

# Bedrijventerreinenmonitor 2020

uitgifte en aanbod bedrijventerreinen



Regio Groningen-Assen  
STEDELIJK NETWERK

## Colofon

Datum/versie: 9 april 2020  
Documentnaam: Bedrijventerreinenmonitor 2020  
Opgesteld door: Regiobureau Regio Groningen-Assen  
Status: Vastgesteld in PO Economie op 23 april 2020  
Contactpersonen: Luuk Ronde en Guus Receveur

Telefoon: 050 316 4289 (secretariaat)  
E-mail: [info@regiogroningenassen.nl](mailto:info@regiogroningenassen.nl)  
Website: [www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl)

## Inhoudsopgave

1. INLEIDING .....	4
2. BESCHOUWING 2019 .....	5
3. UITGIFTE KAVELS OP NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN .....	7
4. PLANCAPACITEIT 2019 BEDRIJVENTERREINEN.....	8

## 1. Inleiding

Jaarlijks stellen de deelnemers aan de Regio Groningen-Assen een bedrijventerreinen-monitor op. De monitor heeft meerdere doelen. Ten eerste wordt de ontwikkeling in verkoop en verhuur van het afgelopen jaar geschetst. Ook is de monitor input voor de regionale planningslijst bedrijventerreinen. Monitoren is geen doel op zich, maar een instrument om ontwikkelingen en beleid te volgen, conclusies te trekken en vergezichten te kunnen schetsen. Snelle en correcte gegevens zijn hierbij van groot belang. Doordat alle regio-gemeenten kort na de jaarwisseling de cijfers aanleveren, kan de monitor zeer snel worden opgemaakt. Dit in tegenstelling tot de IBIS cijfers die pas aan het eind van het jaar bekend worden.

Het aanbod van nieuwe kavels op bedrijventerreinen is grotendeels in handen van de overheid. Om een compleet beeld van de bedrijfsonroerendgoedmarkt te krijgen, werden in het verleden ook gegevens over het aanbod van bestaande panden en hun ruimtebeslag in beeld gebracht. Daarbij werd gebruik gemaakt van data van de NVM.

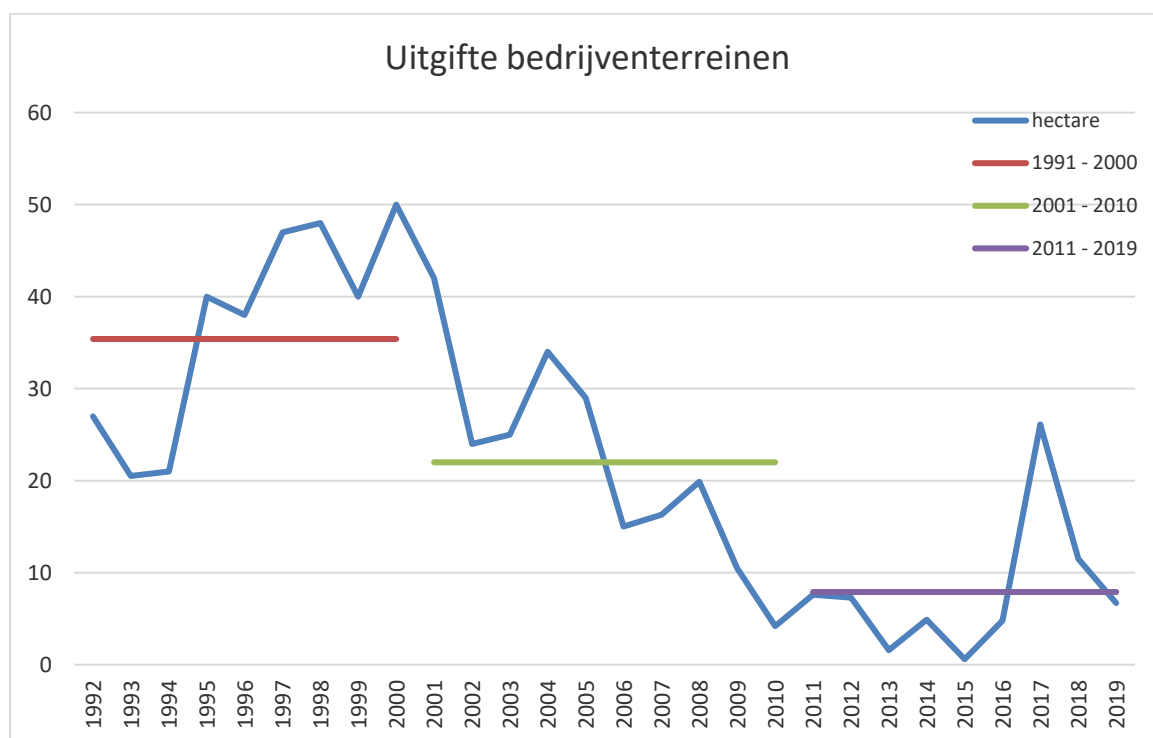
Onlangs heeft de NVM besloten om deze data niet langer beschikbaar te willen stellen. Daarom ontbreekt de betreffende informatie in deze monitor.

Eind 2012 is het regionale instemmingsmodel ondertekend, met daarbij de planningslijst 2012 bedrijventerreinen. Deze lijst is het uitgangspunt bij het opstellen van de bedrijventerreinenmonitor en de planningslijst 2020 bedrijventerreinen.

Meer informatie over Regio Groningen-Assen, zie <a href="http://www.regiogroningenassen.nl">www.regiogroningenassen.nl</a> .
--

## 2. Beschouwing 2019

1. In 2019 is op bedrijventerreinen in de Regio Groningen-Assen 6,7 ha uitgegeven. Daarbij was de uitgifte verdeeld over 6 gemeenten (zie p. 7).  
De uitgifte blijft daarmee achter bij 2017 en 2018, toen in totaal respectievelijk 26,1 en 11,5 ha werd verkocht. Wèl dient daarbij te worden aangetekend, dat de uitgifte in 2017 voor een belangrijk deel voor rekening kwam van een tweetal grote transacties in de gemeente Groningen: 13,1 ha op Roodehaan aan Sweco en 6,1 ha op Hoendiep Noord t.b.v. de bouw van een crematorium.  
De uitgifte ligt wel ruim boven die van de jaren 2013 tot 2016, toen gemiddeld nog geen 3 hectare per jaar werd uitgegeven.  
Op grond van de cijfers zou gesteld kunnen worden, dat de toename van de kavelverkoop in 2017 en 2018 niet kan worden doorgezet in 2019. Hoewel feitelijk juist, is het tegelijkertijd misschien ook iets te kort door de bocht om het bij deze conclusie te laten. Want feit is ook, dat er op diverse bedrijventerreinen binnen de regio veel belangstelling is voor de nog beschikbare kavels. Dit was mede redengevend voor het besluit om in 2019 een extra oppervlakte van 22 hectare aan de verkoopvoorraad toe te voegen (zie p. 8). De verwachting is dan ook, dat in 2020 de uitgifte weer op een hoger niveau zal liggen. Daarbij moet uiteraard een voorbehoud worden gemaakt voor de effecten van de Corona-crisis, die op dit moment nog lastig te voorspellen zijn.
2. De uitgifte ligt met 6,7 ha ruim onder het door STEC (2012) berekende TM-scenario voor bedrijventerreinen van 12 ha per jaar (voor de periode 2011-2030). En ook het 5-jaarsgemiddelde van de uitgifte ligt nog steeds zo'n 17 % onder dit TM-scenario, namelijk op 9,9 ha. Sinds 2011 is de uitgifte in totaal 37 ha achtergebleven bij de door STEC berekende omvang. Ook blijft de uitgifte ruimschoots achter bij de 10-jaarsgemiddelden over 1991-2000 en 2001-2010 (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Uitgifte bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen 1991-2019

3. In 2018 is de Marktanalyse Werklocaties door Bureau Buiten uitgevoerd. Voor de periode tot 2025 heeft Buiten een gemiddelde uitgifte berekend van 5 ha voor een laag scenario en 14 ha voor een hoog scenario. Richting 2025 - 2035 slaat dit in het lage scenario om in krimp (-2,7 ha per jaar). En

in het hoge scenario daalt de uitgifte naar 6,4 ha per jaar. De in 2019 gerealiseerde uitgifte ligt dus tussen de door Buiten geschetste scenario's.

4. Per 1 januari 2020 beschikt de Regio Groningen-Assen over een voorraad van 212,2 ha aan bedrijfskavels. Uitgaande van de gemiddelde uitgifte in de afgelopen 5 jaar is dat voldoende voor ruim 21 jaar (of voor bijna 18 jaar wanneer je uitgaat van het TM-scenario (STEC) of meer dan 27 jaar uitgaande van het hoge scenario tot 2035 van Buiten).
5. Berekeningen voor niet-bedrijventerreinen zijn niet in deze monitor betrokken.
6. In de afgelopen 5 jaren vond zo'n 80 % van de transacties van nieuwe terreinen plaats in het stedelijk gebied (Groningen en Assen).
7. In 2012 zijn afspraken gemaakt over de plancapaciteit aan bedrijventerreinen van circa 600 ha: circa 1/3 wordt geschrapt, 1/3 wordt pas ontwikkeld bij daadwerkelijke vraag en 1/3 blijft voor directe uitgifte beschikbaar. In samenhang hiermee is een regionaal instemmingsmodel en planningslijst bedrijventerreinen opgesteld. De planningslijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

### 3. Uitgifte kavels op nieuwe bedrijventerreinen

Bron: Gemeenten Regio Groningen-Assen

Gemeente	Bedrijventerrein	2009	2010	2011 <sup>1</sup>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Assen	Messchenveld	1,1	1,3	1,1	1,1	0,4	0	0,1	0,1	0,1	0,5	1,2	
	Peelerpark	0,2	0,1	0,5	0	0	0,7	0	0	0	0	1,2	
	Huize Nassau	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Groenedijk				0,5	0,7	0	0	0	0,1	0	0,1	
	Schepersmaat	3	0	1,4	0	0	0	0	0,3	0	0	0	
	Overig Assen					0,3	0	0	0	0	0	0	
	subtotaal		4,5	1,4	3	1,6	1,4	0,7	0,1	0,4	0,2	0,5	2,5
Groningen	Eemspoort	0	0	0,5	0,8	0	0,2	0,2	0	1	0,6	0,6	
	Westpoort 1 <sup>e</sup> fase	0	0	0,2	0,6	0	0	0	0	1,1	1	0,2	
	Zernike Campus	0	0,2	0	0	0	3,9	0	0	2,6	1,4	0,8	
	Ruskenveen	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2	0	0	0	
	Roodehaan									13,1	0	0	
	Hoendiep Noord									6,1	0	0	
	Overig Groningen	0	0	0	0,1	0	0	0	0,6	0,6	3,7	0,8	
	Nesciopark, Haren	0	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0,8	0	
subtotaal		0	0,6	0,7	1,5	0	4,1	0,2	0,9	24,5	7,5	2,4	
Bedum	Boterdiep, 2 <sup>e</sup> fase			1,5	0,8	0	0	0	0,3	0,3	0,2	0,2	
	subtotaal			1,5	0,8	0	0	0	0,3	0,3	0,2	0,2	
Midden-Groningen	Rengers	0	0,3	0	1,6	0	0	0,1	0	0	0	0	
	Schiereiland Foxhol	0,1	0	0	0	0	0	0	0,1	0	0	0,2	
	subtotaal	0,1	0,3	0	1,6	0	0	0,1	0,1	0	0	0,2	
Noordenveld	Haarveld	0	0	0,1	0	0	0,1	0	0	0	0	0,2	
	Westerd, 2 <sup>e</sup> fase	n.v.t.	0,2	0,2	0	0,1	0	0,1	0,3	0	0	0,3	
	Westeres	0	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0,2	0	
	Vrijetijdsboulevard	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	subtotaal	1,9	0,2	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0	0,2	0,5	
Tynaarlo	Vriezerburg	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1	0,4	0,8	2,2	0	
	Businesspark Ter Borch	-	-	-	-	-	-	-	1,5	0	0,5	0	
	Bedrijventerrein GAE	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	
	subtotaal	0,7	0,6	1,2	0,8	0,1	0	0,1	1,9	0,8	2,7	0	
Westerkwartier	Leeksterveld fase 1	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0	0	0,9	0,3	0,4	0,9	
	subtotaal	3,3	1,1	0,9	0,6	0	0	0	0,9	0,3	0,4	0,9	
<b>Totaal RGA</b>		<b>10,5</b>	<b>4,2</b>	<b>7,6</b>	<b>7,3</b>	<b>1,6</b>	<b>4,9</b>	<b>0,6</b>	<b>4,8</b>	<b>26,1</b>	<b>11,5</b>	<b>6,7</b>	
<b>Gemiddelde 5-jaars uitgifte</b>							<b>6,2</b>	<b>5,1</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>7,6</b>	<b>9,6</b>	<b>9,9</b>

Tabel 1: *Uitgifte* gemeenten Regio Groningen-Assen, 2008-2019 (netto ha.)

[1] vanaf 2011 wordt ook de voormalige gemeente Bedum in de bedrijventerreinenmonitor betrokken. Andere gemeenten niet, omdat daar geen of alleen nog maar kleine restkavels uitgifbaar zijn.

## 4. Plancapaciteit 2020 bedrijventerreinen

In december 2012 heeft de Stuurgroep Regio Groningen-Assen het regionale instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen ondertekend. De afspraken zijn geïnitieerd en opgesteld door de Portefeuillehoudersoverleggen voor Wonen en Economie en bekrachtigd door de Stuurgroep Regio Groningen-Assen. Met deze afspraken worden de regionale kwaliteitsdoelstellingen gerealiseerd en wordt balans aangebracht in het aanbod van locaties voor wonen en bedrijventerreinen. Uitgangspunt bij het regionale instemmingsmodel is de regionale planning, die is vastgelegd in planningslijsten voor Wonen en Bedrijventerreinen. In oktober 2012 heeft de stuurgroep hiermee voor de eerste keer ingestemd.

Bijstelling en het jaarlijks updaten van de regionale planningslijsten vindt plaats door instemming in het portefeuillehoudersoverleg. Bij het ontbreken van unanimiteit in het PO wordt de planningslijst voorgelegd aan de stuurgroep Regio Groningen-Assen. Voor een overzicht van de Plancapaciteit 2019 Bedrijventerreinen wordt verwezen naar separaat bijgevoegde A3.

Er zijn in 2019 twee verzoeken ingediend om de planningslijst aan te passen:

1. De gemeente Groningen heeft gevraagd in te stemmen met het aan de actieve verkoopvoorraad toevoegen van 12 ha bedrijventerrein, dat onderdeel uitmaakt van Westpoort 1e fase.  
Groningen komt met dit verzoek, omdat zich bij haar een concrete gegadigde voor de aankoop van de 12 ha heeft gemeld. Het betreft een bedrijf afkomstig van buiten de regio. Met de vestiging zijn een groot aantal nieuwe arbeidsplaatsen gemoeid.  
Het bedrijf wil zich graag op Westpoort vestigen gezien de centrale ligging aan de A7, met goede verbindingen naar Duitsland en de provincies Groningen, Friesland en Drenthe.  
Een dergelijk oppervlak is elders in de gemeente niet aaneengesloten te leveren. Daarbij past het bedrijf uitstekend binnen de voor Westpoort geldende bestemming.
2. De gemeente Midden-Groningen heeft bij brief van 3 juni 2019 het verzoek gedaan, om Bedrijventerrein Rengers, fase 3 op te nemen in de plancapaciteit.  
In de afgelopen periode hebben diverse bedrijven zich gemeld voor fase 3, waarvan 3 bedrijven specifiek op zoek zijn naar een zichtlocatie op het terrein. Op het bedrijvenpark Rengers zijn – behoudens fase 3 - geen zichtlocaties meer beschikbaar. Onder de geïnteresseerde bedrijven zijn reeds gevestigde bedrijven, elders op Rengers. Eén gevestigd bedrijf heeft gevraagd of men een aangrenzende kavel op fase 3 mag verwerven, voor uitbreiding.  
Het verzoek betreft een oppervlakte van 10 ha bedrijventerrein (hard plan).

Het Portefeuillehoudersoverleg Economie heeft op 12 juli 2019 met beide verzoeken ingestemd.

De bovengenoemde wijzigingen en de uitgifte in 2019 zijn verwerkt in de bij deze notitie gevoegde planningslijst.