stec groep

Gemeente Borger-Odoorn

Gemeente Coevorden

Gemeente Emmen

Gemeente Hoogeveen



Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Drenthe

22 september 2023

0. Samenvatting afspraken

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

1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven wil de regio ruimte en flexibiliteit houden in de programmering. Bij de planontwikkeling houden we rekening met de uitgangspunten die de provinciale Omgevingsverordening stelt ten aanzien van lokale ontwikkelingen.

3 De regiogemeenten blijven met elkaar (en met de provincie) in gesprek over de bedrijven die zij wel en niet willen faciliteren op basis van het ruimtelijk economisch profiel van Zuidoost-Drenthe. Het gaat dan voornamelijk om welke grootschalige bedrijvigheid past bij de (economische) structuur van de regio en van regionale meerwaarde is. Speculatieve ontwikkelingen dienen te worden voorkomen. Aan de NOM vragen we om dit regionale profiel te gebruiken bij het aandragen van nieuwe leads voor vestiging in onze regio.

4 De regio verkent de mogelijkheden voor ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein in de nabijheid van de A37.

5 Bij de ontwikkeling van Rundedal worden de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Drenthe ten aanzien van grootschalige bedrijfsvestigingen betrokken bij de planvorming.

6 Bij de verdere planvorming en profilering van Rundedal wordt rekening gehouden met het profiel van de bestaande (en nieuwe) bedrijventerreinen in de regio, zodat geen concurrentie tussen locaties ontstaat. Ook wordt fasering van de ontwikkeling expliciet gemaakt.

7 Voor lokale, kleinschalige bedrijventerreinen informeren we elkaar tijdig.

8 Plannen voor regionale bedrijventerreinen stemmen we regionaal af. Er vindt bestuurlijke afstemming plaats voordat er voor een regionaal bedrijventerrein een besluit wordt genomen om een planologische wijziging naar bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken.

9 Bij plannen voor regionale bedrijventerreinen waar ook vestiging van grootschalige bedrijven (>5 hectare) mogelijk gemaakt worden, zijn de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsverordening leidend.

10 We monitoring opties/reserveringen onderling en informeren elkaar (en de provincie) jaarlijks hierover.

11 Bij de onderbouwing van een (ruimtelijk) plan voor een bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de bestaande harde planvoorraad en de nog uitgeefbare terreinen. Gemeenten nemen expliciet op in die onderbouwing waarom inbreiding en/of intensivering op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk of toereikend is. Ook worden de opties en reserveringen betrokken bij de afweging.

12 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. De leerervaringen uit het regiodealtraject Toekomstbestendige Bedrijventerreinen vormen hiervoor het vertrekpunt.

13 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.

14 Regio(gemeenten) verkennen de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen. We betrekken de provincie hierbij.

15 Regio(gemeenten) onderzoekt welke inzet gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen. Hier betrekken we ook de provincie bij.

16 Gemeenten actualiseren eenmalig IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om op die manier de huidige situatie goed in beeld te brengen en de basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.

17 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

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

1. Inleiding

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

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

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

Voor deze programmeringsafspraken zijn vier hoofdthema's leidend:
1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen;
2 Vorm en wijze van samenwerking en afstemming;
3 Toekomstbestendig houden van bestaande bedrijventerreinen;
4 Monitoring van ontwikkelingen.

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

2. Regionaal profiel bedrijventerreinen

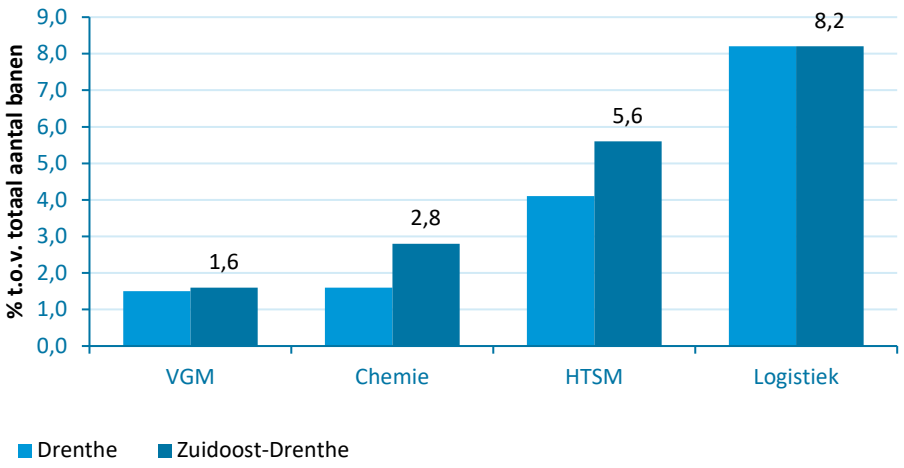
Bedrijventerreinen goed voor ruim een derde van de werkgelegenheid in Zuidoost-Drenthe

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

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

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

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



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

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

Economische kansen in de regio Zuidoost-Drenthe

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

- In de regio Zuidoost-Drenthe is de investeringsdynamiek op bedrijventerreinen de afgelopen jaren toegenomen. Er bestaat veel interesse – van bedrijven uit de regio, maar zeker ook van daarbuiten – om te verplaatsen, uitbreiden of verhuizen. Deze investeringsdynamiek is positief en laat zien dat de regio een goed vestigingsklimaat heeft. De beschikbaarheid van bedrijfskavels is daarbij een belangrijk argument waarom bedrijven van buiten (de regio) nu interesse tonen in de regio. De 'overloop' van bedrijven uit andere delen van Nederland wordt langzaam zichtbaar in Zuidoost-Drenthe. Gelet op de schaarse ruimte elders, kan de regio hiervan profiteren.
- De nabijheid van het industriecluster Noord-Nederland dat zich uitstrekt van de Eemshaven tot in Emmen, betekent dat er veel industriële bedrijven in de regio gevestigd zijn die vanuit deze clustering en/of omdat zij onderdeel zijn van de (productie)keten (denk aan afnemer, toeleverancier, logistieke dienstverlening, service, etc.) in de regio gevestigd zijn.
- In Emmen zijn diverse bedrijven in de (groene) chemie gevestigd. De toegevoegde waarde van het industriële cluster en de groeiverwachtingen bieden economische kansen voor de regio Zuidoost-Drenthe. De samenwerkende (industriële) bedrijven, kennisinstellingen en overheden werken aan het vergroenen en verslimmen van de regio. De ontwikkeling van de Greenwise Campus kan hieraan bijdragen en een vliegwiel vormen. Samenwerking gebeurt om richting te geven aan een slimme en duurzame toekomst voor een vitale regio.
- De bereikbaarheid van de regio op bovenregionaal schaalniveau is sterk en wordt de komende jaren nog verder versterkt. De regio is via de A37, A28 en N7 goed bereikbaar en bovendien is er nauwelijks congestie. Coevorden beschikt op het Europark over een railterminal met diverse verbindingen naar Noordoost-Europa, Rotterdam en via de spoorverbinding Emmen-Coevorden-Rheine met het Ruhrgebied in Duitsland. Hoogeveen fungeert door de ligging aan de A28 en A37 als draaicirkel voor de regio en is daarmee een verbindende schakel tussen Dutch TechZone, regio Zwolle en regio Groningen-Assen. Investeringen in het wegennet (in de regio, maar zeker ook daarbuiten – denk bijvoorbeeld aan de verbreding en verkorte rijtijden naar Duitsland – E233) maken de positie van de regio nog beter. Ook wordt geïnvesteerd in de bereikbaarheid via het spoor, met de mogelijke komst van de Nedersaksenlijn. Dit biedt economische kansen voor de regio op veel verschillende plekken en dus niet alleen direct naast de snelweg.
- Zuidoost-Drenthe kent een strategisch sterke positie door (mogelijke) investeringen in de realisatie van energie-infrastructuur. Deze investeringen brengen de energie-infrastructuur van knelpunt naar kracht. We denken in dit verband aan de al aangekondigde investeringen die in de regio worden gedaan op gebied van het verzwaren van het elektriciteitsnet (o.a. in Hoogeveen en Veenoord). Ook de ligging aan de waterstof-backbone biedt kansen voor aantakking vanuit bedrijvenclusters. Met name voor het industriecluster in Emmen en voor de rest van de regio is dit van groot belang. Op lokaal niveau loopt onderzoek vanuit de Regiodeal om pilots te starten voor energietransitie op enkele bedrijventerreinen.

Kansen voor vestiging van grootschalige bedrijfsvestigingen

Gelet op het hiervoor geschetste (beknopte) ruimtelijk economisch profiel en het vestigingsklimaat van Zuidoost-Drenthe, is de regio een mogelijk aantrekkelijke vestigingslocatie voor grootschalige (maak)bedrijven. Dergelijke grootschalige bedrijven zijn van belang voor het functioneren van het

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

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

Dutch TechZone

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

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

De regio is traditioneel sterk in de sector HTSM, met Fokker Hoogeveen (goed voor meer dan duizend banen) als voornaamste uithangbord voor de regio. Ook de (groene) chemie is sterk

aanwezig in de regio en wordt in de strategische koers als prioritair beschouwd. De regio is al enige tijd bezig om grote (verbonden aan HTSM-) bedrijven naar de regio te trekken. Het aantrekken van een groot bedrijf draagt aantoonbaar bij aan de verdere ontwikkeling van middelgrote en kleine bedrijven. Een duidelijke visie en het profiel van dergelijke bedrijven ontbreekt nog grotendeels.

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

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

3. Aanbod afspraken en programmering

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

3.1 Evenwichtige verhouding vraag en aanbod

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

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

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

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

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

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

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

Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend 5.000 m^2 of kleiner, een milieucategorie 1 t/m 3 en een beperkte totale omvang (indicatief: minder dan 5 hectare) onder de noemer lokaal bedrijventerrein. Regionale bedrijventerreinen kunnen bovendien alleen in Coevorden, Emmen of Hoogeveen gerealiseerd worden, conform de provinciale Omgevingsverordening. De regiogemeenten hebben in het verleden al geanticipeerd op de ruimtevraag van bedrijven. Een deel van die bedrijventerreinen is nog beschikbaar voor uitgifte.

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

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Netto uitgeefbaar	Waarvan onder optie/reservering
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	1,7 hectare	1,2 hectare
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbreiding	Lokaal	0,5 hectare	0,5 hectare
Coevorden	Europark	Regionaal	1,6 hectare	1,6 hectare
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal	10,4 hectare	7,1 hectare
Coevorden	ROC	Regionaal	8,3 hectare	8,3 hectare
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	1,7 hectare	1,7 hectare
Emmen	Bargermeer	Regionaal	19,6 hectare	17,6 hectare
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal	33,1 hectare	33,1 hectare
Emmen	Businesspark Meerdijk	Regionaal	9,1 hectare	9,1 hectare
Emmen	Pollux	Regionaal	11,8 hectare	11,8 hectare
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal	2,9 hectare	1,0 hectare
Emmen	Tweeling-West	Regionaal	31,0 hectare	31,0 hectare
Emmen	Waanderveld	Regionaal	1,2 hectare	1,2 hectare
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal	1,8 hectare	1,8 hectare
Hoogeveen	De Wieken	Regionaal	2,9 hectare	0,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (gemeente)	Regionaal	35,0 hectare	19,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (ontwikkelaar)	Regionaal	35,0 hectare	0,0 hectare
Totaal			207,6 hectare	146,0 hectare

Veel bedrijfskavels onder optie of gereserveerd in de regio

Uit een inventarisatie onder gemeenten in Zuidoost-Drenthe blijkt dat een groot deel van de nog beschikbare bedrijfskavels is gereserveerd of onder optie is. Dit betekent dat er al gesprekken gevoerd worden met bedrijven over vestiging op dat kavel. Een groot deel van het nog uitgeefbare aanbod in de regio is dus niet beschikbaar. Voor de gemeente Borger-Odoorn is 77% van het aanbod onder optie of gereserveerd, voor de gemeente Coevorden 84%, voor de gemeente Emmen 97% en voor de gemeente Hoogeveen 28%. Gemeenten geven aan dat veel van de opties/reserveringen erg concreet zijn en dus naar alle waarschijnlijkheid tot verkoop zullen leiden.

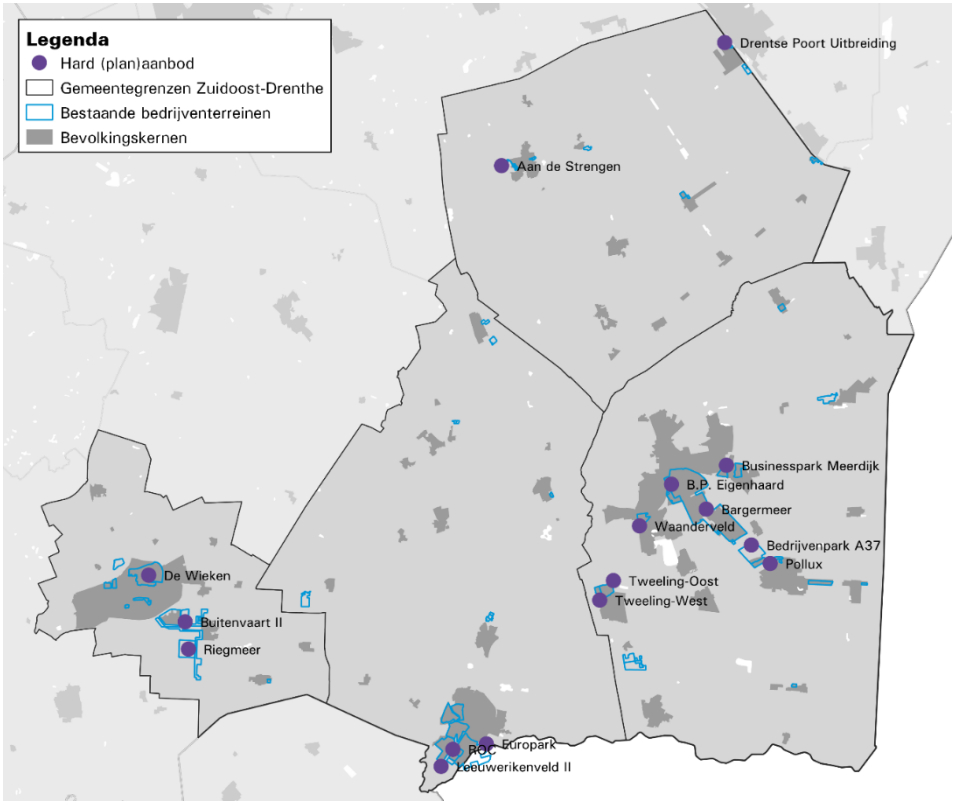
Het grootste deel van de opties/reserveringen komen van (lokale) Drentse bedrijven en vervullen daarmee een ruimtebehoefte uit de regio. In enkele gevallen gaat het ook om bedrijven van buiten de regio die zich in Zuidoost-Drenthe willen vestigen en/of om speculatieve ontwikkelingen.

In Emmen bijvoorbeeld is het aantal opties zo groot dat de gemeente inmiddels beperkt/geen ruimte voor heeft voor uitbreiding van lokale en regionale bedrijven. Soms worden bedrijven 'doorgestuurd' naar andere gemeenten. Hoogeveen heeft op Riegmeer twee kavels gereserveerd, namelijk voor Fage en voor een transformatorstation van Tennet. Voor de overige bedrijfskavels was in het verleden belangstelling, maar gelet op het 'Didam-arrest' kiest de gemeente voor een openbare procedure en geen opties/reserveringen/wachtlijst. De gemeente geeft daarnaast aan dat er op het deel van de ontwikkelaar (Riegmeer Zuid) voor circa 26 hectare concrete belangstelling is.

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

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

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



Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

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

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

A. Uitbreiding voor lokale bedrijvigheid in Zuidoost-Drenthe

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

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

B. Regio verkent mogelijkheden voor regionaal bedrijventerreinen aan A37

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

In regionaal verband starten we een verkenning naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de A37, met een indicatieve omvang van 30 tot 60 hectare (netto uitgeefbaar). Verdere regionale besluitvorming is onder andere afhankelijk van het nader concretiseren van een (zoek)locatie, hoe de vraag zich ontwikkeld en/of de opties/reserveringen ingevuld worden. Gemeenten bereiden dit voor.

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

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

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

Overzicht plannen voor nieuwe/uitbreiding bedrijventerreinen

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

Tabel 2: Plannen voor nieuwe/uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen

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

Afspraken evenwichtige verhouding vraag en aanbod

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

1 De regiogemeenten streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

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

3.2 Proces regionale afstemming bij nieuwe plannen

Lokale, nieuwe bedrijventerreinen conform provinciale uitgangspunten en elkaar tijdig informeren

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

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

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

Regionale en grootschalige terreinen: afstemming noodzakelijk

Voor ontwikkeling van nieuwe regionale (en grootschalige) bedrijventerreinen is onderlinge afstemming op regionaal niveau wel gewenst. Concreet vallen bedrijventerreinen met een kavelomvang van overwegend groter dan 5.000 m^2, een aanzienlijke totale omvang (indicatief: meer dan 5 hectare) en (soms) met een milieucategorie tot 4 onder de noemer regionaal bedrijventerrein. In 2023 is in de Provinciale Omgevingsverordening hieraan een extra bepaling toegevoegd omtrent grootschalige bedrijven (kavelomvang >5 hectare). Deze mogen zich uitsluitend op een regionaal terrein vestigen en in de regio Zuidoost-Drenthe dus alleen in Coevorden, Emmen of Hoogeveen. Er zijn voor deze doelgroep enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien van (i) inpassing in het landschap, (ii) functiemenging en meerwaarde, (iii) clustering van activiteiten en (iv) regionale economische binding of werkgelegenheidsimpuls.

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

Rundedal en zoeklocatie A37

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

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

Monitoring en duiding opties/reserveringen

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

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

Proces van (regionale) afstemming

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

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

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

Afspraken regionale afstemming nieuwe ontwikkelingen

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

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

3.3 Kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande voorraad

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

Rapportage Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (2021)

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

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

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

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

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

Regiodeal: Toekomstbestendige bedrijventerreinen

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

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

Intensief ruimtegebruik van belang, ook voor nieuwe ontwikkelingen

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

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

Urgentie voor behoud kwaliteit bestaande bedrijventerreinen

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

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

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

Afspraak kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

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

12 Individueel werken gemeenten aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. De leerervaringen uit het regiodealtraject Toekomstbestendige Bedrijventerreinen vormen hiervoor het vertrekpunt.

13 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.

14 Regio(gemeenten) verkennen de potentie van inbreiding en intensivering op bestaande bedrijventerreinen. We betrekken de provincie hierbij.

15 Regio(gemeenten) onderzoekt welke inzet gewenst is om het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen aan te jagen. Hier betrekken we ook de provincie bij.

3.4 Monitoring

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

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

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

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

Afspraak monitoring bedrijventerreinen en gemaakte afspraken

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

16 Gemeenten actualiseren eenmalig IBIS werklocaties – met hulp van de provincie – om op die manier de huidige situatie goed in beeld te brengen en de basis voor toekomstige monitoring te verbeteren.

17 De programmering is adaptief. De gemeenten monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden.

Bijlage 1 Vraag en aanbod

Vraag

Uitbreidingsvraag: circa 51 tot 91 hectare uitbreidingsvraag tot 2030

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

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

Vervangingsvraag: circa 7 hectare tot 2030

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

Additionele vraag vanuit sterk vestigingsklimaat

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

Tabel 3: Additionele vraag Zuidoost-Drenthe

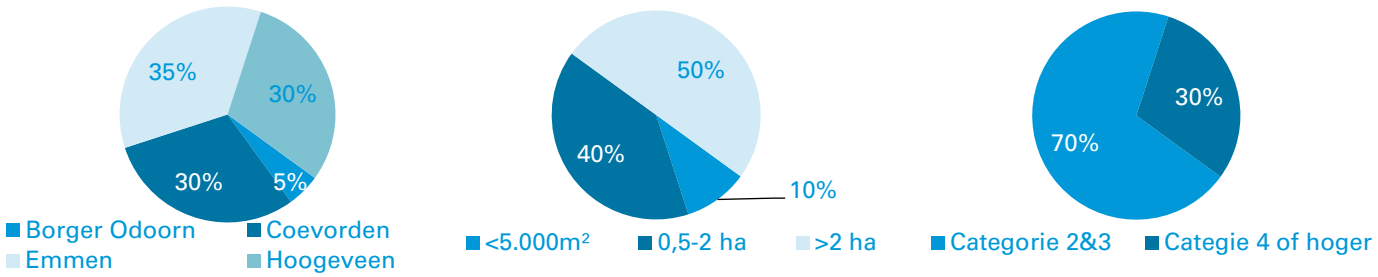
	Type additionele vraag	Additionele vraag in Zuidoost Drenthe
VIP	**Unieke vestigers / ontwikkelingen**	De regio kan – gelet op het vestigingsklimaat – een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn voor grootschalige maakbedrijven gericht op nieuwe economische sectoren zoals energie, automotive (batterijtechnologie)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

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

Ruimtevraag kwalitatief: naast lokale ruimtevraag ook vraag vanuit grootschalige bedrijven

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

Figuur 3: Kwalitatieve kenmerken ruimtevraag Zuidoost-Drenthe



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

90-95% van de ruimtevraag in drie grote gemeenten

Het grootste deel van de ruimtevraag verwachten in de directe omgeving van de A37. Voor veel bedrijven is de ontsluiting (en bereikbaarheid) de belangrijkste vestigingsplaatsfactor. Daarnaast zijn

beschikbaarheid van arbeid, netcapaciteit en nabijheid van bedrijven in de keten dominant. Logisch is dat 90-95% van de ruimtevraag in de toekomst in de drie grote gemeenten zal plaatsvinden. Borger-Odoorn heeft een bescheiden (lokaal) aandeel. Een en ander is ook afhankelijk van het moment en de aard van aanbod dat beschikbaar is/komt.

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

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

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

Aanbod

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

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

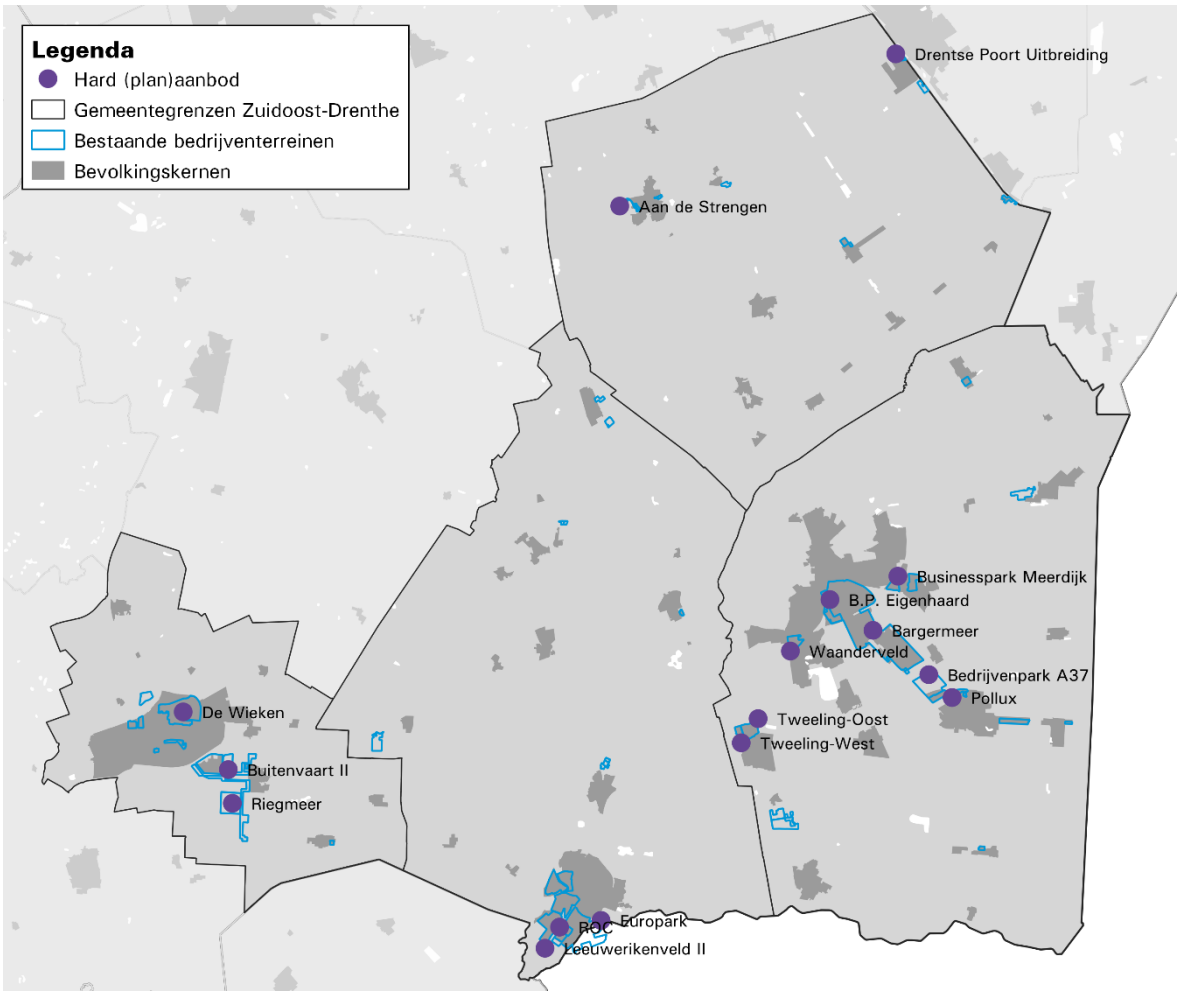
Tabel 4: Hard (plan)aanbod in Zuidoost-Drenthe per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Netto uitgeefbaar	Waarvan onder optie/reservering
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	1,7 hectare	1,2 hectare
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbreiding	Lokaal	0,5 hectare	0,5 hectare
Coevorden	Europark	Regionaal	1,6 hectare	1,6 hectare
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal	10,4 hectare	7,1 hectare
Coevorden	ROC	Regionaal	8,3 hectare	8,3 hectare
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	1,7 hectare	1,7 hectare
Emmen	Bargermeer	Regionaal	19,6 hectare	17,6 hectare
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal	33,1 hectare	33,1 hectare
Emmen	Businesspark Meerdijk	Regionaal	9,1 hectare	9,1 hectare
Emmen	Pollux	Regionaal	11,8 hectare	11,8 hectare
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal	2,9 hectare	1,0 hectare
Emmen	Tweeling-West	Regionaal	31,0 hectare	31,0 hectare
Emmen	Waanderveld	Regionaal	1,2 hectare	1,2 hectare
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal	1,8 hectare	1,8 hectare
Hoogeveen	De Wieken	Regionaal	2,9 hectare	0,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (gemeente)	Regionaal	35,0 hectare	19,0 hectare
Hoogeveen	Riegmeer (ontwikkelaar)	Regionaal	35,0 hectare	0,0 hectare
Totaal			207,6 hectare	146,0 hectare

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

Gemeente	Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Borger-Odoorn	Drentse Poort extra uitbreiding	Circa 2 hectare
Coevorden	Dalen (uitbreiding)	Circa 5 hectare
Regionaal	Ontwikkeling aan A37	30-60 hectare (indicatief)
Emmen	Rundedal	Circa 150 hectare

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



Aanbod in bestaande voorraad: aanbod langjarig onder frictie

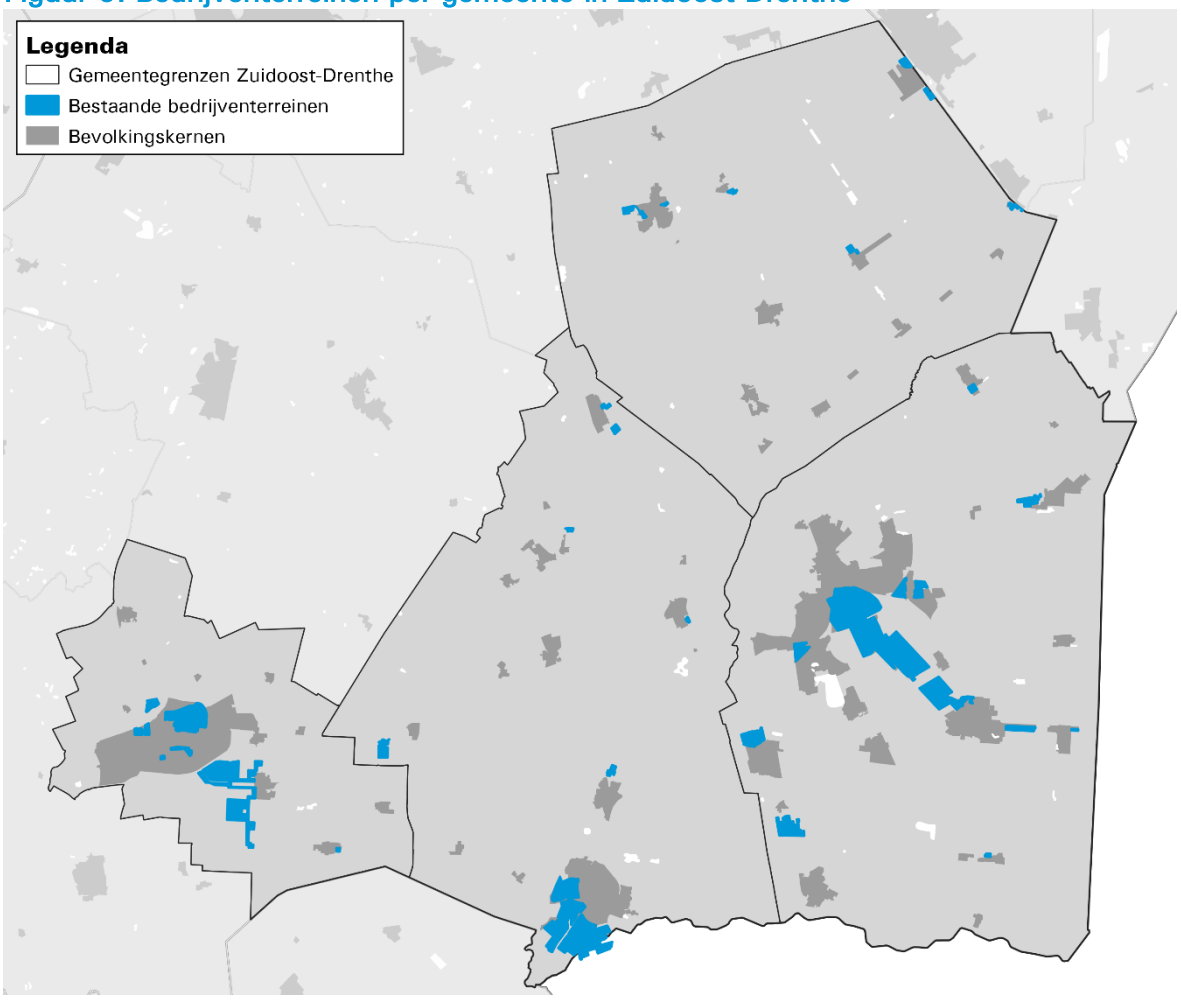
Naast hard (plan)aanbod van nieuwe kavels kan er ook aanbod zijn in de bestaande voorraad. Dit zijn bestaande panden die te koop of te huur worden aangeboden. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe bedraagt circa 42.400 m^2 bvo (peildatum 1-1-2023) ten opzichte van een totale voorraad van circa 3.700.000 m^2 bvo. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 1,1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in bijna alle gemeenten (ver) onder een gezond frictieniveau van 5%. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt in bijna alle gemeenten en op regioniveau.

Bijlage 2 Uitgangs-situatie op bedrijventerreinen

Algemeen

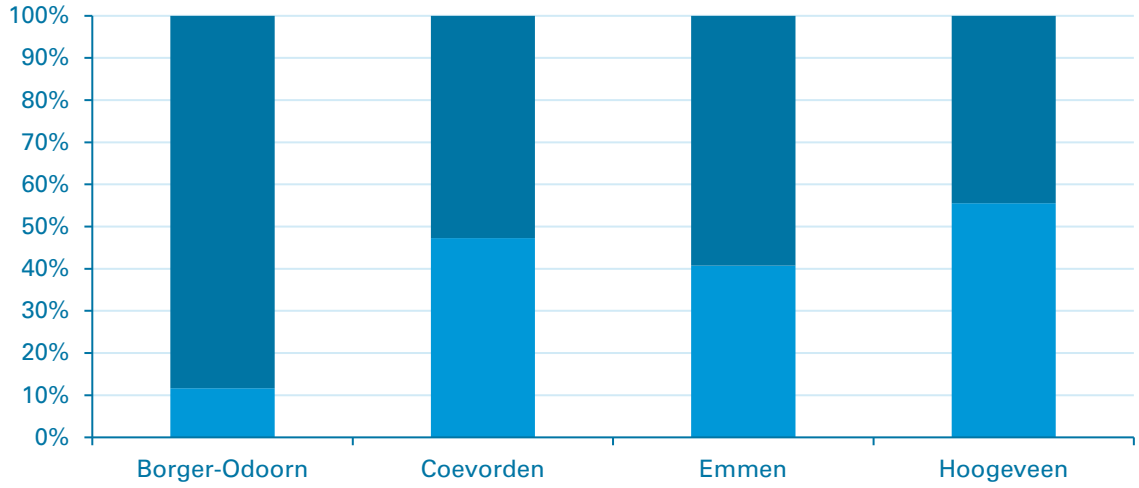
De regio kent 53 formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 1.747 hectare. Emmen (17 terreinen, circa 851 hectare netto) en Hoogeveen (12 terreinen, circa 556 hectare netto) hebben de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe. De bedrijventerreinen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

Figuur 5: Bedrijventerreinen per gemeente in Zuidoost-Drenthe



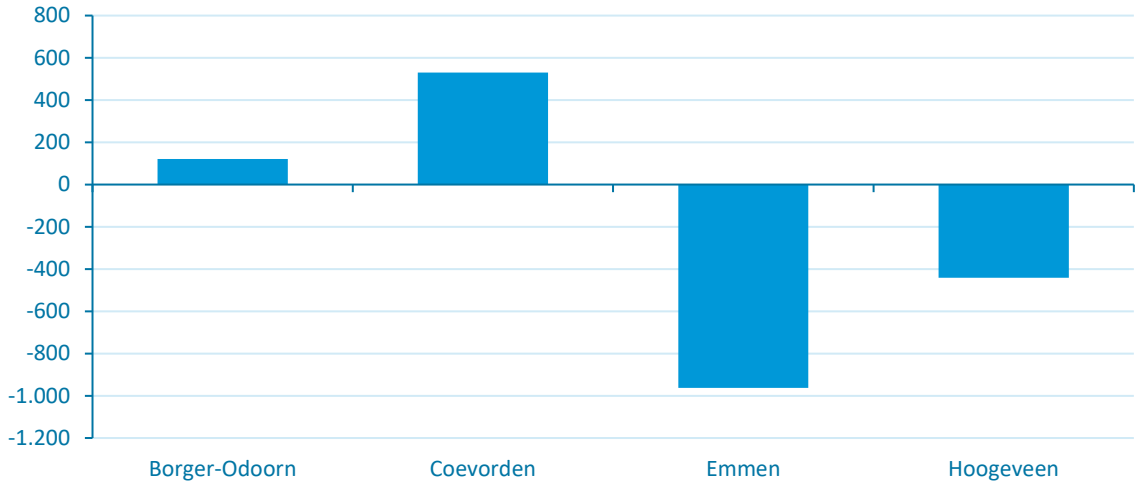
Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio met 44% van de werkgelegenheid
In Zuidoost-Drenthe is circa 44% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Er werken meer dan 30.000 mensen op bedrijventerreinen in de regio. Vooral in Emmen (circa 13.400 banen) en in Hoogeveen (circa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

Figuur 6: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente



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

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



Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

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

Gemeente	Terrein	Type terrein	Netto oppervlakte (hectare)	Plannen	Score onderzoek Bureau Buiten
Borger-Odoorn	Aan de Strengen	Lokaal	6,5		-
Borger-Odoorn	Buinen	Lokaal	4,6		-
Borger-Odoorn	Drentse Poort	Lokaal	9,6		Peloton
Borger-Odoorn	Drentse Poort uitbr.	Lokaal	1,5		Peloton
Borger-Odoorn	Hooistukken	Lokaal	5,0		Achtervolger
Borger-Odoorn	I.T. Nieuw-Buinen	Lokaal	9,0		Achtervolger
Borger-Odoorn	Marslanden	Lokaal	1,6		-
Borger-Odoorn	N34	Lokaal	1,0		-
Borger-Odoorn	Noorderkijl I	Lokaal	2,3		Peloton
Borger-Odoorn	Noorderkijl II	Lokaal	4,5		Peloton
Coevorden	1993	Lokaal	2,5		-
Coevorden	Broekveld	Lokaal	1,5		-
Coevorden	De Hare	Regionaal (grootschalig)	39,6		Koploper
Coevorden	De Holwert	Regionaal (grootschalig)	30,0		Koploper
Coevorden	Europark	Regionaal (grootschalig)	60,0		Koploper
Coevorden	Geesbrug	Lokaal	10,0		Peloton
Coevorden	Klooster	Lokaal	1,5		-
Coevorden	Leeuwerikenveld	Regionaal (grootschalig)	53,8	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Koploper
Coevorden	Leeuwerikenveld II	Regionaal (grootschalig)	60,0		Koploper
Coevorden	ROC	Regionaal (grootschalig)	17,0		Koploper

Coevorden	Schoonoord	Lokaal	5,8		Peloton
Coevorden	Schoonoord Industrie	Lokaal	7		Achtervolger
Coevorden	't Kleine Veld I	Lokaal	0,8		Peloton
Coevorden	't Kleine Veld II	Lokaal	2,3		Peloton
Coevorden	't Kleine Veld III	Lokaal	3,2		Peloton
Emmen	B.P. Eigenhaard	Regionaal	34,4		Peloton
Emmen	Bargermeer	Regionaal (grootschalig)	532,7	Verduurzaming, o.a. zon op dak. Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Emmen	Bargeroostveld	Regionaal	25,1		Peloton
Emmen	Bedrijvenpark A37	Regionaal (grootschalig)	49,6		Peloton
Emmen	B.P. Meerdijk	Lokaal	13,1		-
Emmen	Emmercompascuum	Lokaal	18,1		Peloton
Emmen	Klazienaveen	Lokaal	21,0		Peloton
Emmen	NW-Weerdinge	Lokaal	7,0		Achtervolger
Emmen	Pollux	Regionaal	27,8		Peloton
Emmen	Tweeling-Oost	Regionaal (grootschalig)	30,5		Peloton
Emmen	Tweeling-West	Regionaal (grootschalig)	10,8	Investeringen landschappelijke inpassing	Peloton
Emmen	Vierslagen I	Regionaal (grootschalig)	31,7		Koploper
Emmen	Vierslagen II	Regionaal (grootschalig)	10,5		Koploper

Emmen	Vierslagen uitbr.	Regionaal (grootschalig)	10,0		Koploper
Emmen	Waanderveld	Regionaal	24,0		Koploper
Emmen	Weiteveen	Lokaal	0,8		-
Emmen	Zwartemeer	Lokaal	4,0		-
Hoogeveen	B.P. Toldijk	Regionaal	10,0		Peloton
Hoogeveen	B.T. Hollandsche Veld	Lokaal	1,3		-
Hoogeveen	Buitenvaart I	Regionaal (grootschalig)	50,1		Peloton
Hoogeveen	Buitenvaart II	Regionaal (grootschalig)	100,0		Peloton
Hoogeveen	D.O.C.	Lokaal	2,5		-
Hoogeveen	De Wieken	Regionaal (grootschalig)	281,4	Pilot terrein toekomstbestendige BT	Peloton
Hoogeveen	ELIM	Lokaal	3,5		-
Hoogeveen	Griendtsveenweg	Lokaal	9,3		Achtervolger
Hoogeveen	Grittenhof-Oost	Regionaal (grootschalig)	21,6		Peloton
Hoogeveen	Het Haagje	Regionaal	12,8		-
Hoogeveen	Prins Mauritsplein	Lokaal	0,2		-