
Centrumgebied	4.730	8%	3.821	6%	-909	-19%
Gemengd Stedelijk gebied	29.002	47%	27.516	45%	-1.486	-5%
Bedrijventerrein	18.938	31%	20.477	34%	1.539	8%
Kantoreng gebied	3.474	6%	3.342	5%	-132	-4%
Landelijk gebied	5.713	9%	5.742	9%	29	1%
<b>Totaal*</b>	<b>61.857</b>	<b>100%</b>	<b>60.898</b>	<b>100%</b>	<b>-959</b>	<b>-2%</b>

Bron: LISA, 2016

\*exclusief werkgelegenheid waarvan locatie onbekend is.

## BIJLAGE 4 GROEICIJFERS WERKGELEGENHEID

Tabel B4.1: WLO Scenarios, 2030 en 2050

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-0,7%	-0,6%	-1,0%	-1,0%
Procesindustrie	-0,7%	-0,5%	-0,9%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	-1,1%	-1,4%	-1,5%
Bouw	-0,6%	0,1%	-0,9%	-0,3%
Vervoer	-0,2%	0,4%	-0,5%	0,0%
Groothandel	0,0%	0,8%	-0,4%	0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,1%	0,6%	-0,2%	0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,0%	0,8%	-0,4%	0,4%
Onderwijs	0,7%	1,1%	0,4%	0,6%
Overheid	0,7%	1,1%	0,4%	0,6%
Zorg	0,7%	1,1%	0,4%	0,6%
<b>Totaal</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,2%</b>

Tabel B4.2: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen Stad in hoogscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebiedskenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,6%			-0,6%	-1,0%
Procesindustrie	-0,5%			-0,5%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%		0,1%	-1,5%
Bouw	0,1%		0,7%	0,8%	-0,3%
Vervoer	0,4%			0,4%	0,0%
Groothandel	0,8%		0,2%	1,0%	0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,6%		0,2%	0,8%	0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,8%		0,2%	1,0%	0,4%
Onderwijs	1,1%	0,2%		1,3%	0,6%
Overheid	1,1%		-0,5%	0,6%	0,6%
Zorg	1,1%		0,3%	1,4%	0,6%

Tabel B4.3: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen Stad in laagscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,7%		-1,0%	-0,7%	-1,0%
Procesindustrie	-0,7%		-0,9%	-0,7%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%	-1,5%	0,1%	-1,4%
Bouw	-0,6%	0,7%	-0,3%	0,1%	-0,9%
Vervoer	-0,2%		0,0%	-0,2%	-0,5%
Groothandel	0,0%	0,2%	0,4%	0,2%	-0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	-0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,0%	0,2%	0,4%	0,2%	-0,4%
Onderwijs	0,7%	0,2%	0,6%	0,9%	0,4%
Overheid	0,7%	-0,5%	0,6%	0,2%	0,4%
Zorg	0,7%	0,3%	0,6%	1,0%	0,4%

Tabel B4.4: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen rest in hoogscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,6%			-0,6%	-1,0%
Procesindustrie	-0,5%	-0,2%		-0,7%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	-0,9%		-2,0%	-1,5%
Bouw	0,1%	0,9%		1,0%	-0,3%
Vervoer	0,4%	-0,4%		0,0%	0,0%
Groothandel	0,8%			0,8%	0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,6%		-0,2%	0,4%	0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,8%	-0,8%		0,0%	0,4%
Onderwijs	1,1%	-0,2%		0,9%	0,6%
Overheid	1,1%		-0,5%	0,6%	0,6%
Zorg	1,1%	-0,5%		0,6%	0,6%

Tabel B4.4: Groeicijfers Werkgelegenheid Groningen rest in laagscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,7%			-0,7%	-1,0%
Procesindustrie	-0,7%	-0,2%		-0,9%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	-0,9%		-2,0%	-1,4%
Bouw	-0,6%	0,9%		0,3%	-0,9%
Vervoer	-0,2%	-0,4%		-0,6%	-0,5%
Groothandel	0,0%			0,0%	-0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,1%		-0,2%	-0,1%	-0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,0%	-0,8%		-0,8%	-0,4%
Onderwijs	0,7%	-0,2%		0,5%	0,4%
Overheid	0,7%		-0,5%	0,2%	0,4%
Zorg	0,7%	-0,5%		0,2%	0,4%

Tabel B4.5: Groeicijfers Werkgelegenheid Drentse deel RGA in hoogscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,6%			-0,6%	-1,0%
Procesindustrie	-0,5%		-0,2%	-0,7%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%		0,1%	-1,5%
Bouw	0,1%			0,1%	-0,3%
Vervoer	0,4%	0,3%		0,7%	0,0%
Groothandel	0,8%	-0,3%		0,5%	0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,6%		-0,2%	0,4%	0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,8%	-0,3%		0,5%	0,4%
Onderwijs	1,1%			1,1%	0,6%
Overheid	1,1%		-0,5%	0,6%	0,6%
Zorg	1,1%	-0,5%		0,6%	0,6%

Tabel B4.6: Groeicijfers Werkgelegenheid Drentse deel RGA in laagscenario

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds- kenmerken	Groei tot 2030	Groei na 2030
	A	B	C	D=A+B+C	E
Landbouw	-0,7%			-0,7%	-1,0%
Procesindustrie	-0,7%		-0,2%	-0,9%	-0,9%
Maakindustrie	-1,1%	1,2%		0,1%	-1,4%
Bouw	-0,6%			-0,6%	-0,9%
Vervoer	-0,2%	0,3%		0,1%	-0,5%
Groothandel	0,0%	-0,3%		-0,3%	-0,4%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,1%		-0,2%	-0,1%	-0,2%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,0%	-0,3%		-0,3%	-0,4%
Onderwijs	0,7%			0,7%	0,4%
Overheid	0,7%		-0,5%	0,2%	0,4%
Zorg	0,7%	-0,5%		0,2%	0,4%

## BIJLAGE 5 LOCATIEVOORKEUR

Tabel B5.1: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen Stad in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Procesindustrie	30%	30%	30%	45%	45%	45%	25%	25%	25%
Maakindustrie	1%	1%	1%	85%	85%	85%	14%	14%	14%
Bouw	31%	32%	33%	67%	66%	65%	2%	2%	2%
Vervoer	40%	40%	40%	45%	45%	45%	15%	15%	15%
Groothandel	16%	16%	16%	76%	76%	76%	8%	8%	8%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	75%	75%	75%	8%	8%	8%	17%	17%	17%
Financiële en zakelijke dienstverlening	8%	9%	10%	20%	19%	18%	72%	72%	72%
Onderwijs	89%	89%	89%	1%	1%	1%	10%	10%	10%
Overheid	27%	27%	27%	3%	3%	3%	70%	70%	70%
Zorg	76%	76%	76%	1%	1%	1%	23%	23%	23%
<b>Totaal</b>	<b>49%</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>

Tabel B5.2: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen Stad in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Procesindustrie	30%	32%	33%	45%	45%	45%	25%	23%	22%
Maakindustrie	1%	2%	3%	85%	85%	85%	14%	13%	12%
Bouw	31%	32%	33%	67%	66%	65%	2%	2%	2%
Vervoer	40%	41%	42%	45%	45%	45%	15%	14%	13%
Groothandel	16%	16%	17%	76%	76%	76%	8%	7%	7%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	75%	76%	77%	8%	8%	8%	17%	16%	15%
Financiële en zakelijke dienstverlening	8%	14%	18%	20%	19%	18%	72%	67%	64%
Onderwijs	89%	90%	90%	1%	1%	1%	10%	9%	9%
Overheid	27%	32%	35%	3%	3%	3%	70%	65%	62%
Zorg	76%	77%	78%	1%	1%	1%	23%	21%	20%
<b>Totaal</b>	<b>49%</b>	<b>53%</b>	<b>56%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>



Tabel B5.3: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen Stad in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98	93	86	1	1	1	0	0	0
Procesindustrie	2.052	1.957	1.824	2.998	2.860	2.666	1.683	1.606	1.497
Maakindustrie	18	19	17	1.582	1.596	1.488	261	263	245
Bouw	1.220	1.354	1.432	2.677	2.833	2.861	80	85	88
Vervoer	1.307	1.355	1.382	1.482	1.536	1.567	492	510	520
Groothandel	772	844	905	3.728	4.077	4.372	391	428	459
Consumentendiensten en overige dienstverlening	19.660	21.122	22.201	2.012	2.162	2.272	4.496	4.830	5.077
Financiële en zakelijke dienstverlening	2.398	2.963	3.542	6.315	6.566	6.675	22.406	24.505	26.274
Onderwijs	14.030	15.760	17.321	163	183	201	1.577	1.771	1.947
Overheid	3.073	3.242	3.442	367	387	411	8.026	8.469	8.992
Zorg	21.801	24.707	27.289	430	487	538	6.640	7.525	8.312
<b>Totaal</b>	<b>66.429</b>	<b>73.415</b>	<b>79.442</b>	<b>21.755</b>	<b>22.689</b>	<b>23.052</b>	<b>46.051</b>	<b>49.993</b>	<b>53.410</b>

Tabel B5.4: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen Stad in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98	92	84	1	1	1	0	0	0
Procesindustrie	2.052	2.045	1.959	2.998	2.826	2.612	1.683	1.475	1.296
Maakindustrie	18	37	46	1.582	1.596	1.495	261	244	218
Bouw	1.220	1.277	1.269	2.677	2.661	2.518	80	75	68
Vervoer	1.307	1.317	1.294	1.482	1.456	1.405	492	450	412
Groothandel	772	814	824	3.728	3.796	3.758	391	370	348
Consumentendiensten en overige dienstverlening	19.660	20.521	20.839	2.012	2.067	2.077	4.496	4.295	4.101
Financiële en zakelijke dienstverlening	2.398	4.356	5.676	6.315	6.113	5.738	22.406	21.215	19.953
Onderwijs	14.030	15.328	16.438	163	177	189	1.577	1.590	1.611
Overheid	3.073	3.700	4.204	367	374	385	8.026	7.599	7.439
Zorg	21.801	24.351	26.472	430	470	504	6.640	6.754	6.880
<b>Totaal</b>	<b>66.429</b>	<b>73.838</b>	<b>79.104</b>	<b>21.755</b>	<b>21.535</b>	<b>20.682</b>	<b>46.051</b>	<b>44.068</b>	<b>42.326</b>

Tabel B5.5: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen rest in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	96%	96%	96%	4%	4%	4%	0%	0%	0%
Procesindustrie	31%	31%	31%	69%	69%	69%	0%	0%	0%
Maakindustrie	23%	23%	23%	77%	77%	77%	0%	0%	0%
Bouw	68%	69%	70%	32%	31%	30%	0%	0%	0%
Vervoer	53%	53%	53%	47%	47%	47%	0%	0%	0%
Groothandel	43%	43%	43%	57%	57%	57%	0%	0%	0%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	94%	94%	94%	6%	6%	6%	0%	0%	0%
Financiële en zakelijke dienstverlening	72%	73%	74%	28%	27%	26%	0%	0%	0%
Onderwijs	97%	97%	97%	3%	3%	3%	0%	0%	0%
Overheid	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Zorg	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
<b>Totaal</b>	<b>76%</b>	<b>77%</b>	<b>78%</b>	<b>24%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Tabel B5.6: Ontwikkeling locatievoorkeur Groningen rest in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	96%	96%	96%	4%	4%	4%	0%	0%	0%
Procesindustrie	31%	31%	31%	69%	69%	69%	0%	0%	0%
Maakindustrie	23%	23%	23%	77%	77%	77%	0%	0%	0%
Bouw	68%	69%	70%	32%	31%	30%	0%	0%	0%
Vervoer	53%	53%	53%	47%	47%	47%	0%	0%	0%
Groothandel	43%	43%	43%	57%	57%	57%	0%	0%	0%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	94%	94%	94%	6%	6%	6%	0%	0%	0%
Financiële en zakelijke dienstverlening	72%	73%	74%	28%	27%	26%	0%	0%	0%
Onderwijs	97%	97%	97%	3%	3%	3%	0%	0%	0%
Overheid	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Zorg	99%	99%	99%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
<b>Totaal</b>	<b>76%</b>	<b>77%</b>	<b>78%</b>	<b>24%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Tabel B5.7: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen rest in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	5.114	4.844	4.470	236	224	206	0	0	0
Procesindustrie	2.712	2.540	2.345	6.003	5.623	5.190	0	0	0
Maakindustrie	439	366	307	1.435	1.196	1.003	0	0	0
Bouw	3.141	3.486	3.662	1.491	1.580	1.583	0	0	0
Vervoer	1.247	1.247	1.247	1.116	1.116	1.116	0	0	0
Groothandel	1.944	2.089	2.217	2.569	2.760	2.930	0	0	0
Consumentendiensten en overige dienstverlening	13.364	13.853	14.274	929	963	992	0	0	0
Financiële en zakelijke dienstverlening	6.062	6.146	6.355	2.325	2.241	2.201	0	0	0
Onderwijs	3.769	4.086	4.402	121	131	141	0	0	0
Overheid	2.536	2.676	2.841	37	39	41	0	0	0
Zorg	10.543	11.126	11.812	128	135	143	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>50.871</b>	<b>52.459</b>	<b>53.933</b>	<b>16.390</b>	<b>16.009</b>	<b>15.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabel B5.8: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Groningen rest in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	5.114	4.801	4.408	236	222	203	0	0	0
Procesindustrie	2.712	2.510	2.297	6.003	5.556	5.085	0	0	0
Maakindustrie	439	366	308	1.435	1.196	1.008	0	0	0
Bouw	3.141	3.274	3.223	1.491	1.484	1.394	0	0	0
Vervoer	1.247	1.181	1.118	1.116	1.057	1.000	0	0	0
Groothandel	1.944	1.944	1.905	2.569	2.569	2.518	0	0	0
Consumentendiensten en overige dienstverlening	13.364	13.244	13.047	929	921	907	0	0	0
Financiële en zakelijke dienstverlening	6.062	5.717	5.457	2.325	2.085	1.890	0	0	0
Onderwijs	3.769	3.942	4.123	121	127	132	0	0	0
Overheid	2.536	2.582	2.661	37	38	39	0	0	0
Zorg	10.543	10.734	11.061	128	130	134	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>50.871</b>	<b>50.296</b>	<b>49.608</b>	<b>16.390</b>	<b>15.384</b>	<b>14.310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabel B5.9: Ontwikkeling locatievoorkeur Drentse deel RGA in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98%	98%	98%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
Procesindustrie	3%	3%	3%	55%	55%	55%	42%	42%	42%
Maakindustrie	1%	1%	1%	98%	98%	98%	1%	1%	1%
Bouw	29%	30%	31%	61%	60%	59%	10%	10%	10%
Vervoer	0%	0%	0%	92%	92%	92%	8%	8%	8%
Groothandel	18%	18%	18%	74%	74%	74%	8%	8%	8%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	78%	78%	78%	14%	14%	14%	9%	9%	9%
Financiële en zakelijke dienstverlening	18%	19%	20%	42%	41%	40%	40%	40%	40%
Onderwijs	83%	83%	83%	8%	8%	8%	9%	9%	9%
Overheid	48%	48%	48%	29%	29%	29%	24%	24%	24%
Zorg	71%	71%	71%	18%	18%	18%	11%	11%	11%
<b>Totaal</b>	<b>49%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>32%</b>	<b>18%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>

Tabel B5.10: Ontwikkeling locatievoorkeur Drentse deel RGA in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	98%	98%	98%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
Procesindustrie	3%	6%	8%	55%	55%	55%	42%	39%	37%
Maakindustrie	1%	1%	2%	98%	98%	98%	1%	1%	1%
Bouw	29%	31%	32%	61%	60%	59%	10%	9%	9%
Vervoer	0%	0%	1%	92%	92%	92%	8%	8%	7%
Groothandel	18%	18%	19%	74%	74%	74%	8%	8%	7%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	78%	78%	79%	14%	14%	14%	9%	8%	8%
Financiële en zakelijke dienstverlening	18%	22%	25%	42%	41%	40%	40%	37%	35%
Onderwijs	83%	84%	84%	8%	8%	8%	9%	8%	8%
Overheid	48%	49%	50%	29%	29%	29%	24%	22%	21%
Zorg	71%	72%	72%	18%	18%	18%	11%	10%	10%
<b>Totaal</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>53%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>32%</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>

Tabel B5.11: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Drentse deel RGA in hoogscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	1.264	1.197	1.105	23	22	20	0	0	0
Procesindustrie	97	91	84	1.899	1.779	1.642	1.431	1.341	1.237
Maakindustrie	19	19	18	1.288	1.300	1.211	13	13	12
Bouw	784	818	837	1.619	1.607	1.564	272	274	272
Vervoer	-7	-8	-8	2.337	2.488	2.577	212	226	234
Groothandel	620	648	678	2.567	2.685	2.808	291	305	319
Consumentendiensten en overige dienstverlening	9.801	10.160	10.469	1.739	1.803	1.857	1.093	1.133	1.167
Financiële en zakelijke dienstverlening	1.861	2.056	2.263	4.381	4.474	4.565	4.143	4.333	4.532
Onderwijs	2.858	3.154	3.432	289	319	347	300	331	360
Overheid	2.985	3.151	3.345	1.801	1.901	2.018	1.474	1.555	1.651
Zorg	10.071	10.628	11.283	2.534	2.674	2.839	1.582	1.669	1.772
<b>Totaal</b>	<b>30.353</b>	<b>31.913</b>	<b>33.505</b>	<b>20.477</b>	<b>21.050</b>	<b>21.448</b>	<b>10.811</b>	<b>11.180</b>	<b>11.556</b>

Tabel B5.12: Ontwikkeling werkgelegenheid per locatietype in Drentse deel RGA in laagscenario

	Gemengd stedelijk en landelijk gebied			Bedrijventerreinen			Kantoren		
	2016	2025	2035	2016	2025	2035	2016	2025	2035
Landbouw	1.264	1.187	1.089	23	22	20	0	0	0
Procesindustrie	97	182	223	1.899	1.758	1.609	1.431	1.232	1.071
Maakindustrie	19	20	19	1.288	1.300	1.217	13	12	11
Bouw	784	786	764	1.619	1.508	1.375	272	240	211
Vervoer	-7	8	17	2.337	2.358	2.311	212	199	186
Groothandel	620	623	614	2.567	2.499	2.412	291	264	242
Consumentendiensten en overige dienstverlening	9.801	9.789	9.693	1.739	1.723	1.698	1.093	1.007	942
Financiële en zakelijke dienstverlening	1.861	2.195	2.398	4.381	4.163	3.922	4.143	3.750	3.440
Onderwijs	2.858	3.066	3.254	289	308	325	300	297	298
Overheid	2.985	3.145	3.312	1.801	1.834	1.889	1.474	1.395	1.366
Zorg	10.071	10.367	10.759	2.534	2.580	2.658	1.582	1.498	1.466
<b>Totaal</b>	<b>30.353</b>	<b>31.367</b>	<b>32.143</b>	<b>20.477</b>	<b>20.052</b>	<b>19.437</b>	<b>10.811</b>	<b>9.894</b>	<b>9.233</b>

## BIJLAGE 6      RAMING ONTWIKKELING TERREIN QUOTIENT

Tabel B6.1: Raming ontwikkeling terreinquotiënt Groningen Stad

	2016	2025	2035
Landbouw	166	174	178
Procesindustrie	397	417	427
Maakindustrie	212	223	229
Bouw	152	160	164
Vervoer	853	895	918
Groothandel	490	515	528
Consumentendiensten en overige dienstverlening	263	263	263
Financiële en zakelijke dienstverlening	152	152	152
Onderwijs	234	234	234
Overheid	234	234	234
Zorg	232	232	232
<b>Gewogen gemiddelde hoogscenario</b>	<b>310</b>	<b>321</b>	<b>328</b>
<b>Gewogen gemiddelde laagscenario</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>329</b>

Tabel B6.2: Raming ontwikkeling terreinquotiënt Groningen Rest

	2016	2025	2035
Landbouw	175	184	189
Procesindustrie	420	441	452
Maakindustrie	225	236	242
Bouw	161	169	174
Vervoer	902	948	971
Groothandel	519	545	558
Consumentendiensten en overige dienstverlening	279	279	279
Financiële en zakelijke dienstverlening	161	161	161
Onderwijs	248	248	248
Overheid	248	248	248
Zorg	245	245	245
<b>Gewogen gemiddelde hoogscenario</b>	<b>376</b>	<b>396</b>	<b>407</b>
<b>Gewogen gemiddelde laagscenario</b>	<b>376</b>	<b>396</b>	<b>407</b>

Tabel B6.3: Raming ontwikkeling terreinquotiënt Drentse deel RGA

	2016	2025	2035
Landbouw	112	118	121
Procesindustrie	269	283	290
Maakindustrie	144	151	155
Bouw	103	109	111
Vervoer	579	608	623
Groothandel	333	350	358
Consumentendiensten en overige dienstverlening	179	179	179
Financiële en zakelijke dienstverlening	103	103	103
Onderwijs	159	159	159
Overheid	159	159	159
Zorg	157	157	157
<b>Gewogen gemiddelde hoogscenario</b>	<b>223</b>	<b>232</b>	<b>237</b>
<b>Gewogen gemiddelde laagscenario</b>	<b>223</b>	<b>232</b>	<b>236</b>

## BIJLAGE 7 BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN

Tabel B7.1: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Stad in 2025 (hoogscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	94	1%	174	0
Procesindustrie	6.422	45%	417	119
Maakindustrie	1.878	85%	223	36
Bouw	4.273	66%	160	45
Vervoer	3.401	45%	895	138
Groothandel	5.349	76%	515	210
Consumentendiensten en overige dienstverlening	28.114	8%	263	57
Financiële en zakelijke dienstverlening	34.034	19%	152	100
Onderwijs	17.714	1%	234	4
Overheid	12.099	3%	234	9
Zorg	32.719	1%	232	11
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>146.097</b>			<b>729</b>

Tabel B7.2: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Stad in 2025 (laagscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	93	1%	174	0
Procesindustrie	6.346	45%	417	118
Maakindustrie	1.878	85%	223	36
Bouw	4.013	66%	160	43
Vervoer	3.222	45%	895	130
Groothandel	4.980	76%	515	195
Consumentendiensten en overige dienstverlening	26.883	8%	263	54
Financiële en zakelijke dienstverlening	31.684	19%	152	93
Onderwijs	17.094	1%	234	4
Overheid	11.673	3%	234	9
Zorg	31.576	1%	232	11
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>139.442</b>			<b>693</b>

Tabel B7.3: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Rest in 2025 (hoogscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	5.068	4%	184	4
Procesindustrie	8.164	69%	441	248
Maakindustrie	1.562	77%	236	28
Bouw	5.066	31%	169	27
Vervoer	2.363	47%	948	106
Groothandel	4.849	57%	545	150
Consumentendiensten en overige dienstverlening	14.816	6%	279	27
Financiële en zakelijke dienstverlening	8.387	27%	161	36
Onderwijs	4.217	3%	248	3
Overheid	2.715	1%	248	1
Zorg	11.261	1%	245	3
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>68.468</b>			<b>633</b>

Tabel B7.4: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Groningen Rest in 2025 (laagscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	5.022	4%	184	4
Procesindustrie	8.066	69%	441	245
Maakindustrie	1.562	77%	236	28
Bouw	4.759	31%	169	25
Vervoer	2.238	47%	948	100
Groothandel	4.513	57%	545	140
Consumentendiensten en overige dienstverlening	14.165	6%	279	26
Financiële en zakelijke dienstverlening	7.802	27%	161	33
Onderwijs	4.069	3%	248	3
Overheid	2.620	1%	248	1
Zorg	10.865	1%	245	3
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>65.681</b>			<b>609</b>



Tabel B7.5: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Drentse deel RGA in 2025 (hoogscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	4.677	4%	189	4
Procesindustrie	7.534	69%	452	234
Maakindustrie	1.310	77%	242	24
Bouw	5.245	30%	174	27
Vervoer	2.363	47%	971	108
Groothandel	5.147	57%	558	164
Consumentendiensten en overige dienstverlening	15.266	6%	279	28
Financiële en zakelijke dienstverlening	8.556	26%	161	35
Onderwijs	4.544	3%	248	4
Overheid	2.883	1%	248	1
Zorg	11.955	1%	245	4
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>69.480</b>			<b>633</b>

Tabel B7.6: Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Drentse deel RGA in 2025 (laagscenario)

	Banen	Locatievoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimtebehoefte in ha
Landbouw	4.611	4%	189	4
Procesindustrie	7.382	69%	452	230
Maakindustrie	1.316	77%	242	24
Bouw	4.617	30%	174	24
Vervoer	2.118	47%	971	97
Groothandel	4.423	57%	558	141
Consumentendiensten en overige dienstverlening	13.954	6%	279	25
Financiële en zakelijke dienstverlening	7.346	26%	161	30
Onderwijs	4.255	3%	248	3
Overheid	2.699	1%	248	1
Zorg	11.195	1%	245	3
<b>Totaal/gewogen gemiddelde</b>	<b>63.918</b>			<b>583</b>

## BIJLAGE 8 BEHOEFTERAMING KANTOREN

Tabel B8.1: Raming ruimtebehoefte kantoren in Groningen (hoogscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m <sup>2</sup>
2025	146.097	34,2%	19,4	969.863
2035	155.904	34,3%	18,2	971.392

Tabel B8.2: Raming ruimtebehoefte kantoren in Groningen (laagscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m <sup>2</sup>
2025	139.442	31,6	19,4	854.921
2035	142.112	29,8	18,2	769.797

Tabel B8.3: Raming ruimtebehoefte kantoren in Drenthe (hoogscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m <sup>2</sup>
2025	61.143	17,4%	25,0	279.500
2035	66.510	17,4%	24,1	278.076

Tabel B8.4: Raming ruimtebehoefte kantoren in Drenthe (laagscenario)

Jaar	Banen	Gewogen locatievoorkeur	Kantoorquotiënt	Kantoorbehoefte in m <sup>2</sup>
2025	61.312	17,0%	25,0	259.935
2035	60.813	15,2%	24,1	222.163

**BIJLAGE 9**
**PLANAANBOD  
BEDRIJVENTERREINEN**
**Tabel B9.1: Planaanbod bedrijventerreinen RGA per 1-1-2017**

Gemeente	Plannaam	Direct uitgeefbaar	Hard Plan	Zacht plan	Ontwikkelaar onder voorwaarde
Assen	Groene Dijk		1,0		
Assen	Messchenveld 1	20,2			
Assen	Peelerpark	5,4			
Assen	Stadsbedrijvenpark Zuid		45,0		Ja
Assen	Stadsbedrijvenpark Zuid	7,0			
Bedum	Bedrijvenpark Boterdiep Fase 1	0,6			
Groningen	Losse kavels				
Groningen	Eemspoort	7,1			
Groningen	Hoendiep Noord			6,1	
Groningen	Meerstad-Bedrijventerrein			75,0	Ja
Groningen	Roodehaan	30,6			
Groningen	Ruskenveen				
Groningen	Westpoort	57,9			
Groningen	Zernike Science Park	17,6			
Haren	Nesciopark	1,9			
Hoogezand- Sappemeer	Foxhol	0,8			
Hoogezand- Sappemeer	Westerbroek		9,0		Ja
Leek	Leeksterhout/Leeksterveld	9,7			
Leek	Leeksterhout/Leeksterveld		20,0		Ja
Noordenveld	De Westerd	0,8			
Noordenveld	Haarveld	9,4	1,3		
Noordenveld	Vrijetijdsboulevard	2,0			
Noordenveld	Wester Es	1,0			
Slochteren	Bedrijvenpark Rengers	5,3			
Slochteren	Bedrijvenpark Rengers		10,0		Ja
Tynaarlo	Businesspark Ter Borch	14,0			
Tynaarlo	GAE Groningen Airport Eelde	3,5			
Tynaarlo	Vriezerbrug II	3,7			
Tynaarlo	Vriezerbrug Zuid			35,0	Ja

## BIJLAGE 10

 TRANSFORMATIEPLANNEN  
 BEDRIJVEN-TERREINEN

Tabel B10.1: Transformatieplannen bedrijventerreinen RGA

Gemeente	Plannaam	Netto oppervlak uitgegeven (ha.)	Aandeel van uitgegeven terrein (netto) dat wordt getransformeerd	Netto oppervlak transformatie voor 2025 (ha.)	Netto oppervlak transformatie na 2025 (ha.)	netto transformatie na 2035 (ha.)
Groningen	Damsterdiep	12,5	100%	12,5		
Groningen	Ulgersmaweg	20,9	100%		20,9	
Groningen	Reitdiep	8,4	100%	8,4		
Groningen	Peizerweg	23,5	100%			23,5
Groningen	Eemskanaal (alleen transformatiedeel)	46	50%	11,5	11,5	
Groningen	Hoendiep (alleen transformatiedeel)	74	10%	7,4		
Assen	Stadsbedrijvenpark	201	20%	10		
<b>Totaal</b>		<b>386,3</b>		<b>49,8</b>	<b>32,4</b>	<b>23,5</b>

**BIJLAGE 11**
**OVERIGE GEGEVENS  
KANTORENMARKT GRONINGEN**

Kantorenvorraad Groningen naar gebied per 1 januari 2016

	<b>1-1-2016</b>	
	<b>m2</b>	<b>objecten</b>
Binnenstad	211.350	395
Corpus Den Hoorn Zuid	91.134	30
Damsterdiep	1.329	4
De Meeuwen	29.958	8
Driebond	7.836	14
Eemskanaal	23.536	5
Eemspoort	20.868	48
Europapark	69.516	26
Euvelgunne	6.398	9
Hoendiep	27.513	11
Hoogkerk Oost	1.383	2
Hoogkerk Vierverlaten	1.049	2
Hunzepark	10.558	9
Kranenburg	62.538	13
Martini Trade Park	86.059	16
Oosterhoogebrug	1.190	5
Overig	240.135	469
Peizerweg	8.645	3
Reitdiep	10.161	10
Stationsgebied	81.715	19
Ulgersmaborg	5.642	5
Ulgersmaweg	417	2
UMCG en Omgeving	22.862	2
Winschoterdiep	3.357	4
Witte Lam	5.218	6
Zernike Campus	28.101	16
<b>Totaal</b>	<b>1.058.468</b>	<b>1.133</b>

Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)

### Kantorenleegstand Groningen naar gebied per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
Binnenstad	11.716	54
Corpus Den Hoorn Zuid	21.818	11
Damsterdiep	0	0
De Meeuwen	929	1
Driebond	303	4
Eemskanaal	7.907	3
Eemspoort	1.567	5
Europapark	3.110	7
Euvelgunne	1.563	3
Hoendiep	9.771	4
Hoogkerk Oost	0	0
Hoogkerk Vierverlaten	0	0
Hunzepark	0	0
Kranenburg	0	0
Martini Trade Park	11.002	5
Oosterhoogebrug	16.805	8
Overig	0	0
Peizerweg	42.126	63
Reitdiep	0	0
Stationsgebied	52	1
Ulgersmaborg	1.449	2
Ulgersmaweg	1.833	2
UMCG en Omgeving	0	0
Winschoterdiep	2.011	1
Witte Lam	959	1
Zernike Campus	232	2

*Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*

### Kantorenvoorraad Groningen naar grootteklasse per 1 januari 2016

m2	1-1-2016	
	m2	objecten
≤250	69.977	599
250-500	65.368	188
500-1.000	88.770	126
1.000-2.000	113.377	80
2.000-5.000	272.197	92
5.000-10.000	229.945	34
>10.000	218.834	14
<b>Totaal</b>	<b>1.058.468</b>	<b>1.133</b>

*Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*

### Kantorenvorraad Groningen naar leeftijd per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
≤ 5 jaar	16.215	26
5-10 jaar	63.675	88
10-20 jaar	272.188	138
> 20 jaar	711.112	883
<b>Totaal</b>	<b>1.063.190</b>	<b>1.135</b>

*Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*

### Kantorenleegstand Groningen naar grootteklasse per 1 januari 2016

m2	1-1-2016	
	m2	objecten
≤250	10.817	95
250-500	9.344	28
500-1.000	16.515	22
1.000-2.000	23.546	17
2.000-5.000	36.851	13
5.000-10.000	27.065	4
>10.000	13.309	1
<b>Totaal</b>	<b>137.447</b>	<b>180</b>

*Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*

### Kantorenleegstand Groningen naar leeftijd per 1 januari 2016

	1-1-2016	
	m2	objecten
≤ 5 jaar	73	1
5-10 jaar	8.537	18
10-20 jaar	26.055	23
> 20 jaar	102.782	138
<b>Totaal</b>	<b>137.447</b>	<b>180</b>

*Integraal overgenomen uit vastgoedmarkt Groningen 2016-2017 (Vinco Vastgoed)*



## BIJLAGE 12 VERHUISBEWEGINGEN

Tabel B12.1: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (alle grootteklassen)

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	1.537	0	0	1	36	1	3	3	3	2	0	35	2	0	67	0	0	<b>1.690</b>
Bedum	1	111	1	2	6	0	7	1	0	1	0	0	3	10	0	6	1	<b>150</b>
De Marne	0	2	128	9	7	0	2	2	2	1	0	0	0	2	0	20	6	<b>181</b>
Eemsmond	1	5	11	209	5	3	2	3	1	1	1	0	1	2	1	12	3	<b>261</b>
Groningen	38	20	7	12	8.231	9	138	53	48	6	12	47	34	22	102	30	45	<b>8.854</b>
Grootegast	0	0	0	1	2	132	2	0	17	17	0	3	1	1	0	0	16	<b>192</b>
Haren	4	0	2	3	23	0	252	15	3	2	2	2	9	0	4	2	2	<b>325</b>
Hoogezand-Sappemeer	3	1	3	2	21	1	12	385	4	1	13	0	44	2	1	1	0	<b>494</b>
Leek	0	1	3	4	8	11	2	2	326	27	2	5	2	0	0	1	15	<b>409</b>
Marum	0	0	0	0	4	10	0	1	32	106	0	1	0	0	0	0	4	<b>158</b>
Menterwolde	0	1	0	0	3	1	2	7	3	1	79	0	9	2	1	0	1	<b>110</b>
Noordenveld	39	0	1	0	27	4	2	1	16	2	0	583	1	0	33	0	0	<b>709</b>
Slochteren	0	1	0	1	9	0	4	40	2	0	9	1	192	12	1	1	3	<b>276</b>
Ten Boer	0	6	2	2	5	1	2	3	0	1	1	1	5	57	1	1	2	<b>90</b>
Tynaarlo	57	0	1	1	43	0	11	5	1	2	0	32	4	0	443	1	1	<b>602</b>
Winsum	0	6	13	6	12	1	2	0	1	0	1	1	3	2	0	143	1	<b>192</b>
Zuidhorn	1	2	10	1	12	13	1	2	19	4	1	2	3	2	1	10	234	<b>318</b>
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.681</b>	<b>156</b>	<b>182</b>	<b>254</b>	<b>8.454</b>	<b>187</b>	<b>444</b>	<b>523</b>	<b>478</b>	<b>174</b>	<b>121</b>	<b>713</b>	<b>313</b>	<b>114</b>	<b>655</b>	<b>228</b>	<b>334</b>	<b>15.011</b>





Tabel B12.2: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (alle grootteklassen); in % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappem																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegeest	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	91%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	0%	0%	100%	
Bedum	1%	74%	1%	1%	4%	0%	5%	1%	0%	1%	0%	2%	7%	0%	4%	1%	100%	
De Marne	0%	1%	71%	5%	4%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	11%	3%	100%	
Eemsmond	0%	2%	4%	80%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	5%	1%	100%	
Groningen	0%	0%	0%	0%	93%	0%	2%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	100%	
Grootegeest	0%	0%	0%	1%	1%	69%	1%	0%	9%	9%	0%	2%	1%	1%	0%	0%	100%	
Haren	1%	0%	1%	1%	7%	0%	78%	5%	1%	1%	1%	3%	0%	1%	1%	1%	100%	
Hoogezand-Sappemeer	1%	0%	1%	0%	4%	0%	2%	78%	1%	0%	3%	0%	9%	0%	0%	0%	100%	
Leek	0%	0%	1%	1%	2%	3%	0%	0%	80%	7%	0%	1%	0%	0%	0%	4%	100%	
Marum	0%	0%	0%	0%	3%	6%	0%	1%	20%	67%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	100%	
Menterwolde	0%	1%	0%	0%	3%	1%	2%	6%	3%	1%	72%	0%	8%	2%	1%	0%	100%	
Noordenveld	6%	0%	0%	0%	4%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	82%	0%	0%	5%	0%	100%	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	3%	0%	1%	14%	1%	0%	3%	0%	70%	4%	0%	1%	100%	
Ten Boer	0%	7%	2%	2%	6%	1%	2%	3%	0%	1%	1%	1%	6%	63%	1%	2%	100%	
Tynaarlo	9%	0%	0%	0%	7%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	5%	1%	0%	74%	0%	100%	
Winsum	0%	3%	7%	3%	6%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	0%	74%	1%	100%
Zuidhorn	0%	1%	3%	0%	4%	4%	0%	1%	6%	1%	0%	1%	1%	1%	0%	3%	74%	100%
<b>Totaal RGA</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>56%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

Gemiddeld blijft 88% van de vestigingen binnen de eigen gemeente bij een verhuizing.



Tabel B12.3: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (alle grootteklassen); in % naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Groote gast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	91%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	5%	1%	0%	10%	0%	11%	
Bedum	0%	71%	1%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	9%	0%	3%	0%	
De Marne	0%	1%	70%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	9%	2%	
Eemsmond	0%	3%	6%	82%	0%	2%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	2%	0%	5%	1%	
Groningen	2%	13%	4%	5%	97%	5%	31%	10%	10%	3%	10%	7%	11%	19%	16%	13%	13%	
Groote gast	0%	0%	0%	0%	0%	71%	0%	0%	4%	10%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	5%	
Haren	0%	0%	1%	1%	0%	0%	57%	3%	1%	1%	2%	0%	3%	0%	1%	1%	1%	
Hoogezand-Sappemeer	0%	1%	2%	1%	0%	1%	3%	74%	1%	1%	11%	0%	14%	2%	0%	0%	0%	
Leek	0%	1%	2%	2%	0%	6%	0%	0%	68%	16%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	4%	
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	7%	61%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	
Menterwolde	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%	65%	0%	3%	2%	0%	0%	0%	
Noordenveld	2%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	3%	1%	0%	82%	0%	0%	5%	0%	0%	
Slochteren	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	8%	0%	0%	7%	0%	61%	11%	0%	0%	1%	
Ten Boer	0%	4%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	2%	50%	0%	0%	1%	
Tynaarlo	3%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	4%	1%	0%	68%	0%	0%	
Winsum	0%	4%	7%	2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	0%	63%	0%	
Zuidhorn	0%	1%	5%	0%	0%	7%	0%	0%	4%	2%	1%	0%	1%	2%	0%	4%	70%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	



Tabel B12.4: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers)

Van/naar	Hoogezand-Sappem																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	675	0	0	0	7	0	1	1	0	0	0	12	0	0	32	0	0	<b>728</b>	
Bedum	1	48	0	0	1	0	3	1	0	1	0	0	2	4	0	4	1	<b>66</b>	
De Marne	0	1	49	3	2	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	8	3	<b>69</b>	
Eemsmond	0	1	3	90	2	1	2	1	0	0	0	0	0	1	1	3	1	<b>106</b>	
Groningen	7	3	1	0	2.754	3	18	14	17	0	4	8	7	6	22	6	7	<b>2.877</b>	
Grootegast	0	0	0	1	0	52	1	0	6	8	0	1	0	0	0	0	8	<b>77</b>	
Haren	1	0	1	1	9	0	95	5	0	1	0	0	1	0	0	0	2	<b>116</b>	
Hoogezand-Sappemeer	0	0	0	1	4	1	3	162	2	0	6	0	23	0	1	0	0	<b>203</b>	
Leek	0	0	0	2	4	6	0	0	135	7	0	1	0	0	0	0	3	<b>158</b>	
Marum	0	0	0	0	0	4	0	0	11	39	0	1	0	0	0	0	2	<b>57</b>	
Menterwolde	0	1	0	0	1	0	1	3	3	0	28	0	3	1	0	0	0	<b>41</b>	
Noordenveld	12	0	0	0	8	0	0	0	4	0	0	233	0	0	11	0	0	<b>268</b>	
Slochteren	0	0	0	0	3	0	0	25	1	0	3	0	62	1	0	1	1	<b>97</b>	
Ten Boer	0	2	0	1	0	1	0	2	0	1	1	1	2	19	1	0	1	<b>32</b>	
Tynaarlo	28	0	0	0	9	0	0	1	0	0	0	13	0	0	186	0	1	<b>238</b>	
Winsum	0	3	3	2	2	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	53	0	<b>66</b>	
Zuidhorn	0	0	3	1	2	6	1	1	8	0	0	0	2	0	0	3	88	<b>115</b>	
<b>Totaal RGA</b>	<b>724</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>102</b>	<b>2.808</b>	<b>74</b>	<b>125</b>	<b>217</b>	<b>188</b>	<b>57</b>	<b>43</b>	<b>270</b>	<b>103</b>	<b>34</b>	<b>254</b>	<b>78</b>	<b>118</b>	<b>5.314</b>	



Tabel B12.5: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers); in % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegeest	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	93%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	0%	0%	100%	
Bedum	2%	73%	0%	0%	2%	0%	5%	2%	0%	2%	0%	0%	3%	6%	0%	6%	2%	100%
De Marne	0%	1%	71%	4%	3%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	12%	4%	100%
Eemsmond	0%	1%	3%	85%	2%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	1%	100%
Groningen	0%	0%	0%	0%	96%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	100%
Grootegeest	0%	0%	0%	1%	0%	68%	1%	0%	8%	10%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	10%	100%
Haren	1%	0%	1%	1%	8%	0%	82%	4%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	100%
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	80%	1%	0%	3%	0%	11%	0%	0%	0%	0%	100%
Leek	0%	0%	0%	1%	3%	4%	0%	0%	85%	4%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	100%
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	19%	68%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	4%	100%
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	7%	7%	0%	68%	0%	7%	2%	0%	0%	0%	100%
Noordenveld	4%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	87%	0%	0%	4%	0%	0%	100%
Slochteren	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	26%	1%	0%	3%	0%	64%	1%	0%	1%	1%	100%
Ten Boer	0%	6%	0%	3%	0%	3%	0%	6%	0%	3%	3%	3%	6%	59%	3%	0%	3%	100%
Tynaarlo	12%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	78%	0%	0%	100%
Winsum	0%	5%	5%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%	2%	0%	80%	0%	100%
Zuidhorn	0%	0%	3%	1%	2%	5%	1%	1%	7%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	3%	77%	100%
<b>Totaal RGA</b>	<b>14%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>53%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

Gemiddeld blijft 92% van de vestigingen binnen de eigen gemeente bij een verhuizing (gewogen gemiddelde).



Tabel B12.6: Tussen gemeenten; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers); in % naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootevast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	93%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	13%	0%	0%	<b>14%</b>	
Bedum	0%	81%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	12%	0%	5%	1%	<b>1%</b>	
De Marne	0%	2%	82%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	0%	10%	3%	<b>1%</b>	
Eemsmond	0%	2%	5%	88%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	4%	1%	<b>2%</b>	
Groningen	1%	5%	2%	0%	98%	4%	14%	6%	9%	0%	9%	3%	7%	18%	9%	8%	<b>54%</b>	
Grootevast	0%	0%	0%	1%	0%	70%	1%	0%	3%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	<b>1%</b>	
Haren	0%	0%	2%	1%	0%	0%	76%	2%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	<b>2%</b>	
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	75%	1%	0%	14%	0%	22%	0%	0%	0%	<b>4%</b>	
Leek	0%	0%	0%	2%	0%	8%	0%	0%	72%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	<b>3%</b>	
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	6%	68%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	<b>1%</b>	
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	0%	65%	0%	3%	3%	0%	0%	<b>1%</b>	
Noordenveld	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	86%	0%	0%	4%	0%	<b>5%</b>	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	1%	0%	7%	0%	60%	3%	0%	1%	<b>2%</b>	
Ten Boer	0%	3%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	2%	0%	2%	56%	0%	0%	<b>1%</b>	
Tynaarlo	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	73%	0%	<b>4%</b>	
Winsum	0%	5%	5%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	3%	0%	68%	<b>1%</b>	
Zuidhorn	0%	0%	5%	1%	0%	8%	1%	0%	4%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	4%	<b>2%</b>	
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	



Tabel B12.7: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen)

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																		Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegeest	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn			
Assen	11.335	0	0	1	51	1	5	9	3	2	0	490	2	0	234	0	0	<b>12.133</b>	
Bedum	2	391	1	2	7	0	13	2	0	2	0	0	5	42	0	12	3	<b>482</b>	
De Marne	0	3	322	18	53	0	2	3	25	1	0	0	0	3	0	41	20	<b>491</b>	
Eemsmond	1	9	15	723	12	4	7	4	1	1	1	0	1	11	2	18	14	<b>824</b>	
Groningen	51	23	8	12	48.430	18	199	87	248	6	21	56	57	41	156	44	56	<b>49.513</b>	
Grootegeest	0	0	0	11	2	527	3	0	65	56	0	4	1	1	0	0	64	<b>734</b>	
Haren	8	0	6	5	55	0	802	34	3	5	2	2	10	0	4	2	10	<b>948</b>	
Hoogezand-Sappemeer	3	1	3	3	75	2	23	2.219	8	1	26	0	664	2	2	1	0	<b>3.033</b>	
Leek	0	1	3	9	16	18	2	2	1.348	40	2	7	2	0	0	1	20	<b>1.471</b>	
Marum	0	0	0	0	4	42	0	1	66	430	0	2	0	0	0	0	10	<b>555</b>	
Menterwolde	0	9	0	0	4	1	4	28	22	1	232	0	16	5	1	0	1	<b>324</b>	
Noordenveld	800	0	1	0	51	4	2	1	42	2	0	1.703	1	0	83	0	0	<b>2.690</b>	
Slochteren	0	1	0	1	13	0	4	156	6	0	25	1	508	21	1	5	5	<b>747</b>	
Ten Boer	0	8	2	3	5	2	2	46	0	3	2	2	15	174	3	1	5	<b>273</b>	
Tynaarlo	179	0	1	1	98	0	11	16	1	2	0	77	4	0	1.429	1	2	<b>1.822</b>	
Winsum	0	14	18	10	16	1	2	0	1	0	3	1	4	6	0	398	1	<b>475</b>	
Zuidhorn	1	2	27	2	16	124	3	57	114	4	1	2	7	2	1	20	609	<b>992</b>	
<b>Totaal RGA</b>	<b>12.380</b>	<b>462</b>	<b>407</b>	<b>801</b>	<b>48.908</b>	<b>744</b>	<b>1.084</b>	<b>2.665</b>	<b>1.953</b>	<b>556</b>	<b>315</b>	<b>2.347</b>	<b>1.297</b>	<b>308</b>	<b>1.916</b>	<b>544</b>	<b>820</b>	<b>77.507</b>	



Tabel B12.8: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen); in % naar bestemmingsgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappem																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegast	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	93%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	2%	0%	0%	100%	
Bedum	0%	81%	0%	0%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	9%	0%	2%	1%	100%	
De Marne	0%	1%	66%	4%	11%	0%	0%	1%	5%	0%	0%	0%	1%	0%	8%	4%	100%	
Eemsmond	0%	1%	2%	88%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	2%	2%	100%	
Groningen	0%	0%	0%	0%	98%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Grootegast	0%	0%	0%	1%	0%	72%	0%	0%	9%	8%	0%	1%	0%	0%	0%	9%	100%	
Haren	1%	0%	1%	1%	6%	0%	85%	4%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	100%	
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	73%	0%	0%	1%	0%	22%	0%	0%	0%	100%	
Leek	0%	0%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	92%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	100%	
Marum	0%	0%	0%	0%	1%	8%	0%	0%	12%	77%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	100%	
Menterwolde	0%	3%	0%	0%	1%	0%	1%	9%	7%	0%	72%	0%	5%	2%	0%	0%	100%	
Noordenveld	30%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	63%	0%	0%	3%	0%	100%	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	21%	1%	0%	3%	0%	68%	3%	0%	1%	100%	
Ten Boer	0%	3%	1%	1%	2%	1%	1%	17%	0%	1%	1%	1%	5%	64%	1%	0%	100%	
Tynaarlo	10%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	78%	0%	100%	
Winsum	0%	3%	4%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	84%	100%	
Zuidhorn	0%	0%	3%	0%	2%	13%	0%	6%	11%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	61%	100%
<b>Totaal RGA</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>63%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>



Tabel B12.9: Tussen gemeenten; aantal banen (alle grootteklassen); in % naar herkomstgemeente

Van/naar	Hoogezand-Sappemeer																	Totaal RGA
	Assen	Bedum	De Marne	Eemsmond	Groningen	Grootegeest	Haren	Leek	Marum	Menterwolde	Noordenveld	Slochteren	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn		
Assen	92%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	12%	0%	0%	<b>16%</b>	
Bedum	0%	85%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	2%	0%	<b>1%</b>	
De Marne	0%	1%	79%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	8%	2%	<b>1%</b>	
Eemsmond	0%	2%	4%	90%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	3%	2%	<b>1%</b>	
Groningen	0%	5%	2%	1%	99%	2%	18%	3%	13%	1%	7%	2%	4%	13%	8%	8%	<b>64%</b>	
Grootegeest	0%	0%	0%	1%	0%	71%	0%	0%	3%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>1%</b>	
Haren	0%	0%	1%	1%	0%	0%	74%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	<b>1%</b>	
Hoogezand-Sappemeer	0%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	83%	0%	0%	8%	0%	51%	1%	0%	0%	<b>4%</b>	
Leek	0%	0%	1%	1%	0%	2%	0%	0%	69%	7%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>2%</b>	
Marum	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	3%	77%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>1%</b>	
Menterwolde	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	74%	0%	1%	2%	0%	0%	<b>0%</b>	
Noordenveld	6%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	73%	0%	0%	4%	0%	<b>3%</b>	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	8%	0%	39%	7%	0%	1%	<b>1%</b>	
Ten Boer	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	1%	0%	1%	56%	0%	0%	<b>0%</b>	
Tynaarlo	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	75%	0%	<b>2%</b>	
Winsum	0%	3%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	73%	<b>1%</b>	
Zuidhorn	0%	0%	7%	0%	0%	17%	0%	2%	6%	1%	0%	0%	1%	1%	0%	4%	<b>1%</b>	
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	





Tabel B12.10: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen)

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	986	897	122	37	24	<b>2.066</b>
Gemengd Stedelijk gebied	776	7.186	879	168	705	<b>9.714</b>
Bedrijventerrein	65	435	968	64	71	<b>1.603</b>
Kantoreengebied	37	108	47	122	7	<b>321</b>
Landelijk gebied	7	485	135	1	679	<b>1.307</b>
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.871</b>	<b>9.111</b>	<b>2.151</b>	<b>392</b>	<b>1.486</b>	<b>15.011</b>

Tabel B12.11: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen) geperceenteerd naar bestemmingsgemeente

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	48%	43%	6%	2%	1%	<b>100%</b>
Gemengd Stedelijk gebied	8%	74%	9%	2%	7%	<b>100%</b>
Bedrijventerrein	4%	27%	60%	4%	4%	<b>100%</b>
Kantoreengebied	12%	34%	15%	38%	2%	<b>100%</b>
Landelijk gebied	1%	37%	10%	0%	52%	<b>100%</b>
<b>Totaal RGA</b>	<b>12%</b>	<b>61%</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

Tabel B12.12: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (alle grootteklassen) geperceenteerd naar herkomstgebied

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	53%	10%	6%	9%	2%	<b>14%</b>
Gemengd Stedelijk gebied	41%	79%	41%	43%	47%	<b>65%</b>
Bedrijventerrein	3%	5%	45%	16%	5%	<b>11%</b>
Kantoreengebied	2%	1%	2%	31%	0%	<b>2%</b>
Landelijk gebied	0%	5%	6%	0%	46%	<b>9%</b>
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Tabel B12.13: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers)

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	462	206	80	26	6	<b>780</b>
Gemengd Stedelijk gebied	201	1.866	469	103	188	<b>2.827</b>
Bedrijventerrein	36	189	716	34	26	<b>1.001</b>
Kantoreengebied	29	61	40	113	6	<b>249</b>
Landelijk gebied	3	127	88	0	239	<b>457</b>
Totaal RGA	<b>731</b>	<b>2.449</b>	<b>1.393</b>	<b>276</b>	<b>465</b>	<b>5.314</b>

Tabel B12.14: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers) in % naar bestemmingsgemeente

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	59%	26%	10%	3%	1%	<b>100%</b>
Gemengd Stedelijk gebied	7%	66%	17%	4%	7%	<b>100%</b>
Bedrijventerrein	4%	19%	72%	3%	3%	<b>100%</b>
Kantoreengebied	12%	24%	16%	45%	2%	<b>100%</b>
Landelijk gebied	1%	28%	19%	0%	52%	<b>100%</b>
Totaal RGA	<b>14%</b>	<b>46%</b>	<b>26%</b>	<b>5%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

Tabel B12.15: Tussen locatietypen; aantal vestigingen (zonder ZZP'ers) in % naar herkomstgebied

	Centrumgebied	Gemengd stedelijk gebied	Bedrijventerrein	Kantoreengebied	Landelijk gebied	Totaal RGA
Centrumgebied	63%	8%	6%	9%	1%	<b>15%</b>
Gemengd Stedelijk gebied	27%	76%	34%	37%	40%	<b>53%</b>
Bedrijventerrein	5%	8%	51%	12%	6%	<b>19%</b>
Kantoreengebied	4%	2%	3%	41%	1%	<b>5%</b>
Landelijk gebied	0%	5%	6%	0%	51%	<b>9%</b>
Totaal RGA	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Tabel B12.15: Tussen Groningse wijken; aantal vestigingen (alle vestigingsgrootten)

	Herewegen				Noorddijk	Oosterparkwijk	Oosterpoortwijk	Oranjewijk	Schilders- en Zeeheldenwijk		Totaal Groningen
	Binnenstad	Helpman	Hoogkerk	Korrewegwijk					k	Stadsparkwijk	
Binnenstad	923	136	19	103	75	67	164	98	147	84	<b>1.816</b>
Herewegen Helpman	122	317	27	42	42	35	77	41	49	94	<b>846</b>
Hoogkerk	19	11	155	13	11	4	31	27	20	19	<b>310</b>
Korrewegwijk	110	65	20	190	72	52	61	77	52	36	<b>735</b>
Noorddijk	54	29	33	36	339	30	89	56	34	26	<b>726</b>
Oosterparkwijk	48	41	17	40	49	136	37	45	28	31	<b>472</b>
Oosterpoortwijk	94	73	18	30	52	24	532	40	47	67	<b>977</b>
Oranjewijk	99	43	24	70	49	49	61	232	82	54	<b>763</b>
Schilders- en Zeeheldenwijk	147	68	34	52	49	40	96	71	365	74	<b>996</b>
Stadsparkwijk	56	67	15	22	38	18	59	33	42	240	<b>590</b>
<b>Totaal Groningen</b>	<b>1.672</b>	<b>850</b>	<b>362</b>	<b>598</b>	<b>776</b>	<b>455</b>	<b>1.207</b>	<b>720</b>	<b>866</b>	<b>725</b>	<b>8.231</b>



Tabel B12.16: Tussen Groningse wijken; aantal vestigingen (alle vestigingsgrootten); in % naar bestemmingsgemeente

	Herewegen		Hoogkerk	Korrewegwijk	Noorddijk	Oosterparkwijk	Oosterpoortwijk	Schilders- en Zeeheldenwijk			Totaal Groningen
	Binnenstad	Helpman						Oranjewijk	k	Stadsparkwijk	
Binnenstad	51%	7%	1%	6%	4%	4%	9%	5%	8%	5%	100%
Herewegen Helpman	14%	37%	3%	5%	5%	4%	9%	5%	6%	11%	100%
Hoogkerk	6%	4%	50%	4%	4%	1%	10%	9%	6%	6%	100%
Korrewegwijk	15%	9%	3%	26%	10%	7%	8%	10%	7%	5%	100%
Noorddijk	7%	4%	5%	5%	47%	4%	12%	8%	5%	4%	100%
Oosterparkwijk	10%	9%	4%	8%	10%	29%	8%	10%	6%	7%	100%
Oosterpoortwijk	10%	7%	2%	3%	5%	2%	54%	4%	5%	7%	100%
Oranjewijk	13%	6%	3%	9%	6%	6%	8%	30%	11%	7%	100%
Schilders- en Zeeheldenwijk	15%	7%	3%	5%	5%	4%	10%	7%	37%	7%	100%
Stadsparkwijk	9%	11%	3%	4%	6%	3%	10%	6%	7%	41%	100%
<b>Totaal Groningen</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

Tabel B12.17: Tussen Groningse wijken; aantal vestigingen (alle vestigingsgrootten); in % naar herkomst

	Herewegen		Hoogkerk	Korrewegwijk	Noorddijk	Oosterparkwijk	Oosterpoortwijk	Schilders- en Zeeheldenwijk			Totaal Groningen
	Binnenstad	Helpman						Oranjewijk	k	Stadsparkwijk	
Binnenstad	55%	16%	5%	17%	10%	15%	14%	14%	17%	12%	22%
Herewegen Helpman	7%	37%	7%	7%	5%	8%	6%	6%	6%	13%	10%
Hoogkerk	1%	1%	43%	2%	1%	1%	3%	4%	2%	3%	4%
Korrewegwijk	7%	8%	6%	32%	9%	11%	5%	11%	6%	5%	9%
Noorddijk	3%	3%	9%	6%	44%	7%	7%	8%	4%	4%	9%
Oosterparkwijk	3%	5%	5%	7%	6%	30%	3%	6%	3%	4%	6%
Oosterpoortwijk	6%	9%	5%	5%	7%	5%	44%	6%	5%	9%	12%
Oranjewijk	6%	5%	7%	12%	6%	11%	5%	32%	9%	7%	9%
Schilders- en Zeeheldenwijk	9%	8%	9%	9%	6%	9%	8%	10%	42%	10%	12%
Stadsparkwijk	3%	8%	4%	4%	5%	4%	5%	5%	5%	33%	7%
<b>Totaal Groningen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## BIJLAGE 13 STRATEGIE AMBITIES WERKLOCATIES

### Kernelementen strategie

#### Een compleet palet aan werklocaties

##### *Meer kleuring*

Allereerst is er *meer variatie en specificiteit* nodig. Het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties is nu relatief veel van hetzelfde. Als in de toekomst gebruikers zich meer willen kunnen identificeren met hun bedrijfsomgeving, dient meer onderscheid tussen locaties te worden aangebracht. Omdat de vragersmarkt er groter is en de afstanden korter is een gewenste marktgerichte segmentering in Groningen-Stad (met o.a. typen bedrijventerreinen, een campus, een stationslocatie etc.) ‘fijnmaziger’ dan buiten Groningen en Assen (met lokale en regionale bedrijventerreinen).

Voor de toplocaties dient een hoog ambitieniveau te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door CS Groningen in de markt te zetten als nieuw kantoren-topmilieu en Zernike als dynamische campus. Het profileren van bedrijventerreinen als hotspot voor een bepaald type bedrijvigheid is belangrijk om meer kleur te geven aan het ingevulde aanbod. Daarbij is het van belang te realiseren dat niet elk bedrijventerrein een perfect bedrijventerrein hoeft te zijn. Ook voor het segment laagwaardige bedrijvigheid is immers bedrijventerrein nodig. Daarnaast is het van belang keuzes te maken welke terreinen er in de markt gezet kunnen worden als toplocaties. Het profileren van werklocaties gebeurt al (Health Hub in Roden, Zernike Campus) maar kan sterker.

Aandachtspunt bij veel werklocaties blijft de openbare ruimte. Veel partijen noemen dit een belangrijk manco. Te denken valt hierbij aan inrichting, groenvoorzieningen, het ‘bewandelbaar’ en ‘beleefbaar’ maken van werklocaties voor lunchende werknemers enz. Hierbij ligt een primaire verantwoordelijkheid bij de gemeente, maar samenwerkingsconstructies met parkmanagementorganisaties en bedrijfsverenigingen zijn mogelijk.

Een ander aandachtspunt betreft de gefragmenteerde uitgifte. Op sommige in ontwikkeling zijnde locaties valt op dat uitgiften erg ver van elkaar worden gerealiseerd waardoor grote ‘gaten’ vallen tussen bedrijven. De keuze aan de klant laten lijkt op korte termijn weliswaar klantvriendelijk, maar een langdurige ‘gatenkaas’ oogt voor nieuwkomers niet aantrekkelijk. Een andere uitgiftesystematiek, waarbij meer sturing plaatsvindt en een meer geclusterde of aaneengesloten uitgifte, wordt aanbevolen.

##### *Meer menging*

Daarnaast moet gestreefd worden naar meer locaties:

- die ontmoetingen faciliteren en kruisbestuiving tussen gevestigde partijen en innovatieve nieuwkomers accommoderen (broedplaatsfuncties);
- die grote en kleine bedrijven kunnen huisvesten en die het mogelijk maken binnen dezelfde omgeving groei door te maken, door flexibiliteit te bieden in oppervlaktes, indeelbaarheid, contractvormen etc.;
- waar voorzieningen zoals horeca, winkels en plekken voor sport- en recreatie nooit ver uit de buurt zijn.

Dit kunnen formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen zijn, maar ook locaties in het overig stedelijk gebied en -beperkt- in het buitengebied. Om formele locaties beter aan te laten sluiten op deze veranderende vestigingsvoorkeuren, zal moeten worden nagedacht over selectieve functieverruiming op kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Andere functies dan werken dienen een plek te kunnen krijgen, maar welke, de mate waarin en waar (hele locatie of alleen bepaalde zone etc.) vraagt lokaal maatwerk.

Met name in de steden moeten specifieke interactiemilieus worden gecreëerd, plekken waar veel uitwisseling tussen mensen mogelijk wordt gemaakt. Multifunctionele gebieden, waar wonen, werken, leisure door elkaar heen lopen. Vervoersknopen, in het bijzonder de stationsgebieden, lenen zich hiervoor. Ook andere ‘traffic’-locaties – denk in Groningen bijvoorbeeld aan de Zernike Campus, de omgeving van het UMCG en van het Martiniziekenhuis – kunnen hierin voorzien. Het kan ook minder geformaliseerd en op bescheidener schaal; soms zie je een dergelijke ontwikkeling ontstaan rondom een populaire horecaplek op een transformatielocatie. In Assen vormt de ingezette transformatie bij de haven – onderdeel van het Stadsbedrijvenpark – een gebied dat zich leent voor de realisatie van een interactiemilieu.

### *Werken buiten de werklocaties*

Naast het creëren van deze interactiemilieus moet ook, juist in de steden, ingezet worden op het inpassen van werken buiten de formele werklocaties. Voor Groningen Stad en in mindere mate voor Assen is dit creëren van ‘mengmilieus’ kwantitatief uitdagend maar het biedt kwalitatief ook bijzondere kansen. Kwantitatief gaat het in Groningen Stad om tussen de 10.000-13.000 banen die tot 2035 een plek in het stedelijk weefsel moeten gaan vinden. Een deel zal ‘vanzelf’ gaan via werken in en vanuit huis.

Daarnaast moet de stad hier bij transformaties en andere woningbouwplannen extra aandacht aan besteden, bijvoorbeeld door een (beperkt) deel van het vastgoed met een overmaat te realiseren, multifunctionele plinten (met hoogte) te realiseren enz. De nieuwe Omgevingsvisie is een goede aanleiding om te kijken of eventuele ‘overbodige’ belemmeringen in bestemmingsplannen kunnen worden geschrapt. In Assen is dit op bescheidener schaal eveneens relevant. Een goed interactiemilieu kent een multifunctionele invulling, goede ontsluiting per OV en fiets, een aantrekkelijke openbare ruimte en uiteraard goede digitale connectiviteit.

### *Werken buiten de steden*

Ook buiten de steden moet aandacht voor menging bestaan. Ontmoeting en verbondenheid met de lokale gemeenschap is voor veel ondernemers van belang. Ruimte bieden aan kleine lokale uitbreidingen kan de leefbaarheid in kleine kernen ten goede komen. Daarnaast kunnen meer kleinschalige bedrijfsunits, als daar markt vraag naar is, op bestaande bedrijventerreinen worden gerealiseerd.

### *Specifieke categorieën faciliteren*

Het is wenselijk tenminste één locatie voorradig te hebben die specifiek is toegerust om (SMART-)logistiek, e-commerce of datacenters te accommoderen. Ook kan een locatie worden ‘gereserveerd’ om incidentele grote vragers te accommoderen. Door de eisen die genoemde categorieën bedrijven aan locaties stellen komen sowieso een groot aantal in de RGA aanwezige locaties niet in aanmerking voor deze bedrijven. Het heeft geen zin als regio of gemeente een kleinschalig bedrijventerrein in kleine kern X aan te bieden, wetende dat een logistiek centrum of datacenter tenminste een bepaald aantal hectaren nodig heeft.

Voor datacenters doet de regio er goed aan om potentiële locaties die (kunnen) voldoen aan de energiebehoefte en –zekerheid te identificeren. Als die niet samenvallen met planlocaties van bedrijventerreinen, dan is het raadzaam om in Omgevingsvisies een ‘zachte’ reservering opnemen. Hetzelfde geldt voor grote locaties met een multimodale ontsluiting dan wel een snelweglocatie in relatie tot logistieke centra. Wij raden voor deze groepen en voor incidentele grote vragers een realisatiestrategie aan die wij aanduiden met het ‘Waalwijks’-model: in hoog tempo vraaggericht ontwikkelen – planologisch en realisatie – als de klant zich daadwerkelijk heeft verbonden. Dat vraagt een hoog werktempo van allerlei onderdelen van de organisatie, maar voorkomt nodeloze te vroege investeringen in locaties. Voor externe profilering en marketingdoeleinden zou het verstandig zijn een beperkt aantal (ca. 2 tot 3) locaties aan te wijzen op de schaal van de RGA. Dan is er wel keus, maar geen overaanbod.

## **Van oud naar nieuw: herstructureren en transformeren**

### *Leegstand vermijden*

Leegstaande en slecht onderhouden panden hebben een negatieve impact op het terrein waarop ze liggen als geheel. Zolang er nog voldoende meer aantrekkelijke alternatieven zijn (meer recente panden, vrije kavels) zullen verwaarloosde panden niet gekocht/gehuurd gaan worden door bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfsruimte. Dit leidt tot ‘verschroeide aarde’: er blijven steeds meer incurante en verslechterende bedrijfslocaties in of dichterbij kernen achter terwijl op grotere afstand nieuwe locaties worden gecreëerd. Renovatie of sloop en nieuwbouw zou een oplossing kunnen bieden maar kosten of eigendomssituatie vormen hiervoor vaak een belemmering. Daarom dient ernaar gestreefd te worden nieuwbouw op (nieuwe) uitleglocaties niet goedkoper te laten zijn, dan sloop van bestaande panden met vervangende nieuwbouw. Gebeurt dat wel, dan zullen deze panden minder snel gesloopt worden met als gevolg een achteruitgang van de uitstraling van het bedrijventerrein. Daarnaast zorgt een hoge prijs van nieuwbouw buiten bestaande terreinen ervoor dat er minder snel overaanbod van bedrijfsruimte plaatsvindt. Een andere mogelijkheid voor dit soort panden is het vestigen van opstartende bedrijfjes ZZP'ers en creatieve bedrijvigheid. Ook in landelijk gebied is er vraag naar dit soort huisvesting tegen lage kosten waar uitwisseling van ideeën tussen jonge ondernemers plaatsvindt.

### VABs

Een aparte positie wordt ingenomen door leegstaande of vrijkomende agrarisch bebouwing, de zogenaamde VABs. Een verruiming van regelgeving ten aanzien hiervan kan versterking en diversificatie van de economie in het buitengebied betekenen, en draagt bij aan de leefbaarheid van kleine kernen en het buitengebied. Hierbij kan vrijheid qua functies worden geboden, gekoppeld aan een begrenzing qua schaal (in geen geval groter dan het agrarisch bouwblok; bij verdere groei verhuizen naar een bedrijventerrein) en aanvullende randvoorwaarden, o.a. aangaande buitenopslag, transportbewegingen en evt. criteria voor medefinanciering wegverbetering. Een apart aandachtspunt hierbij vormt de terughoudende positie van de betrokken provincies ten aanzien van een liberalisatie.

### *Digitale bereikbaarheid*

Kwalitatief goede kabel of glasvezel is voor steeds meer bedrijven een basisvoorwaarde. Er zijn in RGA werklocaties waar dat nog niet goed is geregeld. Het is dan ook noodzakelijk om te in kaart te brengen op welke locaties wat mogelijk is en daarnaast wat er nodig is om gewenste faciliteiten snel te kunnen realiseren. De RGA kan hierbij een voortrekkersrol vervullen. Buiten de steden is digitale bereikbaarheid een lastige zaak. De digitale bereikbaarheid in landelijk gebied is beperkt en het lukt nog niet om prijstechnisch concurrerend snel aanbod (glasvezel) aan te leggen. Dit blijft (ondanks verschillende beschreven initiatieven) een punt van zorg, wat onder de aandacht moet worden gebracht van regionale en nationale overheid.

### Voorop in duurzaamheid

#### *Inzetten op duurzaamheid*

Bij de verdere ontwikkeling van werklocaties moet speciale aandacht worden geschonken aan de ingezette energietransitie en ontwikkeling naar een circulaire economie. De RGA, met haar sterke positie in energie, kan hier een voorlopersrol vervullen. De bestaande contacten met het energiecluster in en om het gebied (Eemsmond) bieden hiervoor veel aanknopingspunten, evenals de komst naar Groningen van het internationale kenniscentrum voor klimaatadaptatie. Het streven moet zijn de RGA te ontwikkelen tot en te afficheren als frontrunner op het gebied van duurzaamheid en energie, juist ook qua werklocaties. Om tot deze transformatie te komen kan aansluiting worden gezocht bij bestaande en komende initiatieven van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat op het gebied van werklocaties.

#### *Circulaire economie stimuleren*

Op bedrijventerreinen waar producerende en met name procesindustrie is gevestigd, kan geprobeerd worden te komen tot het koppelen van grondstof-, product- en afvalstromen. Bedrijven moeten hierbij gestimuleerd worden door de terreinbeheerders aangezien bedrijven dit zelden of niet zelfstandig zullen oppakken. Een eerste stap kan zijn een stoffen- en stromenscan op te stellen voor de meer grootschalige werklocaties. Hierbij wordt bedrijven gevraagd de soort, omvang en frequentie van stromen (aan- en afvoer) voor hun bedrijf in beeld te brengen. Een aangeleverd format kan hen hierbij helpen. Met de uitkomsten hiervan kunnen mogelijke koppelingen in beeld worden gebracht, dit zijn complexe processen die tijd kosten maar zowel milieuwinst als kostenvoordelen voor bedrijven kunnen opleveren.

Door enkele locaties als pilots te gebruiken en hier verdere clustervorming te stimuleren (de aanwezigheid van soortgelijke of 'koppelbare' bedrijven biedt immers ook nieuwvestigers voordelen) biedt de RGA publicitaire en marketingmogelijkheden. Naast inzet op clustervorming en het bieden van de benodigde infrastructuur, kunnen ook fieldlabs en profilering van 'koploperlocaties' bijdragen aan verdere uitbouw van de positie van de RGA op dit gebied.

#### *Energieopwekking*

Om de doelen van 'Parijs' te halen zal in Nederland de capaciteit voor duurzame energieopwekking sterk moeten worden vergroot. Voor een deel kan dit op bestaande werklocaties worden gerealiseerd. De RGA kan ook hier een leidende rol vervullen door de mogelijkheden op bestaande locaties in kaart te brengen voor verschillende vormen van energieopwekking (wind, zon enz.). Bij nieuwe locaties kan dit als voorwaarde worden gesteld bij uitgifte van percelen of realisatie van nieuwe bedrijfspanden.

### *Duurzame ontwikkeling werklocaties*

Bij de realisatie van nieuwe werklocaties kan ook voortaan voor een duurzame aanpak gekozen worden. Dit start met stapsgewijze gebiedsontwikkeling en met de inschrijving van bouwbedrijven, aannemers en andere ontwikkelaars. Aan hen kan gevraagd worden of, nog beter, als voor waarde worden gesteld dat zij hun bouwproces op duurzame wijze laten verlopen. Dit houdt in dat zowel aanvoer- als afvoerstromen, bouwproces als gebruikte materialen aan bepaalde criteria dienen te voldoen. Ook kan bij de voorgestelde inrichting van een terrein of kantorenlocatie gelet worden op energieproductiemogelijkheden, aan- en afvoerroutes, parkeervoorzieningen, fietsvoorzieningen, OV enz. Uiteindelijk kan bij de bouw van kantoren of bedrijfspanden zelfs als voorwaarde gesteld worden dat tenminste een bepaald percentage van de te gebruiken materialen voor een te realiseren gebouw of complex recyclebaar dient te zijn (materialenpaspoort).

### *Duurzame mobiliteit*

Momenteel zijn bedrijventerreinen voornamelijk toegespitst op auto- en vrachtverkeer. Fietspaden zijn in bijna alle gevallen afwezig en kunnen zowel een kwaliteitsimpuls geven als bijdragen aan het verminderen van lokale verkeersproblematiek die op sommige bedrijventerreinen heerst. De terreinbeheerders kunnen een voortrekkersrol vervullen door het initiatief te nemen en de vervoerspatronen van de gevestigde bedrijven in kaart brengen. Hierbij gaat het zowel om de aanvoer- als afvoerstromen van goederen maar ook de modaliteitskeuze van werknemers. Door stromen te combineren kan efficiënter transport worden ingezet of kunnen bepaalde vervoersconcepten (hetzij bedrijfsvervoer, hetzij openbaar vervoer) worden ontwikkeld. Ook kan er hierbij aandacht worden besteed aan fietsverbindingen en stallingsmogelijkheden. Zo kan worden gekomen tot een compleet, innovatief mobiliteitsplan per locatie (kantorencomplex, bedrijventerrein). Veilige opstelruimte voor vrachtwagens kan eveneens in een mobiliteitsconcept worden opgenomen. Vanzelfsprekend staat de samenwerking met de op de locatie gevestigde bedrijven hierbij voorop.

### *Regionale taskforce*

Een regionale taskforce energie en duurzaamheid zou, eerst voor een aantal pilotlocaties, later voor alle werklocaties, een transitieplan op kunnen stellen. Door eerst een inventarisatie te maken van aanwezige bedrijven en potenties en vervolgens een verduurzamingsplan op te stellen per locatie, kan hier concreet invulling aan worden gegeven. Elementen van een dergelijk plan zouden kunnen zijn: mogelijkheden van koppeling van stromen (grondstoffen, energie, reststromen), mogelijkheden voor energieopwekking of –winning (zonnepanelen, windmolens, opvangen energie), ontsluiting en mobiliteit (fietsverbindingen, OV, bundeling vervoer), circulair bouwen enz. Het betrekken van bestaande bedrijven is hierbij vanzelfsprekend een voorwaarde. In samenwerking met bedrijven en hun werknemers kan ingezet worden op duurzame mobiliteit en gezondheid bijvoorbeeld door elektrisch vervoer te faciliteren én werknemers te stimuleren meer te bewegen en te fietsen voor woonwerk- en werkverkeer.

## **Heldere afspraken**

### *Flexibiliteit en adaptiviteit, maar binnen randvoorwaarden*

Om in te kunnen spelen op steeds sneller wisselende voorkeuren en de verschillende ontwikkelingsfasen van bedrijven zal tot op zekere hoogte flexibeler en meer adaptief moeten worden geopereerd. Dit ruimer bestemmen betekent dat afgestapt wordt van het exact vastleggen van welk soort bedrijf precies waar moet komen, wat de omvang moet zijn en welke functie precies waar wordt getolereerd. Door het stellen van duidelijke randvoorwaarden (denk aan geluids- en milieuhinder) kan er op een andere manier begrenzend en bijsturend worden opgetreden. De verschillende RGA-gemeenten kunnen hier niet alleen van buiten maar vooral ook van elkaar leren. Binnen de RGA kunnen *best practices* worden ontwikkeld, gebaseerd op praktijkvoorbeelden elders. Deze kunnen dienen als inspiratie of als handleiding hoe om te gaan met een aanvraag van een bedrijf dat net niet binnen de gestelde kaders past.

### *(Selectieve) verruimingen voor retail*

Een specifieke categorie hierbij wordt gevormd door retailbedrijven. Het gaat daarbij om ondersteunende (kleinschalige) retail die ertoe kan bijdragen het voorzieningenniveau op kantoorlocaties en bedrijventerreinen te versterken (geen PDV/GDV). Het is zowel voor terreinbeheerders als voor potentiële vestigers en reeds gevestigde bedrijven wenselijk dat helder wordt in welke mate retail op bedrijventerreinen wordt toegestaan. Hierbij is het verstandig om als regio zoveel mogelijk één lijn in te kiezen, enerzijds omwille van de kwaliteit van de bedrijventerreinen,



anderzijds voor het behoud van de in kernen gelegen winkelgebieden. De gemeenten kunnen hun eigen autonome positie handhaven zolang het beleid niet conflicteert met dat in buurgemeenten. Ook hier is samenwerking en afstemming van groot belang. De RGA kan hierbij een regierol vervullen. In grotere gemeenten als Groningen en Assen is het mogelijk op bepaalde bedrijventerreinen uitzonderingen te maken voor vestiging van bepaalde vormen van detailhandel. In kleinere kernen ligt dit minder voor de hand, gezien de mogelijke concurrentie met het kernwinkelapparaat. In alle gevallen zal echter sprake zijn van maatwerk.

#### *Verruimingen buiten de steden*

Ook buiten de steden is werkgelegenheid en daarmee het huisvesten van bedrijven belangrijk. Voor 'Overig Groningen' en voor een groot deel van het Drentse deel van de RGA zou dit een grotere flexibiliteit ten aanzien van invullen van bestaande bebouwing betekenen, bijvoorbeeld door het eenvoudiger faciliteren van het betrekkelijk 'onzichtbare' werken in of vanuit huis. Grotere huizen, huizen met om te bouwen garages/schuren, vrijkomende agrarische gebouwen (VABs) of vrijkomende grotere gebouwen zoals voormalige scholen kunnen hierin een rol spelen: transformatie op microniveau.

#### *Huidige samenwerking handhaven; op termijn uitbreiden?*

De regionale afspraken en het regionaal instemmingsmodel staan weergegeven in bijlage 1. De regionale afspraken zijn geanalyseerd en besproken met de regiogemeenten. Daaruit komt de volgende analyse van regionale afspraken.

Op dit moment zijn de samenwerkende RGA-partners tevreden over de huidige vorm en mate van samenwerking. Er is op dit moment geen behoefte aan meer stringente afspraken. Uitgangspunt is dat lokale zaken lokaal worden opgepakt en regionale zaken regionaal. Wij onderschrijven de geconstateerde voordelen van samenwerking en afstemming en adviseren dan ook (ten minste) voortzetting van het instemmingsmodel. Daarnaast onderschrijven ook de gemeenten deze vorm van samenwerking.

Wij schatten in dat op termijn de behoefte aan een steviger vorm van samenwerken zal groeien. De gemeenten in de regio zijn deels al gefuseerd of staan op het punt deze stap te zetten. De integratie van de stedelijke regio Groningen-Assen zal alleen maar verder toenemen. Daarnaast horen we tijdens focusgroepen en interviews dat bedrijven in de regio nog steeds vinden dat de overheden op een te klein schaalniveau kijken, en dat regiogrenzen er nog steeds te veel toe doen voor overheden. Bedrijven wijzen op de noodzaak te kijken op een schaalniveau van Noord-Nederland. Zij zien de RGA als economische kernregio en als één afzet-, productie- en personeelsgebied.

Dit kan ertoe leiden dat bedrijven straks steeds vaker geen rondkijken in het hele gebied (Noord-Nederland) en dat nog striktere afspraken tussen gemeenten zullen moeten worden gemaakt. Dit geldt ook met oog op grondprijverschillen in Noord-Nederland, die aanzienlijk zijn. De RGA kan bij het maken van afspraken een regierol vervullen en zorgen voor informatie-uitwisseling, kennisoverdracht en afstemming waar nodig. Zo zou de RGA bijvoorbeeld een rol kunnen spelen bij kennisdeling over Ondernemersfondsen en Bedrijveninvesteringszones (BIZ). De gemeente Groningen kan – op grond van haar kennis – hierbij een trekkersrol vervullen. Samenwerkende partners kunnen ook naar hun burgers en bedrijven toe een beter 'product' aanbieden.

Op termijn zou ook gedacht kunnen worden aan verdergaande afstemming op het gebied van ontwikkeling en herstructurering van locaties. Het verdient aanbeveling om tot een gezamenlijk programma voor revitalisering/herstructurering te komen en daar de provincies bij te betrekken vanuit hun kerntaken economie en ruimte. Dit betekent dat de provincies hierbij ook een financiële rol zouden kunnen en moeten vervullen. Dit gebeurt bijvoorbeeld al in de provincie Noord-Brabant (met herstructureringsmaatschappij BHB) of in Noord-Holland met de HIRB-subsidie. De RGA zou op basis van deze voorbeelden het gesprek met beide provincies kunnen aangaan.

Daarnaast zou ook gedacht kunnen worden aan intensivering van de samenwerking van de RGA met de overige regio's in Noord-Nederland. Wanneer de Groningse gemeenten gefuseerd zijn is de regio al aanzienlijk groter dan nu. Een verdere intensivering van de samenwerking, met in eerste instantie de regio Eemsdelta als meest voor de hand liggende partner, zou de regio vooral in logistiek opzicht een sterkere positie kunnen geven.

## Acties per onderdeel strategie

Onderstaande tabel vat de acties voor de verschillende hiervoor beschreven strategie-onderdelen samen. Dit kan als aanzet voor een actieprogramma RGA-werklocaties gezien worden..

Tabel B13.2: Acties en actiehouders onderdelen strategie werklocaties RGA

Strategielijn	Onderdeel	Actie	Verantwoordelijk	
Een compleet palet	Meer kleuring	➤ categorisering alle RGA-terreinen	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA	
		➤ profiel bepalen voor selectie RGA-terreinen b.v. health, logistiek e.d.	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA	
		➤ aanpak openbare ruimte	RGA-gemeenten i.s.m. parkmanagementorganisaties en bedrijfsverenigingen	
			➤ voorkomen gefragmenteerde uitgifte	RGA-gemeenten
	Meer menging	➤ realisatie interactiemilieus op Zernike Campus, bij UMCG, Martiniziekenhuis en bij haven Assen	gemeente Groningen, gemeente Assen	
	Werken buiten werklocaties	➤ creëren mogelijkheden mengmilieus/ verruimen bestemmingsplannen	gemeente Groningen, gemeente Assen, mogelijk ook gem. Leek, Noordenveld (Roden) en Hoogezand-Sappemeer i.s.m. RGA <sup>9</sup>	
	Werken buiten de steden	➤ verruiming mogelijkheden kleine lokale uitbreidingen en kleinschalige bedrijfsunits	RGA-gemeenten i.s.m. RGA <sup>1</sup> en beide provincies	
	Specifieke categorieën faciliteren	➤ beperkt aantal locaties reserveren en aanwijzen voor incidentele grote vragers, datacentra (locaties die voldoen aan energiebehoefte en – zekerheid), logistieke centra (locaties met multimodale ontsluiting/ snelweglocaties)	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA en i.o.m. provincies	
			➤ indien nodig, ‘zachte’ reserveringen hiervoor opnemen in Omgevingsvisies	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA
		➤ realisatiestrategie cf. ‘Waalwijks’-model opstellen en toepassen bij bovennoemde categorieën	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA	
Van oud naar nieuw	Leegstand vermijden	➤ nieuwbouw op bestaand aanbod niet goedkoper dan sloop + nieuwbouw op vrijkomende locatie	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA	
	VABs	➤ verruiming regelgeving t.a.v. VABs (vrijheid qua functies i.c.m. begrenzing qua schaal en aanvullende randvoorwaarden)	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA en i.o.m. provincies	
	Digitale bereikbaarheid	➤ digitale bereikbaarheid werklocaties en mogelijkheden realisatie gewenste faciliteiten inventariseren	RGA i.s.m. RGA-gemeenten en i.o.m. provincies (subsidie)	

<sup>9</sup> RGA draagt zorg voor kennisuitwisseling en afstemming en levert best practices en voorbeeldteksten voor verordeningen, omgevingsvisies enz.

<b>Voorop in duurzaamheid</b>	Inzetten op duurzaamheid	➤ RGA ontwikkelen tot en afficheren als frontrunner qua duurzaamheid en energie, overleg met/lobby bij energiecluster, provincies, ministerie EZK enz.	RGA i.s.m. RGA-gemeenten, bedrijven en inzet provincies
	Circulaire economie stimuleren	➤ stoffen- en stromenscan grootschalige werklocaties, identificatie mogelijke koppelingen, stimulering clustervorming, profilering 'koploperlocaties'	RGA i.s.m. RGA-gemeenten, bedrijven en inzet provincies (subsidie)
	Energieopwekking	➤ mogelijkheden energie-opwekking in kaart brengen	RGA i.s.m. RGA-gemeenten, bedrijven en provincies
	Duurzame ontwikkeling werklocaties	➤ mogelijkheden voorwaarden duurzame bouw/ontwikkeling in kaart brengen	RGA i.o.m. bedrijven en kennisinstellingen en met inzet provincies
		➤ opzet/inrichting werklocaties duurzaam maken	RGA-gemeenten i.s.m. RGA <sup>1</sup> en provincies
	Duurzame mobiliteit	➤ vervoerspatronen gevestigde bedrijven in kaart brengen, combinatiemogelijkheden inventariseren, opstellen mobiliteitsplannen	RGA i.s.m. RGA-gemeenten en bedrijven en i.o.m. provincies
	Regionale taskforce	➤ combinatie van bovenstaande duurzaamheids-acties	Zie hierboven
<b>Heldere afspraken</b>	Flexibiliteit en adaptiviteit binnen randvoorwaarden	➤ verzamelen best practices ruimer bestemmen onder randvoorwaarden	RGA i.s.m. RGA-gemeenten
	Verruimingen voor retail	➤ samenwerking en afstemming beleid t.a.v. retail op werklocaties	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA
	Verruimingen buiten de steden	➤ verruiming mogelijkheden invullen bestaande bebouwing	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA en i.o.m. provincies
	Huidige samenwerking handhaven; samenwerking andere regio's intensiveren?	➤ handhaven huidige instemmingsmodel	RGA i.s.m. RGA-gemeenten
		➤ informatie-uitwisseling, kennisoverdracht (b.v. Ondernemersfonds en BIZ, afstemming waar nodig	RGA i.s.m. RGA-gemeenten en provincies
		➤ op termijn verdergaande afstemming qua ontwikkeling en herstructurering locaties b.v. gezamenlijk programma voor revitalisering/ herstructurering	RGA i.s.m. RGA-gemeenten en i.o.m. provincies (financiële ondersteuning)
		➤ intensivering samenwerking met andere regio's (te beginnen bij regio Eemsdelta)	RGA-gemeenten op basis van voorzet RGA

