Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.provincie.drenthe.nl

+31 592 365555
post@drenthe.nl

Volg ons op

provincie Drenthe

Aan:
de voorzitter en leden van
Provinciale Staten van Drenthe

Assen, 8 november 2022
Ons kenmerk 45/5.4/2022001732
Behandeld door team Economie en team Ruimte, Energie en Wonen (0592) 36 55 55
Onderwerp: Behoefteraming bedrijventerreinen als basis voor regionale afspraken
Status: Ter informatie

Geachte voorzitter/leden,

Hierbij bieden wij u ter informatie het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe 2022' aan.
Dit rapport hebben we laten opstellen om een actueel inzicht te krijgen in de toekomstige ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Drenthe. Op 8 december 2021 hebben wij u hier tijdens een informatieve statenbijeenkomst 'Acquisitie & Bedrijventerreinen' een eerste keer over geïnformeerd. De Stec Groep heeft een presentatie gehouden over het stappenplan om te komen tot de behoefteraming bedrijventerreinen, met daarin specifieke aandacht voor grote ruimtevragers.
Op 5 april 2022 hebben wij u per brief met kenmerk 14/5.5/2022000513 geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot bedrijventerreinen in bredere zin en grote ruimtevragers.

De behoefteraming dient als vertrekpunt in het vervolgproces om te komen tot regionale programmeringsafspraken. Middels deze brief informeren wij u graag nader over dit vervolgproces.

Achtergrond

In de geactualiseerde Omgevingsvisie hebben wij de behoefte uitgesproken voor een sterkere provinciale sturing op de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers in de provincie. Een behoefte die passend is bij de beweging die vanuit het Rijk is ingezet, om samen met de decentrale overheden de regie op de ruimtelijke ordening in Nederland te vergroten.

Aanleiding hiervoor vormt het feit dat urgente maatschappelijke opgaven zoals bijvoorbeeld het woningtekort, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening allemaal een grote ruimtelijke impact hebben. Mede ingegeven door de schaarste aan ruimte en de stikstofproblematiek, heeft het Rijk de provincies gevraagd nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen en te combineren met decentrale opgaven en ontwikkelingen. Dit als opmaat naar de vaststelling van ruimtelijke (ontwikkel)arrangementen per provincie in de tweede helft van 2023.

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is een belangrijk onderdeel in bovengenoemd proces. Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin – is in de afgelopen periode bijgevoegde behoefteraming opgesteld. De behoefteraming vormt het vertrekpunt voor programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers die wij in de komende periode samen met alle Drentse gemeenten willen opstellen.

Behoefteraming

De bijgevoegde behoefteraming is het resultaat van een intensief gezamenlijk proces met de Drentse gemeenten. De behoefteraming geeft inzicht in de verhouding tussen de verwachte vraag naar verschillende categorieën bedrijventerreinen en het aanwezige harde planaanbod.

De concept versie van de behoefteraming is voorgelegd en besproken met alle Drentse gemeenten. Op basis daarvan is de behoefteprognose aangescherpt en verrijkt. In dit proces gaf een aantal gemeenten aan de inschatting van de verwachte ruimtevraag conservatief te vinden. Verschillende Drentse gemeenten ervaren in 2022 een sterke toename in de vraag naar bedrijventerreinen. En zijn van mening dat hier in de modelmatige inschatting van de ruimtevraag – die is gebaseerd op de historische uitgifte in de periode vóór 2022 – te weinig aandacht voor is. Een aantal gemeenten heeft ons dan ook verzocht de bandbreedte van de verwachte ruimtevraag te verruimen om daarmee recht te doen aan de actuele, snel veranderde, marktsituatie. Ook vanuit Groningen, waar momenteel de behoefte aan bedrijventerreinen wordt geraamd langs dezelfde modelmatige methode op basis van historische uitgifte, horen wij eenzelfde geluid dat de inschatting van de verwachte ruimtevraag onvoldoende recht doet aan de huidige marktsituatie. Op basis hiervan hebben wij dan ook besloten op voorhand de bovenkant van de geraamde bandbreedte van de verwachte ruimtevraag met 10% te verruimen als referentiekader voor de te maken afspraken in het vervolgproces.

Regionale programmeringsafspraken

Om zorgvuldig om te gaan met onze waardevolle ruimte en te voorkomen dat er tekort of overaanbod aan bedrijventerreinen ontstaat op provinciale schaal, vragen wij gemeenten in regionaal verband – binnen de (verhoogde) bandbreedte – een voorstel te doen voor de te maken programmeringsafspraken.

In het voorstel vragen wij de regio's onder meer aandacht te hebben voor:
- omvang en profiel van het huidige regionale aanbod bedrijventerreinen;
- de toekomstbestendigheid van het bestaande regionale aanbod;
- de toekomstige regionale vraag, rekening houdend met trends en bestaande knelpunten, zowel kwalitatief als kwantitatief;
- voorgestelde programmeringsafspraken, zowel kwalitatief als kwantitatief, op basis van de verwachte verhouding tussen vraag en beschikbaar aanbod.

Wij kiezen ervoor om het vervolgproces zoveel mogelijk vorm te geven langs de bestaande samenwerkingsstructuren (Regio Groningen-Assen, Dutch TechZone en Regio Zwolle), waarin gemeenten reeds actief zijn. Enerzijds omdat in deze structuren reeds samenwerking plaatsvindt op het thema, anderzijds omdat de onderliggende regio's in het kader van marktwerking en economische dynamiek en structuur een logische afbakening vormen. Met de Drentse gemeenten die niet deelnemen in één van de genoemde samenwerkingsstructuren, zal een maatwerktraject worden opgestart om te komen tot de gewenste afspraken. In de op te stellen programmeringsafspraken zal tot slot ook worden vastgelegd hoe deze worden gemonitord en tussentijds kunnen worden bijgesteld.

Rol provincie
De provincie heeft een faciliterende én toetsende rol in het vervolgproces. Voor de doorlooptijd en kwaliteit van het vervolgproces is het van belang dat gemeenten een goed beeld hebben van de aard en reikwijdte van de te maken afspraken én het toetsingskader dat de provincie hanteert. In de komende maand zullen gemeenten worden benaderd voor een startbijeenkomst met als doel het proces in de regio's op te starten en ons verzoek nader toe te lichten.

De bovengenoemde startbijeenkomsten hebben ook tot doel te inventariseren in hoeverre gemeenten een ondersteuningsbehoefte hebben om te komen tot het gevraagde voorstel. Wij hebben besloten vanuit de bestaande begroting € 45.000,-- procesgeld vrij te maken waar gemeenten, indien nodig, aanspraak op kunnen doen om externe ondersteuning in te schakelen ten behoeve van het vervolgproces.

Wij verwachten dat de afspraken tussen provincie en de regio's voor de zomer van 2023 tot stand kunnen komen. De beoogde provinciale besluitvorming over deze programmeringsafspraken vindt plaats na het zomerreces van 2023.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter  , secretaris

Bijlage: Rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe 2022'

stec
groep



Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe

Met aandacht voor grote ruimtevragers

Stec Groep aan provincie Drenthe

28 september 2022

Inhoudsopgave

0 Samenvatting 4

1 Inleiding 7

1.1 Waarom een nieuwe behoefteraming? 7
1.2 Procesaanpak 7
1.3 Leeswijzer 8

2 Bedrijventerreinen in Drenthe in beeld 9

2.1 Regionale economische structuur 9
2.2 Bedrijventerreinen 11
2.3 Trends en ontwikkelingen 15
2.4 Onderdelen behoefteraming 20
2.5 Interpretatie van behoefteraming 21
2.6 Vertaling vraag naar werkmilieus 24

3 Behoefteraming provincie Drenthe 26

3.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen 26
3.1.1 Uitbreidingsvraag 26
3.1.2 Vervangingsvraag 26
3.1.3 Additionele vraag 27
3.1.4 Totale ruimtevraag 28
3.2 Aanbod bedrijventerreinen 29
3.2.1 Bestaande voorraad 29
3.2.2 Hard planaanbod 29
3.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) 30

4 Behoefteraming per regio 32

4.1 Behoefteraming Noord-Drenthe 32
4.1.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen 32
4.1.2 Aanbod 34
4.1.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) 35
4.2 Behoefteraming Zuidoost-Drenthe 38
4.2.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen 38
4.2.2 Aanbod 40
4.2.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) 41
4.3 Behoefteraming Zuidwest-Drenthe 44
4.3.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen 44
4.3.2 Aanbod 46
4.3.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) 47

5 Aanbevelingen voor bedrijventerreinenstrategie 51

5.1 Ga uit van vraag aan de bovenkant van bandbreedte 51
5.2 Beschikbare ruimte voor lokaal geworteld MKB is schaars 52
5.3 Bepaal (samen) welke grootschalige ruimtevragers in Drenthe te faciliteren en waar 53

5.4 Werk samen in regionaal verband: maak keuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld ... 56
5.5 Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen ... 58
5.6 Monitoring van belang om ontwikkelingen van vraag en aanbod te kunnen volgen ... 59

Bijlagen **60**

A: Methodiek ... 60
B: Inventarisatie vervangingsvraag ... 64
C: Indeling hard (plan)aanbod naar typen bedrijventerreinen ... 65
D: Innovatiespotter thema's bedrijventerreinen Drenthe ... 66
E: Overzicht (brede) begeleidingsgroep en marktpanel ... 69

0 Samenvatting

Behoefteraming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt in Drenthe
Provincie Drenthe werkt aan een evenwichtige ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een van de voorwaarden om de doelen van de Economische Koers Drenthe 2020-2023 te realiseren, is een goed vestigingsklimaat binnen Drenthe. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en een breed gedragen acquisitiestrategie vormen hiervoor een belangrijk fundament. Zowel kwantitatief als kwalitatief moeten vraag en aanbod van bedrijventerreinen op elkaar passen. Provincie Drenthe heeft dan ook behoefte aan een nieuwe behoefteraming die de kwantitatieve behoefte in beeld brengt, maar ook inzicht biedt in de kwalitatieve behoefte. De resultaten van dit onderzoek zijn bovendien input voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe en voor nadere afspraken met gemeenten in Drenthe over de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Eerste bouwsteen: scherpe regiofoto van economie en ruimtegebruik bedrijventerreinen
Om te komen tot een behoefteraming is eerst gekeken hoe de economie van Drenthe in zijn geheel en per regio functioneert. Hoe is de samenstelling naar sectoren, werkgelegenheid en bedrijvendynamiek en hoe vertaalt zich dat ruimtelijk op dit moment. Waar bevindt zich de bedrijvigheid en werkgelegenheid? Hoeveel daarvan zit op (formele) bedrijventerreinen? Hoeveel ruimtebeslag is daarmee gemoeid? Hoe heeft zich dat over een langjarige periode ontwikkeld? Hoe is het beeld uitgesplitst naar sectoren en wat zijn de ruimtelijke kenmerken daarvan (kavelgrootte, milieucategorie, bereikbaarheid, etc.)? Ook is alle informatie die al beschikbaar is in de regio's geïnventariseerd en gebruikt. Denk aan bedrijventerreinenstrategieën, kwalitatieve verdiepingen en lokale inventarisaties.

Deze ruimtelijk-economische regiofoto zorgt voor nauwkeurige gegevens van onderaf, gebaseerd op de praktijksituatie op de bedrijventerreinenmarkt in Drenthe in zijn geheel en per regio.

Raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends
De informatie uit de regiofoto is gecombineerd met de verwachte economische- en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO Hoog en WLO Laag [1]) in Drenthe en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven. Hierbij is ook een regionale marktpanel geraadpleegd met daarin experts op het vlak van regionale economie en bedrijventerreinen in Drenthe. Dit leidt tot een raming van de (A) autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen van bedrijven in Drenthe per regio. Ofwel: het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu [2].

Daarnaast kan sprake zijn van ruimtevraag doordat bestaande bedrijventerreinen transformeren…
Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Daarom noemen we dit (B) vervangingsvraag. We hebben bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen bestaan, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn. Op basis hiervan hebben we de precieze vervangingsvraag bepaald.

…en door nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen
Tot slot kan (C) additionele ruimtevraag ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of Drenthe, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzingen en infrastructurele ontwikkelingen. Denk aan inzet op aantrekken van

[1] Dit zijn de werkgelegenheidsscenario's van CPB en PBL. Deze variëren op onder meer verwachte economische groei en demografische ontwikkeling. We hebben de scenario's gecheckt en beoordeeld op realiteit voor Drenthe.
[2] Hierin zijn bestaand beleid en bekende voorgenomen maatregelen onderdeel van de raming. Eventuele (onbekende) toekomstige koerswijzigingen niet.

nieuwe, andere typen van economische activiteit, sterkere inzet op bepaalde beleidsambities of de realisatie van een havenfaciliteit, waardoor extra economische activiteiten worden aangetrokken.

De drie vraagonderdelen (A+B+C) bij elkaar vormen de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Drenthe per regio.

Behoefte = totale ruimtevraag – hard planaanbod

Vervolgens is gekeken hoeveel hard aanbod aan bedrijventerrein er is om de vraag te bedienen. Hard aanbod zijn bedrijventerreinen met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan. Vaak gaat het om terreinen die al bouwrijp en in uitgifte zijn. Maar het kan dus ook gaan om bedrijventerreinen waarvoor de schop nog in de grond moet. IJkpunt is de status van het bestemmingsplan. Gekeken is naar de omvang van het aanbod, maar ook naar de kenmerken daarvan. Past het aanbod bij het type bedrijven dat extra ruimte zoekt? Uit deze confrontatie kan komen dat er nog aanvullend bedrijventerrein nodig is. We noemen dat de behoefte. Hieronder staan de conclusies voor Drenthe per regio.

Regio	Conclusies
Noord-Drenthe	• Op termijn behoefte om extra kleinschalig lokaal aanbod te ontwikkelen in Noord-Drenthe. Voorlopig is er voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Een aantal gemeenten sorteert voor op ontwikkeling van nieuw terrein voor lokaal MKB. • In het regulier gemengde segment in Noord-Drenthe zijn kavels van groter dan een hectare moeilijk te vinden terwijl hier wel vraag naar is. Mogelijk kunnen op korte termijn op locaties zoals Messchenveld kavels samengevoegd worden om in deze vraag te voorzien. Ook is gelet op de ruimtevraag in dit segment intensivering van bestaande bedrijventerreinen mogelijk aantrekkelijk. Er zijn diverse terreinen waar ruimte nog intensiever gebruikt kan worden. • In Noord-Drenthe is er een overaanbod aan regulier gemengde kavels met een omvang van kleiner dan een hectare. In de gemeente Groningen ontstaat op termijn een tekort aan (kleinere) regulier gemengde kavels om te voorzien in de vraag. Mogelijk ontstaat er dus 'overloopvraag' binnen de regio Groningen-Assen. In eerste instantie zal Bedrijvenpark Ter Borch een deel van die ruimtevraag accommoderen, maar mogelijk zijn ook andere locaties in Noord-Drenthe hiervoor interessant. • Er is veel aanbod op het VAM/MERA terrein dat geschikt is voor grootschalige industriële en/of unieke (boven)regionale ruimtevragers. Voor grootschalige logistieke ruimtevragers is het terrein minder geschikt door afwezigheid van ontsluiting op een snelweg of N-weg. De unieke positie van het terrein, in relatie tot de transitie naar een circulaire economie, maakt dat zich in de toekomst voldoende kansen voordoen. Nu afstappen van dit profiel maakt het terrein kwetsbaar voor deze toekomstige ontwikkeling.
Zuidoost-Drenthe	• Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidoost-Drenthe. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet gespreid over de regio ontwikkeld worden. Denk aan (beperkte) uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. • Op regioniveau zijn er beperkt kavels geschikt voor ruimtevragers van groter dan 3 hectare. Dit terwijl er een aanzienlijke vraag is vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Ruimtevraag is vaak grootschalig van aard. Ook zoeken (grootschalige) additionele ruimtevragers vaak naar kavels van 3 hectare of groter. Gemeenten in DTZ-verband en provincie willen daarom werk maken van de ontwikkeling van Rundedal voor grootschalige ontwikkelingen. Daarnaast is nog ruimte beschikbaar op De Tweeling.
Zuidwest-Drenthe	• Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidwest-Drenthe. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Een aantal gemeenten sorteert voor op nieuwe ontwikkeling van kleinschalige MKB-terrein. • Er is op regioniveau beperkt geschikt aanbod voor regulier gemengde ruimtevragers. Op korte termijn kunnen mogelijk ook regulier gemengde ruimtevragers zich vestigen op Riegmeer in Hoogeveen. Op korte termijn is er geen aanbod van kavels voor regulier gemengde ruimtevragers in Meppel. Wel is er een voorontwerp bestemmingsplan in procedure voor zacht plan Noord III. • Er is aanzienlijke vraag naar grootschalige kavels vanuit de sectoren logistiek en groothandel en industrie. Ook zoeken (grootschalige) additionele ruimtevragers vaak kavels van 3 hectare of groter. Voor kavels groter dan 3 hectare is alleen op Riegmeer geschikt aanbod te vinden. Op termijn kan er behoefte zijn om op Riegmeer meer grootschalige aanbod te creëren, vooral als additionele vraag zich voordoet.

Aanbevelingen

- Ga uit van een autonome vraag die zich aan de bovenkant van de geraamde bandbreedte (WLO Hoog) begeeft. Dit lijkt het meest realistisch op basis van de huidige informatie en inzichten.
- Hou echter strak vinger aan de pols via monitoring. De precieze ruimtelijke impact van veel grote ontwikkelingen, zoals de circulaire economie, zal komende jaren moeten blijken.
- Beschikbare ruimte voor lokaal geworteld MKB is schaars en kan om kleinschalige lokale uitbreidingen vragen. Eerst moeten er wel afwegingskaders worden afgesproken, onder welke voorwaarden kan een ontwikkeling doorgang vinden.
- Grootschalige ruimtevragers zijn (zeer) actief op de bedrijventerreinenmarkt, ook in Drenthe. Ons advies is om binnen Drenthe één of twee locaties aan te wijzen specifiek voor de vestiging van deze doelgroep.
- Geef invulling aan regionale samenwerking op het gebied van vraag, aanbod en kwaliteit van de bestaande voorraad op bedrijventerreinen binnen de bestaande interprovinciale samenwerkingsverbanden. Zo sluiten de regio's waarin wordt afgestemd ook goed aan op de marktregio's in Drenthe.
- Er vallen een aantal gemeenten buiten de interprovinciale samenwerkingsverbanden in Drenthe. Voor deze gemeenten adviseren we te werken met een beknopt bedrijventerreinenplan waarbij de gemeente inzicht geeft in vraag en aanbod op bedrijventerreinen en de mogelijkheden in en kwaliteit van de bestaande voorraad. Afstemming met omliggende gemeenten/regionale samenwerkingsverbanden is daarbij wel aan te bevelen.
- Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen en richt hierbij eerste aandacht op prioritaire locaties. Door bedrijventerreinen beter te benutten kan een deel van de ruimtevraag in de bestaande voorraad gefaciliteerd worden in plaats van in het groen.

1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe behoefteraming?

Provincie Drenthe werkt aan een evenwichtige ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een van de voorwaarden om de doelen van de Economische Koers Drenthe 2020-2023 te realiseren, is een goed vestigingsklimaat binnen Drenthe. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en een breed gedragen acquisitiestrategie vormen hiervoor een belangrijk fundament. Zowel kwantitatief als kwalitatief moeten vraag en aanbod van bedrijventerreinen op elkaar passen.

De meest recente behoefteraming voor bedrijventerreinen in Drenthe is in 2013 opgesteld. De economie en opgaven zijn sindsdien flink veranderd. De druk op de ruimte is groot. Niet alleen vanuit bedrijvigheid, maar ook wonen, energie, biodiversiteit en landschap, et cetera. Zo merken provincie en gemeenten een toegenomen interesse in bedrijfskavels in heel Drenthe, is er steeds meer discussie over verdozing en verrommeling van het landschap, is de druk om nieuwe woningen te realiseren groot en neemt de noodzaak van toekomstbestendige bedrijventerreinen toe.

Provincie Drenthe heeft dan ook behoefte aan een nieuwe behoefteraming die de kwantitatieve behoefte in beeld brengt, maar ook inzicht biedt in de kwalitatieve behoefte. De resultaten van dit onderzoek zijn bovendien input voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe en voor nadere afspraken met gemeenten in Drenthe over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Bovendien speelt op nationaal niveau de discussie over grip op grootschalige bedrijfsvestigingen, waarbij ministeries en provincies toewerken naar meer sturing en regie op dergelijke bedrijfsvestigingen. De behoefteraming (en daarmee de verwachte ruimtevraag van grootschalige bedrijven) en de beleidskeuzes ten aanzien van dit thema kunnen als input dienen voor dit traject op rijksniveau.

1.2 Procesaanpak

De aanpak voor deze behoefteraming was vanaf het begin gericht op het zo goed mogelijk opbouwen van de raming (met lokale en regionale data) en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak. Deze raming is namelijk geen doel op zich. De uitkomsten zijn voor de regio's en gemeenten input om vervolgstappen te zetten en de Drentse economie te versterken.



In november 2021 is daarom gestart met een begeleidingsgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie Drenthe en de gemeenten Assen, Coevorden, Emmen, Hoogeveen en Meppel) om het proces en aanpak te bespreken. Zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn bijeenkomsten georganiseerd om input op te halen uit de verschillende regio's en gemeenten. Ook zijn relevante beleidsstukken, informatie over bedrijvendynamiek en transformatieplannen opgehaald.

Vervolgens is een bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinenmarkt van Drenthe als geheel en de drie onderscheiden regio's. De profielfoto gaat in op de specifieke regionale uitgangssituatie, de belangrijkste trends & ontwikkelingen, beleidsambities en de mogelijke impact hiervan op de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein. De eerste versie van de bouwstenennotitie is ook besproken in een marktpanel waarin vertegenwoordigers van het bedrijfsleven

en kenners van de lokale en regionale bedrijventerreinenmarkt input konden leveren. Zie bijlage E voor een overzicht van de betrokken partijen.

De bouwstenennotitie is de belangrijkste basis voor de behoefteraming. De ruimtevraag is berekend op basis van de lokale en regionale data en deze is afgezet tegen het beschikbare, harde planaanbod zoals door de gemeenten opgegeven in het meest recente IBIS-bestand van provincie Drenthe. De conceptraming is met de begeleidingsgroep besproken. Daarna zijn de resultaten ook aan alle gemeenten, marktkenners en in VDG PHO EZ-overleg gepresenteerd. Vervolgens zijn opmerkingen verwerkt in een definitief rapport.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de ontwikkelingen op bedrijventerreinen in Drenthe. Ook kijken we vooruit en beschrijven we de belangrijkste structuurveranderende trends. Deze ontwikkelingen en trends zijn de basis voor de prognose. In hoofdstuk 3 presenteren we de behoefteraming op niveau van Drenthe, om deze vervolgens in hoofdstuk 4 te verdiepen naar de drie regio's. In hoofdstuk 5 geven we aanbevelingen voor vervolg.

In de bijlage leest u achtergrondinformatie over de prognose en de inputvariabelen.

AFRONDINGSVERSCHILLEN MOGELIJK IN TABELLEN

In verschillende tabellen in het rapport worden hectares afgerond naar gehele getallen. Afhankelijk van de decimalen achter het afgerond getal kan het voorkomen dat totalen in tabellen niet hetzelfde zijn als de som van de afgeronde getallen in de tabel.

2 Bedrijventerreinen in Drenthe in beeld

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen komt voor een groot deel vanuit bestaande, al in Drenthe gevestigde, bedrijven. De huidige situatie bepaalt dus in belangrijke mate de ruimtevraag van de toekomst. Daarnaast hebben trends en ontwikkelingen impact op de ruimtevraag. Deze kunnen zorgen voor nieuwe bedrijven, voor veranderingen in de activiteiten bij bestaande bedrijven, maar ook voor bedrijven die niet met de veranderingen mee kunnen en moeten krimpen of sluiten. De uitkomst van dit proces bepaalt de toekomstige ruimtevraag, zowel in omvang als in aard.

De informatie die we in dit hoofdstuk presenteren gebruiken we om ons prognosemodel op te bouwen. We brengen eerst de huidige ruimtelijk-economische structuur van Drenthe en de regio's in beeld en gaan vervolgens in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt. De gegevens en analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de bouwstenennotitie.

2.1 Regionale economische structuur

Provincie Drenthe bestaat uit 12 gemeenten. De prognose stellen we op voor drie regio's: Noord-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe. Deze regio's komen overeen met de COROP-regio's[3] in de provincie Drenthe. Deze regio's zijn gekozen omdat de werkgelegenheidsprognoses die aan de basis staan van deze behoefteraming ook uitgesplitst zijn naar COROP-regio's. We splitsen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen ook uit naar de gemeenten per regio waardoor de uitkomsten flexibel benut kunnen worden voor verschillende samenwerkingsverbanden. Zo werken Emmen, Coevorden, Hoogeveen (en Hardenberg) samen in Dutch Tech Zone, zijn de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo onderdeel van Regio Groningen-Assen en werken De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld samen met gemeenten in de Regio Zwolle.

Figuur 1: Regio-indeling provincie Drenthe



Uit analyse van verhuisbewegingen van bedrijven naar bedrijventerreinen in Drenthe blijkt dat circa 65% van de totale marktdynamiek in Drenthe plaatsvindt binnen de drie regio's. De gemeenten binnen de drie onderscheiden regio's vormen zo bezien een marktregio waarin het gros van de economische activiteiten plaatsvindt.
De gemeenten Hoogeveen en Midden-Drenthe hebben een bijzondere positie binnen deze regionale structuur. Zo is er voor Hoogeveen sprake van economische binding met zowel Zuidwest-Drenthe als Zuidoost-Drenthe. Qua dagelijkse pendelstromen is Hoogeveen iets sterker verbonden met Zuidoost-Drenthe dan Zuidwest-Drenthe. Qua verhuisbewegingen van bedrijven naar bedrijventerreinen is Hoogeveen veel sterker verbonden met Zuidwest-Drenthe dan Zuidoost-Drenthe. Ook wat economische structuur betreft sluit Hoogeveen meer aan bij Zuidwest-Drenthe. Voor Midden-Drenthe is er sprake van economische binding met zowel Noord-

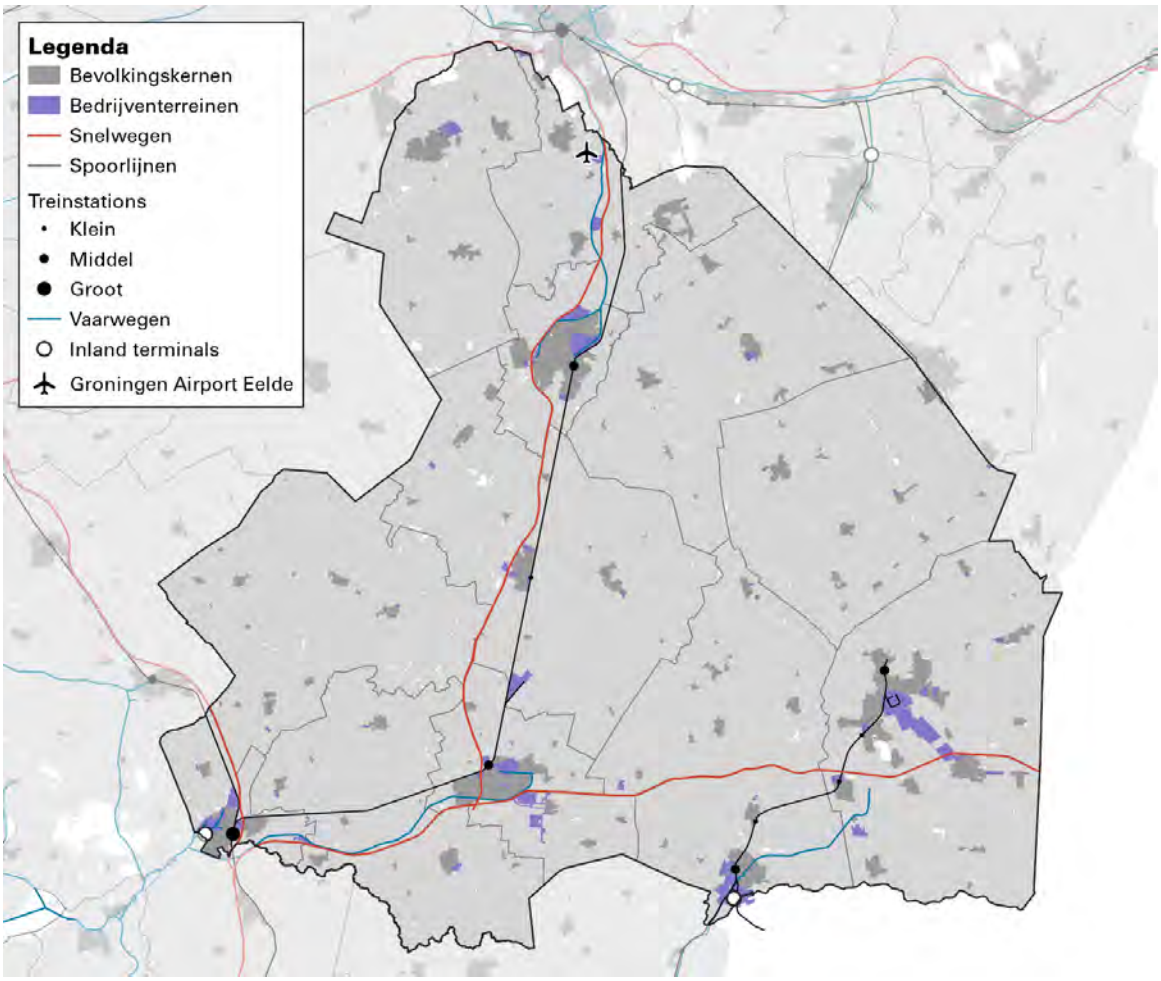
[3] Een COROP-gebied is een gebied tussen provincies en gemeenten in. COROP-gebieden zijn bedoeld voor regionaal onderzoek. Nederland bestaat uit 40 COROP-gebieden, Drenthe is opgemaakt uit drie COROP-gebieden.

Drenthe als Zuidoost-Drenthe. Zo is de grootschalige Attero/ETP locatie (ook wel VAM/MERA terrein) meer gericht op de Dutch TechZone en is Beilen en omstreken meer gericht op de RGA.

Voor alle drie de regio's geldt dat er enige dynamiek is met gemeenten uit omringende provincies. Dit heeft ook geresulteerd in de hierboven genoemde provincie-overstijgende samenwerkingen.

In de behoefteraming maken we een confrontatie van vraag en aanbod in de drie regio's. Daarbij hebben we uiteraard aandacht voor kwantitatieve en kwalitatieve verschillen aan de aanbodzijde. Kleinschalige lokale terreinen in plattelandsgemeenten vormen bijvoorbeeld geen alternatief voor grote regionale bedrijven uit de Drentse steden.

Figuur 2: Regionaal-economische structuur Drenthe



Provincie stuurt op sterke, slimme en groene economie met impact

Drenthe heeft de economische doelen en ambities in 2020 uitgewerkt in de Economische Koers 2020-2023. Daarin wordt gesteld dat de economie in de provincie zich kenmerkt door veel midden- en kleinbedrijf (mkb). Er zijn relatief veel familiebedrijven, die over het algemeen honkvast zijn. Grotere bedrijven in Drenthe zijn veelal actief in productie, waarbij research en development plaatsvindt bij de hoofdvestiging. De Drentse werkgelegenheid zit met name in de sectoren zorg, handel en industrie. De provincie noemt biomedische technologie, groene chemie, big data en materialen als kansrijke clusters/niches. Drenthe wil daarnaast extra accenten leggen op sectoren waar zij sterk in zijn en/of massa hebben. Het gaat daarbij om chemie, (maak)industrie en agribusiness. Daarnaast is er aandacht voor groeibriljanten: health & life sciences, logistiek en vrijetijdseconomie.

Ook regionaal wordt er gewerkt aan economische doelen en ambities. Iedere provincie-overstijgende regio heeft verschillende accenten binnen het economische beleid. De regio Groningen-Assen richt zich op agrifood, biobased materials, energie, gezondheid en ICT. Met het Economisch Platform wordt in de regio gewerkt aan samenwerkingen tussen bedrijven onderling en bedrijven met overheid en kennisinstellingen. Ook is de regio bezig met het opstellen van een regionale bedrijventerreinenvisie, dit zal deels input vormen voor de verstedelijkingsstrategie van de regio. De Dutch TechZone richt zich op specialistische en hoogwaardige (maak)industrie en verbonden servicebedrijven. Via de Dutch TechZone zijn Duitsland, Scandinavië en de Randstad (multimodaal) bereikbaar. De Dutch TechZone doet samen met de gemeente Aa en Hunze en Borger-Odoorn onderzoek naar het toekomstbestendig houden/maken van de bedrijventerreinenvoorraad. De regio Zwolle richt zich op de sectoren kunststoffen, health en agri & food. Daarnaast is er aandacht voor de sectoren logistiek, e-commerce, vrijetijdseconomie en slimme maakindustrie. De regio Zwolle is eveneens bezig met een verstedelijkingsstrategie. Ook doet de regio Zwolle onderzoek naar het toekomstbestendig houden/maken van de bedrijventerreinenvoorraad.

2.2 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen goed voor circa een derde van de economie en 40% toegevoegde waarde

De bedrijventerreinen van Drenthe hebben een duidelijke relatie met de uitdagingen en ambities van de provincie. Drenthe telt 123 bedrijventerreinen.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Drenthe

4.990 bedrijfsvestigingen	69.800 werkzame personen	2.345 netto uitgegeven hectare	circa € 5,5 miljard toegevoegde waarde
circa 11% van totaal aantal vestigingen	*circa 31% van totale werkgelegenheid*	*circa 1% van totale landoppervlakte*	*circa 39% van bruto regionaal product*

Bron: PWR, 2020; CBS, 2022; IBIS, 2022; Bureau BUITEN, 2021.

De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 2.345 hectare. Dit is circa 1% van het totale landoppervlakte. Bedrijventerreinen in Drenthe huisvesten bijna 5.000 bedrijven die goed zijn voor circa 69.800 banen. Zo'n 31% van alle werkgelegenheid in de regio is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd, dergelijke aantallen en aandelen zien we ook in veel andere provincies in Nederland. Aanvullend hangt naar verwachting circa 14% van de banen in de provincie op een of andere manier samen met de activiteiten die op de bedrijventerreinen plaatsvinden. Dit noemen we de indirecte werkgelegenheid. Denk aan schoonmaakdiensten, financiële en zakelijke dienstverlening, reparatiediensten en de bakker die de broden voor de bedrijfskantine bezorgt. Daarnaast is zo'n 40% van het BRP afhankelijk van bedrijventerreinen. Daarmee zijn bedrijventerreinen een cruciale schakel in het economisch functioneren van Drenthe. Juist op bedrijventerreinen komen de belangrijke transities rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering samen. Hier zijn de bedrijven gevestigd die huizen moeten verduurzamen. Hier is ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie. Voor het toekomstig verdienvermogen en de brede welvaart in de provincie is voldoende plek voor bedrijventerreinen dus essentieel.

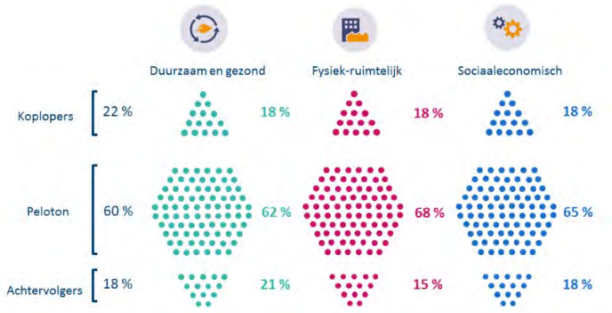
In bestaande voorraad opgaven in energietransitie en circulaire economie: kans voor opwaardering

In 2020/2021 heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen.[4] Hierbij is gekeken naar de fysiek-ruimtelijke (zoals uitbreidings-/schuifruimte, uitstraling openbare ruimte en vastgoed en digitale bereikbaarheid), sociaaleconomische (zoals werkgelegenheid, organisatiegraad en toegevoegde waarde) en duurzame kant (zoals energietransitie en klimaatadaptatie) van bedrijventerreinen. Op fysiek-ruimtelijk vlak scoren de Drentse terreinen hoog. Dit is vooral te danken aan de digitale bereikbaarheid en de goede staat van de openbare ruimte. Op sociaaleconomisch vlak presteren de terreinen gemiddeld, waarbij de scores op het

[4] Bureau BUITEN (2021), Toekomstbestendige bedrijventerreinen Drenthe.

thema veiligheid relatief hoog zijn en juist minder op het gebied van voorzieningen en organisatiegraad. De bedrijventerreinen in Drenthe blijven achter op de pijler duurzaam en gezond. De grootste opgave ligt op het thema energietransitie.

Figuur 3 3: Uitkomsten onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen Drenthe

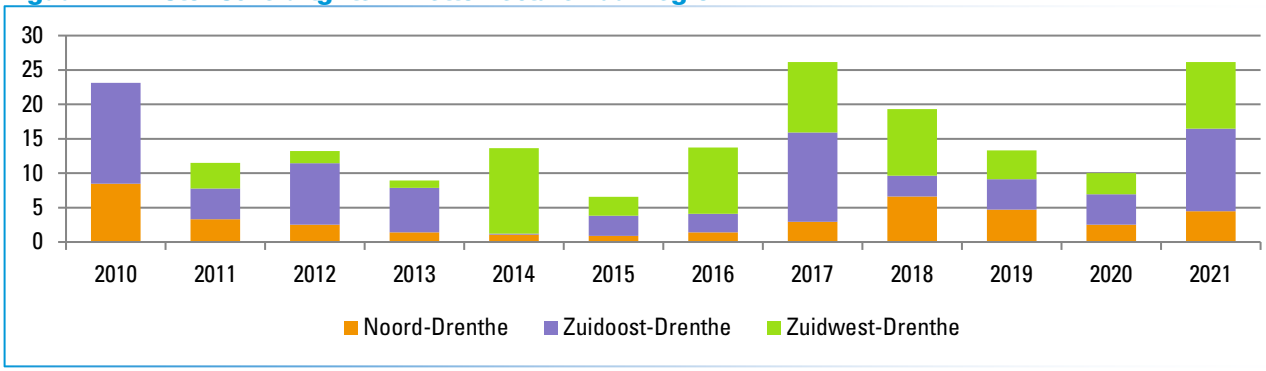


Bron: Toekomstbestendige bedrijventerrienen Drenthe - Bureau BUITEN, 2021.

Vraag naar bedrijventerreinen is conjunctuurgevoelig

De vraag naar bedrijventerreinen beweegt zich op de golven van de conjunctuur. Dit is in Drenthe ook terug te zien (zie onderstaand figuur). De beschikbaarheid en de kwaliteit van het aanbod speelt ook een rol in het uitgifteniveau. Tegelijkertijd is er ook een sterke relatie tussen uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Bedrijven die bouwen op nieuwe bedrijventerreinen laten in een deel van de gevallen bestaande locaties achter. Een goede balans tussen nieuw en bestaand is van belang om de kwaliteit op bestaande terreinen op peil te houden.

Figuur 44: Historische uitgifte in netto hectare naar regio



Bron: IBIS, 2022.

Het jaar 2022 belooft daarnaast een recordjaar te worden in de uitgifte van bedrijventerreinen voor Drenthe. Dit geldt ook voor veel andere plekken in Nederland. In de eerste maanden van het jaar zijn diverse kooptransacties geweest in Drenthe. We denken dan onder andere aan Fage (15 hectare in Hoogeveen), M&G (6 hectare in Assen), Re-buildit (6 hectare in Emmen) en PostNL (2 hectare in Hoogeveen)[5]. Bovendien lijken er nog enkele zeer grootschalige transacties openbaar bevestigd te worden in de komende periode. Met andere woorden, de Drentse bedrijventerreineneconomie draait op volle toeren.

Sterke kwalitatieve verschillen zichtbaar tussen regio's

In onderstaande tabel hebben we een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de drie regio's weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de marktgebieden duidelijk, zoals de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

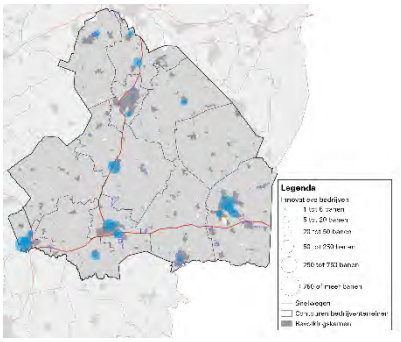
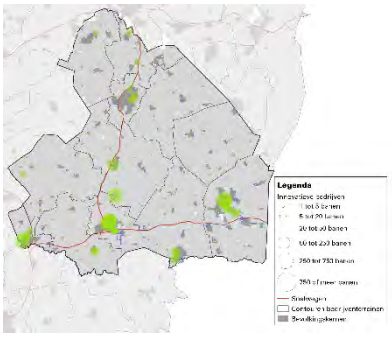
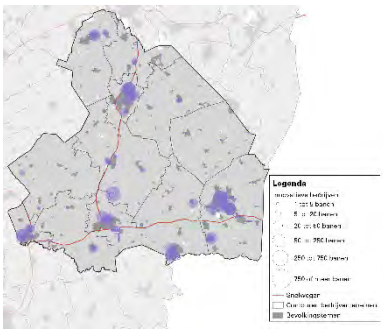
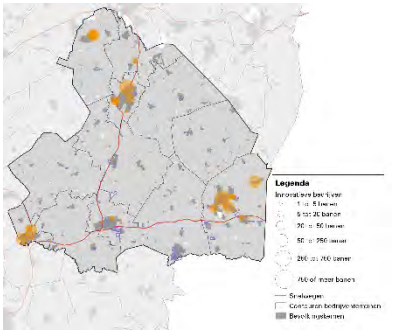
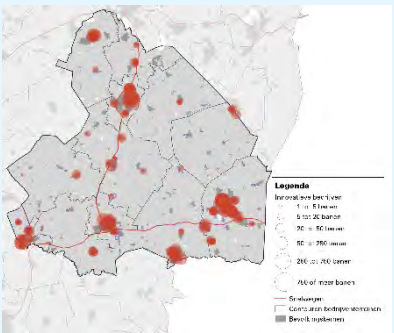
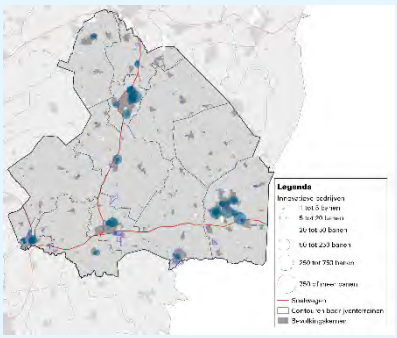
Tabel 2: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen

[5] Deze behoefteraming hanteert als peildatum 1-1-2022, deze transacties worden dus zowel in de vraag als in het aanbod niet meegenomen.

	Noord-Drenthe	Zuidoost-Drenthe	Zuidwest-Drenthe
Aantal banen	87.300	68.700	66.300
Aandeel banen op bedrijventerreinen	27%	33%	36%
Omvang BT-voorraad	548 ha	1.082 ha	714 ha
Gemiddeld ruimtgebruik (terreinquotiënt)	230 m² kavel per werknemer	476 m² kavel per werknemer	292 m² kavel per werknemer
Typering	• Gemengde economische structuur. Aantal grote distributie- en sorteercentra (o.a. PostNL, Jumbo) • Intensief ruimtegebruik (m² per werknemer) • Ook veel dienstverlening, overheid & zorg op bedrijventerreinen (o.a. GGD, GGZ, private (thuis)zorgpartijen & interieurreiniging) • Sterke relatie met de Regio Groningen-Assen, o.a. duidelijk zichtbaar in dagelijkse woon-werkpendel	• Industrie (high tech, chemie) sterk vertegenwoordigd • Hoog aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen • Dutch TechZone speelt in op trends en ontwikkelingen in maakindustrie (o.a. verhogen arbeidsproductiviteit)	• Hoog aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen • Sterke aanwezigheid voedingsmiddelenindustrie • Invloed Regio Zwolle en Port of Zwolle, o.a. duidelijk zichtbaar in dagelijkse woon-werkpendel • De gemeente Hoogeveen is zowel verbonden met Zuidwest-Drenthe (agrifood en voedingsmiddelenindustrie) als Zuidoost-Drenthe (onderdeel Dutch TechZone sterk op maakindustrie)

Clusters van sectoren in de Drentse economie als input voor prognoseparameters

Om de invloed van groei van clusters op de ruimtevraag goed in beeld te kunnen brengen is het belangrijk om de economische clusters op bedrijventerreinen in beeld te hebben. Hiervoor maken we gebruik van de werkwijze van Innovatiespotter (zie kadertekst). Door de economische clusters en de onderlinge samenhang hiervan in kaart te brengen kunnen we onze verwachtingen voor de toekomst van de sectoren in de raming in een gedetailleerdere en meer samenhangende context plaatsen. Deze informatie over economische clusters en de onderlinge overlap/samenhang daarvan gebruiken we als input voor de parameters in het prognosemodel. Zie tabellen hieronder voor korte conclusies per cluster op bedrijventerreinen in Drenthe. Zie bijlage D voor uitvergrote versies van onderstaande afbeelding.

Agrifood	Circulair	Energie
		
Grote innovatieve Agrifood bedrijven zijn vooral op bedrijventerreinen in Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe te vinden. Tussen de innovatieve Agrifood bedrijven zitten enkele grote bedrijven met veel werknemers. Denk aan bedrijven zoals FrieslandCampina en Meat Friends. Het thema Agrifood overlapt in Drenthe vaak met de thema's Circulair en High Tech.	Grote innovatieve Circulaire bedrijven zijn vooral in Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe op bedrijventerreinen te vinden, vooral in Hoogeveen is een cluster zichtbaar. Ook zien we een aantal Circulaire bedrijven rondom de haven van Meppel. Denk bij het thema Circuliar aan bedrijven zoals Vepa en Low & Bonar.	Grote innovatieve Energie bedrijven zijn verspreid door Drenthe op bedrijventerreinen te vinden. Denk aan bedrijven zoals ATTERO en RENDO. Het thema Energie overlapt in Drenthe vaak met High Tech.
Health	**High Tech**	**ICT**
		
Het aantal innovatieve health bedrijven op bedrijventerreinen is relatief beperkt, het betreft echter vaak wel grotere bedrijven. Grote health bedrijven zijn verspreid door Drenthe op bedrijventerreinen te vinden. Ook zien we een aantal Health startups terugkomen op de HealthHub in Roden. Denk verder bij Health aan bedrijven zoals PRA Health Sciences (nu ICON), Astellas Pharma en Alliance Healthcare.	High Tech is verreweg het grootste innovatieve thema op bedrijventerreinen in Drenthe. Op veel bedrijventerreinen in de provincie zijn innovatieve High Tech bedrijven te vinden, ook op de kleinere bedrijventerreinen. Denk bij High Tech aan bedrijven zoals Teijin, DSM en Trivium. Ook zien we de gedeelde smart factory Technologies Added terugkomen in Emmen en zien we de Fokker faciliteiten terugkomen in Hoogeveen.	ICT bedrijven zijn verspreid door Drenthe op bedrijventerreinen te vinden. Deze bedrijven zijn gemiddeld iets kleiner van omvang in vergelijking met bijvoorbeeld innovatieve High Tech bedrijven. Denk bij ICT aan bedrijven zoals ASUS en Aareon.

VOORBIJ DE SBI CODERING: CLUSTERS VAN (INNOVATIEVE) BEDRIJVEN REAL TIME IN BEELD

Innovatiespotter heeft een robuuste werkwijze ontwikkeld waarmee startups en bestaande bedrijven die actief zijn in innovatieve clusters/topsectoren opgespoord kunnen worden. Dagelijks worden online gegevens over twee miljoen bedrijven in Nederland door Innovatiespotter verzameld. Een team van data scientists analyseert deze gegevens met hulp van Big Data en Machine Learning en clustert de resultaten bij allerlei (topsector)thema's. Bronnen voor de analyse zijn de websites van bedrijven, rapporten, roadmaps, nieuwsberichten, alsmede de analyses en onderzoeken van de topsectoren zelf. Maar ook netwerken waarin de bedrijven actief zijn, regelingen waarvan zij gebruik maken, et cetera.

Het grote voordeel van deze werkwijze is dat deze veel secuurder en completer is dan een traditionele clusteranalyse gebaseerd op SBI-codes. De SBI-analyse laat cross-sectorale activiteiten niet zien terwijl onze gezamenlijke analyse met Innovatiespotter dat wél kan.

2.3 Trends en ontwikkelingen

Verschillende 'next economy' trends van invloed op omvang en aard ruimtevraag bedrijventerreinen

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling tussen bedrijven (werknemers), overheden en onderwijs- en kennisinstellingen zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan in op drie prominente ontwikkelingen hierbinnen die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Drenthe gaan hebben en welke impact deze hebben op de gehanteerde prognoseparameters in deze behoefteraming. In de bijlage zijn alle uitgangspunten voor de prognoseparameters te vinden.

Tabel 3: Circulaire economie – impact op ruimtevraag

Effect op…	Toelichting
Ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief)	• Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Bovenal is schuifruimte nodig om juist op bestaande terreinen herontwikkeling en transformatie naar circulaire economie mogelijk te maken. • Tot 2030 vooral nog vraag naar plekken om te experimenteren en opschalen, daarna steeds meer ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Echte serieuze ruimtelijke impact dus pas tegen 2030 en daarna. • Concentratie van circulaire ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk uitgewisseld kunnen worden. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit • Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Enerzijds verdere concentratie van ruimtevraag op multimodale, industrieel-logistieke locaties met veel ruimte en waar bijvoorbeeld ook geluid of geur mag vrijkomen. Anderzijds groeiende focus op vestigingsplekken in of aan de rand van stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen (zoals circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra).
Prognose-parameters	• **Werkgelegenheid**: beperkt tot geen kwantitatief effect. • **Locatietypevoorkeur (LTV)**: per saldo verwachten we een licht stijgende LTV, met name in de industriële sectoren en de logistiek.

	• **Terreinquotiënt (TQ)**: we verwachten dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie, logistiek en bouw.

Tabel 4: Digitalisering – impact op ruimtevraag

Effect op…	Toelichting
Ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief)	• Komende jaren verwachten we een sterke groei van robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. Logistiek en bouw kennen nog een lage robotdichtheid in Nederland, terwijl er een enorm potentieel is. Bovendien is krappe arbeidsmarkt een belangrijke versneller van deze trend. • Corona kan robotisering en automatisering extra boosten. Zo overwegen steeds meer bedrijven om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren (re- of nearshoren). Vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. • Ruimtevraag blijft hierdoor toenemen met op langere termijn afzwakking. Toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker komende vijf tot tien jaar tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Na robotisering kunnen bedrijven immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan. Zo kan een op maat gemaakte robot plekken op hoogte bereiken die voor een mens ontoegankelijk zijn. Dit verhoogt de effectiviteit per kubieke meter in een pand en daarmee ook de effectiviteit per vierkante meter. • Robotisering verandert fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. Behoefte aan locaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt verder toe. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. • Tegelijkertijd speelt lokale gebondenheid een belangrijke rol voor met name industriële bedrijven. Deze bedrijven zullen als het even kan willen vernieuwen en doorgroeien op of direct nabij de huidige plek.
Prognose-parameters	• **Werkgelegenheid**: beperkt tot geen kwantitatief effect. • **Locatietypevoorkeur (LTV)**: we verwachten een neutraal effect op de LTV. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. • **Terreinquotiënt (TQ)**: naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie voor Drenthe (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030).

Tabel 5: Energie & klimaat – impact op ruimtevraag

Effect op…	Toelichting
Ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief)	• Verdere groei van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Tennet en regionale netbeheerders hebben richting 2030 en 2050 forse investeringsplannen, waarbij regelmatig ook bedrijventerreinen in beeld zijn. Dit vraagt ruimte. Afhankelijk van type elektriciteitsstation kan het om halve tot wel tien hectare of meer gaan. Soms ook tijdelijke prefab oplossingen. • Toenemende ruimtelijke concentratie van duurzame energieproductie om net slimmer te benutten. Door bijvoorbeeld wind en zon op één locatie te combineren wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare infrastructuur en transportcapaciteit. Vooral bedrijventerreinen dicht bij energienetwerken waar grootschalige opwekking van energie gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld uitwisseling van warmte en energieopslag zijn dan extra aantrekkelijk. • Groei van (groene) waterstofproductie vraagt ruimte. Omvang van een waterstoffabriek hangt onder meer af het vermogen dat de fabriek produceert en het type elektrolyse. Op steeds meer bedrijventerreinen zullen komende jaren initiatieven opkomen en dus ruimte vragen. Verwachting is dat de groene waterstofproductie pas vanaf 2030 en vooral 2040-2050 de schaal zal bereiken die nodig is om aan de vraag te voldoen. De echt grootschalige productie concentreert zich daarbij in de Nederlandse zeehavens. • Vervoer op bedrijventerreinen wordt verduurzaamd. Onzeker is wat de overhand krijgt: elektriciteit, waterstof of wat anders. Zeker is dat dit nieuwe ruimtevraag met zich meebrengt voor waterstoftankstations, laadpleinen, vulpunten met biobrandstoffen, et cetera. Denk daarnaast aan logistieke hubs waar goederen efficiënt gebundeld en overgeladen kunnen worden op emissievrije en kleinere distributievoertuigen. Vooral op bedrijventerreinen aan de rand van de stad verwachten we deze ruimtevraag. • Locatiefactor 'energie en klimaat' steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Een groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet de meerwaarde en noodzaak van groene,

	klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in hun investeringsbeslissingen en locatiekeuzes.
Prognose-parameters	• **Werkgelegenheid**: beperkt tot geen kwantitatief effect. • **Locatietypevoorkeur (LTV)**: per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect op de LTV. • **Terreinquotiënt (TQ)**: geen specifiek effect te verwachten door deze trend op de terreinquotiënt, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.

Bredere (maatschappelijke) trends

Naast de next economy spelen nog een aantal bredere trends op en rondom bedrijventerreinen. Hieronder lichten wij de belangrijkste brede trends toe.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

In de provincie Drenthe wordt verwacht dat er in de periode 2012-2030 zo'n 2 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing vrijkomt, waarvan voor zo'n 0,8 miljoen vierkante meter geen nieuwe bestemming wordt gevonden[6]. Het is mogelijk dat dit een alternatief vestigingsmilieu vormt voor lichtere bedrijvigheid dat normaal gesproken op een bedrijventerrein is gevestigd. In de Provinciale omgevingsverordening van Drenthe is opgenomen dat "een ruimtelijk plan kan voorzien in alternatieve gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing als in dat ruimtelijk plan wordt aangetoond dat: (1) de nieuwe (bedrijfs)activiteit niet milieubelastend van aard is en (2) de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft". Kwantitatief zal het effect op bedrijventerreinen daardoor relatief beperkt zijn, maar voor kleinschalige lokale bedrijventerreinen kan dit bijvoorbeeld wel een effect hebben.

We zien dat op dit moment zo'n 18% van de Drentse werkgelegenheid in het buitengebied is gevestigd (buiten bevolkingskernen en bedrijventerreinen). In absolute aantallen gaat het met name om banen in de sectoren 'landbouw', 'consumentendiensten' (horeca, recreatie, etc.) en 'overheid, zorg en onderwijs' (defensie, gevangenissen, verzorgingstehuizen). Er zijn ook grotere bedrijven in het buitengebied waarvoor VAB's geen alternatief vormen, maar die qua activiteiten en omvang wel op een bedrijventerrein zouden passen. Denk aan Rademakers Gieterij in Klazienaveen, aannemersbedrijf Paas in Nieuw-Buinen of Ruitenberg Ingredients in Ruinerwold.

Tabel 6: Economie in het Drentse buitengebied (buiten bedrijventerreinen en bevolkingskernen)

Sector	Aantal banen	Aandeel in totale werkgelegenheid per sector
Landbouw	8.890	86%
Bouw, handel en reparatie	3.960	22%
Consumentendiensten	8.330	20%
Dienstverlening & ICT	5.440	15%
Industrie (totaal)	1.440	5%
Logistiek en groothandel	2.270	11%
Overheid, zorg en onderwijs	8.740	13%
Totaal	39.080	18%

Bron: PWR, 2020; GIS-analyse en bewerking: Stec Groep, 2022.

Verkleuring

De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies, zeker als het wat grootschaliger is, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestigingslasten. Voor sommige

[6] Wageningen Environmental Research (2016), Landelijk gebied en Leegstand; Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland (Rapport 2755).

terreinen is dit een prima ontwikkeling en geeft dit een nieuwe impuls. Maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende buren of beperkingen in de milieugebruiksruimte).

Woningbouwopgave & transformatie

Een stap verder is dat er ook bedrijventerreinen zijn waarop woningbouw plaatsvindt of is gepland. Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (o.a. Ladder) neemt op sommige plekken daardoor de druk op bedrijventerreinen toe, zeker in grotere steden. Ook in Drenthe is een forse woningbouwopgave. De ambities uit het Deltaplan voor de noordelijke provincies betekenen voor Drenthe een opgave van 45.000 woningen, bovenop de al geplande 15.000 woningen. Deze opgave zal in Drenthe beperkt op bestaande bedrijventerreinen landen, zo blijkt ook uit onze inventarisatie van transformatieplannen in dit onderzoek (zie hoofdstuk 3). Waarschijnlijk zal een groot deel van deze woningbouwopgave pas na 2040 spelen, hierdoor vallen de effecten grotendeels ook buiten de scope van deze behoefteraming. Bij een sterk woningbouwprogramma hoort overigens ook een sterk economisch programma (lees: voldoende banen). Een goede balans tussen wonen en werken op lange termijn is daarom ook een belangrijke opgave voor Brede Welvaart in Drenthe.

Duurzame mobiliteit

Veel bedrijventerreinen zijn nu alleen per (vracht)auto uitstekend bereikbaar. Dit is vaak ook logisch, gezien ligging nabij snelweg of aan de rand van een gemeente. Busvervoer is er soms wel, maar vaak niet hoogfrequent. Toch veranderen ook op bedrijventerreinen de eisen aan het bereikbaarheidsprofiel. Het belang van een goede OV-bereikbaarheid of de inzet van mobiliteitsoplossingen, waaronder Mobility as a Service (via speciale apps), maar in de toekomst bijvoorbeeld ook zelfrijdende (deel)auto's, neemt toe met het oog op de verwachte afname van het autobezit met 40% richting 2040[7]. Deze ontwikkeling heeft ook consequenties voor bedrijventerreinen. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen kan dan afnemen (wat intensieve benutting van locaties versterkt en mogelijkheden biedt voor vergroening en andere duurzame maatregelen), maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook (elektrische) fiets moet dan ook sterk verbeteren. Dit betekent ook dat bij de programmering van nieuwe bedrijventerreinen de mogelijkheid voor het realiseren van multimodale bereikbaarheid veel zwaarder moet gaan meewegen. Iets wat op de kantorenmarkt al heel logisch is (knooppuntlocaties).

Verdozing en clustering

Door de sterke groei van grootschalige ruimtevragers (logistiek, glastuinbouw, datacenters) is de afgelopen jaren de kritiek toegenomen op de zogenaamde 'verdozing' van het landschap. Deze discussie bereikte een climax toen het College van Rijksadviseurs (CrA) in 2019 in het rapport 'XXL Verdozing' een advies uitbracht om het aantal nieuwe, grote ruimtevragers te beperken. Inmiddels heeft dit advies zijn uitwerking gehad. Zo heeft het Rijk in de (uitgestelde) aanvullingsbrief op de NOVI aangegeven dat het de regie op de fysieke inrichting van Nederland naar zich toe wil trekken, samen met de provincies. Voor grootschalige vestigers stuurt het kabinet op sterke concentratie op bestaande locaties (bovengemiddelde knooppunten). Provincies en rijk zijn met elkaar in gesprek hierover. De logistieke ruimtevraag is de afgelopen jaren sterk toegenomen en ligt al enige tijd boven het langjarig gemiddelde. Als gevolg van diverse uitdagingen in de supply chains (waaronder COVID-19, de kwetsbaarheid van lange ketens en de sterke groei in online bestedingen) blijft de ruimtevraag hoog. Niet overal is deze ruimte nog beschikbaar. Steeds vaker wijken bedrijven uit naar (voorheen) secundaire locaties, vanwege de beschikbaarheid van grond op die plekken. Noord-Nederland is bovendien aantrekkelijk voor zogenaamde hyperscale datacenters. In Groningen (maar ook in bijvoorbeeld Zeewolde – Flevoland) bestaat concrete interesse voor vestiging. Ook deze vestigingen roepen (maatschappelijke) weerstand op, vanwege grondgebruik, energieverbruik, beperkte economische toegevoegde waarde. Inmiddels heeft het ministerie een voorbereidingsbesluit genomen om (voorlopig) geen datacenters van 10 hectare of groter te faciliteren in Nederland.

[7] Zie Deloitte, 'State of the State onderzoek. Ruimtewinst in de stad door smart mobility, 40% minder parkeerplaatsen in 2040' (2017).

Ook in Drenthe is er een toenemende interesse vanuit logistieke ruimtevragers, mede ook door het toenemende belang van de corridor naar Hamburg/Scandinavië. De A28/A37 en E233 (verbreding route naar Cloppenburg) zijn hierin belangrijke infrastructurele dragers. Er worden oriënterende gesprekken gevoerd, op enkele plekken ook al onderhandelingen over aankoop van grond. Kortom, Drenthe staat steeds meer in de belangstelling van deze bedrijven. Vanuit ruimtelijk, maar ook economisch en landschappelijk perspectief is het daarom wenselijk om met elkaar afspraken te maken welke en hoe deze ruimtevraag te faciliteren in de toekomst.

Reshoring

Steeds meer bedrijven overwegen om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren. Het zogenaamde re- of nearshoren. We hebben onlangs hoge kosten en leveringsrisico's gezien als gevolg van onder andere COVID-19, wereldwijde chiptekorten en de oorlog in Oekraïne. Reshoring is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven. Uit gesprekken met de NOM blijkt dat er op dit moment wel gesprekken worden gevoerd over het gedeeltelijk terughalen van productieactiviteiten naar bedrijven in Noord-Nederland. Echter, dergelijke processen gaan niet over één nacht ijs. Vaak betreft het ook het terughalen van een productielijn of specialistische productie welke ook binnen de bestaande muren van de productiefaciliteit (of op eigen terrein) kan worden uitgevoerd. Dit kan leiden tot een versterking van de werkgelegenheid van bedrijven in de regio.

VERWACHTE TOTAAL-EFFECT TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE BEHOEFTERAMING

Op korte tot middellange termijn (2030/2035) verwachten we per saldo een extra ruimtevraag vanuit de trends in Drenthe. Enerzijds omdat er simpelweg meer ruimte nodig is. Zo vereisen robots en machines soms meer ruimte, zeker als mens en robot samen (co-bots) aan producten werken. Anderzijds omdat er sprake is van een overgangseffect: 'oude' lineaire economie bestaat eerst naast 'nieuwe' circulaire economie. Op langere termijn is sprake van een ruimtelijk inverdieneffect. Zo kunnen diverse bedrijfsactiviteiten door bijvoorbeeld robotisering meer de hoogte in. Ook is hierdoor meer productie en toegevoegde waarde te realiseren op dezelfde meter.

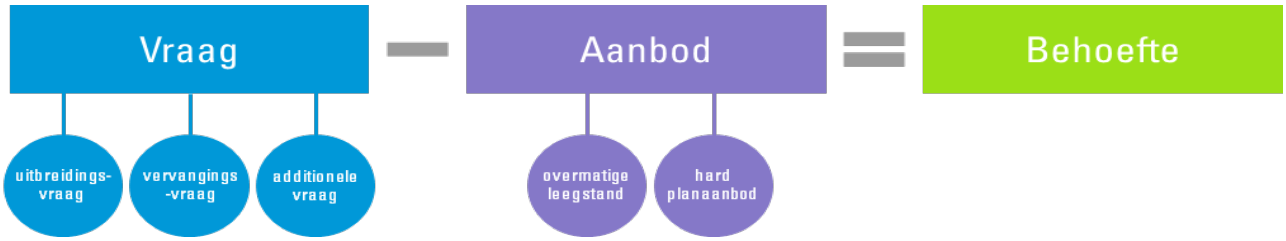
Het precieze effect hangt sterk af van de sector en de aard van de activiteiten. Kwantitatief en kwalitatief proberen we dat op basis van de kennis van nu en de input vanuit de regio's en markt zo goed als mogelijk te duiden in deze behoefteraming. De diverse trends hebben we daarvoor – en rekening houden met de specifieke uitgangssituatie per regio – concreet vertaald naar impact op de verschillende prognoseparameters.

2.4 Onderdelen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. De ruimtevraag bestaat uit drie componenten (zie volgende alinea). Die ruimtevraag kan landen in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook uitgegeven braakliggende kavels) als op nog uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictieleegstand. Een leegstand van zo'n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag opvangen.

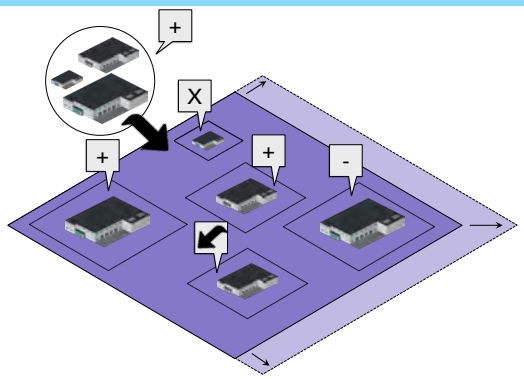
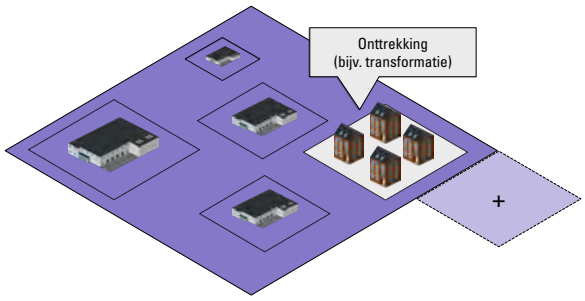
Figuur 55: Onderdelen behoefteraming

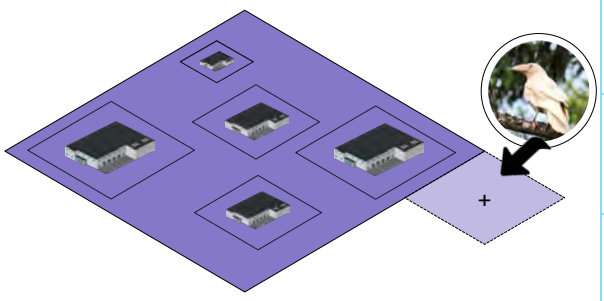


Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel geven we in hoofdstuk 3 een inschatting van de vraag die dit mogelijk kan opleveren. We rapporteren steeds over netto hectares, tenzij anders aangegeven.

Tabel 7: Ruimtevraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag		**Wat is het?** Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel **autonome** vraag genoemd. **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid. **Recent voorbeeld in Drenthe** Nieuwbouw/uitbreiding van Wildkamp (Jarola) op Leeuwerikenveld in Coevorden.
Vervangingsvraag		**Wat is het?** Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door **transformatie** van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten. **Recent voorbeeld in Drenthe** Transformaties van bedrijventerreinen naar andere functies worden momenteel in Assen en Coevorden gepland.

Additionele vraag		**Wat is het?** Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen[8], **incidenteel** van aard. **Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?** Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar. **Recent voorbeeld in Drenthe** De aangekondigde vestiging van het Griekse FAGE in Hoogeveen. Dit betekent nieuwe activiteit voor Drenthe vanuit een bedrijf dat er nog niet gevestigd was.

2.5 Interpretatie van behoefteraming

Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevraag

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvraag is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de regio's) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimtevraag. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de ruimtevraag afgeleid kan worden van de werkgelegenheidsontwikkeling. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters (zie bijlage A voor nadere methodische toelichting):

- de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst;
- waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;
- hoeveel ruimte elke baan inneemt, de terreinquotiënt, en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

Het is nadrukkelijk de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vraag naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur.

Voor sectoren als de industrie en logistiek geldt dat werkgelegenheidsontwikkeling niet altijd direct een goede voorspeller is van ruimtevraag. Door investeringen in bijvoorbeeld automatisering en robotisering zijn deze sectoren in staat om met hetzelfde aantal of zelfs minder mensen evenveel of meer toegevoegde waarde en productie te leveren. Mogelijk ook met ruimtevraag als gevolg. Het is daardoor van belang om in het prognosemodel een goede inschatting te maken van de terreinquotiënt. Die neemt namelijk toe bij een gelijkblijvend aantal banen en groeiende ruimtevraag van bedrijven door automatisering en robotisering. Werkgelegenheid blijft de meest werkbare basis voor het prognosemodel, omdat de data (1) langjarig, (2) tot op vestigingsniveau en (3) eenduidig en betrouwbaar is.

Theoretisch betekent in het prognosemodel elke extra baan direct ook extra ruimtevraag en andersom. Op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van krimp in ruimtebeslag. De werkgelegenheid bij bedrijven beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische

[8] Ontwikkelingen voor bijvoorbeeld de energie infrastructuur zijn hier dus geen onderdeel van. Dit zijn immers geen bedrijven (economische activiteit) en kennen dus afwijkende vestigingscriteria. Bovendien kunnen dit soort ontwikkelingen ook elders (buiten bedrijventerreinen) landen. Het is wel raadzaam om te monitoren of dit soort ontwikkelingen ten koste gaan van ruimte voor bedrijven.

afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen.[9] Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Dit is één van de redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven. Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag [10].

Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee scenario's

De Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Drenthe. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de twee WLO-scenario's van het CPB/PBL (2015): WLO laag en WLO hoog. De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (bron: Provinciaal werkgelegenheidsregister Drenthe (PWR), 2020). Belangrijkste redenen hiervoor is de raming op te bouwen vanuit de situatie zoals deze nu is en om recht te doen aan de ontwikkelingen die sinds 2012 al hebben plaatsgevonden.

RAMING BEDRIJFSTAKKEN VAN EIB

Tijdens het opstellen van deze behoefteraming werkt het EIB in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) aan een prognose op bedrijfstakniveau. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. Deze bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032. Deze EIB-raming was echter niet op tijd beschikbaar om in deze Drentse behoefteraming als basis te gebruiken. Een scan van de resultaten laat zien dat de raming door EIB niet wezenlijk lager of hoger ligt dan de WLO-scenario's en dat resultaten dus vergelijkbaar zijn.

Voor de WLO-scenario's zijn de onderliggende aannames voor Drenthe vergeleken met de daadwerkelijke ontwikkelingen tot nu toe. We concluderen hieruit dat de daadwerkelijke werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 2012-2018 onder het WLO-laag scenario lag. Sinds 2019 beweegt de daadwerkelijke ontwikkeling zich tussen WLO laag en WLO hoog. Vooralsnog lijken de WLO-scenario's daarmee voor Drenthe een prima bandbreedte te vormen voor toekomstige ontwikkelingen.

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming kijkt naar langjarige historische ontwikkelingen en houdt rekening met trends en ontwikkelingen in de toekomst. De raming gaat dus uit van het voortzetten van de huidige praktijk van bedrijventerreinenontwikkeling en -planning, en van de autonome groei van bedrijven. Huidige locatievoorkeuren en gemiddeld ruimtegebruik worden dus min of meer voortgezet (rekening houdend met trends en ontwikkelingen).

Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Deze kunnen ook een verhogend effect hebben op de ruimtevraag, zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein. Of verhoogde inzet (inclusief een topwerkmilieu) voor grootschalige ruimtevragers van buitenaf. Omgekeerd kan beleid of versoepeling op vestiging van solitaire bedrijven (meer ruimte bieden voor vestiging of uitbreiding van bedrijven in het buitengebied) een negatief effect hebben op de ruimtevraag naar formele bedrijventerreinen. Twee aspecten die van invloed kunnen zijn op de berekende uitbreidingsvraag willen we in het bijzonder uitlichten:

- Verstedelijkingsstrategie en woningbouwambities: het Deltaplan voor de noordelijke provincies betekent voor Drenthe een opgave van 45.000 woningen. Deze woningen zijn voor alle noordelijke

[9] Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele locatie-afwegingen.

[10] Dit blijkt onder meer uit een evaluaties van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), hier te raadplegen.

provincies ruimtelijk inpasbaar. Volgens de haalbaarheidsanalyse van het Deltaplan zal in de periode tot 2040 maar een deel van de geplande woningen gerealiseerd worden, deels omdat de geplande nieuwe spoorweginfrastructuur van en naar noordelijk Nederland niet voor 2035 gereed zal zijn. De verstedelijkingsstrategie Groningen-Assen gaat uit van 21.000 woningen tot 2030. De verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle gaat uit van minimaal 40.000 woningen tot 2040. Deze woningen voorzien in Drenthe grotendeels in de autonome groei van de Drentse huishoudens. We verwachten een beperkt effect op de ontwikkeling van de werkgelegenheid zoals verwacht in de WLO-scenario's.

- Intensiever benutten bestaande bedrijventerreinen: de behoefteraming hanteert de huidige intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen als uitgangspunt en kijkt naar het effect van trends en ontwikkelingen hierop. Er worden in het model geen aannames gedaan over het inzetten op intensiever gebruiken van de bestaande voorraad. Het ruimtegebruik is in sommige regio's en gemeenten relatief extensief. Zo zijn er in Zuidoost-Drenthe zo'n 20 banen per hectare, terwijl dit gemiddeld in Nederland op zo'n 40 ligt. Er zijn dus mogelijk kansen om een deel van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen op te vangen in de bestaande voorraad door middel van intensiever ruimtegebruik.

Effect (economische) crisis valt naar verwachting binnen de bandbreedte van WLO laag en hoog

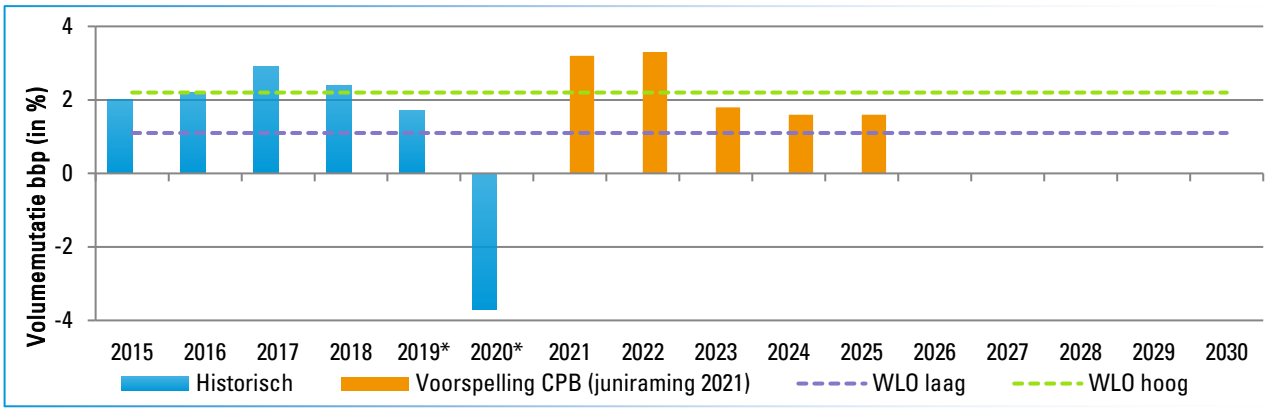
De coronacrisis heeft in 2020 een forse impact gehad op de Nederlandse economie. De economie kromp in 2020 met 3,8% (bron: CBS, 2022; voorlopig cijfer). Dat was een sterkere krimp dan in 2009 (3,7%). Hoewel de (lange termijn) effecten nog niet duidelijk zijn, zien we inmiddels echter dat de economie zich sneller herstelt dan verwacht. Voor 2021 wordt volgens de augustusraming van het CPB uitgegaan van een economische groei van 3,8%, en voor 2022 van 3,2%. Het CPB verwacht dat ook de werkgelegenheid snel terugkeert op het oude niveau. Hoe het herstel er uit ziet, verschilt per sector. Het voorlopige beeld is dat sectoren die veelal op bedrijventerreinen zijn gevestigd er relatief goed vanaf komen. Tegelijkertijd brengt de oorlog in Oekraïne ook weer nieuwe economische onzekerheden met zich mee. Wat de effecten op langere termijn zijn is op dit moment nog te vroeg om te zeggen. In de langjarige prognoses van de werkgelegenheid (WLO-scenario's) wordt uitgegaan van schommelingen in de economische conjunctuur. Hiermee worden perioden van hoogconjunctuur en recessie als het ware tegen elkaar weg gestreept. Een mogelijke recessie als gevolg van grondstoffenschaarste en onrust in Europa kan over een periode van 10 jaar weer teniet gedaan worden door een opleving van de economie. De bandbreedte WLO laag en hoog is daarmee het meest plausibel uitgangspunt.

Uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek zagen we in 2020 in Nederland een afname van circa 10% in de ruimtevraag op bedrijventerreinen (zowel uitgifte van nieuw bedrijventerrein, herontwikkeling van brownfields als opname in de bestaande voorraad) ten opzicht van (topjaar) 2019. In Drenthe was het beeld anders en was zelfs sprake van een toename in 2020. Dit had alles te maken met een aantal grotere investeringsbeslissingen, zoals de uitbreiding van Pandriks Bake Off in Meppel en de uitbreiding van Wildkamp/Jarola in Coevorden. We zien op landelijk niveau dat de locatiedynamiek zich weer snel herstelde en in 2021 naar recordhoogte steeg. Daarnaast zien we dat de coronacrisis vooral een katalysator is geweest van trends die al zichtbaar waren in de bedrijventerreinenmarkt. Voorbeelden zijn de groei van e-commerce (en daardoor versterkte groei van zowel XL- als kleinschalige stadslogistiek) en meer aandacht voor een groene, gezonde en prettige werkomgeving. Vanwege de grote sectorale groeiverschillen en specifieke regionale kenmerken zijn er grote regionale verschillen te zien in economisch herstel. Uit CBS-cijfers blijkt dat regio Noord-Drenthe binnen de provincie de hoogste economische groei heeft sinds het derde kwartaal van 2019[11].

Al met al verwachten we dat de bandbreedte van de WLO-scenario's op de lange termijn overeind blijft als realistisch toekomstbeeld. WLO laag gaat, voor heel Nederland, uit van een jaarlijkse economische groei van 1,1% tot 2030. Hoewel de economie in 2020 sterk kromp, zien we dat de economie zich snel herstelt en verwachten we dat de economische groei op lange termijn niet onder WLO laag uit komt.

[11] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/50/economie-in-bijna-alle-regio-s-boven-niveau-van-voor-coronacrisis

Figuur 66: Economische groei in Nederland in perspectief; corona-effect lijkt kortstondig



Bron: CPB (juni 2021) Actualisatie Verkenning middellange termijn 2022-2025; CBS Statline, 2021; CPB/PBL (2015), Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving.

Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk. De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijkomen en hergebruik van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet worden met een bepaalde schuifruimte: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Een negatieve uitbreidingsvraag betekent dus ook niet dat er helemaal geen ruimtevraag is. Bedrijven kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Zoals door veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door krimpende ruimtevraag – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

2.6 Vertaling vraag naar werkmilieus

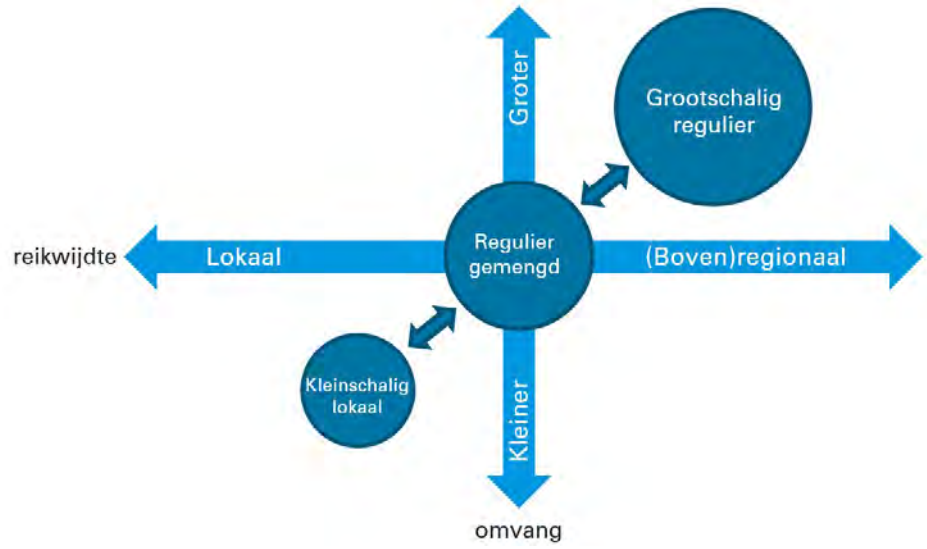
De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB/PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefab-fabriek (productie) begint. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, kijken we daarom naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. In de provincie Drenthe zien we dat twee kenmerken het meest bepalend zijn voor de vraag die een bedrijventerrein aantrekt. Dat zijn (1) de omvang van de kavels op het terrein (in samenhang met de totale omvang van het terrein) en (2) het verzorgingsgebied van het terrein, waarin we onderscheid maken tussen lokaal en regionaal. Deze indeling sluit niet geheel aan bij de provinciale omgevingsverordening omdat deze enkel uitgaat van lokale en regionale bedrijventerreinen en geen rekening houdt met omvang van een bedrijventerrein of bedrijfskavel.

Met behulp van reikwijdte en omvang onderscheiden we vier typen bedrijventerreinen in Drenthe:

1. **Kleinschalig lokale bedrijventerreinen:** kleinere bedrijventerreinen met vooral kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare). Bedrijven op deze terreinen zijn sterk lokaal gebonden, het verzorgingsgebied van deze terreinen is dus lokaal. Hierdoor is vooral de spreiding van deze hectares over een regio van belang. Immers, aanbod 15 of 20 kilometer verderop is voor een lokaal MKB bedrijf vaak geen alternatief. Dit komt overeen met de typering lokale bedrijventerreinen in de Omgevingsverordening Drenthe.
2. **Regulier gemengde bedrijventerreinen:** brede categorie bedrijventerreinen met vooral kleinschalige tot middelgrote kavels (bandbreedte grofweg 0,5 tot 3 hectare). Verzorgingsgebied is lokaal tot regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de grootschalige regulier gemengde bedrijventerreinen, bijvoorbeeld ook op een terrein zelf. Een enkel lokaal bedrijventerrein valt onder deze categorie. Verreweg de meeste terreinen in deze groep vallen onder de noemer regionale terreinen, conform de Omgevingsverordening Drenthe.
3. **Grootschalige regulier gemengde bedrijventerreinen:** bedrijventerreinen met vooral grootschalige kavels (vanaf 2 hectare). Verzorgingsgebied is (boven)regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de regulier gemengde bedrijventerreinen, bijvoorbeeld ook op een terrein zelf. Conform Omgevingsverordening Drenthe betreft het de regionale bedrijventerreinen.
4. **Specifieke bedrijventerreinen:** bedrijventerreinen die door een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld watergebonden bedrijven, hoge milieucategorie, campus) niet binnen bovenstaande indeling passen.

Zie figuur hieronder voor een grafische weergave van de twee bepalende kenmerken en de resulterende typen bedrijventerreinen in Drenthe. Elk bedrijventerrein met hard (plan)aanbod in de provincie delen we in naar een van de bovenstaande typen bedrijventerreinen, zie ook bijlage C. Deze typen bedrijventerreinen zijn niet 'met een schaar te knippen' en lopen in de praktijk vaak door elkaar heen. Zo kan een lokaal kleinschalig terrein toch één grootschalige kavel hebben of kan een grootschalig bedrijventerrein een deel van het terrein hebben waar kleinere bedrijven zich kunnen vestigen. Een bedrijventerrein kan dus (potentieel) meerdere soorten vraag bedienen. Het harde (plan)aanbod in de provincie splitsen we uit naar type bedrijventerreinen volgens bovenstaande indeling. Vervolgens confronteren we per regio indicatief vraag en aanbod naar bovenstaande typen terreinen. Dit geeft een indicatie van de kwalitatieve behoefte.

Figuur 77: Schematische weergave typen bedrijventerreinen Drenthe



3 Behoefteraming provincie Drenthe

In dit hoofdstuk de behoefteraming voor de provincie Drenthe als geheel. In de volgende hoofdstukken lichten we de behoefteraming per regio toe en gaan we uitgebreid in op de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie).

3.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen

3.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de kwalitatieve vertaling van de vraag en de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot 2030.

Totale vraag op provincieniveau

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de provincie Drenthe in de periode 2022 tot 2030 is 80 tot 152 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa 10 tot 19 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van maximaal circa 115 hectare in Drenthe. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een dalende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt op provincieniveau.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag in de provincie Drenthe in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2022 tot 2025	30	57
2022 tot 2030	80	152
2030 tot 2040	-19	115

VERGELIJKING MET PROGNOSE RUIMTEVRAAG UIT DE NOVI

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken hebben medio 2019 het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants per landsdeel de ruimtevraag naar kantoren en bedrijventerreinen tot en met 2030 geraamd. Het areaal bedrijventerrein in landsdeel Noord (Drenthe, Friesland, Groningen) zal volgens deze raming naar verwachting tussen 2017 en 2030 met 430 tot 990 hectare toenemen. Vertaald naar Drenthe (o.b.v. aandeel in uitgegeven areaal bedrijventerreinen) betekent dat indicatief een uitbreidingsvraag van circa 120 tot 280 hectare, ofwel zo'n 10 tot 20 hectare per jaar. Dit ligt in lijn met de geraamde uitbreidingsvraag in deze nieuwe behoefteraming voor Drenthe.

3.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 18 hectare in Drenthe op basis van door gemeenten opgegeven transformatieplannen. Dit is circa 0,8% van de huidige uitgegeven voorraad. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2040 op gang komt.

3.1.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen komen relatief weinig voor. Het gaat om (inter)nationale acquisities of verplaatsingen. Vanuit een historisch perspectief is de spoeling in Drenthe dun. In het verleden hebben zich weliswaar (grote) bedrijven van buiten de provincie zich gevestigd, maar ten opzichte van andere regio's (bv. Amsterdam, Brabant, Limburg) is het aandeel gering. Drenthe heeft wel enkele kenmerken die aantrekkelijk zijn voor locatiezoekende bedrijven, zoals de ligging op de corridor naar Hamburg/Scandinavië/Oost-Europa (welke in de komende jaren sterk zal verbeteren), de relatief lage ruimtedruk in combinatie met de nog beschikbare ruimte, een passend opleidingsniveau van de beroepsbevolking (zowel lager, middelbaar en hoger opgeleiden, inclusief de beschikbaarheid[12] ervan). Bovendien vragen de grote transities (energietransitie en circulaire transitie) mogelijk ook ruimte naar de toekomst. Deels is dit vervangende ruimte voor economische sectoren die naar de toekomst toe zullen verdwijnen, maar er zijn ook nieuwe activiteiten zichtbaar als gevolg van deze transities. Bestaande (werkgelegenheids)prognoses houden nog maar beperkt rekening met effecten van nieuwe grootschalige vestigers en de energietransitie. Dit maakt dat dergelijke activiteiten zich additioneel bovenop de uitbreidings- en vervangingsvraag kunnen voordoen. Crux is wel dat de omvang van een dergelijke additionele vraag lastig te voorspellen is. Gelet hierop zijn de grote regiogemeenten in Drenthe gevraagd om inzicht in lopende gesprekken met bedrijven van buiten de provincie. Ook is de NOM om expertise op dit vlak gevraagd. Bovendien zijn twee gespreksrondes geweest met vertegenwoordigers van de markt om meer gevoel te krijgen bij de additionele ruimtevraag. We gaan uit van drie typen vragers:

1. Logistiek en productie/maakindustrie

In de praktijk zien we in Nederland dat voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zich bovenregionaal verplaatsen. Met name regio's in de zuidelijke corridor (Rotterdam-Ruhrgebied) hebben rijkelijk geprofiteerd van deze ligging. Veel nieuwe industriële en logistieke partijen hebben zich in de afgelopen tien tot vijftien jaar in deze regio's gevestigd. Ook gebieden centraal in Nederland (as Almere-Tilburg) of nabij consumentenconcentraties (bv. Randstad) hebben veel nieuwe bedrijven mogen verwelkomen. De groei hier heeft ook geleid tot het schaarser worden van beschikbaar aanbod. Steeds vaker kiezen bedrijven ook voor locaties net buiten de hotspots. Dit omwille van ruime vestigingsmogelijkheden (en vaak ook snel beschikbaar om te beginnen met bouwen), bereikbaarheid en beschikbaarheid van arbeid. Plekken als Midden-Limburg, Arnhem-Nijmegen, Almere-Lelystad en Almelo en (Regio) Zwolle konden in de afgelopen jaren rekenen op een toenemende belangstelling van bedrijven. Nu lijkt ook Drenthe interessant te worden. Kortom, de zoekrange van bedrijven neemt steeds verder toe (of, onontdekte plekken worden steeds meer gevonden). Recente nieuwe vestigingen in Drenthe zijn onder andere FrieslandCampina (Meppel, samenvoeging van meerdere locaties), M&G (Assen, samenvoeging vestiging Groningen en Assen) en Fage & PostNL (nieuwvestiging in Hoogeveen). Ook grote partijen als Tesla, Bestseller en Jysk hadden Drenthe op het netvlies staan voor vestiging, maar kozen uiteindelijk toch voor andere locaties. Vestigingen zijn groot tot zeer groot. Per casus gaat het om bedrijven groter dan 5 hectare en incidenteel oplopend tot 20 á 25 hectare.

Een overzicht van partijen waarmee de gemeenten in Drenthe anno 2022 spreken, bestaat uit een mix van bedrijven die al in Drenthe gevestigd zijn, maar ook enkele grootschalige bedrijven van buiten de provincie. De kans dat deze bedrijven allemaal voor Drenthe kiezen is niet groot. Echter, als we kijken naar de diverse leads, dan kunnen we concluderen dat het vestigingsklimaat van de provincie in de lift zit. De komende jaren zal daarom resultaat geboekt gaan worden. Hierbij dient dan wel rekening gehouden te worden met de regionale en economische meerwaarde van nieuwe vestigingen. We denken aan de binding met de economische sectoren van Drenthe, maar ook het aantal arbeidsplaatsen en de relatie met andere bedrijven in de provincie.

[12] In Drenthe is de arbeidsmarkt minder krap (aantal openstaande vacatures t.o.v. het aantal personen dat korter dan 6 maanden WW ontvangt) dan gemiddeld in Nederland (bron: UWV, 4e kwartaal 2022).

2. (Hyperscale) datacenters

Een tweede groep bedrijven/activiteiten welke een impact kunnen hebben op de totale vraag naar bedrijventerreinen in Drenthe zijn datacenters. Nederland is zeer aantrekkelijk voor vestiging van verschillende typen datacenters. Rondom Amsterdam is een cluster ontstaan van (middelgrote) multiclient datacenters die bovendien profiteren van elkaars nabijheid (hyperconnectiviteit). Daarnaast staan enkele specifieke regio's ook op de radar voor de vestiging van zogenaamde hyperscale datacenters. Noord-Holland-Noord en de Eemshaven/Groningen huisvesten al dergelijke centra. Ook in Zeewolde speelt een initiatief voor vestiging. Bovendien zijn er diverse initiatieven die boven de markt hangen. Criteria voor dergelijke centra zijn: veel ontwikkelruimte, toelevering van veel (duurzaam opgewekte) energie en een goede (energie)infrastructuur. Mede gelet op de maatschappelijke discussie over de negatieve (omgevings)effecten van hyperscale datacenters heeft de minister een voorbereidingsbesluit aangekondigd die de vestiging van datacenters >10 hectare onmogelijk maakt. We verwachten dan ook dat er nog beperkt nieuwe initiatieven zullen ontstaan. Bovendien is Drenthe niet de perfecte vestigingslocatie voor dergelijke grote datacenters. Uiteraard is Drenthe wel geschikt voor meer lokaal en regionaal georiënteerde datacenters (deze behoren niet tot de additionele vraag, maar zijn onderdeel van de reguliere uitbreidingsvraag van bedrijven).

3. Nieuwe activiteiten als gevolg van de energietransitie

De energietransitie kan daarnaast ook leiden tot nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Het gaat bij dit soort initiatieven al snel om 5 à 6 hectare ruimtebeslag. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming naar bedrijventerreinen zit.[13]

Op basis van onze monitoring van bovenregionale dynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland), de leads die in Drenthe lopen en de regionale economische structuur van de provincie schatten we in dat er maximaal 50 hectare grootschalige additionele vraag kan landen op bedrijventerreinen in Drenthe in de periode 2022 tot 2030. Om het maximale aantal hectares te behalen zal veel inzet geleverd moeten worden op acquisitie en zal het aanbod goed aan moeten sluiten op de vraag van grootschalige bovenregionale vestigers. Wij verwachten dat het overgrote deel van deze vraag zal landen in de A37/A28/E233-corridor vanwege de goed bereikbare relatief zuidelijke ligging hiervan. Na 2030 verwachten we nog een aanvullende ruimtevraag van circa 20 hectare extra. Omdat de additionele vraag met veel onzekerheden gepaard gaat (het kan ruimschoots meer worden, maar zeker ook minder) is ons advies om op basis van deze (conservatieve) inschatting de prognoseresultaten te verrijken, vraag en aanbod continue te monitoren en de planning/programmering hierop aan te passen (areaal uitsluitend hiervoor reserveren, 'bijplussen' of juist uit de markt halen).

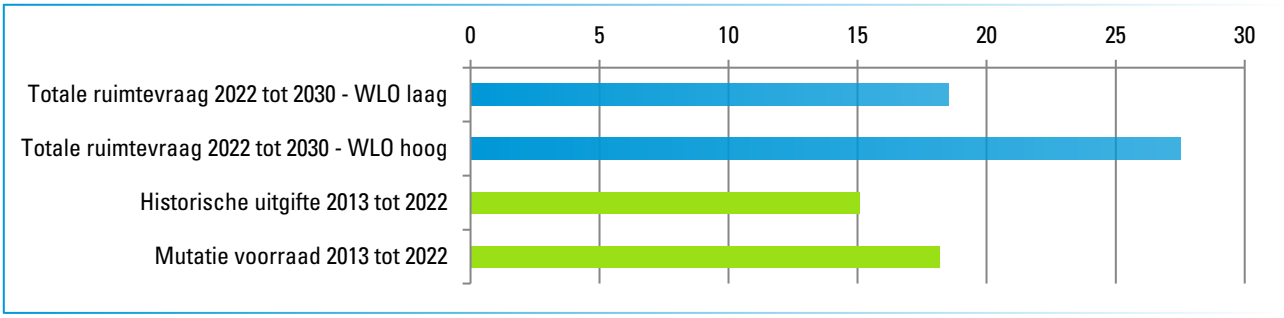
3.1.4 Totale ruimtevraag

De totale ruimtevraag op provincieniveau bestaat uit de hierboven uitgewerkte vraagcomponenten; uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag. **De bandbreedte van de ruimtevraag in de provincie Drenthe in de periode 2022 tot 2030 is circa 148 tot 220 hectare.** Deze vraag is dus opgebouwd uit 80 tot 152 hectare aan uitbreidingsvraag, 18 hectare vervangingsvraag en 50 hectare. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van 19 tot 28 hectare. De onderkant van de bandbreedte ligt enkele hectaren boven de langjarige (2013-2022) historische uitgifte in de provincie. De bovenkant van de bandbreedte ligt

[13] Een andere vorm zijn maatregelen die getroffen worden om gebieden klimaatadaptief te maken, de biodiversiteit te versterken en/of om hittestress op bedrijventerreinen te verminderen. Deze maatregelen betekenen dat er in het ontwerp van bedrijventerreinen en op bedrijfskavels meer ruimte gereserveerd wordt/gaat worden. Op privaat terrein gaat het bijvoorbeeld om zon-op-dak, groene daken, semi-verharde parkeerterreinen, etc. In het openbaar gebied zien we steeds vaker oplossingen voor waterberging (sloten, wadi's) of bredere groenstroken. Met name het laatste heeft ook een ruimtelijk effect. De bruto-netto verhouding van een bedrijventerrein zal wijzigen. We verwachten niet dat dit een additioneel effect zal hebben op de ruimtevraag zoals in deze prognose bedoeld is.

boven de langjarige (2013-2022) historische uitgifte in de provincie. Randvoorwaarde hiervoor is dat de vervangingsvraag en additionele vraag de komende jaren concreet worden.

Figuur 88: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Let op: de totale ruimtevraag op provincieniveau bestaat uit uitbreidingsvraag + vervangingsvraag + additionele vraag.

3.2 Aanbod bedrijventerreinen

3.2.1 Bestaande voorraad

Kwaliteit bestaande voorraad

Bureau BUITEN heeft in opdracht van de provincie Drenthe een onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van alle bedrijventerreinen in de provincie. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit (op de aspecten duurzaam en gezond, fysiek ruimtelijk en sociaal economisch) per bedrijventerrein. Alle terreinen worden op provincieniveau ingedeeld in de categorieën koplopers (meeste kwaliteit), peloton (gemiddelde kwaliteit) en achtervolgers (minste kwaliteit). In Drenthe zitten circa 22% van de terreinen in de categorie koploper, circa 60% van de terreinen in de categorie peloton en circa 18% in de categorie achtervolgers.

Leegstand

Het totale aanbod van panden op bedrijventerreinen in Drenthe bedraagt circa 82.900 m^2 bvo (bron: Stec Groep Aanbodmonitor Bedrijventerreinen, peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen op circa 1,2%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor had in het verleden ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2019) zien we voor Drenthe een leegstandspercentage van circa 3,7%. Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) eveneens circa 3,7%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bedrijventerreinen op provincieniveau onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Drenthe. Regionaal en lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan.

3.2.2 Hard planaanbod

Er is in de provincie per 1-1-2022 nog zo’n 371 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Hierbij merken we op dat niet alle harde plannen alle soorten vraag kunnen bedienen. Circa 72 hectare van het aanbod is gericht op een specifieke doelgroep (denk aan (erg) grootschalige bedrijven of meer kantoorachtige bedrijven). Bovendien zijn begin

2022 diverse verkopen gerealiseerd, waardoor het direct beschikbare aanbod kleiner is dan hier gesteld. Hier gaan we per regio dieper op in.

3.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2022 tot 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2029 en zetten daar het (niet specifieke) harde planaanbod per 1-1-2022 tegen af.

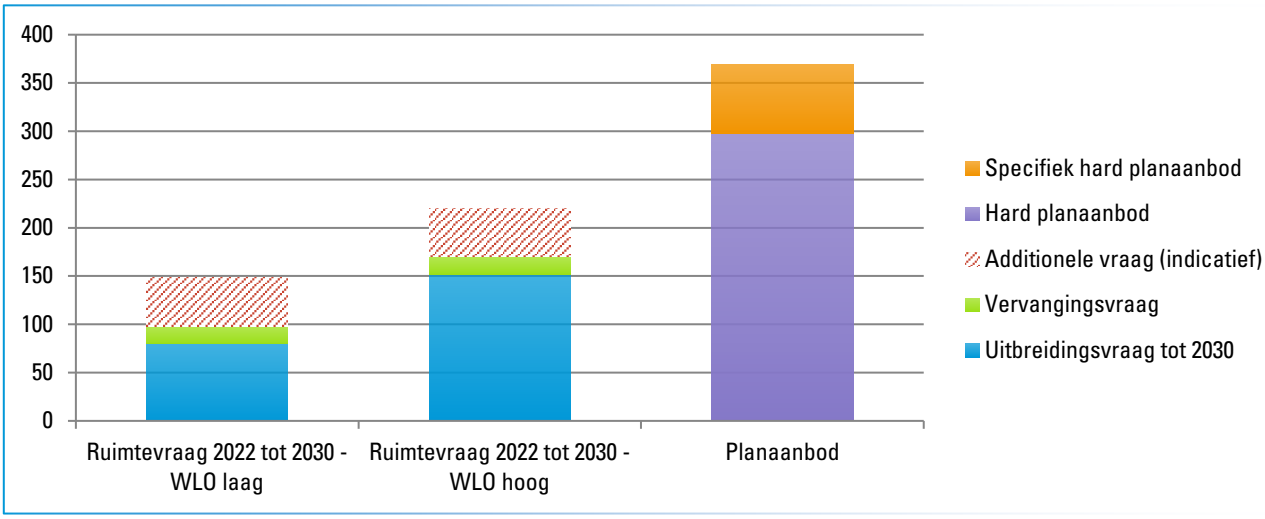
Confrontatie vraag-aanbod 2022 tot 2025

Om inzicht te bieden in de kwantitatieve vraag-aanbodverhouding op korte termijn voor de provincie Drenthe confronteren we de uitbreidingsvraag voor de periode 2022 tot 2025 met het aanbod per 1-1-2022. Op korte termijn is er kwantitatief voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Echter, kwalitatief (en lokaal) kan dit een heel ander verhaal zijn. We merken daarbij op dat additionele vraag en vervangingsvraag niet zijn meegenomen in deze confrontatie. Een deel van de additionele vraag (maximaal 50 hectare tot 2030) kan wel landen op korte termijn. In Drenthe is de verwachting dat een aantal grote additionele ruimtevragers zich gaat vestigen op bedrijventerreinen op korte termijn. De totale omvang van deze transacties is echter lastig te voorspellen, daarom nemen we additionele vraag niet mee in deze confrontatie. De transformatieplannen in de provincie zijn naar verwachting niet voor 2025 dusdanig vergevorderd dat er vervangingsvraag optreedt. Daarom nemen we geen vervangingsvraag mee in deze confrontatie.

Confrontatie vraag-aanbod 2022 tot 2030

We confronteren de totale uitbreidingsvraag en vervangingsvraag voor de periode 2022 tot 2030 met het harde planaanbod. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In zowel het WLO-laag als WLO-hoog scenario is er meer aanbod dan vraag. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 50 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Drenthe tot 2030.

Figuur 99: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Drenthe in netto hectare (2022 tot 2030)

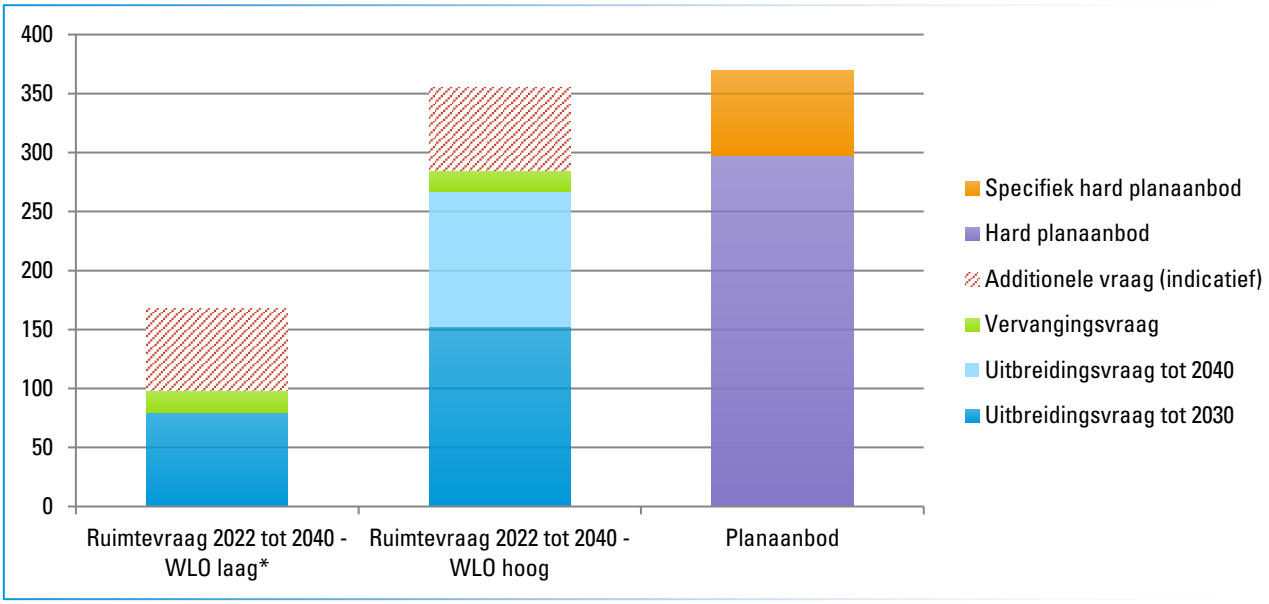


Confrontatie vraag-aanbod 2030 tot 2040

Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod voor de periode 2022 tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario is er meer vraag dan aanbod. Er is in dit scenario een tekort van circa 58 hectare tot 2040. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022

in de provincie. Als zachte plannen (zoals Rundedal Noord III/IV) worden ontwikkeld dan overstijgt het aanbod de vraag verder. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 70 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Drenthe in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 1010: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Drenthe in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario WLO-laag voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie ook tabel 8.

4 Behoefteraming per regio

4.1 Behoefteraming Noord-Drenthe

4.1.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot 2030.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Noord-Drenthe in de periode 2022 tot 2025 is 4 tot 13 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa 11 tot 35 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa 1 tot 4 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -4 tot 27 hectare in Noord-Drenthe. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag in Noord-Drenthe in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2022 tot 2025	4	13
2022 tot 2030	11	35
2030 tot 2040	-4	27

De uitbreidingsvraag in Noord-Drenthe is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie ook tabel hieronder. In scenario WLO laag hebben enkele sectoren een neutrale of negatieve ruimtevraag tot 2030. Vanuit deze sectoren verwachten we dus per saldo geen uitbreiding in het aantal hectares op bedrijventerreinen. In scenario WLO hoog verwachten we voor bijna elke sector een positieve ruimtevraag tot 2030. De grootste ruimtevragers in beide scenario's zijn de sectoren logistiek en groothandel en industrie. In de periode 2030 tot 2040 is voor elke sector in beide scenario's de uitbreidingsvraag kleiner dan de periode 2022 tot 2030.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Landbouw	0	0	0	1
Bouw, handel en reparatie	-1	5	-3	4
Consumentendiensten	-2	1	-3	0
Dienstverlening & ICT	0	3	0	3
Industrie	7	12	2	8
Logistiek en groothandel	9	13	4	9
Overheid, zorg en onderwijs	-3	2	-4	2
TOTAAL	**11**	**35**	**-4**	**27**

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in Drenthe (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor Noord-Drenthe komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij

de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 11: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	WLO laag	WLO hoog
Lokaal kleinschalig	2	7
Regulier gemengd	6	18
Regulier grootschalig	3	11
TOTAAL	11	35

Vervangingsvraag

We verwachten een maximale vervangingsvraag van circa 7 hectare in Noord-Drenthe. Deze vervangingsvraag komt voort uit de geplande transformatie van een klein deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen naar woningen (omgeving Dr. A.F. Philipsweg). Dit zal het Havenkwartier gaan heten.

Additionele vraag

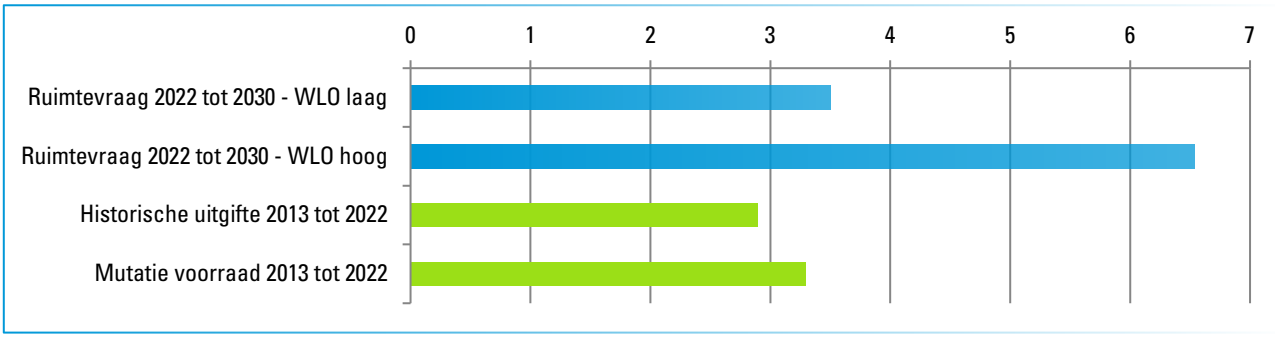
We verwachten een maximale additionele vraag (tot 2030) van circa 10 hectare in Noord-Drenthe. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimtevraag in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de regio Noord-Drenthe in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen. Binnen de regio Noord-Drenthe hebben veel bedrijven (en bedrijventerreinen) een sterke relatie met de stad (en provincie) Groningen. Een deel van de gemeenten werkt ook samen binnen de Regio Groningen-Assen. Veel MKB-bedrijven hebben economische en arbeidsmarktrelaties net over de provinciegrenzen. Binnen de prognose houden we hier rekening mee. Ook de historische overloop van bedrijven naar Groningen of vanuit Groningen naar dit deel van Drenthe is meegenomen in de prognose. Mocht deze (historische) tendens in de toekomst meer/minder worden, dan heeft dit mogelijk gevolg voor de uitkomst van de prognose. Hiervoor is monitoring noodzakelijk. In Regio Groningen-Assen is een bedrijventerreinmonitor. Deze zou hier als basis voor gebruikt kunnen worden. Gelet op schaarste aan ruimte in Groningen en een aantrekkende ruimtevraag van bedrijven in de Regio Groningen-Assen is het mogelijk dat op korte termijn de vraag sterk aantrekt. Op langere termijn is de opgave om voldoende werkgelegenheid te bieden voor de (nieuwe) inwoners in de regio, mede gelet op de woningbouwopgave. De verwachting is – gebaseerd op de historische trend, nu voorkomende leads en overwegende vraag vanuit logistiek en industrie – dat Noord-Drenthe beperkt in trek is voor additionele ruimtevragers. De zuidelijke corridor A28/A37/E233 biedt een beter vestigingsperspectief, vooral voor de grote bedrijven.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in Noord-Drenthe in de periode 2022 tot 2030 is 28 tot 52 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 4 tot 7 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt ver boven de historische uitgifte in de regio. Gelet op de aantrekkende uitgifte in de afgelopen periode, de woningbouwontwikkeling in Regio Groningen-Assen en de economische dynamiek die dit met zich meebrengt, achten we een toekomstige ontwikkeling aan de bovenkant van de bandbreedte reëel voor Noord-Drenthe.

Figuur 1111: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. Dit doen we per gemeente op basis van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, het aandeel binnen de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar. In Noord-Drenthe is Assen goed voor het overgrote deel van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Dit komt voor een groot deel voort uit de verwachte vervangingsvraag in Assen, maar ook op basis van de op handen zijnde transacties (gebaseerd op overzicht van leads). De overige gemeente hebben min of meer een gelijke aandeel in de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag van Noord-Drenthe. De additionele vraag is niet toe te delen op gemeenteniveau en onder andere afhankelijk van aanbodontwikkeling specifiek voor deze doelgroep. Assen en Midden-Drenthe maken hierop de grootste kans gelet op het aanwezige aanbod. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat.

Tabel 12: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030

Gemeentenaam	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	1 tot 3 ha.	12 tot 24 ha.	1 tot 5 ha.*	2 tot 6 ha.	1 tot 4 ha.**

* Exclusief vraag naar het VAM/MERA terrein
** Exclusief vraag vanuit Groningen, onder andere naar Ter Borch

4.1.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Noord-Drenthe bedraagt circa 29.100 m^2 bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 1,4%. Hiermee ligt het aanbod in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 2,7%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bedrijventerreinen in Noord-Drenthe onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Drenthe. Tussen gemeenten kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 154 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat er vooral kavels kleiner dan 1 hectare beschikbaar zijn in het aanbod. Op Werklandschap Assen-Zuid zijn enkele grotere kavels beschikbaar. Een deel hiervan is echter al verkocht. Ook is er erg veel grootschalig aanbod gericht op (boven)regionale ruimtevrager beschikbaar op het VAM/MERA terrein. In onderstaande tabel is het harde (plan)aanbod per terrein in de regio weergegeven. Naast het harde (plan)aanbod zijn er ook een aantal zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio. Bijvoorbeeld om specifiek aanbod te creëren rondom Groningen Airport Eelde (luchthaven-gerelateerd), maar ook voor de opvang van lokale uitbreidingsvragen (zoals Ossebroeken 2). Zachte plannen zijn plannen die niet al zijn vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan.

Tabel 13: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Aa en Hunze	Bloemakkers uitbr.	9,0	2,0
Assen	Groene Dijk	4,4	1,5
Assen	Messchenveld	49,6	27,8
Assen	Peelerpark	25,9	4,5
Assen	Schepersmaat	17,0	1,0
Assen	Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom*	18,8	18,8
Assen	Werklandschap Assen-Zuid – Entreezone**	7,3	5,8
Midden-Drenthe	Leemdijk West	2,7	1,0
Midden-Drenthe	Ossebroeken	16,6	1,3
Midden-Drenthe	VAM/MERA Terrein***	65,0	58,3
Noordenveld	Haarveld	21,6	8,7
Noordenveld	Wester Es	7,7	1,3
Tynaarlo	Businesspark Ter Borch****	14,0	12,0
Tynaarlo	Vriezerbrug uitbr. II & III	50,0	8,3
Overige terreinen (< 1 hectare uitgeefbaar)		18,7	1,4
TOTAAL		**328,3**	**153,7**

* Netto omvang gebaseerd op bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom'
** Netto omvang gebaseerd op bestemmingsplan 'Entreezone Werklandschap Assen-Zuid'
*** Specifiek gericht op grootschalige (boven)regionale ruimtevragers
**** Gelet op de ligging van deze locatie verwachten we dat de vraag vooral uit Groningen (stad) zal komen

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen. In Noord-Drenthe constateren we wel dat begin 2022 diverse bedrijfskavels verkocht zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen – afkomstig uit IBIS monitoring 2021 – niet meer geheel actueel zijn.

4.1.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

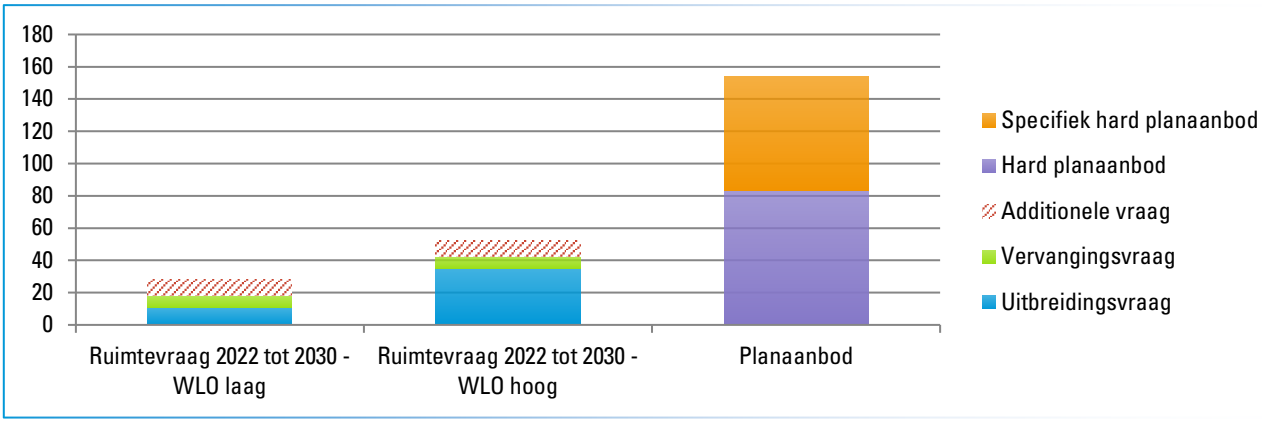
Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in Noord-Drenthe tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag tot 2030. In het WLO-hoog scenario is er ook meer aanbod dan vraag. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 10 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden

aangetrokken in Noord-Drenthe in de periode 2022 tot 2030. Ook is er veel aanbod in de regio bestemd voor specifieke doelgroepen.

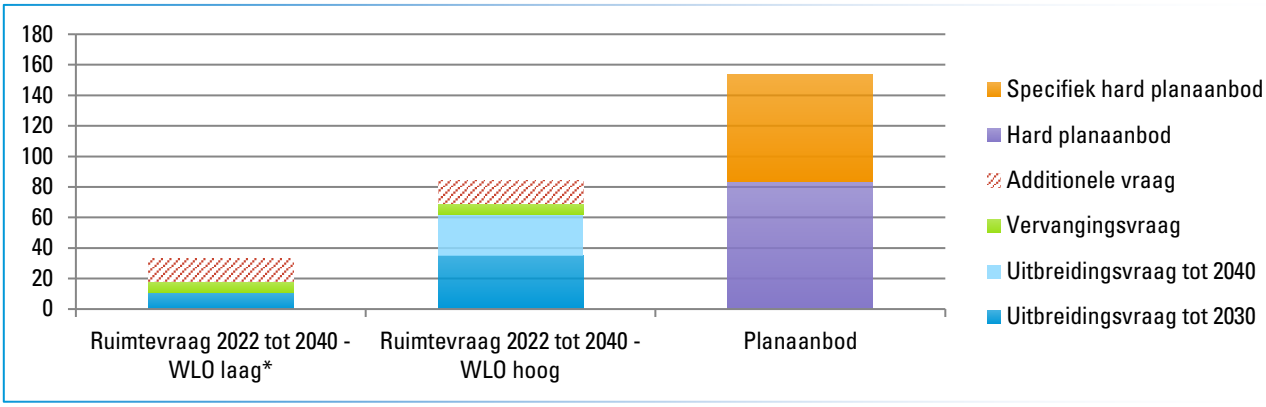
Met name in de Regio Groningen-Assen lijkt de vraag sterk aan te trekken. Er is bij de gemeenten substantieel interesse voor de aankoop van bedrijfskavels. Of dit ook daadwerkelijk het geval zal zijn is op dit moment lastig te voorspellen. Enkele bedrijven zijn al in een vergevorderd stadium. De verhuizing van bedrijven naar een nieuw bedrijfskavel biedt ook kansen voor andere bedrijven om zich te vestigen op achterblijvende locaties. Hiermee wordt mogelijk ook een impuls gegeven aan het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen.

Figuur 1212: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod voor in Noord-Drenthe tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario is er sprake van een evenwichtige situatie tot 2040. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 15 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Noord-Drenthe in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 1313: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario WLO-laag voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie ook tabel 9.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor Noord-Drenthe:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 2-7 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in Noord-Drenthe. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is circa 16 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is verdeeld over de regio waardoor verschillende lokale ruimtevragers kunnen worden bediend. We schatten in dat vraag en aanbod in balans is voor dit type bedrijventerrein tot 2030. Op termijn (richting 2040) kan er behoefte ontstaan naar toevoeging van kleinschalig lokale terreinen in de meer landelijke gemeenten. Dit segment kan deels ook landen in de regulier gemende voorraad, zeker waar het gaat om kavels groter dan 5.000 m^2. In individuele gevallen en in specifieke kernen/dorpen kan er wel al voor 2030 behoefte zijn aan enige uitbreidingsruimte. Via de regionale afspraken kan hierop worden geanticipeerd.
- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 6-18 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Noord-Drenthe. Het onderscheid met de voorgaande categorie (kleinschalig lokaal) is minder hard dan hier wordt voorgesteld. Er is circa 43 hectare aanbod van dit type terrein. Veelal zijn op deze terreinen alleen kavels kleiner dan een hectare beschikbaar. We schatten in dat er een overaanbod is aan kleinere kavels (kleiner dan 1 hectare) op regulier gemengde bedrijventerreinen in Noord-Drenthe tot 2030. Voor bedrijven die een kavel zoeken van groter dan 1 hectare (range 1-3 hectare) bestaat een tekort in de regio tot 2030. Mogelijk kan hier (deels) in worden voorzien door kleinere kavels in de regulier gemengde voorraad samen te voegen.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 3-11 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Noord-Drenthe. Het betreft kavels groter dan 3 hectare. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Er is op Werklandschap Assen-Zuid beperkt aanbod geschikt voor dit segment. Mogelijk kan (deels) in grotere kavels worden voorzien door kleinere kavels in de regulier gemengde voorraad samen te voegen.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 70 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in Noord-Drenthe tot 2030. Het aanbod zit op de bedrijventerreinen VAM/MERA (geschikt voor (erg) grootschalige (boven)regionale ruimtevragers gericht op recycling, afvalstromen, etc. – hogere milieuhindercategorie) en Businesspark Ter Borch (hoogwaardig bedrijventerreinmilieu vooral gericht op vraag vanuit de stad Groningen).

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor Noord-Drenthe tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in Noord-Drenthe. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie.

- Op termijn kan er behoefte zijn om extra kleinschalig lokaal aanbod te ontwikkelen in Noord-Drenthe. Voorlopig is er voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Zo sluiten vraag en aanbod goed op elkaar aan. Door met elkaar lopende uitbreidingsplannen (van bedrijven of terreinen) te delen en een helder afwegingskader te gebruiken (wanneer wel/niet lokaal gebonden?) kan dit in goede banen geleid worden.
- In het regulier gemengde segment in Noord-Drenthe zijn kavels van groter dan een hectare moeilijk te vinden terwijl hier wel vraag naar is. Op Werklandschap Assen-Zuid zijn een beperkt aantal kavels die in deze vraag kunnen voorzien. Mogelijk kunnen op korte termijn op locaties zoals Messchenveld kavels samengevoegd worden om in deze vraag te voorzien. Een ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden is hier mogelijk interessant. Ook is gelet op de ruimtevraag in dit segment intensivering

van bestaande bedrijventerreinen mogelijk aantrekkelijk. Er zijn diverse terreinen waar ruimte nog intensiever gebruikt kan worden. Een herontwikkeling kan ook kansen bieden voor verdere opwaardering van de terreinen.

- In de gemeente Groningen ontstaat op termijn een tekort aan (kleinere) regulier gemengde kavels om te voorzien in de vraag. In Noord-Drenthe is er een overaanbod aan regulier gemengde kavels met een omvang van kleiner dan een hectare. Mogelijk ontstaat er dus 'overloopvraag' binnen de regio Groningen-Assen. Het is belangrijk inzicht te krijgen in welke terreinen in de regio geschikt zijn om deze 'overloopvraag' op te vangen. In eerste instantie zal Bedrijvenpark Ter Borch een deel van die ruimtevraag accommoderen, maar mogelijk zijn ook andere locaties in Noord-Drenthe hiervoor interessant.
- Er is veel aanbod op het VAM/MERA terrein dat geschikt is voor grootschalige industriële en/of unieke (boven)regionale ruimtevragers. Voor grootschalige logistieke ruimtevragers is het terrein minder geschikt door afwezigheid van ontsluiting op een snelweg of N-weg. Vasthouden aan het huidige profiel kan betekenen dat het lang duurt om gronden uit te geven verwachten we. De unieke positie van het terrein, in relatie tot de transitie naar een circulaire economie, maakt dat zich in de toekomst voldoende kansen voordoen. Nu afstappen van dit profiel maakt het terrein kwetsbaar voor deze toekomstige ontwikkeling.
- Binnen de regio Noord-Drenthe is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en hoe de regionale meerwaarde van grote bedrijven voor de regio te meten.

4.2 Behoefteraming Zuidoost-Drenthe

4.2.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot 2030.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Zuidoost-Drenthe in de periode 2022 tot 2025 is 11 tot 23 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa 30 tot 61 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa 4 tot 8 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -8 tot 39 hectare in Zuidoost-Drenthe. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

Tabel 14: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Drenthe in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2022 tot 2025	11	23
2022 tot 2030	30	61
2030 tot 2040	-8	39

De uitbreidingsvraag in Zuidoost-Drenthe is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie ook tabel hieronder. In scenario WLO laag hebben enkele sectoren een neutrale of negatieve ruimtevraag tot 2030. Vanuit deze sectoren verwachten we dus per saldo geen uitbreiding in het aantal hectares op bedrijventerreinen. In scenario WLO hoog verwachten we voor bijna elke sector een positieve ruimtevraag tot 2030. De grootste ruimtevragers in beide scenario's zijn de sectoren logistiek en groothandel en industrie. Voor de regio Zuidoost-Drenthe geven we ook inzicht in de uitbreidingsvraag vanuit de chemische industrie die sterk aanwezig is in de regio. In de periode 2030 tot 2040 is voor elke sector in beide scenario's de uitbreidingsvraag kleiner dan de periode 2022 tot 2030.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Landbouw	0	1	-3	-3
Bouw, handel en reparatie	6	10	2	9
Consumentendiensten	-1	1	-2	2
Dienstverlening & ICT	-2	1	-2	1
Industrie - Samengevoegd	6	15	-1	13
Industrie - Chemie	1	4	-1	3
Logistiek en groothandel	20	28	0	13
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	-1	0
TOTAAL	**30**	**61**	**-8**	**39**

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in Drenthe (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor Zuidoost-Drenthe komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	WLO laag	WLO hoog
Lokaal kleinschalig	3	6
Regulier gemengd	12	24
Regulier grootschalig	15	31
TOTAAL	**30**	**61**

Vervangingsvraag

We verwachten een maximale vervangingsvraag van circa 7 hectare in Zuidoost-Drenthe. Deze vervangingsvraag komt voort uit de beoogde transformatie van delen van De Holwert in Coevorden naar onderwijsvoorzieningen.

Additionele vraag

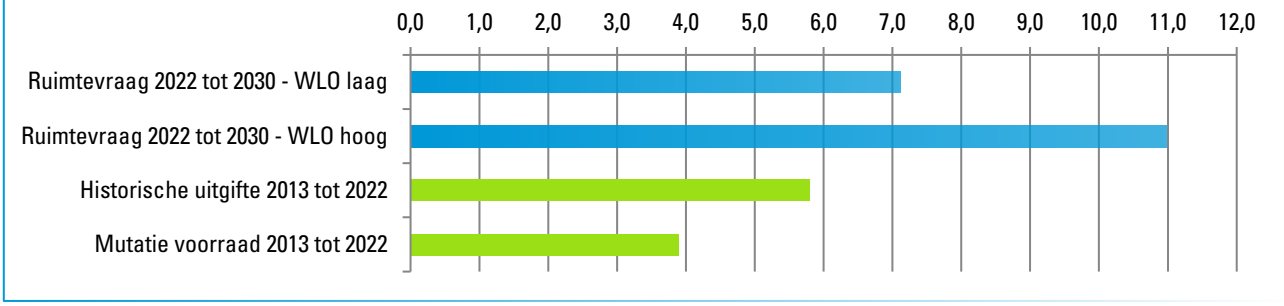
We verwachten een maximale additionele vraag van circa 20 hectare in Zuidoost-Drenthe. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

Ruimtevraag in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in de regio Zuidoost-Drenthe in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen. De verwachting is – gebaseerd op historische trend, nu voorkomende leads en overwegende vraag vanuit logistiek en industrie – dat Zuidoost-Drenthe een aantrekkelijke plek is voor grote (additionele) ruimtevragers. De zuidelijke corridor A28/A37/E233 biedt een goed investeringsperspectief, vooral voor de grote bedrijven. De ervaring leert wel dat hier niet (te) rijkelijk op gerekend moet worden. Immers, voor vestiging staat de regio in concurrentie met andere regio's in (Noord-)Nederland en recente leads bewijzen dat partijen ook vaak voor een andere locatie kiezen. Aan de andere kant kunnen enkele investeringen wel een sterke impact hebben op de gerealiseerde uitgifte in de regio. Het gaat namelijk vaak om zeer grootschalige vestigers van 5, 10 of >20 hectare. In de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zijn dit type bedrijven beperkt inpasbaar.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag in Zuidoost-Drenthe in de periode 2022 tot 2030 is 57 tot 88 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 7 tot 11 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt ver boven de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de regio. Indien de regio er in slaagt om extra vraag aan de regio te binden (additionele vraag), dan kan dit tot een 'schokeffect' in de uitgifte leiden.

Figuur 14: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. Dit doen we per gemeente op basis van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, het aandeel binnen de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar. In Zuidoost-Drenthe zijn Emmen en Coevorden beide goed voor circa de helft van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Een deel van de ruimtevraag in Coevorden komt voort uit verwachte vervangingsvraag. Borger-Odoorn heeft een beperkt aandeel in de ruimtevraag van de regio. De additionele vraag is niet toe te delen op gemeenteniveau en onder andere afhankelijk van aanbodontwikkeling specifiek voor deze doelgroep. Emmen en Coevorden hebben voor deze additionele vraag de beste uitgangspositie. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat.

Tabel 17: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030

Gemeente	Borger-Odoorn	Coevorden	Emmen
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	2 tot 3 ha.	16 tot 26 ha.	19 tot 39 ha.

4.2.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe bedraagt circa 31.300 m^2 bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 1,1%. Hiermee ligt het aanbod in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 5,3%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuidoost-Drenthe. Tussen gemeenten kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 134 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarbij valt op dat een groot deel van het aanbod geschikt is voor ruimtevragers tot 3 hectare. In de categorie 3 hectare of groter zijn nauwelijks beschikbare kavels te vinden in de regio. Daarnaast is weinig aanbod geschikt voor lokale ruimtevraag. Ten slotte zijn er geen terreinen in de regio die enkel geschikt zijn voor specifieke doelgroepen. Onderstaande tabel geeft

het harde (plan)aanbod per terrein in de regio weer. Naast het harde (plan)aanbod zijn er ook een aantal zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio. Rundedal is een voorbeeld van een strategische reserve geschikt voor zeer grootschalige ruimtevragers in Zuidoost-Drenthe. Inmiddels hebben DTZ-gemeenten en provincie te kennen gegeven dat deze locatie mogelijk van toegevoegde waarde is voor het regionale vestigingsklimaat en worden eerste stappen gezet om de ontwikkeling in gang te zetten. Zachte plannen zijn plannen die niet al zijn vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan.

Tabel 18: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	6,5	2,0
Coevorden	Europark	60,0	2,9
Coevorden	Leeuwerikenveld II	60,0	10,4
Coevorden	ROC	17,0	8,3
Emmen	Bargermeer	532,7	19,6
Emmen	Bedrijvenpark A37	49,6	33,1
Emmen	B.P. Eigenhaard	34,4	1,7
Emmen	Businesspark Meerdijk	13,1	9,1
Emmen	Pollux	27,8	11,8
Emmen	Tweeling-Oost	30,5	2,9
Emmen	Tweeling-West	31,0	31,0
Emmen	Waanderveld	24,0	1,2
Overige terreinen (< 1 hectare uitgeefbaar)		12,8	1,4
TOTAAL		**899,4**	**133,7**

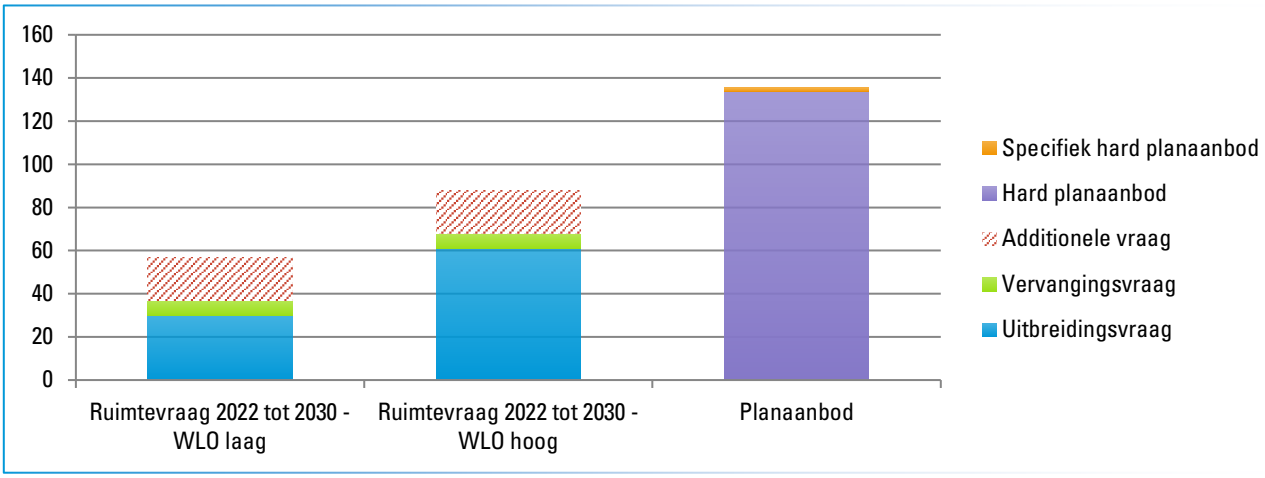
Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen. In Zuidoost-Drenthe constateren we wel dat begin 2022 diverse bedrijfskavels verkocht zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen – afkomstig uit IBIS monitoring 2021 – niet meer geheel actueel zijn.

4.2.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

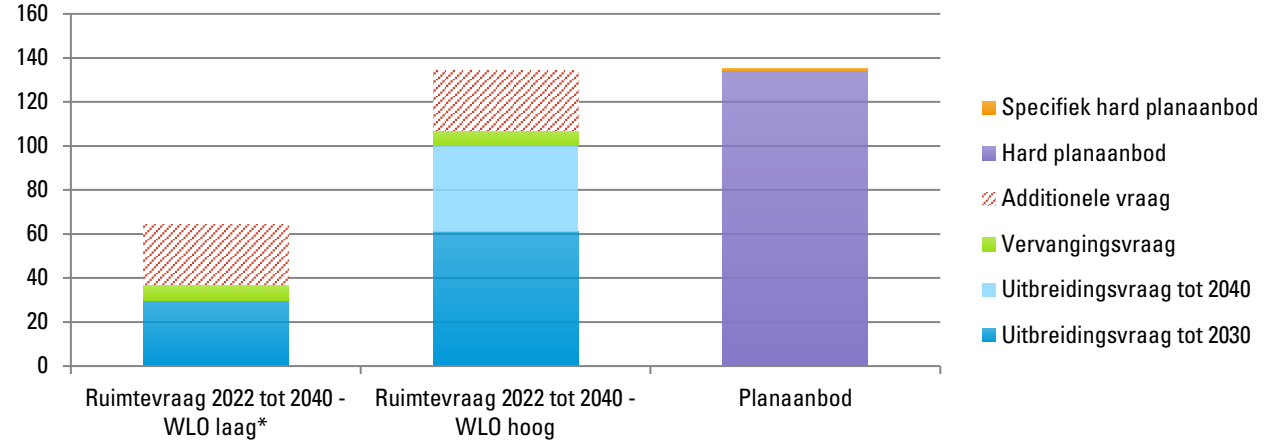
We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in Zuidoost-Drenthe tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario is er ook meer aanbod dan vraag. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 20 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Zuidoost-Drenthe in de periode 2022 tot 2030. Van de additionele vraag weten we dat dit hoofdzakelijk grootschalige bedrijven zijn. Binnen de bestaande uitgeefbare voorraad zijn deze bedrijven lastig te faciliteren. Voor herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels lijkt er op dit moment nog onvoldoende marktdruk en is de financiële businesscase slechts beperkt rond te rekenen.

Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod voor in Zuidoost-Drenthe tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario zijn vraag en aanbod in evenwicht tot 2040. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 28 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Zuidoost-Drenthe in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 1616: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario WLO-laag voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie ook tabel 14.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor Zuidoost-Drenthe:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 3-6 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in Zuidoost-Drenthe. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt niet leidend. Er is circa 4,6 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is beperkt gespreid door de regio waardoor niet alle kleinschalig lokale ruimtevragers in de regio kunnen worden

bediend. Daarnaast is de vraag naar kleinschalig lokale terreinen groter dan het aanbod. Er is dus een tekort aan kleinschalig lokaal aanbod. Door op korte termijn bij een aantal kernen beperkt kleinschalig lokaal aanbod toe te voegen kunnen vraag en aanbod beter in balans gebracht worden.

- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 12-24 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Zuidoost-Drenthe. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt in beperkte mate leidend. Er is circa 14,7 hectare aanbod van dit type terrein, op terreinen geschikt voor grotere ruimtevragers kan deze vraag ook landen. Vraag en aanbod sluiten op regioniveau redelijk goed op elkaar aan. Het aanbod bevindt zich allemaal in de gemeente Emmen. In Coevorden kunnen bedrijventerreinen geschikt voor grootschalige ruimtevragers ook ingezet worden om regulier gemengde vraag te faciliteren. Ook kan mogelijk een deel van de ruimtevraag naar regulier gemengde bedrijventerreinen opgevangen worden in de bestaande voorraad door bestaande bedrijventerreinen ruimte-intensiever te benutten.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 15-31 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Zuidoost-Drenthe. Daarnaast valt ruimtevraag vanuit additionele ruimtevrager vaak in deze categorie. Deze vraag zal voor het grootste deel voortkomen uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Er is circa 74,2 hectare aanbod van dit type terrein. Middelgrote kavels zijn op meerdere plekken te vinden, grotere kavels zijn beperkt beschikbaar. Alleen op De Tweeling is nog aanbod beschikbaar. Mogelijkheden om kavels samen te voegen (en daarmee kavels van 3 hectare of groter te creëren) zijn beperkt. Dit terwijl (grootschalige) additionele ruimtevragers juist vaak zoeken naar kavels van 3 hectare of groter. Er is dus op korte termijn een tekort aan kavels van 3 hectare of groter op grootschalige bedrijventerreinen. Gemeente(n) en provincie lijken hierbij in te zetten op Rundedal voor het faciliteren van grootschalige ruimtevragers. Welke doelgroepen hier te faciliteren is nog onbekend.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is circa 1,7 hectare bedrijventerrein voor specifieke doelgroepen geschikt in Zuidoost-Drenthe tot 2030. Dit betreft een bedrijventerrein specifiek gericht op PDV en kantoren. Een deel van de gronden op Bargermeer is op het GETEC.PARK gelegen. Deze gronden zijn vooral bestemd voor grote industriële ruimtevragers (specifiek gericht op food, chemie en maakindustrie). Er zijn binnen het zachte plan Rundedal nog strategische reserves voor (zeer) grootschalige en unieke ruimtevragers in de regio.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor Zuidoost-Drenthe tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in Zuidoost-Drenthe. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie.

- Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidoost-Drenthe. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Denk aan (beperkte) uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen in kernen zoals Dalen, Emmer-Compascuum of Borger. Door met elkaar lopende uitbreidingsplannen (van bedrijven of bedrijventerreinen) te delen en een helder afwegingskader te gebruiken (wanneer wel/niet lokaal gebonden) kan dit in goede banen geleid worden.
- Op regioniveau zijn alleen nog op De Tweeling (Emmen) kavels geschikt voor ruimtevragers van groter dan 3 hectare. Dit terwijl er wel een aanzienlijke vraag is vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Recente transacties van Jarola (Coevorden), Re-buildit (Emmen) en Stercore (Emmen) bewijzen de ruimtevraag. Ruimtevraag uit deze sectoren is vaak grootschalig van aard. Ook zoeken (grootschalige) additionele ruimtevragers vaak naar kavels van 3 hectare of groter.
- Binnen de regio Zuidoost-Drenthe is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van) vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en hoe de regionale meerwaarde van grote bedrijven voor de regio te meten.

- Aanvullend op afstemming binnen de regio is afstemming met andere regio's noodzakelijk. De DTZ-regio overstijgt namelijk Zuidoost-Drenthe. Ook is overleg met Zuidwest-Drenthe noodzakelijk. Bijvoorbeeld door de relatie van de gemeente Hoogeveen met beide regio's en hoe om te gaan met grote additionele ruimtevragers in de A28/A37/E233-corridor.

4.3 Behoefteraming Zuidwest-Drenthe

4.3.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de komende drie jaar, de komende acht jaar, en een doorkijk naar 2040. Voor de confrontatie met het aanbod kijken we alleen naar de periode tot 2030.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Zuidwest-Drenthe in de periode 2022 tot 2025 is 15 tot 21 hectare. Voor de periode 2022 tot 2030 is de uitbreidingsvraag circa 39 tot 56 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse uitbreidingsvraag van circa 5 tot 7 hectare in de periode 2022 tot 2030.

In de periode 2030 tot 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -8 tot 48 hectare in Zuidwest-Drenthe. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

Tabel 19: Uitbreidingsvraag in Zuidwest-Drenthe in netto hectare

Tijdsperiode ▼ Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2022 tot 2025	15	21
2022 tot 2030	39	56
2030 tot 2040	-8	48

De uitbreidingsvraag in Zuidwest-Drenthe is ook naar sectoren uit te splitsen tot 2030 en 2040, zie ook tabel hieronder. In scenario WLO laag hebben – in tegenstelling tot de regio's Noord-Drenthe en Zuidoost-Drenthe – geen sectoren een negatieve ruimtevraag tot 2030. Vanuit alle sectoren in de regio Zuidwest-Drenthe verwachten we dus per saldo geen verandering of uitbreiding in het aantal hectares op bedrijventerreinen. In scenario WLO hoog verwachten we voor bijna elke sector een positieve ruimtevraag tot 2030. De grootste ruimtevragers in beide scenario's zijn de sectoren logistiek en groothandel en (voedingsmiddelen)industrie. Voor de regio Zuidwest-Drenthe geven we ook inzicht in de uitbreidingsvraag vanuit de voedingsmiddelenindustrie die sterk aanwezig is in de regio. In de periode 2030 tot 2040 is voor elke sector in beide scenario's de uitbreidingsvraag kleiner dan de periode 2022 tot 2030.

Tabel 20: Uitbreidingsvraag per sector in netto hectare tot 2030 en tot 2040

Sector	2022 tot 2030		2030 tot 2040	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
Bouw, handel en reparatie	2	4	-4	4
Consumentendiensten	0	0	-1	2
Dienstverlening & ICT	1	3	-3	3
Industrie - Samengevoegd	6	11	-3	11
Industrie - VGM	9	10	8	13
Logistiek en groothandel	22	26	1	13
Overheid, zorg en onderwijs	0	2	-6	1
TOTAAL	**39**	**56**	**-8**	**48**

Ten slotte splitsen we de uitbreidingsvraag indicatief naar type bedrijventerrein in Drenthe (zie 2.6) tot 2030. Dit doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de regio. Voor Zuidwest-Drenthe komen we tot de volgende verdeling van de uitbreidingsvraag naar type terrein, zie tabel hieronder. We adviseren om bij de vertaling van de prognose naar regionale afspraken op lokaal/regionaal niveau te verdiepen op deze indeling en verdeling.

Tabel 21: Uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in netto hectare tot 2030 (indicatief)

Type terrein	WLO laag	WLO hoog
Lokaal kleinschalig	6	8
Regulier gemengd	20	28
Regulier grootschalig	13	20
TOTAAL	**39**	**56**

Vervangingsvraag

We verwachten een maximale vervangingsvraag van circa 4 hectare in Zuidwest-Drenthe. Deze vervangingsvraag komt voort uit de beoogde transformatie van een deel van bedrijventerrein Noordpoort in Meppel naar een gemengd woon-werkgebied.

Additionele vraag

We verwachten een maximale additionele vraag van circa 20 hectare in Zuidwest-Drenthe. Additionele vraag komt voort uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. Deze verwachting is gebaseerd op historische trend, leads en eisen van ruimtevragers. We merken hierbij wel op dat additionele vraag moeilijk te voorspellen is door zijn incidentele (en vaak grootschalige) aard.

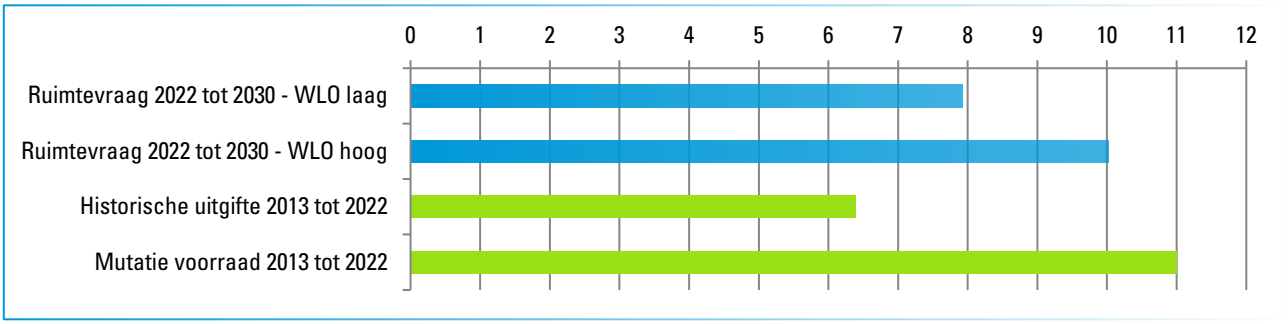
Ruimtevraag in perspectief

We plaatsen de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in de regio Zuidwest-Drenthe in historisch perspectief door deze te vergelijken met de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte en mutatie van de voorraad bedrijventerreinen. De verwachting is – gebaseerd op historische trend, nu voorkomende leads en overwegende vraag vanuit logistiek en industrie – dat Zuidwest-Drenthe een aantrekkelijke plek is voor additionele ruimtevragers. De zuidelijke corridor A28/A37/E233 biedt een goed investeringsperspectief, vooral voor de grote bedrijven. De ervaring leert wel dat hier niet rijkelijk op gerekend moet worden, de vestiging van Fage moet in dit licht ook gezien worden als een succes dat niet elk jaar geboekt kan worden. Immers, voor vestiging staat de regio in concurrentie met andere regio's in (Noord-)Nederland en recente leads bewijzen dat de kans van slagen gering is. Aan de andere kant kunnen enkele investeringen wel een sterke impact hebben op de gerealiseerde uitgifte in de regio. Het gaat namelijk vaak om zeer grootschalige vestigers van 5, 10 of >20 hectare. In de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zijn dit type bedrijven beperkt inpasbaar. Op Riegmeer zijn nog enkele grote kavels beschikbaar.

De bandbreedte van de totale ruimtevraag in Zuidwest-Drenthe in de periode 2022 tot 2030 is 43 tot 60 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 5 tot 8 hectare. De

bovenkant van de bandbreedte ligt ver boven de gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte in de regio. Indien de regio er in slaagt om extra vraag aan de regio te binden (additionele vraag), dan kan dit tot een 'schokeffect' in de uitgifte leiden.

Figuur 17: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag t.o.v. historische uitgifte en mutatie voorraad in netto ha.



Ook werken we indicatief de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag per gemeente uit. Zo maken we inzichtelijk waar de zwaartepunten van de vraag zich bevinden in de regio. Dit doen we per gemeente op basis van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, het aandeel binnen de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen en het aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar. In Zuidwest-Drenthe is Hoogeveen goed voor circa de helft van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag. Meppel is goed voor circa een derde van de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in de regio. Een deel van de ruimtevraag in Meppel komt voort uit verwachte vervangingsvraag. Westerveld en De Wolden hebben beide een relatief beperkt aandeel in de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in de regio. De additionele vraag is niet toe te delen op gemeenteniveau en onder andere afhankelijk van aanbodontwikkeling specifiek voor deze doelgroep. Meppel en Hoogeveen hebben hiervoor de beste uitgangspunten. Ons advies is om per regio de totaalcijfers voor de regio te hanteren en de verdeling naar type werkmilieu en gemeente met elkaar te verdiepen, zodat een gedragen beeld hierover ontstaat.

Tabel 22: Indicatieve uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar gemeente tot 2030

Gemeente	De Wolden	Hoogeveen	Meppel	Westerveld
Indicatieve ruimtevraag tot 2030	2 tot 3 ha.	21 tot 30 ha.	16 tot 21 ha.	4 tot 5 ha.

4.3.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe bedraagt circa 22.300 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 1,1%. Hiermee ligt het aanbod in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Begin 2021 was de leegstand van panden met een industriefunctie (ongeacht of het pand op een bedrijventerrein zit of niet) circa 3,2%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Zuidwest-Drenthe. Tussen gemeenten kunnen uiteraard verschillen bestaan.

Hard (plan)aanbod

Er is in de regio per 1-1-2022 nog zo'n 80,3 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Het overgrote deel van het aanbod is op bedrijventerreinen Riegmeer te vinden. Deze terreinen zijn voornamelijk gericht op middelgrote tot grote ruimtevragers. Er is maar heel beperkt kleinschalig lokaal aanbod beschikbaar in de regio. In onderstaande tabel is het harde (plan)aanbod per terrein in de regio te lezen. Naast het harde (plan)aanbod zijn er ook een aantal zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio. Zo zijn er in Meppel plannen om het watergebonden terrein Oevers S en reguliere bedrijventerreinen Noord III en Noord IV te ontwikkelen. Zachte plannen zijn plannen die niet al zijn vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan.

Tabel 23: Hard (plan)aanbod per terrein per gemeente

Gemeente	Terrein	Netto omvang (ha.)	Netto uitgeefbaar (ha.)
Hoogeveen	Buitenvaart I & II	100,1	14,5*
Hoogeveen	De Wieken	281,4	2,9
Hoogeveen	Riegmeer	113,0	55,0*
Meppel	Blankenstein B	7,6	1,6
Meppel	Noord Fase II	27,5	1,3
Meppel	Oevers E	7,2	3,2
Westerveld	Oeveraseweg	15,3	1,6
Overige terreinen (< 1 hectare uitgeefbaar)		0,8	0,3
TOTAAL		**552,9**	**80,3**

*Vestiging van FAGE op Riegmeer heeft een aanzienlijk deel van het aanbod (15 hectare) opgenomen in 2022. Ook zijn op Buitenvaart meerdere kavels verkocht (begin 2022). In totaal is circa 30 hectare van het in bovenstaande tabel gepresenteerde aanbod medio 2022 niet meer beschikbaar. Voor de programmeringsafspraken is dit relevant om nader te beschouwen.

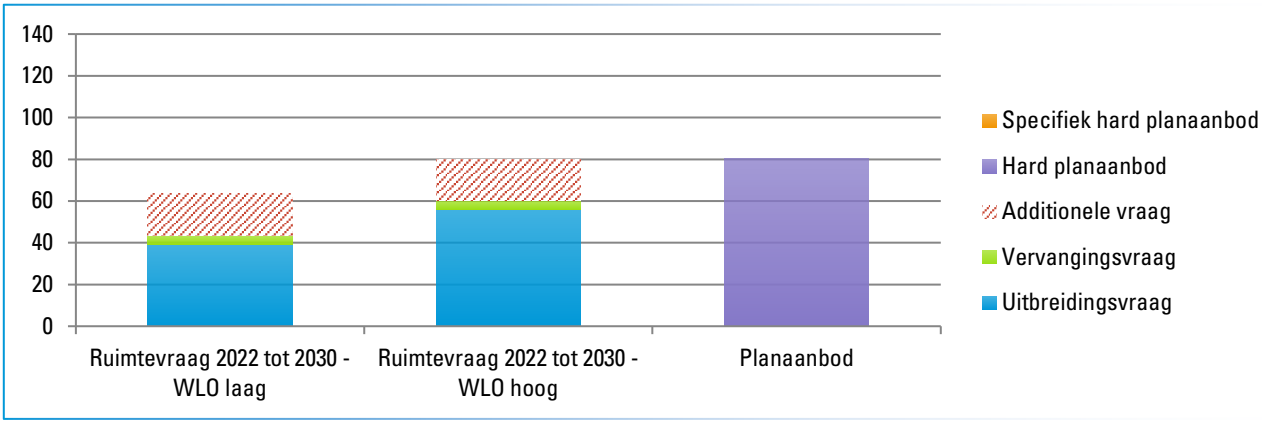
Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen. In Zuidwest-Drenthe constateren we wel dat begin 2022 diverse bedrijfskavels verkocht zijn. Hierdoor kan het aanbod gepresenteerd in de tabellen – afkomstig uit IBIS monitoring 2021 – niet meer geheel actueel zijn.

4.3.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

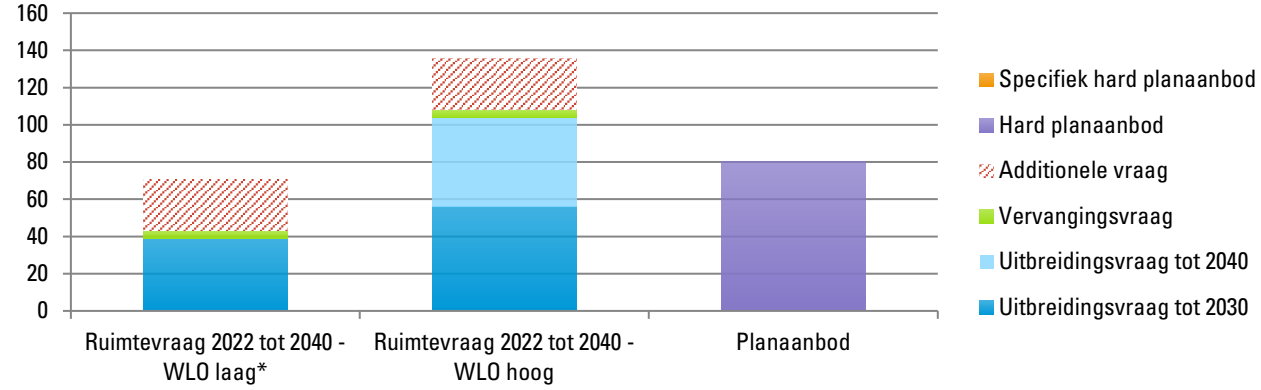
We confronteren de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en additionele vraag) met het harde planaanbod in Zuidwest-Drenthe tot 2030. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario is er een kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 20 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Zuidwest-Drenthe in de periode 2022 tot 2030. Bovendien is het werkelijke aanbod lager als gevolg van enkele grote transacties begin 2022. Hierdoor is de situatie vraag en aanbod mogelijk anders dan de cijfers in eerste instantie laten zien.

Figuur 18: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2030)



Ook confronteren we de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) met het harde planaanbod voor in Zuidwest-Drenthe tot 2040. Specifiek aanbod nemen we in deze confrontatie niet mee omdat hier ook specifieke vraag tegenover staat die zich moeilijker laat ramen en vaak een grotere reikwijdte heeft dan de provincie. In het WLO-laag scenario is er meer aanbod dan vraag. In het WLO-hoog scenario is er meer vraag dan aanbod. Er is in dit scenario een tekort van circa 55 hectare tot 2040. We merken daarbij op dat deze confrontatie er vanuit gaat dat er geen hard aanbod meer bij komt na 1-1-2022 in de regio. Ook merken we op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is en dat additionele vraag lastig te voorspellen is. We verwachten dat er maximaal circa 28 hectare additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen kan worden aangetrokken in Zuidwest-Drenthe in de periode 2022 tot 2040.

Figuur 1919: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding in netto hectare (2022 tot 2040)



*Noot: negatieve uitbreidingsvraag in scenario WLO laag voor de periode 2030 tot 2040 hier niet weergegeven. Zie ook tabel 19.

Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

De kwantitatieve confrontatie biedt geen inzicht in de (mis)match tussen vraag en aanbod op niveau van type werkmilieus. Vandaar dat we ook ingaan op de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. Hiervoor hebben we de vraag en de verschillende bedrijventerreinen kwalitatief beoordeeld. De belangrijkste conclusies voor Zuidwest-Drenthe:

- **Kleinschalig lokaal:** Een beperkt deel van de uitbreidingsvraag (circa 6-8 hectare) tot 2030 zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn in Zuidwest-Drenthe. Er is circa 4,8 hectare aanbod van dit type terrein. Dit aanbod is beperkt gespreid door de regio waardoor niet alle kleinschalig lokale ruimtevragers in de regio kunnen worden bediend. Daarnaast is de vraag naar kleinschalig lokale terreinen groter dan het aanbod. Er is dus een tekort aan kleinschalig lokaal aanbod. Door op korte termijn bij een aantal kernen beperkt kleinschalig lokaal aanbod toe te voegen kunnen vraag en aanbod

beter in balans gebracht worden. Enkele gemeenten sorteren al voor op nieuw aanbod voor deze doelgroep (welke overigens overlap vertoont met de regulier gemengde bedrijvigheid).

- **Regulier gemengd:** Een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag (circa 20-28 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Zuidwest-Drenthe. Hierbij is de sector waarin een bedrijf zich bevindt in beperkte mate leidend. Er is circa 9 hectare aanbod van dit type terrein. Het aanbod is in kleinere versnipperd over een aantal bedrijventerreinen. In Meppel is het aanbod aan regulier gemengde kavels zeer beperkt. Er is dus een tekort aan regulier gemengd aanbod in de regio tot 2030. Hierbij merken we op dat hoewel het bedrijventerrein Riegmeer qua omvang en indeling geschikt is voor grote ruimtevragers ook kleinere ruimtevragers zich kunnen vestigen op het terrein. Gemeente en private partij mikken op Riegmeer ook deels op deze regulier gemengde doelgroep. Een deel van het tekort kan dus mogelijk op Riegmeer gefaciliteerd worden.
- **Grootschalig regulier gemengd:** Een deel van de uitbreidingsvraag (circa 13-20 hectare) tot 2030 zal naar grootschalig regulier gemengde bedrijventerreinen zijn in Zuidwest-Drenthe. Deze vraag komt voor het grootste deel voort uit de sectoren industrie en logistiek en groothandel. Er is circa 70 hectare aanbod van dit type terrein. Buitenvaart I & II zijn geheel uitverkocht of onder optie/reservering. In Meppel zijn geen kavels beschikbaar voor grootschalige ruimtevragers. Veel van het aanbod is op Riegmeer te vinden. In principe is er op Riegmeer voldoende aanbod om in de vraag naar grootschalige kavels te voorzien. De grote grondtansactie van FAGE heeft echter een aanzienlijk deel van het aanbod op Riegmeer opgenomen. Hierbij merken we ook op dat hoewel het bedrijventerrein Riegmeer qua omvang en indeling geschikt is voor grote ruimtevragers ook kleinere ruimtevragers zich kunnen vestigen op het terrein. Daarnaast is Riegmeer voor een aanzienlijk deel in particulier bezit, op deze gronden kan de gemeente minder invloed uitoefenen op de uitgifte van kavels. Gemeente zet voor Riegmeer in op bedrijven in industrie/productie passend bij de bestaande clusters in Hoogeveen.
- **Specifieke doelgroepen:** Er is geen aanbod op bedrijventerreinen geschikt voor specifieke doelgroepen in Zuidwest-Drenthe tot 2030. Op termijn zijn er plannen om watergebonden terrein Oevers S toe te voegen in Meppel, als onderdeel van Port of Zwolle.

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt voor Zuidwest-Drenthe tot 2030

Op basis van de prognose en de ruimtebehoefte komen we – op hoofdlijn – tot de volgende (hoofd)opgaven voor de bedrijventerreinenmarkt in Zuidwest-Drenthe. Hierbij gaan we niet in op overige aspecten die ook passen bij bedrijventerreinenbeleid/strategie zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulaire economie.

- Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidwest-Drenthe. Kleinschalig lokale vraag is erg lokaal gebonden en doet zich dus vanuit de verschillende kernen gespreid over de regio voor. Eventueel nieuw aanbod moet ook gespreid over de regio ontwikkeld worden. Denk aan (beperkte) uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen in kernen zoals Ruinen, Zuidwolde, Havelte of Dwingeloo. Door met elkaar lopende uitbreidingsplannen (van bedrijven of bedrijventerreinen) te delen en een helder afwegingskader te gebruiken (wanneer wel/niet lokaal gebonden) kan dit in goede banen geleid worden. Een deel van de regulier gemengde ruimtevraag zal ook voorkeur voor vestiging op een lokaal bedrijventerrein hebben. De vraag die we indicatief ramen voor dit segment is daarom mogelijk wat beperkt.
- Er is op regioniveau beperkt geschikt aanbod voor regulier gemengde ruimtevragers. Op korte termijn kunnen mogelijk ook regulier gemengde ruimtevragers zich vestigen op Riegmeer in Hoogeveen. Op korte termijn is er geen aanbod van kavels voor regulier gemengde ruimtevragers in Meppel. Wel is er een voorontwerp bestemmingsplan in procedure voor zacht plan Noord III.
- Er is aanzienlijke vraag naar grootschalige kavels vanuit de sectoren logistiek en groothandel en industrie. Ook zoeken (grootschalige) additionele ruimtevragers vaak kavels van 3 hectare of groter. Voor kavels groter dan 3 hectare is alleen op Riegmeer geschikt aanbod te vinden. Op termijn kan er behoefte zijn om op Riegmeer meer grootschalige aanbod te creëren, vooral als additionele vraag zich voordoet.
- Binnen de regio Zuidwest-Drenthe is afstemming noodzakelijk om bovenstaande opgaven het hoofd te bieden. Er is aanleiding om af te stemmen over het in balans brengen van (specifieke vormen van)

vraag en aanbod, hoe acquisitie van grootschalige bedrijven vorm te geven en hoe de regionale meerwaarde van grote bedrijven voor de regio te meten.

- Aanvullend op afstemming binnen de regio is afstemming met andere regio's noodzakelijk. De regio Zwolle reikt namelijk tot ver buiten Zuidwest-Drenthe. Ook is overleg met Zuidoost-Drenthe noodzakelijk. Bijvoorbeeld door de relatie van de gemeente Hoogeveen met beide regio's en hoe om te gaan met grote additionele ruimtevragers in de A28/A37/E233-corridor.

5 Aanbevelingen voor bedrijven-terreinenstrategie

In dit laatste hoofdstuk geven we de belangrijkste aanbevelingen hoe verder te gaan met deze behoefteraming en de vertaling naar een (regionale) bedrijventerreinenstrategie.

5.1 Ga uit van vraag aan de bovenkant van bandbreedte

Raming bedrijventerreinen geen planningsopgave of vaststaand gegeven

Het resultaat van dit onderzoek is een bandbreedte die aangeeft waarbinnen de autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich kan ontwikkelen binnen de Drentse regio's. Deze bandbreedte is het resultaat van de toepassing van het hoge en lage werkgelegenheidsscenario uit de WLO studie, bottom-up analyses en verwachtingen over de ontwikkeling van de andere twee prognoseparameters; de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt. Ook worden de (mogelijke) componenten vervangingsvraag en additionele vraag beschreven.

Een belangrijke vraag hierbij is: waar moeten we nu vanuit gaan voor het bedrijventerreinenbeleid in de provincie en regio's? Terechte vraag, maar ook een vraag waar geen eenvoudig antwoord op te geven is. Het doel is dat er sprake is van een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale bedrijventerreinenmarkten in Drenthe. Dus niet teveel aanbod omdat dit leidt tot een onderkoelde markt met onnodige leegstand, onnodig ruimtebeslag en waardedaling van investeringen. Maar ook niet te weinig aanbod, omdat dit zorgt voor oververhitting van de regionale bedrijventerreinenmarkt met als gevolg sterk stijgende prijzen, verdrijving van bepaalde type bedrijven, rem op economie en banenontwikkeling, et cetera. Het aanbod aan bedrijventerreinen moet voldoende en kwalitatief passend zijn bij de vraag. En op regionaal niveau moet er flexibiliteit zijn wat aanbod van bedrijventerreinen betreft om in te spelen op veranderde omstandigheden, bijvoorbeeld als de vraag zich veel positiever ontwikkelt dan verwacht en andersom.

Doorlopende monitoring van belang om vinger aan de pols te houden en bij te sturen waar nodig

Idealiter werken de provincie en regio's met een bandbreedte waarbij doorlopende monitoring van dynamiek op bedrijventerreinen sturing geeft, zie ook 5.6 hieronder. Dan wordt er dus niet gekozen voor één scenario om langjarig aan vast te houden. De werkelijke ontwikkeling van de ruimtevraag zal namelijk van jaar tot jaar fluctueren, afhankelijk van de economische conjunctuur. Deze fluctuatie zien we ook terug in de historische uitgifte in de provincie. Bovendien zijn er altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde vraag zich bevindt. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Drenthe op langere termijn. Het is daarom goed mogelijk dat de daadwerkelijk uitgifte gedurende een of enkele jaren hoger of lager is dan de geprognosticeerde ruimtevraag.

Bovenkant bandbreedte past bij historische ontwikkeling en toekomstperspectief Drentse economie

Vanuit de langjarige ontwikkelingen, de vergelijking met historische uitgifte en de verwachtingen over bijvoorbeeld trends, is het lage WLO scenario autonoom gezien onwaarschijnlijk in de Drentse regio's. Dit betekent niet dat dit scenario zich op lange termijn niet kan voordoen. Bijvoorbeeld omdat de economie zich toch echt veel minder gaat ontwikkelen na corona (bijvoorbeeld omdat de schuldenberg bij bedrijven toch een keten van faillissementen op gang brengt), stijgende inflatie en de Oekraïne-crisis. Maar ook

omdat dit een beleidskeuze van provincie en regio's kan zijn. Een keuze om komende jaren simpelweg minder extra ruimte te gaan bieden aan bedrijven op bedrijventerreinen en waarbij ingezet wordt op meer intensivering, meer gemengde ontwikkelingen en selectiviteit in welke bedrijven wel/geen ruimte krijgen. Immers, ruimte is niet eindeloos beschikbaar en er zijn meer opgaven met een grote ruimteclaim.

De indicatoren die we hebben onderzocht wijzen nu eerder op een langjarige autonome ontwikkeling van de ruimtevraag op het groeipad van het hoge scenario. Ook de marktgeluiden uit het gesprek met marktkenners bevestigd dit. Het is bovendien niet ondenkbaar dat de vraag soms zelfs tijdelijk boven dat hoge groeipad uitkomt. Zeker wanneer op bedrijventerreinen extra en structureel wordt ingezet en ruimte geboden aan ruimtevragers die voorheen niet op de Drentse terreinen gevestigd werden (zoals onderstations energie) of grootschalige logistiek. Vanuit die optiek is in onze ogen het hoge scenario (inclusief een beperkte vervangingsvraag en een realistisch beeld bij de additionele vraag) een goed uitgangspunt voor het maximum van de vraag. Daarbij geldt uiteraard dat monitoring en eventueel bijsturen nodig blijft, mocht vraag toch lager of hoger uitvallen.

5.2 Beschikbare ruimte voor lokaal geworteld MKB is schaars

Ondanks kwantitatief overaanbod in enkele gemeenten geen aanbod meer beschikbaar

Zuiver kwantitatief zien we in Drenthe meer aanbod aan bedrijventerreinen dan vraag tot 2030 (en 2040). Toch knelt het op enkele plekken. Op lokaal niveau (gemeente of zelfs kern) kunnen bedrijven uitbreidingswensen hebben. Dit blijkt ook uit enkele concrete plannen voor nieuw bedrijventerrein in Drenthe.

Juist in de kleinere kernen en dorpen in Drenthe is het aanbod aan bedrijventerreinen zeer beperkt. Het gaat om enkele 'restkavels' op kleine bedrijventerreinen. Veelal zijn op deze terreinen kleinschalige bedrijven gevestigd die sterk lokaal geworteld zijn. Verplaatsing naar een bedrijventerrein in bijvoorbeeld Assen, Coevorden, Emmen, Meppel of Hoogeveen is vaak geen optie. Ze liggen te ver weg, op grote bedrijventerreinen en bedrijven verliezen ermee de lokale binding. Uitbreidingswensen van deze bedrijven zijn vaak niet heel grootschalig, het betreft kavels tot zo'n 5.000 m^2. Mogelijk biedt een kleinschalige uitbreiding van lokale bedrijventerreinen in de toekomst perspectief voor lokale gemeenschappen om ook de lokale economie te stimuleren. Met name in gemeenten als Aa en Hunze, Borger-Odoorn, De Wolden, Westerveld kan dit spelen. Echter, ook in de dorpen rond Coevorden en Emmen kan dit spelen. Van belang is om ook oog te hebben voor deze bedrijven. Zeker in de een situatie van overaanbod is een onderbouwing van dergelijke plannen vaak lastig. Juist door heel specifiek te programmeren op lokale bedrijven (door sec kleine kavels aan te bieden, een combinatie met wonen en/of via bestemmingsplanregels een en ander vast te leggen) kan de lokale bedrijvigheid voor de lokale economie behouden blijven. Dit vraagt omgekeerd ook voor een discussie/keuze ten aanzien van bedrijvigheid die de lokale context zijn overgroeid.

Afwegingskader nodig om lokale ruimtevraag te faciliteren

Maak als gemeenten afspraken met elkaar hoe daar mee om wordt gegaan. Worden lokale uitbreidingen nog toegestaan? Worden bedrijven vanaf een bepaalde omvang naar een regionaal bedrijventerrein begeleid? Bedrijven kiezen uiteraard zelf hun vestigingslocatie, maar u kunt bedrijven wel adviseren wat op langere termijn de meest toekomstbestendige locatie is voor een bedrijf, bijvoorbeeld op uitbreidingsmogelijkheden, eventuele overlast die vrachtverkeer gaat veroorzaken, bereikbaarheid, etc. Ons advies hierin is dat niet iedere kern of gemeente alle soorten bedrijvigheid hoeft te kunnen faciliteren. Regionale bedrijventerreinen voorzien in de vraag naar grootschalige kavels of milieuhinderlijke bedrijvigheid. Als dat betekent dat een bedrijf dat groeit op een gegeven moment de stap moet maken van een lokaal terrein naar een regionaal terrein, ontstaat daardoor op de achtergelaten plek vaak ook weer kansen voor startende ondernemers. Gebruik het bestaande onderzoek naar toekomstbestendige bedrijventerreinen om een scherp beeld te hebben van de locaties die ruimtelijk-economisch onder druk staan. Daar is extra aandacht voor de bestaande voorraad nodig.

5.3 Bepaal (samen) welke grootschalige ruimtevragers in Drenthe te faciliteren en waar

Ook in Drenthe grootschalige ruimtevragers, bovendien groeiende interesse

Grootschalige ruimtevragers (>5 hectare) zijn zeer actief op de bedrijventerreinenmarkt. Op een aantal plekken in Nederland is tot 50% van de uitgifte (in hectares) op bedrijventerreinen in de afgelopen jaren afkomstig van bedrijven met een ruimtevraag groter dan 5 hectare. Het betreft vooral grootschalige logistieke bedrijven (logistiek dienstverleners, verladers, e-commerce), maar ook datacenters (hyperscale) en productiebedrijven (bijvoorbeeld in food, recycling, offshore of prefab-bouw). Ook in Drenthe (en omgeving) zien we een toenemende interesse voor grootschalige bedrijfskavels. Mede als gevolg hiervan verwachten we een recorduitgifte van bedrijventerreinen in Drenthe in het jaar 2022. Recent hebben al enkele bedrijven grootschalige kavels gekocht en een rondgang langs de verschillende Drentse gemeenten wijst uit dat er ook diverse partijen met een grote ruimtevraag interesse hebben voor vestiging in Drenthe.

Tabel 24: Selectie van grootschalige bedrijfsvestigingen (>5 hectare) sinds 2018 in Drenthe en omliggende provincies

Bedrijf	Plaats	Sector
Drenthe		
Fage	Hoogenveen	Voedingsmiddelenindustrie
M&G Group	Assen	Bouw
Friesland Campina	Meppel	Logistiek (food)
Re-buildit	Emmen	Bouw (prefab)
Jarola	Coevorden	Technische groothandel
Friesland		
Royal A-Ware/Fonterra	Heerenveen	Logistiek (food)
AB Texel	Heerenveen	Logistiek (food)
Groningen		
Shine Medical	Veendam	Productie van medicijnen
Aldi	Groningen	Logistiek (retail)
Google	Winschoten	Datacenter
Overijssel		
Plegt-Vos	Almelo	Bouw (prefab)
Condor Carpets / Vebe flooring	Genemuiden	Productie van tapijt
Picnic	Zwolle	E-commerce
Wehkamp	Zwolle	E-comemrce

Stec Groep, 2022, database bedrijfsvestigingen

De toenemende interesse van grote ruimtevragers heeft twee redenen. Ten eerste groeit al jaren de ‘output’ die bedrijven genereren. Productieprocessen automatiseren en om winstgevend te blijven moeten bedrijven de productie (of opslag) opvoeren om te kunnen concurreren. Ook stelt schaalvergroting bedrijven in staat om efficiënter te werken. Ook in Drenthe zien we een opschaling van processen die leiden tot nieuwbouw, het samenvoegen van meerdere vestigingen of de autonome groei van succesvolle bedrijven. Ten tweede is er een toenemende ruimtedruk in verschillende delen van Nederland. Bovendien worden diverse regio’s selectiever ten aanzien van de vestiging van grootschalige bedrijven. Hierdoor verwachten we dat bedrijven steeds vaker ‘andere’ plekken overwegen bij de locatiekeuze. Nu is er nog een dominantie van Zuid-Nederland, maar steeds vaker worden ook provincies als Gelderland, Flevoland en Overijssel betrokken in locatiestudies. Drenthe staat wat dit betreft aan de vooravond van nieuwe zoekvragen. Omdat Drenthe nog geen bewezen ‘track record’ heeft en de cijfers die ten grondslag liggen aan de prognose hierin logischerwijs nog niet voorzien hebben we een inschatting gemaakt van de extra ruimtevraag die op Drenthe af kan komen. Hierbij overigens nog de kanttekening dat als Drenthe er in slaagt om strategische vestigingen[14] aan te trekken, dat sprake kan zijn van een nog groter effect.

[14] In dit verband denken we bijvoorbeeld aan een disruptive als Tesla, waarvoor Emmen in de race was voor vestiging. Prognosemodellen en inschattingen kunnen hier niet op voorbereid zijn of een accuraat beeld van geven.

Vestigingsklimaat van Drenthe is goed

Drenthe heeft enkele kenmerken die aantrekkelijk zijn voor locatiezoekende bedrijven, zoals de ligging op de corridor naar Hamburg/Scandinavië/Oost-Europa (welke in de komende jaren sterk zal verbeteren), de relatief lage ruimtedruk in combinatie met de nog beschikbare ruimte, een beschikbare arbeidsmarkt (de arbeidsmarkt in Drenthe is minder krap dan gemiddeld in Nederland) en een opleidingsniveau van de beroepsbevolking dat goed aansluit bij het werk op bedrijventerreinen. Ook zijn er specifieke onderdelen van de Drentse economie die aantrekkelijk kunnen zijn voor bedrijven om zich er te vestigen. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van sterke economische clusters, zoals de sterke economie van de Regio Zwolle, de voedingsmiddelenindustrie (Meppel-Hoogeveen) en de chemische en high tech industrie (Emmen-Coevorden, Hoogeveen). De regio kent – naast een goede autobereikbaarheid – multimodale vervoersoplossingen met de haven in Meppel en de railterminal in Coevorden. Bovendien zijn ook in Assen, Coevorden en Emmen multimodale overslagmogelijkheden. Kortom, voor locatiezoekende bedrijven (zowel uit Drenthe als uit andere delen van Nederland/buitenland) is Drenthe een aantrekkelijke vestigingslocatie. In eerste instantie denken we dan aan bedrijven in de logistiek (zowel retail, food als e-commerce) en (maak)industrie (gekoppeld aan de Drentse clusters voedingsmiddelenindustrie en (groene) chemie). Drenthe kan bovendien een interessante vestigingslocatie voor nieuwe economische activiteiten in de prefab-bouw, circulaire economie (recycling en verwerking van producten) of automotive/EV (productie batterijen). De leads en gesprekken die de gemeenten voeren met bedrijven zijn hier het bewijs van.

Tabel 25: Vestigingseisen belangrijke doelgroepen voor Drenthe

Logistiek (XXL)	Maakindustrie (en prefab-bouw)	Circulaire economie	Automotive / EV
• Ligging in marktgebied • Bereikbaarheid locatie (bij voorkeur multimodaal) • Omvang kavel • Beschikbaarheid personeel	• Sterke vertegenwoordiging van 'keten' in nabijheid • Bereikbaarheid • Beschikbaarheid personeel • Aanwezigheid bundeling van kennis / samenwerking / cluster	• Aanwezigheid producenten • Milieuruimte (categorie 4 en 5) • Aanwezigheid bundeling van kennis / samenwerking / cluster (nieuwe technieken) • Bereikbaarheid locatie (bij voorkeur multimodaal)	• Nabijheid producenten • Omvang kavel • Beschikbaarheid (groene) stroom/netwerkcapaciteit • Beschikbaarheid technisch personeel • Overheidssteun (nationaal / Europees)

Stec Groep, 2022, op basis van database bedrijfsvestigingen

Kwalitatieve mismatch vraag en aanbod

Op basis van de prognose van de ruimtevraag verwachten we dat de autonome groei leidt tot de concrete vraag van bedrijven naar een grootschalig kavel. In dit verband denken we bijvoorbeeld aan de ruimtevraag van M&G Group (Assen), Jarola (Coevorden), Re-buildit (Emmen) en FrieslandCampina (Meppel), bedrijven die al (deels) in Drenthe gevestigd zijn en door uitbreiding tot de categorie grootschalige ruimtevragers behoren. Ook bedrijven van buiten vestigen zich in Drenthe. Denk onder andere aan Fage (Hoogeveen). Ook was Drenthe in de run voor de megafabriek van Tesla en de distributiecentra van Bestseller en Jysk. In de prognose houden we rekening met een substantieel aandeel in de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen afkomstig van grootschalige bedrijven. We verwachten dat het merendeel van deze bedrijven in de zuidelijke corridor zal landen (A28/A32/A37/E233), gelet op de vestigingseisen (zie hiervoor en hoofdstuk 3, waaronder voldoende ruimte, voldoende arbeidsmarktpotentieel, ontsluiting op snelweg en afstand tot achterland) van deze bedrijven. Grote disruptieve vestigingen (van enkele tientallen hectares) zijn geen onderdeel van de inschatting die we in deze prognose gemaakt hebben.

Een blik op het aanbod in Drenthe leert dat er beperkt – aaneengesloten – kavels beschikbaar zijn voor deze grootschalige bedrijven. Op een aantal plaatsen is een herverkaveling nodig om dergelijke bedrijven te kunnen faciliteren. Alleen op Riegmeer (Hoogeveen), De Tweeling (Emmen) en Bedrijvenpark A37 (Emmen) zijn nog enkele kavels beschikbaar voor bedrijven groter dan 5 hectare. Er is dus sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, temeer ook omdat enkele gemeenten ook aangeven naar vestiging van een specifieke doelgroep streven.

Maak afspraken over ontwikkeling nieuwe locatie voor grootschalige bedrijfsvestigingen

Een wildgroei aan vestigingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijfsvestigingen komt zowel de Drentse economie als het Drentse landschap niet ten goede. Bedrijven kunnen niet profiteren van elkaars nabijheid (bijvoorbeeld door investeringen in ontsluiting, faciliteiten of services) waardoor het vestigingsklimaat suboptimaal blijft en er kan geen massa worden gemaakt, waardoor ook geen serieus cluster kan ontstaan. Versnippering draagt ook niet bij aan (het behoud van) landschappelijke waarden. De verdozingsdiscussie, welke nu zeer actueel is, is ten dele ook gestoeld op de verschijningsvorm van de grootschalige vestigingen. Versnipperde ontwikkelingen (bijvoorbeeld in elke gemeenten aan de zuidelijke corridor één of enkele grote bedrijfsvestigingen) veroorzaakt een gevoel van lintbebouwing langs de snelweg. Door clustering op één of twee locaties, kan ook de landschappelijke inpassing met meer uitstraling georganiseerd worden. De gebiedsontwikkeling Greenport Venlo en Wijkevoort (Tilburg) zijn voorbeelden van recente ontwikkelingen met veel aandacht voor landschappelijke inpassing. Overigens is ook de grondprijs een sturingsmechanisme om zorgvuldig ruimtegebruik af te dwingen. Immers, een hogere grondprijs maakt intensiever bouwen eerder haalbaar.

Ons advies is dus om binnen Drenthe één of twee locaties aan te wijzen specifiek voor de vestiging van deze doelgroep. Andere bedrijven zijn hier in principe niet welkom. Overige aspecten om rekening mee te houden bij het komen tot afspraken over ontwikkeling van een dergelijke locatie(s) zijn: op- en afschaalbaarheid van de plannen mocht er meer/minder vraag zijn, flexibiliteit in kavelomvang zodat ook zeer grote bedrijven zich kunnen vestigen, criteria voor selectie van vestigingen (bv. regionale meerwaarde, aantal arbeidsplaatsen en/of huisvestingsplan arbeidsmigranten), eisen ten aanzien van duurzaamheid (bv. verplicht zon op dak, WKO, windenergie op het terrein, koppeling met RES-afspraken) en energietransitie (waterberging, voorkomen hittestress, vergroening). Ook ambities ten aanzien van samenwerking tussen/met bedrijven is relevant om van te voren te definiëren (organisatie samenwerking, bijdrage, reststromen, bundeling). Op deze manier realiseert u een toekomstbestendig bedrijventerrein. Immers, bedrijven zijn ook naar de toekomst footloose. Als het vestigingsklimaat dusdanig sterk is, zullen bedrijven zich langer binden aan de specifieke locatie.

Er zijn enkele interessante zoekgebieden voor potentiële nieuwe grootschalige ontwikkelingen

Voor de aanvullende ruimtebehoefte van grootschalige ruimtevragers, zijn de op de A28/A32/A37/E233-corridor interessante zoekgebieden rond Meppel, rond Hoogeveen, Coevorden en Emmen potentieel het meest geschikt. Op basis van onze verkenning concluderen we het volgende:

- Meppel is potentieel een aantrekkelijke vestigingslocatie voor grootschalige bedrijven vanwege de ligging nabij de haven, maar ook ten opzichte van Regio Zwolle. Voor met name de logistiek biedt Meppel een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel nationale als Europese distributie. Ook is Meppel een aantrekkelijke locatie voor bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. Potentiële uitbreidingsplannen zijn beoogd nabij de snelweg, op korte afstand van de haven.
- Voor Hoogeveen geldt min of meer hetzelfde. Ook hier zijn vooral logistiek en de voedingsmiddelenindustrie aantrekkelijke marktsegmenten. De ligging aan het knooppunt A28/A37 geeft Hoogeveen een goede strategische positie binnen de marktregio.
- Coevorden ligt verder van de snelweg, maar heeft een railterminal ter beschikking waardoor voor vervoer naar het achterland (Hamburg, Scandinavië en Oost-Europa) Coevorden een aantrekkelijke vestigingslocatie kan zijn. Diverse internationale bedrijven hebben zich op Europark gevestigd.
- Ook Emmen is een potentieel aantrekkelijke vestigingslocatie voor grootschalige bedrijven. De grootste meerwaarde Emmen ten opzichte van andere zoekgebieden in de provincie zit in de synergie met de al bestaande industrie (high tech en chemie), bijvoorbeeld voor het sluiten van kringlopen en toeleveringsrelaties. Het huisvesten van bedrijven die binnen het bestaande cluster passen, levert op die locaties waarschijnlijk de grootste economisch-maatschappelijke meerwaarde op. De ligging aan de snelweg en nabij de Duitse grens maakt dat Emmen voor logistieke vestigingen vooral aantrekkelijk is voor Europees georiënteerde stromen. De locatie Rundedal kan bijvoorbeeld voldoende massa genereren voor een sterke locatieontwikkeling. Beschikbaarheid van arbeid op een locatie ver van het bewoond gebied is wel een uitdaging. Hierin zal extra geïnvesteerd moeten worden.

- Ook in Assen zijn grootschalige bedrijven gevestigd. Op basis van recente dynamiek (in Assen en Regio Groningen-Assen) en de 'pijplijn' bieden locaties als Messchenveld en Werklandschap Assen-Zuid een goede uitgangspositie voor vestiging van grootschalige bedrijven. De ligging nabij (een knooppunt van) (snel)wegen en ruime bouwmogelijkheden zijn hierbij maatgevend. Op deze locaties is nog ruimte voor verdere (door)ontwikkeling. Of er in de toekomst een aanvullende behoefte is, valt nu niet te zeggen. Monitoring is hiervoor noodzakelijk. In Midden-Drenthe biedt het VAM-MERA terrein ruimte voor specifieke grootschalige activiteiten.

In deze verkenning zijn de kansrijke zoekgebieden voor grootschalige ontwikkelingen op een hoog schaalniveau gedefinieerd. Om tot deze selectie gekomen zijn markttechnische kwaliteiten meegewogen, aangevuld met ruimtelijke uitsluitingsgronden, bv. Natura2000, Natuurnetwerk Nederland en de beschermde landschappen uit de provinciale omgevingsverordening. Bij het maken van een definitieve locatieafweging op kavelniveau moet binnen de zoekgebieden op microniveau opnieuw naar deze ruimtelijke waarden gekeken worden, evenals naar waarden als beschikbare milieuruimte, leefkwaliteit, eigendomssituatie, archeologie, beperkende infrastructuur, noodzakelijke kosten voor bouwrijp maken, etc.

5.4 Werk samen in regionaal verband: maak keuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld

Zet in op regionale samenwerking en maak een keuze over welke regio's daar bij passen

In verschillende segmenten is in de Drentse regio's een mismatch tussen vraag en aanbod. Om vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen moeten keuzes gemaakt worden in regionaal verband. In de provinciale Omgevingsvisie is ook afgesproken dat bij een nieuwe ontwikkeling afstemming in de regio noodzakelijk is. Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over bedrijventerreinen in de Drentse regio's is het van belang dat binnen (en tussen) de Drentse regio's afspraken worden gemaakt over de programmering en het versterken van bedrijventerreinen. Dit geeft ook invulling aan de eisen rondom regionale afstemming zoals in de provinciale Omgevingsvisie beschreven. Een belangrijke overweging bij het overgaan op (meer) regionale samenwerking tussen Drentse gemeenten is welke regioafbakening te hanteren. Wij onderscheiden drie manieren om Drenthe in regio's in te delen, ieder met voor- en nadelen:

- Deel de regio's in naar de drie Drentse COROP-regio's: Noord-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe. Dit heeft als voordeel dat de regio's 1 op 1 aansluiten op deze behoefteraming en dat elke gemeente in Drenthe in één van de drie regio's is ingedeeld. Er vallen dus geen gemeenten buiten de boot. De COROP-regio's sluiten echter niet geheel aan bij de marktgebieden en samenwerkingsregio's in Drenthe.
- Deel de regio's in naar de drie bestaande interprovinciale samenwerkingsverbanden: Regio Groningen-Assen, Dutch TechZone en Regio Zwolle. Dit heeft als voordeel dat deze samenwerkingsverbanden al bestaan en goed aansluiten bij de (brede) marktgebieden van de gemeenten. Dit heeft echter één groot nadeel, niet elke gemeente valt binnen een van de samenwerkingsverbanden. Aa en Hunze, Midden-Drenthe en Borger-Odoorn vallen allemaal buiten de drie bestaande samenwerkingsverbanden. Bovendien valt Hoogeveen zowel binnen Dutch TechZone als Regio Zwolle. Daarnaast zijn alle drie de samenwerkingsverbanden interprovinciaal, waardoor er ook afstemming nodig is over de gehanteerde systematiek en er mogelijk verschil bestaat in de provinciale kaders die gemeenten meegegeven wordt bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.
- Deel de regio's in naar (brede) marktregio's: Noord-Drenthe en Zuid-Drenthe (bestaande uit de COROP-gebieden Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe. Dit heeft als voordeel dat de regio's goed aansluiten bij de (brede) marktregio's in Drenthe. Vooral voor afstemming van grootschalige ruimtevragers is deze indeling geschikt. De regio Zuid-Drenthe is dan echter wel groot met veel verschillende gemeenten en economische dynamiek. Dit kan regionale afstemming en samenwerking complex maken. Voor enkele gemeenten zou een maatwerkafspraak gemaakt kunnen worden over de toetsing aan een regionale visie bij een nieuwe ontwikkeling.

Ons advies is om te beginnen met afstemming binnen de drie bestaande interprovinciale samenwerkingsverbanden: Regio Groningen-Assen, Dutch TechZone en Regio Zwolle. Zo sluiten de regio's waarin wordt afgestemd ook goed aan op de marktregio's in Drenthe. We beseffen hierbij dat de Regio

Zwolle bestaat uit een samenwerking met veel gemeenten en meerdere provincies. Een bedrijventerreinenvisie op regioniveau is daarmee niet vanzelfsprekend. Echter, de Drentse gemeenten in Regio Zwolle hebben wel een duidelijke verbinding met die regio. We adviseren daarom de gemeenten in Zuidwest-Drenthe om met elkaar een beknopt plan op te stellen voor bedrijventerreinen. Ten aanzien van grootschalige ruimtevragers is het wel aan te bevelen dat de grotere gemeenten in Drenthe (Meppel, Hoogeveen, Coevorden en Emmen) afstemming zoeken met elkaar.

Bij het overgaan op (meer) regionale samenwerking is het belangrijk om helder te hebben wat het doel is van die samenwerking, is onze ervaring. Daarom is het belangrijk vanuit een duidelijk integraal toekomstbeeld de samenwerking aan te gaan. De drie bestaande interprovinciale samenwerkingsverbanden beschikken over een helder gezamenlijk toekomstbeeld.

De gemeenten Aa en Hunze, Midden-Drenthe en Borger-Odoorn vallen buiten de bestaande interprovinciale samenwerkingsverbanden. Voor deze gemeenten adviseren we te werken met een beknopt bedrijventerreinenplan waarbij de gemeente inzicht geeft in vraag en aanbod op bedrijventerreinen en de mogelijkheden in en kwaliteit van de bestaande voorraad voordat de betreffende gemeente haar bedrijventerreinenareaal kan uitbreiden. Afstemming met omliggende gemeenten/regionale samenwerkingsverbanden is daarbij wel aan te bevelen. Voor Midden-Drenthe zou dit bijvoorbeeld betekenen dat een (nieuwe) ontwikkeling in het noorden van de gemeente met RGA afgestemd wordt en een (nieuwe) ontwikkeling in het zuiden van de gemeente met Dutch TechZone.

Koppeling met bestaande bedrijventerreinen cruciaal

De koppeling met de bestaande voorraad bedrijventerreinen is cruciaal. De behoefteraming raamt de extra ruimtevraag, maar het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in de provincie. Deze moeten daarom een nadrukkelijke plek hebben in de visies en -afspraken. Het toekomstbestendig houden en maken van bestaande terreinen vraagt om beter benutten (met ruimtelijk intensivering als gevolg, zie ook 5.5) en verduurzaming. In de eerste plaats natuurlijk vanwege de grote (sociaal-)economische waarde die de bestaande bedrijventerreinenvoorraad in Drenthe vertegenwoordigt. In de tweede plaats omdat op veel bedrijventerreinen grote opgaven en kansen liggen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning De in 2021 uitgevoerde vitaliteitsscans op een groot deel van de bedrijventerreinen in Drenthe (Bureau Buiten) bieden hier een goede bouwsteen voor.

Welke locaties voegen kwalitatief iets toe aan de bestaande voorraad?

Vanuit het regionale toekomstbeeld kunnen dan expliciete keuzes en afspraken worden gemaakt: welke bedrijventerreinen zijn sterk en toekomstbestendig en moet de regio koesteren, welke locaties moeten vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt worden (herstructureren), welke locaties kunnen ook prima een andere invulling krijgen (transformatie) en welke locaties worden mogelijk nog in de portefeuille gemist en moeten worden toegevoegd?

REGIONALE MEERWAARDE VAN VESTIGERS

Idealiter biedt Drenthe ruimte aan bedrijven die waarde toevoegen aan de provinciale economie, die bovendien sterk verbonden zijn met de aanwezige topclusters en een bijdrage willen leveren aan de omgevingskwaliteit. Hoe deze regionaal economische meerwaarde vorm geven? Logisch vertrekpunt is dat de eindgebruiker in beeld moet zijn bij verkoop van grond. Dit om speculatieve ontwikkelingen te voorkomen. Zeker in een aantrekkende markt zullen beleggers en investeerders kansen en mogelijkheden in Drenthe willen benutten om alvast posities in te nemen. Gemeenten verliezen hiermee echter regie en sturing op vestigers.

Zittende bedrijven met lokale en regionale binding die extra ruimte nodig hebben worden zoveel mogelijk gefaciliteerd. Tegelijkertijd mag de gemeente en provincie ook wat van bedrijven (zeker van nieuwe spelers) verwachten. Wat kan het bedrijf betekenen voor Drenthe? Hoe draagt het bij aan belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals werkgelegenheid, digitalisering, de energietransitie, de arbeidsmarkt, huisvesting van arbeidsmigranten? Bij regionale meerwaarde gaat het om de balans tussen de mate van regionale gebondenheid en de mate van maatschappelijke, economische meerwaarde. In eerste instantie denken we dat dit voor de grootschalige bedrijfsvestigingen/ruimtevragers van toepassing kan zijn.

Daarbij kent regionale meerwaarde twee componenten: (1) beoordelingsaspecten voor regionale gebondenheid (zoals toeleveranciers, -afnemers / -innovatiepartners en het gebruik van regionale haven, spoor, binnenvaart) en (2) beoordelingsaspecten voor maatschappelijke en economische meerwaarde (bijvoorbeeld: een gezonde balans tussen inzet van (boven)regionaal personeel en inzet arbeidsmigranten, bereidheid om samen te werken met onderwijsinstellingen, bijdrage aan klimaatopgave, energietransitie, modal shift, en (sociale) innovatieprojecten).

Ons advies is om regionale meerwaarde op provinciaal en regionaal niveau uit te werken en de uitkomst hiervan te verankeren in de regionale visie/strategie, zodat bij alle (nieuwe) bedrijventerreinen en acquisities een beoordeling van de regionale meerwaarde kan plaatsvinden. Bij nieuwe ontwikkelingen kan dit vastgelegd worden in een uitgifteprotocol, zodat vastligt aan welke criteria bedrijven moeten voldoen/worden getoetst.

5.5 Ga aan de slag met beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen

Ruimtevraag naar bedrijventerreinen deels te faciliteren in de bestaande voorraad door intensivering

Voor een deel is de ruimtevraag naar bedrijventerreinen binnen de bestaande voorraad van bedrijventerreinen in Drenthe te faciliteren. Dit kan door het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Dit betekent bijvoorbeeld dat bedrijven hun uitbreidingsvraag (deels) op eigen kavel invullen door te intensiveren en/of dat er ruimte op bedrijventerreinen vrijkomt door herstructurering (bv. als gevolg van de verhuizing van een bedrijf). Bij succesvolle intensivering van de bestaande voorraad bedrijventerreinen is er minder behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal in het groen.

Intensivering is proces van de lange adem

Bij het beter benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen is verbinding leggen tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en investeren in bestaande terreinen van belang. De potentiële ruimtewinst vanuit intensivering is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Intensivering hangt namelijk samen met belangrijke bedrijfsbeslissingen en -investeringen. Herontwikkeling en intensivering is dus een zaak van lange adem. Schuifruimte (op nieuwe bedrijventerreinen) is daarbij cruciaal om herontwikkeling op bestaande terreinen op gang te krijgen. Wanneer bedrijven (al dan niet noodgedwongen) ruimte vinden op een nieuwe locatie dan betekent dit ook een kans om de achtergelaten locatie te herontwikkelen en te intensiveren. Zo kan een achtergebleven locatie voor de ‘buurman’ een manier zijn om ruimtebehoefte op de huidige locatie in te vullen.

Richt bij beter benutten van de bestaande voorraad eerst op prioritaire locaties

Er zijn verschillende doelen denkbaar voor het intensiveren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen in Drenthe. Enerzijds kan als doel gesteld worden om alle terreinen naar een bepaald benchmarkniveau te trekken. Deze invalshoek biedt weliswaar een mooie stip op de horizon, maar is tegelijkertijd ook een *one size fits all* aanpak. Dat terwijl we constateren dat de mate van intensief ruimtegebruik sterk verschilt in Drenthe. Daarbij geldt dat op sommige soorten terreinen een lagere ruimtelijke intensiteit passend is en op een ander soort terrein als inefficiënt kan worden gezien.

Anderzijds kan gestuurd worden op het intensiever benutten van de meest kansrijke (prioritaire) locaties in de provincie. Deze aanpak zien wij als meest reëel en kansrijk. In elk geval voor de komende jaren. Op deze manier kan gericht gewerkt worden aan de terreinen die de meeste potentie – en dus ruimtewinst - bieden.

Ons advies is om per regio in Drenthe onderzoek te doen naar de meest kansrijke bestaande bedrijventerreinen om aan de slag te gaan met het beter benutten van de ruimte. Het al uitgevoerde onderzoek kan daarbij als basis voor verdieping dienen.

5.6 Monitoring van belang om ontwikkelingen van vraag en aanbod te kunnen volgen

Om de ontwikkelingen rondom vraag en aanbod te kunnen volgen is goede monitoring van de uitgifte en het beschikbare aanbod belangrijk. De provincie Drenthe heeft ten behoeve van IBIS 2022 deze informatie opgehaald bij alle gemeenten in de provincie. Deze actuele informatie is waardevolle input geweest voor deze behoefteraming. Het is belangrijk dat deze bedrijventerreinenmonitor jaarlijks wordt uitgevoerd. Regio Groningen-Assen werkt bijvoorbeeld al met een jaarlijkse monitor. Gemeenten moeten hun bedrijventerreingegevens op orde hebben, voor hun eigen cijfers en monitoring, maar ook voor een goed regionaal en provinciaal beeld. De cijfers zijn een cruciale basis voor o.a. behoefteramingen en de juiste beslissingen en gesprekken over nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en (compensatie van) transformatie. Nu is dit niet altijd op orde en bestaat onduidelijkheid over harde planvoorraad, beschikbaarheid van kavels en nog uitgeefbare voorraad.

Als het fundament van de monitor – het goed en jaarlijks aanleveren van informatie vanuit de gemeenten – op orde is, is het vervolgens van belang dat de monitor meer kwalitatieve inzichten geeft. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. Zo kan de ruimtevraag beter worden gevolgd en komen mogelijke tekorten of overschotten in bepaalde marktsegmenten eerder in beeld. Eventuele regionale afspraken kunnen zo nodig daarop afgestemd/geactualiseerd worden.

Bijlagen

A: Methodiek

Indeling regio's



Regio	Gemeente
Noord-Drenthe	Aa en Hunze
Noord-Drenthe	Assen
Noord-Drenthe	Midden-Drenthe
Noord-Drenthe	Noordenveld
Noord-Drenthe	Tynaarlo
Zuidoost-Drenthe	Borger-Odoorn
Zuidoost-Drenthe	Coevorden
Zuidoost-Drenthe	Emmen
Zuidwest-Drenthe	De Wolden
Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen
Zuidwest-Drenthe	Meppel
Zuidwest-Drenthe	Westerveld

Sectoren raming

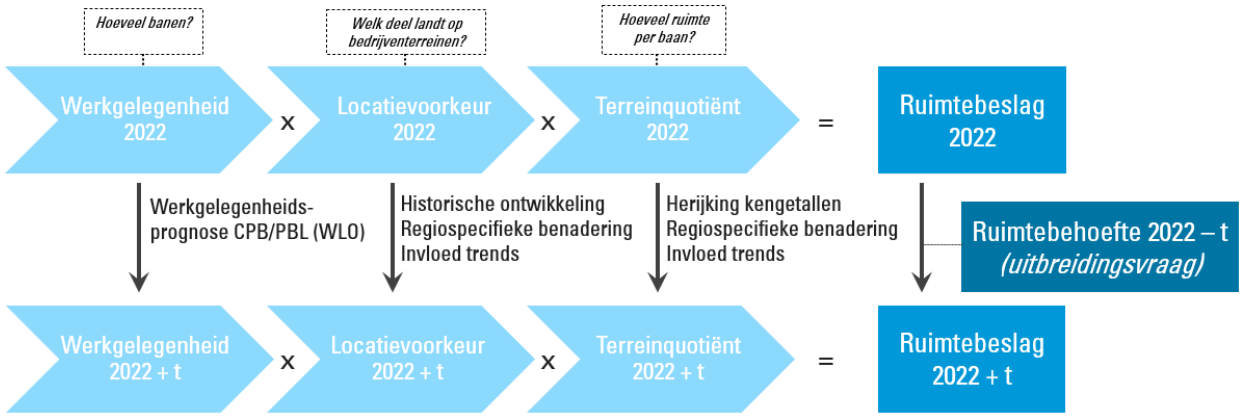
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming zeven sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera).

Sector	SBI	Bevat onder andere…
Landbouw	A	Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeteelt
Industrie	B, C, D E	Chemische industrie, rubber- en kunststofindustrie, metaalproducten en machines, elektroteschnisch, transportmiddelenindustrie, kleding- en textiel, hout- en bouwproducten, sociale werkvoorziening
Bouw, handel en reparatie	F, G45	Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's

Logistiek en groothandel	G46, H	Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandel, e-commerce
Consumentendiensten	G47, I, R, S	Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N	Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q	Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra

Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:
1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



1. Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid is gebaseerd op de WLO-scenario's van het CPB/PBL (2015). De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (PWR, 2020). De groeipercentages in de WLO zijn uitgewerkt op COROP-niveau.

Tabel 26: Totaal aantal banen per regio volgens WLO-scenario's

Regio	Scenario	1-1-2022	1-1-2030	1-1-2040
Noord-Drenthe	WLO laag	86.980	84.640	81.910
	WLO hoog	87.620	88.820	90.370
Zuidoost-Drenthe	WLO laag	68.430	66.610	64.000
	WLO hoog	68.660	68.660	68.660
Zuidwest-Drenthe	WLO laag	66.020	65.070	62.110
	WLO hoog	66.420	66.890	68.550

Bron: PWR, 2020; WLO-scenario's CPB/PBL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2022. Noot: Aantallen afgerond op tientallen.

De ontwikkelingen per sector (per regio) baseren we op historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen in de bijeenkomsten met gemeenten. Daarbij houden we ook rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren.

We gebruiken het totaal aantal banen per regio volgens de WLO-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst. Daarbij is er geen onderscheid tussen het WLO-laag en WLO-hoog scenario.

Tabel 27: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio

Regio	Sector	Aantal in 2022 (WLO hoog)	Aandeel in 2022	Aandeel in 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (%-punt)	Aandeel in 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Noord-Drenthe	Landbouw	3.610	4,1%	4,0%	-0,2%	3.8%	-0,2%
	Bouw, handel en reparatie	5.360	6,2%	6,0%	-0,2%	5,8%	-0,2%
	Consumentendiensten	16.680	19,2%	19,1%	-0,1%	19,0%	-0,1%
	Dienstverlenging & ICT	14.470	16,6%	17,2%	0,6%	17,8%	0,6%
	Industrie – samengevoegd	7.250	8,3%	8,2%	-0,1%	7,9%	-0,3%
	Logistiek en groothandel	8.920	10,3%	10,4%	0,1%	10,5%	0,1%
	Overheid, zorg en onderwijs	30.690	35,3%	35,1%	-0,2%	35,2%	0,1%
Zuidoost-Drenthe	Landbouw	3.750	5,5%	5,4%	-0,1%	4,8%	-0,6%
	Bouw, handel en reparatie	6.310	9,2%	9,2%	0,0%	9,2%	0,0%
	Consumentendiensten	14.080	20,6%	20,4%	-0,2%	20,4%	0,0%
	Dienstverlenging & ICT	10.040	14,7%	14,9%	0,2%	15,5%	0,6%
	Industrie – Samengevoegd	7.230	10,6%	10,3%	-0,3%	10,1%	-0,1%
	Industrie – Chemie	3.120	4,6%	4,5%	-0,1%	4,4%	-0,1%
	Logistiek en groothandel	5.760	8,4%	8,4%	0,0%	8,6%	0,2%
	Overheid, zorg en onderwijs	18.140	26,5%	26,9%	0,4%	27,0%	0,1%
Zuidwest-Drenthe	Landbouw	2.950	4,5%	4,1%	-0,4%	3,9%	-0,2%
	Bouw, handel en reparatie	5.130	7,8%	7,7%	-0,1%	7,5%	-0,2%
	Consumentendiensten	11.180	16,9%	16,3%	-0,6%	16,3%	0,0%
	Dienstverlenging & ICT	11.240	17,0%	17,8%	0,8%	18,0%	0,2%
	Industrie – Samengevoegd	7.410	11,2%	11,2%	0,0%	11,2%	0,0%
	Industrie – VGM	2.050	3,1%	3,5%	0,4%	3,9%	0,4%
	Logistiek en groothandel	6.150	9,3%	9,5%	0,2%	9,5%	0,0%
	Overheid, zorg en onderwijs	19.910	30,2%	30,0%	0,2%	29,8%	-0,2%

Noot: Aantallen afgerond op tientallen.

2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van PWR (2020) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente werkgelegenheidsgegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit het PWR analyseren we met het ramingmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 28: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en regio

Regio	Sector	LTV 2022	LTV 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (%-punt)	LTV 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Noord-Drenthe	Landbouw	5,8%	5,8%	0,0%	5,8%	0,0%
	Bouw, handel en reparatie	50,3%	50,4%	0,1%	50,5%	0,1%
	Consumentendiensten	9,0%	9,0%	0,0%	9,0%	0,0%
	Dienstverlenging & ICT	30,0%	30,0%	0,0%	30,0%	0,0%
	Industrie – samengevoegd	54,3%	57,5%	3,2%	59,7%	2,2%
	Logistiek en groothandel	71,5%	74,5%	3,0%	76,0%	1,5%
	Overheid, zorg en onderwijs	13,5%	13,5%	0,0%	13,5%	0,0%
Zuidoost-Drenthe	Landbouw	5,6%	5,6%	0,0%	5,4%	-0,2%
	Bouw, handel en reparatie	51,3%	52,2%	0,9%	52,2%	0,0%
	Consumentendiensten	10,1%	10,3%	0,2%	10,5%	0,2%
	Dienstverlenging & ICT	44,4%	44,3%	-0,1%	43,3%	-1,0%
	Industrie – Samengevoegd	85,3%	87,5%	2,2%	87,6%	0,1%
	Industrie – Chemie	91,0%	91,2%	0,2%	91,3%	0,1%
	Logistiek en groothandel	58,5%	64,0%	5,5%	65,0%	1,0%
	Overheid, zorg en onderwijs	4,7%	4,7%	0,0%	4,7%	0,0%
Zuidwest-Drenthe	Landbouw	4,6%	4,6%	0,0%	4,5%	-0,1%
	Bouw, handel en reparatie	51,3%	50,7%	-0,6%	50,3%	-0,4%
	Consumentendiensten	10,4%	10,9%	0,5%	11,1%	0,2%
	Dienstverlenging & ICT	32,4%	32,0%	-0,4%	32,0%	0,0%
	Industrie – Samengevoegd	90,5%	90,5%	0,0%	89,0%	-1,5%
	Industrie – VGM	86,5%	88,1%	1,6%	88,2%	0,1%
	Logistiek en groothandel	68,7%	72,6%	3,9%	73,3%	0,7%
	Overheid, zorg en onderwijs	17,2%	17,5%	0,3%	17,3%	-0,2%

3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per subregio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per subregio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de subregio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende subregio's.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 29: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en marktregio, in m² kavel

Regio	Sector	TQ 2022	TQ 2030	Ontwikkeling 2022-2030 (in %)	TQ 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (in %)
Noord-Drenthe	Landbouw	1.001	1.051	5%	1.104	5%
	Bouw, handel en reparatie	468	491	5%	516	5%
	Consumentendiensten	440	440	0%	440	0%
	Dienstverlenging & ICT	140	140	0%	140	0%
	Industrie – samengevoegd	268	281	5%	295	5%
	Logistiek en groothandel	111	122	10%	128	5%
	Overheid, zorg en onderwijs	277	277	0%	277	0%
Zuidoost-Drenthe	Landbouw	1.088	1.142	5%	1.200	5%
	Bouw, handel en reparatie	484	508	5%	534	5%
	Consumentendiensten	589	589	0%	589	0%
	Dienstverlenging & ICT	210	210	0%	210	0%
	Industrie – Samengevoegd	515	541	5%	568	5%
	Industrie – Chemie	360	378	5%	397	5%
	Logistiek en groothandel	879	879	0%	879	0%
	Overheid, zorg en onderwijs	277	277	0%	277	0%
Zuidwest-Drenthe	Landbouw	1.351	1.419	5%	1.489	5%
	Bouw, handel en reparatie	417	438	5%	460	5%
	Consumentendiensten	323	323	0%	323	0%
	Dienstverlenging & ICT	234	234	0%	234	0%
	Industrie – Samengevoegd	282	296	5%	311	5%
	Industrie – VGM	291	306	5%	321	5%
	Logistiek en groothandel	313	344	10%	362	5%
	Overheid, zorg en onderwijs	277	277	0%	277	0%

B: Inventarisatie vervangingsvraag

Om de vervangingsvraag per regio in kaart te brengen hebben we concrete transformatieplannen van gemeenten uitgevraagd en geanalyseerd, zie tabel hieronder. Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt en de originele eindgebruikers een nieuwe locatie zoeken. Bij transformatie van een bedrijventerrein kan dus vervangingsvraag optreden.

Tabel 30: Opgegeven transformatieplannen per gemeente

Regio	Gemeente	Terrein	Verwachte vervangingsvraag
Noord-Drenthe	Assen	Stadsbedrijvenpark	7,4 hectare
Zuidoost-Drenthe	Coevorden	De Holwert (Midden)	7,0 hectare
Zuidwest-Drenthe	Meppel	Noordpoort	4,0 hectare
TOTAAL			**18,4 hectare**

C: Indeling hard (plan)aanbod naar type bedrijventerrein

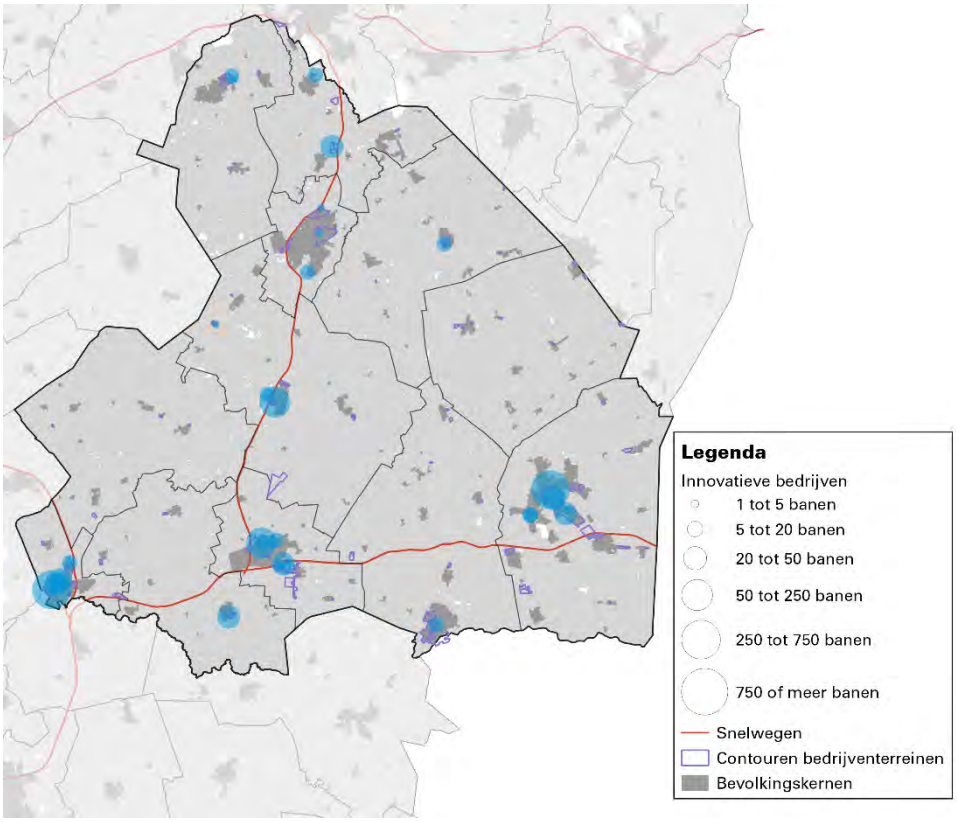
Zie tabel hieronder voor de indeling van alle bedrijventerreinen met hard (plan)aanbod naar de typen bedrijventerreinen die we onderscheiden in Drenthe. Het gekozen type is gebaseerd op de kenmerken van het uitgeefbare aanbod per terrein.

Tabel 31: Hard (plan)aanbod naar typen bedrijventerreinen

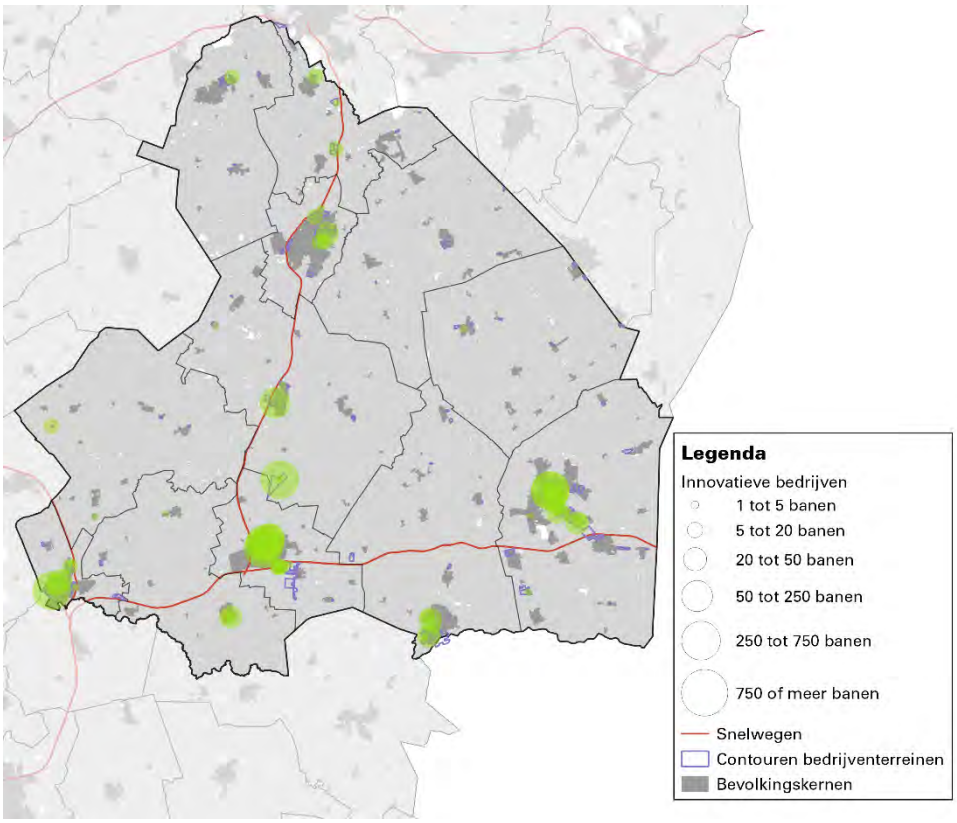
Regio	Gemeente	Terrein	Uitgeefbaar aanbod	Type terrein
Noord-Drenthe	Aa en Hunze	Bloemakkers uitbr.	2,0 ha.	Kleinschalig lokaal
Noord-Drenthe	Assen	Groene Dijk	1,5 ha.	Kleinschalig lokaal
Noord-Drenthe	Assen	Messchenveld	27,8 ha.	Regulier gemengd
Noord-Drenthe	Assen	Peelerpark	4,5 ha.	Regulier gemengd
Noord-Drenthe	Assen	Schepersmaat	1,0 ha.	Regulier gemengd
Noord-Drenthe	Assen	Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom	18,8 ha.	Regulier gemengd groot
Noord-Drenthe	Assen	Werklandschap Assen-Zuid - Entreezone	5,8 ha.	Regulier gemengd groot
Noord-Drenthe	Midden-Drenthe	Leemdijk West	1,0 ha.	Kleinschalig lokaal
Noord-Drenthe	Midden-Drenthe	Ossebroeken	1,3 ha.	Kleinschalig lokaal
Noord-Drenthe	Midden-Drenthe	VAM/MERA Terrein	58,3 ha.	Specifieke doelgroep
Noord-Drenthe	Noordenveld	Haarveld	8,7 ha.	Kleinschalig lokaal
Noord-Drenthe	Noordenveld	Wester Es	1,3 ha.	Regulier gemengd
Noord-Drenthe	Tynaarlo	Businesspark Ter Borch	12,0 ha.	Specifieke doelgroep
Noord-Drenthe	Tynaarlo	Vriezerbrug uitbr. II & III	8,3 ha.	Regulier gemengd
Zuidoost-Drenthe	Borger-Odoorn	Aan de Strengen	2,0 ha.	Lokaal kleinschalig
Zuidoost-Drenthe	Coevorden	Europark	2,9 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Coevorden	Leeuwerikenveld II	10,4 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Coevorden	ROC	8,3 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Bargermeer	19,6 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Bedrijvenpark A37	33,1 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Emmen	B.P. Eigenhaard	1,7 ha.	Specifieke doelgroep
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Businesspark Meerdijk	9,1 ha.	Regulier gemengd
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Pollux	11,8 ha.	Regulier gemengd
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Tweeling-Oost	2,9 ha.	Regulier gemengd
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Tweeling-West	31,0 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidoost-Drenthe	Emmen	Waanderveld	1,2 ha.	Kleinschalig lokaal
Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen	Buitenvaart I & II	1,8 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen	De Wieken	2,9 ha.	Regulier gemengd
Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen	Riegmeer	40,0 ha.	Regulier gemengd groot
Zuidwest-Drenthe	Meppel	Blankenstein B	1,6 ha.	Regulier gemengd
Zuidwest-Drenthe	Meppel	Noord Fase II	1,3 ha.	Regulier gemengd
Zuidwest-Drenthe	Meppel	Oevers E	3,2 ha.	Kleinschalig lokaal
Zuidwest-Drenthe	Westerveld	Oeveraseweg	1,6 ha.	Kleinschalig lokaal

D: Innovatiespotter thema's bedrijventerreinen Drenthe

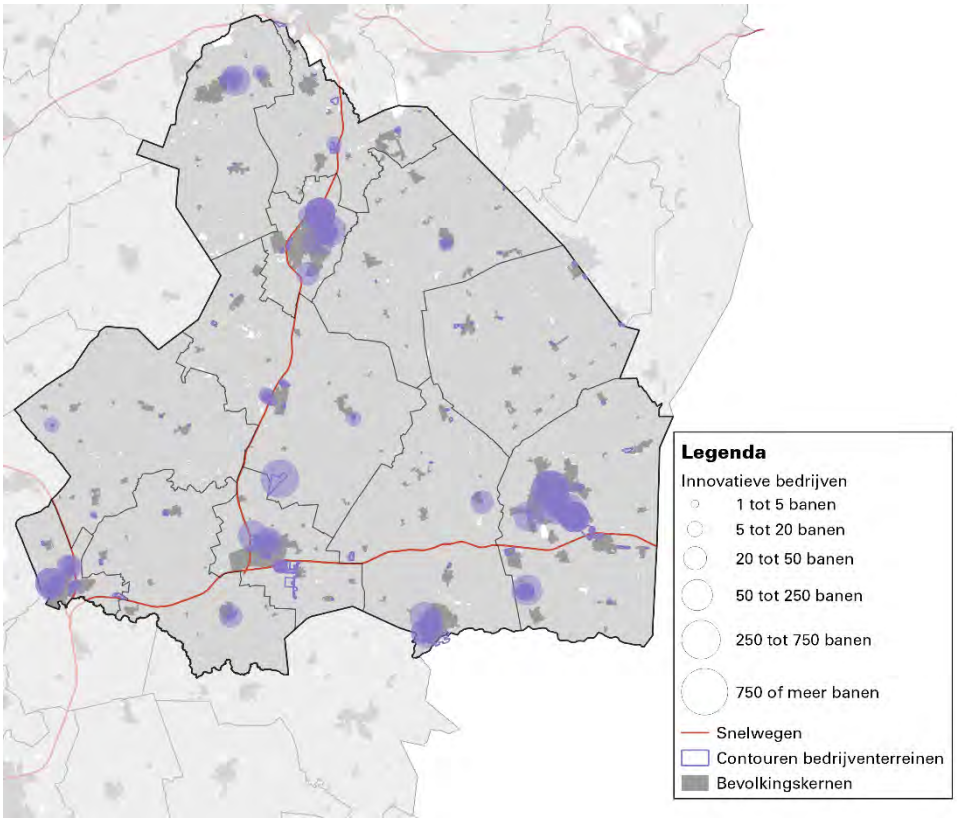
Figuur 20: Innovatieve agrifood bedrijven op bedrijventerreinen



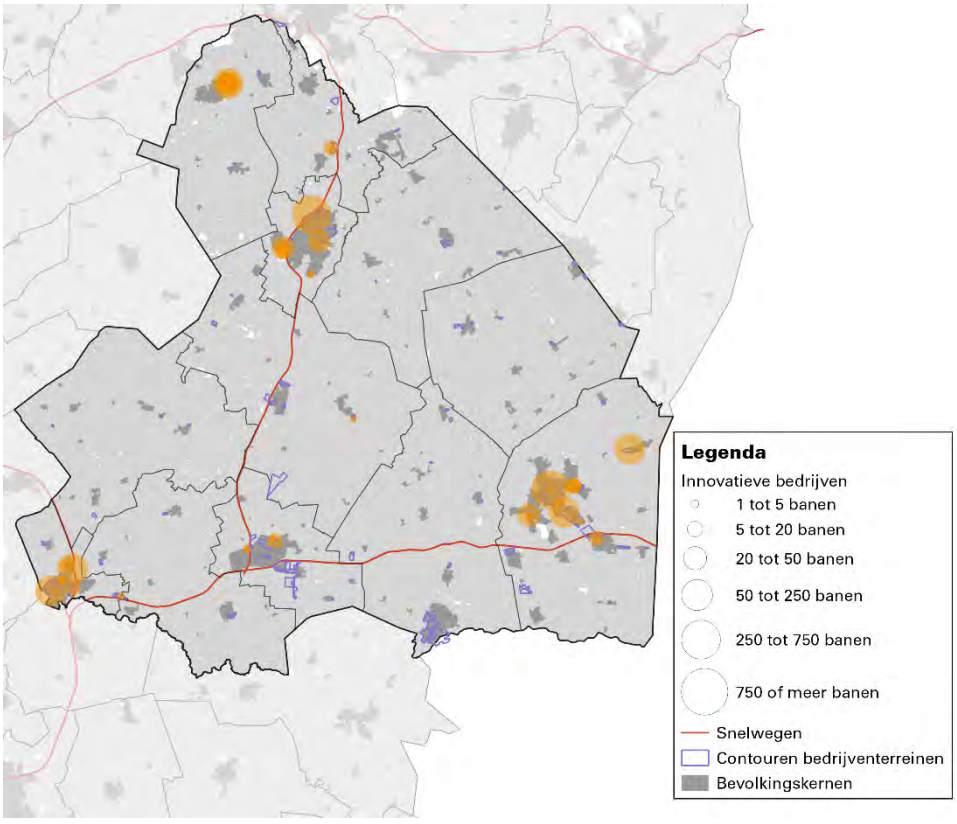
Figuur 21: Innovatieve circulaire bedrijven op bedrijventerreinen



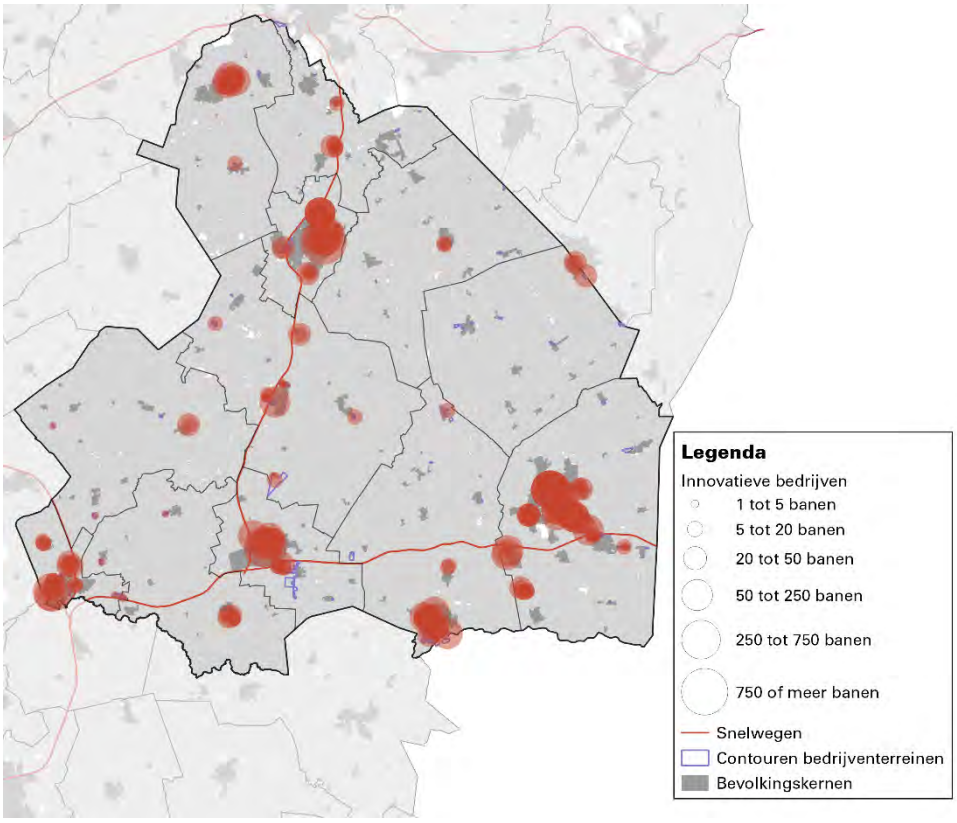
Figuur 22: Innovatieve energie bedrijven op bedrijventerreinen



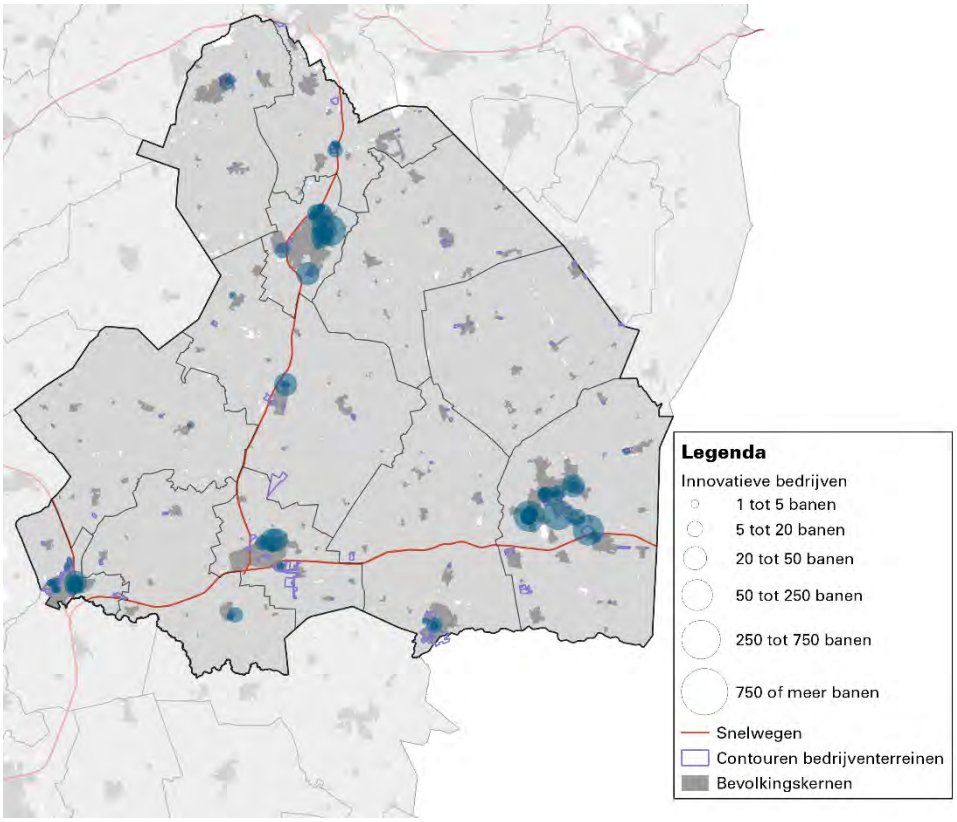
Figuur 23: Innovatieve health bedrijven op bedrijventerreinen



Figuur 24: Innovatieve high tech bedrijven op bedrijventerreinen



Figuur 25: Innovatieve ICT bedrijven op bedrijventerreinen



E: Overzicht (brede) begeleidingsgroep en marktpanel

De begeleidingsgroep bestond uit vertegenwoordigers van de volgende overheden:

- Provincie Drenthe
- Gemeente Assen
- Gemeente Coevorden
- Gemeente Emmen
- Gemeente Hoogeveen
- Gemeente Meppel

De brede begeleidingsgroep bestond aanvullend op bovenstaande namen uit vertegenwoordigers van de volgende overheden:

- Gemeente Aa en Hunze
- Gemeente Borger-Odoorn
- Gemeente Midden-Drenthe
- Gemeente Noordenveld
- Gemeente Tynaarlo
- Gemeente Westerveld
- Gemeente De Wolden

Het marktpanel bestond uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties:

- Parkmanagement Ondernemend Emmen
- Agema – Lubers Bedrijfsmakelaars
- Gemeente Meppel
- Parkmanagement ICC-PMM Meppel
- Boogaerdt Bedrijfsmakelaars
- Boelens Jorritsma
- Vermaas Makelaardij
- Intermakelaars
- Parkmanagement Ondernemend Coevorden
- Kraatskaas
- Gemeente Assen
- Parkmanagement Ondernemend Assen
- Bouwbureau Paas
- Makelaars Huis/Wijnholds
- Makelaardij Stuursma
- Ondernemerscontact Noordenveld
- NOM – Investerings- en Ontwikkelingsmaatschappij voor Noord-Nederland

Antwoord op bestuurlijke reacties behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe
d.d. 28 september 2022

Op donderdag 14 juli heeft Stec Groep de behoefteraming bedrijventerreinen gepresenteerd tijdens het VDG PHO EZ overleg. Het onderliggende rapport is tot stand gekomen met input van de betrokken ambtenaren EZ en marktkenners (waaronder parkmanagers, NOM en bedrijfsmakelaars). Tijdens het VDG-overleg was er de wens om ook bestuurlijk een reactie te kunnen geven, voordat het rapport door Gedeputeerde Staten (GS) wordt vastgesteld. Hiertoe is gelegenheid geboden. Zes gemeenten hebben een reactie gegeven. Op basis hiervan heeft Stec Groep de rapportage aangepast en afgerond.

Achtergrond

De behoefteraming is richtinggevend voor te maken afspraken met (regio)gemeenten over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Zoals opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe, is de provincie Drenthe voornemens om de behoefteraming door de drie verschillende regio's (Regio Groningen-Assen, Dutch TechZone en Regio Zwolle) kwantitatief en kwalitatief te laten vertalen in een regionaal programma bedrijventerreinen. Daarbij zullen ze de regio's vragen om een visie te maken op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling, de regionale structuur van bedrijventerreinen en het toekomstperspectief voor (de bestaande) terreinen. Voor de Drentse gemeenten buiten de drie regio's zullen aanvullend programmeringsafspraken gemaakt worden.

Antwoord en verwerking in rapportage van uw reacties

Hierna gaan we – op hoofdlijn – in op de reacties en hoe wij deze hebben verwerkt in de definitieve rapportage. We gaan niet in op individuele reacties per gemeente, maar geven een antwoord op de hoofdthema's die terugkomen in de reacties.

Reactie: lokale ruimtevraag is voor gemeenten conservatief ingeschat

Stec Groep heeft een provinciebrede behoefteraming opgesteld. Hierbij zijn de drie Corop-regio's als uitgangspunt gehanteerd. Op dit niveau zijn namelijk de meest betrouwbare (prognose)cijfers (o.a. ten aanzien van toekomstige werkgelegenheid) beschikbaar. In de rapportage heeft Stec Groep een vertaling gemaakt naar type vraag (segmenten), locatievoorkeur (type werklocatie) en per gemeente. Deze vertaling is indicatief en kan lokaal (sterk) afwijken. In de rapportage is dit verhelderd.

Advies van Stec Groep is om de cijfers op regioniveau te hanteren en van hieruit regionaal af te stemmen. Een andere verdeling van type vraag, locatievoorkeur en verdeling naar gemeente kan hierdoor ontstaan. Stec Groep stelt voor om de bovenkant van de geraamde bandbreedte te hanteren en beperkt uit te gaan van vervangingsvraag en additionele vraag. Binnen deze vraag kan dan beoordeeld worden of er een noodzaak is om aanvullend aanbod te realiseren (of om plannen door te zetten). Met andere woorden: de regio's kunnen in het vervolgproces een nadere inkleuring geven van de ruimtevraag.

Reactie: monitoring is van belang om ruimtevraag goed te volgen

De prognose van de ruimtevraag is tot stand gekomen op basis van een modelmatige benadering. Dit kan afwijken van de praktijk. Ook gaat het model (en de input die is gebruikt) uit van een zekere economische ontwikkeling. Uiteindelijk kan de economische groei (en ruimtevraag van bedrijven) hoger, maar zeker ook lager uitvallen. Stec Groep adviseert om te monitoren en tijdig bij te sturen. Door regionale afspraken / visies en hierin ook afspraken te maken over 'versnellen' en 'vertragen', kan hierbij helpen, evenals een periodieke herijking van de prognose. Dit is in de rapportage nogmaals benadrukt.

Reactie: aanpassing in beschikbaar aanbod

Ondanks diverse ambtelijke afstemoverleggen blijkt de aanbodsituatie beperkt gewijzigd te zijn ten opzichte van wat er in het rapport is opgenomen. Dit is waar nodig aangepast. Voor de regionale programmering adviseert Stec Groep om een actuele situatie van het aanbod (incl. kwalitatieve segmenten, beschikbaarheid en beperkingen) te hanteren als vertrekpunt.

Reactie: Rundedal opvoeren als mogelijke locatie voor zeer grootschalige ruimtevragers

Aangezien regiogemeenten en provincie toestemming gegeven hebben voor ontwikkeling, wordt voor deze locatie een bestemmingsplan opgesteld. In de rapportage is dit toegevoegd.

Reactie: positie van gemeenten in regionale visies/programmering
Een aantal gemeenten werkt nauw samen met gemeenten in meerdere Drentse regio's. Hierdoor is interregionale afstemming over planning en programmering wenselijk. Dit is nogmaals benadrukt in de rapportage.

Reactie: regionale afspraken over toegevoegde waarde bedrijven van 'buiten' Drenthe
Er wordt gevraagd om kritisch te zijn/blijven op nieuwvestigingen zonder directe regionale binding en/of regionale meerwaarde. Met behulp van criteria en een uitgifteprotocol kan hier sturing aan gegeven worden. Dit is aangevuld in de rapportage.

Reactie: behoud flexibiliteit in regionale afspraken
Omdat de ruimtevraag niet exact modelmatig te ramen is, wordt gevraagd om flexibiliteit. Dit kan bijvoorbeeld door monitoring, periodieke herijking van cijfers/afspraken, maar ook doordat regiogemeenten afspraken maken over hoe te 'versnellen' bij een sterke toename in de ruimtevraag. Ook kan interregionale afstemming onderdeel zijn van de afspraken. Dit is in de rapportage aangevuld.