



gemeente  
**Het Hogeland**



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Visie bedrijventerreinen  
Datum: 16 februari 2022  
Agendapunt: 3  
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg  
Portefeuille-  
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis  
Steller: Johan Samplonius j.samplonius@hethogeland.nl  
Zaaknummer: Z.HHL.023645

### 1. Samenvatting

De gemeente Het Hogeland kenmerkt zich in het afgelopen decennium door een versnelde economische ontwikkeling. De regio Noord-Groningen staat sterker in de belangstelling bij bedrijven. Dat geldt uiteraard voor de Eemshaven waar vanaf het jaar 2004 een spectaculaire ontwikkeling op gang is gekomen. Op een aantal gemeentelijke bedrijventerreinen, aangeduid als reguliere bedrijventerreinen, doet zich al enige jaren vraag naar uitbreiding voor en is de voorraad zeer beperkt. Dat geldt met name voor de dorpen Winsum, Bedum, Uithuizen en de haven van Lauwersoog.

Met de provincie Groningen is afgesproken dat er een vraag-aanbod onderzoek wordt uitgevoerd op basis waarvan de gemeente een Bedrijventerreinvisie opstelt. Hierin worden deze gegevens gepresenteerd en kunnen daarmee eventuele uitbreidingen worden onderbouwd.

Daarvoor is in 2020 een opdracht uitgezet bij Bureau Louter en Buro Kompaan om dit onderzoek uit te voeren en in samenwerking met de gemeente een Bedrijventerreinvisie op te stellen. Het onderzoek van Bureau Louter gaat in op de ontwikkelingen op de reguliere bedrijventerreinen en zeehaventerreinen uitgezet tegen verschillende economische scenario's voor de periode 2021-2035.

Voor de reguliere bedrijventerreinen bij de dorpen in de gemeente Het Hogeland geldt dat er bij de beide 'midden scenario's een vraag ligt van ca 13 ha nieuw terrein tot 2035. Uit onderzoek is gebleken dat veel bedrijven aan hun voormalige gemeente of het dorp gebonden zijn en niet graag naar een andere plek verkassen. Voorts blijkt uit het onderzoek, dat de grootste vraag naar bedrijfskavels voor komt bij de grotere kernen van de gemeente. Het stimuleren van deze dorps gebonden bedrijvigheid willen wij daarom zoveel mogelijk concentreren bij onze grotere dorpen en op die plaatsen waar nu al bedrijvigheid is.

Met betrekking tot de Eemshaven blijkt uit het onderzoek, dat in de beide midden scenario's er voor de huidige Eemshaven een tekort aan zeehaventerrein is tussen de 111 en 133 ha. De plannen die er in de eerste helft van 2021 door de provincie en gemeente Het Hogeland zijn gepresenteerd om te komen tot een forse uitbreiding met 600 hectare in de Oostpolder aan de zuidzijde van de Eemshaven, kunnen in dat tekort voorzien en sporen met de conclusies uit het onderzoek dat onder onze bedrijventerreinvisie ligt...

Het realiseren van extra hectares bedrijventerrein is voor onze ondernemers van het grootste belang. Dat is goed voor onze werkgelegenheid en voor de verdere lichte groei en ontwikkeling van de gemeente Het Hogeland. Hiermee proberen we de krimp in onze

gemeente tegen te gaan en onze dorpen qua voorzieningen op niveau te houden. Onze visie toont aan dat de behoefte naar bedrijfskavels er de komende jaren is op onze reguliere bedrijventerreinen. Op basis van die conclusie, willen wij het gesprek met de provincie aan gaan hoe wij de uitkomsten uit deze visie vanaf 2022 daadwerkelijk kunnen gaan realiseren. Dat zal onderdeel gaan worden van onze Uitvoeringsagenda. In de visie worden er een aantal kwalitatieve aanbevelingen gedaan om de bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendiger en duurzamer te maken.

## **2. Gevraagd of voorgesteld besluit**

- a. De Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021 – 2035 vast te stellen.
- b. Het college op te dragen te komen tot het opstellen van een Uitvoeringsagenda

## **3. Inleiding**

### **3.1 Aanleiding**

Nieuwe bedrijvigheid levert werkgelegenheid op en dat is een belangrijke randvoorwaarde voor de welvaart van onze inwoners. Met de provincie Groningen is afgesproken dat alvorens er definitieve besluitvorming zal plaatsvinden over uitbreiding van onze bedrijventerreinen er een onderzoek gaat plaatsvinden naar vraag en aanbod van de bedrijfsterreinen. Op basis hiervan stelt de gemeente een Bedrijventerreinenvisie op, waarin deze gegevens worden gepresenteerd en eventuele uitbreidingen kunnen worden onderbouwd.

De beschikbaarheid van bedrijventerrein in de directe nabijheid van dorpskernen is de afgelopen decennia zodanig afgenomen dat er, met uitzondering van de voormalige gemeente De Marne, vrijwel geen vestigingsmogelijkheden meer zijn. Dit terwijl de behoefte vanuit ondernemers en bedrijven tot het uitbreiden van hun activiteiten of verplaatsing naar een bedrijventerrein is toegenomen.

De uitgifte van bedrijventerrein in de Eemshaven is de afgelopen decennia boven verwachting verlopen. Hierdoor is het areaal beschikbare zeehaventerrein in de Eemshaven ook afgenomen.

Zowel de provincie Groningen als de gemeente Het Hogeland hebben daarom behoefte aan een actueel beeld van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in de gemeente met een vooruitblik naar 2035.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

Het vaststellen van de 'Bedrijventerreinenvisie het Hogeland 2021-2035' is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

Het wettelijke kader wordt bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin onze bestemmingsplannen als uitvoeringsinstrument zijn geregeld en straks in de nieuwe Omgevingswet. In het bestemmingsplan is vastgelegd welke terreinen zijn aangewezen als bedrijventerreinen en welke milieucategorie op een terrein van toepassing is. In de Omgevingsvisie en de bijbehorende

Omgevingsverordening 2016 van de provincie Groningen zijn in paragraaf 2.5 de vestigingslocaties voor bedrijvigheid geregeld. Hierin is bepaald dat een gemeente alleen kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand terrein als er voor een grotere regio een Bedrijventerreinenvisie is opgesteld. Doordat de gemeente inmiddels erg groot is volstaat een eigen Bedrijventerreinenvisie, zo is afgesproken met de provincie. Wel dient er voor de voormalige gemeenten Winsum en Bedum afstemming plaats te vinden met de Regio Groningen Assen. Dat proces is al doorlopen.

De lijnen die in deze Bedrijventerreinenvisie worden uitgezet dienen te worden ingepast in de nog door de raad vast te stellen Omgevingsvisie en - in een iets later stadium – de programma's (of uitvoeringsagenda) voor het economisch beleid. De provincie Groningen

werkt aan een nieuwe Omgevingsvisie, die in 2023 zal verschijnen. In verband daarmee participeren wij in hun Ruimtelijke Economisch Verkenning en in een provinciaal onderzoek naar Toekomstbestendige bedrijventerreinen. Onze eigen visie kan daarbij goed als input dienen.

### **3.4 Historische context**

De gemeente Het Hogeland is per 1 januari 2019 ontstaan uit de voormalige gemeenten Bedum, De Marne, Winsum en Eemsmond. De gemeente Eemsmond beschikte vanaf 2015 over een Bedrijventerreinvisie Eemsdelta 2015 - 2030. Dat gold niet voor de andere voormalige gemeenten. Door de beperkte beschikbaarheid van gemeentelijke bedrijventerreinen is de behoefte ontstaan om de Bedrijventerreinvisie te actualiseren voor de hele gemeente Het Hogeland. Een opvallende uitkomst uit het onderzoek van Bureau Louter is dat – ondanks er sprake is van bevolkingskrimp – er sprake is van een groei van de werkgelegenheid de afgelopen 15 jaar. Deze groei concentreert zich met name in de uiterste oost- en westkant van de gemeente (Eemshaven en Zoutkamp/Lauwersoog). Uit het onderzoek blijkt ook dat de afgelopen 15 jaar er heel weinig bedrijven verkast zijn tussen de voormalige gemeenten. Er is daarom sprake van ruimtelijke deelmarkten binnen Het Hogeland. Deze dorps gebonden bedrijvigheid is een belangrijk gegeven voor deze visie.

### **4. Beoogd resultaat (of effect)**

In deze Bedrijventerreinvisie concentreren wij ons qua uitbreiding en uitvoeringsmaatregelen op de reguliere bedrijventerreinen van de gemeente en minder op de zeehaventerreinen die onder het beheer zijn van Groningen Seaports.

Hier is de provincie samen met de gemeente aan zet. In deze visie wordt wel de actuele stand van zaken weergegeven.

In de visie wordt in paragraaf 5.1 geconcludeerd dat er in de komende 10 tot 15 jaar in de deelgebieden van de voormalige gemeenten Bedum,

Winsum en Eemsmond op meerdere locaties een tekort aan vestigingsruimte zal ontstaan (zie ook tabel 7b). Voor het deelgebied van de voormalige gemeente De Marne is er sprake van een 'kwalitatieve discrepantie': waar de vraag is, is geen ruimte beschikbaar en door de locatiegebondenheid van bedrijven zal de behoefte niet groot zijn om zich te vestigen daar waar de ruimte wél is.

Voorts geeft de visie mogelijkheden voor uitbreidingslocaties. Samen met de ondernemers zullen wij die mogelijkheden verder uitwerken in de Uitvoeringsagenda. Te zijner tijd zullen wij die Uitvoeringsagenda met uw raad bespreken.

Mogelijke uitbreidingslocaties zijn onderwerpen die met de provincie besproken dienen te worden en waar een akkoord op gevraagd zal worden.

In de Bedrijventerreinvisie wordt ook gekeken naar de Staat van Voorzieningen. Per bedrijventerrein is aangegeven hoe er op kwantitatieve en kwalitatieve parameters wordt gescoord en daar zijn ook een aantal adviezen aan gekoppeld om aandacht te geven aan onderhoud en revitalisering, maar ook aan zichtbaarheid en duurzaamheid.

### **5. Toelichting**

#### **5.1 Argumenten/motivering**

Eerder is geconstateerd, dat de vraag naar bedrijfslocaties (vooral) bij de grotere dorpen zit en dat er sprake is van een grote mate van locatie- of dorpsgebondenheid van de bedrijven. Om onze bedrijven ontwikkelmogelijkheden te bieden voor de komende 10-15 jaar, willen wij inzetten op het creëren van bedrijfskavels bij vooral die dorpen. Daarnaast in beperktere mate op plaatsen waar nu al bedrijvigheid is. Vooral ook omdat naar verwachting

ook de provincie vooral kijkt naar de grotere kernen voor uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerreinen.

Onze gemeente kent circa 30 bedrijventerreinen van verschillend formaat. Op veel bedrijventerreinen zijn maatregelen welkom. Dat kan variëren van een fysieke uitbreiding, tot het verbeteren van de kwaliteit en soms bij een wat ernstigere situatie, een revitalisering van het terrein. De kwaliteit van veel terreinen is door ons opgetekend in de 'Staat van voorzieningen', en biedt een goede basis voor maatregelen in de op te stellen Uitvoeringsagenda.

## **5.2 Risico's**

Het verwerven van nieuwe gronden geeft altijd een bepaald risico voor een gemeente, maar gezien de huidige actuele vraag naar bedrijventerreinen is een lichte uitbreiding zoals hier nu voorzien in te schatten als een laag financieel risico. De besluitvorming hierover vindt pas plaats na akkoord van de provincie en uitwerking van de visie in de Uitvoeringsagenda met een concreet voorstel per bedrijventerrein met een duidelijk investeringskader.

Voorts zijn de financiële middelen voor de kosten van de Uitvoeringsagenda (nog) niet beschikbaar.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

Voor het opstellen van de Bedrijventerreinenvisie zijn in 2020 de middelen beschikbaar gesteld. Voor de kosten van de Uitvoeringsagenda is dat niet het geval. Op grond van die nog op te stellen Uitvoeringsagenda zullen alsdan middelen moeten worden gevonden.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Vanuit het Ondernemersplatform Het Hogeland heeft een klankbordgroep gefunctioneerd, die vanaf de start betrokken is geweest bij de aanpak van het onderzoek tot en met het formuleren van de aanbevelingen. In de eindfase van het onderzoek zijn met een grotere groep ondernemers afkomstig uit de hele gemeente consultatiebijeenkomsten gehouden waarin de onderzoekresultaten van Bureau Louter zijn besproken. Datzelfde geldt voor een groep bedrijven en met vertegenwoordigers van Groningen Seaports en de SBE specifiek voor de zeehaventerreinen in de Eemshaven.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Voor de realisatie van de beoogde uitbreidingen zal na vaststelling van de Bedrijventerreinenvisie en het akkoord van de provincie, samen met de ondernemers een Uitvoeringsagenda worden gemaakt. Daarin zullen onder meer vragen aan de orde komen als de haalbaarheid, de werkelijke actuele behoefte (waarin de EBG ook een rol heeft- zie hierna), de locatiekeuze(s) en de investeringskosten en mogelijke opbrengsten. Maar ook vragen als onderhoud, revitalisering, zichtbaarheid en duurzaamheid. Het is de bedoeling om in het jaar 2022 met die Uitvoeringsagenda aan de slag te gaan.

De Economic Board Groningen (EBG) heeft opdracht gekregen voor de gemeentelijke bedrijventerreinen in Bedum, Winsum, Uithuizen en Ulrum vrij precies in kaart te brengen welke ondernemers voor welke terreinen nu definitief in beeld zijn. In het verlengde hiervan kan nog een aanvullende acquisitie-activiteit ondernomen worden mocht dit voor een bepaald bedrijventerrein wenselijk zijn. Dan denken we met name aan Ulrum. Het budget voor het onderzoek van de EBG is in 2020 al vastgesteld en gereserveerd. Weliswaar hebben wij direct van de ondernemers zelf of in het geval van Zoutkamp via de ondernemersvereniging, de 'leads' met de ruimtebehoefte ontvangen, maar de coronaproblematiek kan hier zeker nog invloed op hebben. En als andere ondernemers door krijgen dat bedrijventerreinen misschien wel een schaars goed gaan worden bestaat

ook nog de kans dat ze hun investeringsplannen naar voren halen. Het is straks zaak om die 'leads' hard te maken, zowel vanuit de ondernemer als vanuit de gemeente, door vraag en aanbod te koppelen en een perspectief te schetsen hoe en wanneer in de behoefte kan worden voorzien.

## **8.2 Tijdspad**

Het is de bedoeling met de Uitvoeringsagenda in het jaar 2022 te beginnen. Het onderzoek van de Economic Board Groningen kan in het najaar worden afgerond.

## **8.3 Communicatie**

Na het vaststellen van de Bedrijventerreinenvisie zal er een persbericht gepubliceerd worden en wordt dit ter kennis gebracht aan de provincie Groningen en de ondernemersorganisaties in onze gemeente verenigd in het Ondernemersplatform.

## **8.4 Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlage(n):**

- De 'Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021-2035 '
- Rapport Bureau Louter (2021), "Analyse bedrijventerreinen Het Hogeland".
- Kaartmateriaal
- Staat van Voorzieningen Bedrijventerreinen Het Hogeland 2021.

### **Achterliggende documenten:**

Zie bijlage 4 opgenomen in de Bedrijventerreinenvisie Het Hogeland 2021 - 2035

Winsum, 25 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding