

## Analyse bedrijventerreinen Het Hogeland



Bureau Louter

Auteurs:

Peter Louter (Bureau Louter)

Pim van Eikeren (Bureau Louter)

Bureau Louter

Rotterdamseweg 183c

2629 HD Delft

Telefoon: 015-2682556

[peter@bureaulouter.nl](mailto:peter@bureaulouter.nl)

[www.bureaulouter.nl](http://www.bureaulouter.nl)

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Louter.

**Verwijzing naar resultaten uit dit onderzoek is toegestaan, mits voorzien van een duidelijke bronvermelding, namelijk: 'Bureau Louter (2021) Analyse bedrijventerreinen Het Hogeland'**

## **Inhoud**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en probleemstelling	1
1.2	Indelingen	2
1.3	Opbouw van het rapport	5
<b>2</b>	<b>De economie van het Hogeland</b>	<b>7</b>
2.1	Economische structuur en ontwikkeling	7
2.2	Kenmerken van bedrijventerreinen	14
2.3	Factsheets van bedrijventerreinen	22
<b>3</b>	<b>Vraag en aanbod op reguliere bedrijventerreinen</b>	<b>43</b>
3.1	Aanbod van bedrijventerreinen	43
3.2	Vraag naar bedrijventerreinen	45
3.3	Confrontatie van vraag en aanbod	58
<b>4</b>	<b>Vraag en aanbod op zeehaventerrein Eemshaven</b>	<b>63</b>
4.1	Kenmerken en huidig aanbod	64
4.2	Vraag naar zeehaventerreinen	68
4.3	Confrontatie van vraag en aanbod	75
<b>5</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>79</b>
	<i>Bijlagen</i>	
<b>I</b>	<b>Methodiek: de BLM - Bureau Louter Methodiek</b>	<b>84</b>
<b>II</b>	<b>Factsheets bedrijventerreinen</b>	<b>87</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en probleemstelling

De recentelijk nieuw gevormde gemeente Het Hogeland wenst een geactualiseerd beeld van de markt voor bedrijventerreinen. De gemeente wil daarmee inspelen op de ontwikkelingen in de behoefte aan bedrijventerreinen voor bestaande en nieuwe bedrijven. Vraag en aanbod op de markt voor bedrijventerreinen worden in dit onderzoek geanalyseerd.

Van belang is dat in de gemeente een groot zeehavengebied ligt, de Eemshaven. Een behoefteraming en vraag-aanbod confrontatie voor zeehaventerreinen vergt een andere aanpak dan voor de overige bedrijventerreinen in de gemeente (verder aangeduid als 'reguliere bedrijventerreinen'). Ontwikkelingen zijn in beeld gebracht tot en met 2030, met een doorkijkje naar 2035.

Het Hogeland is per 1-1-2019 ontstaan uit de voormalige gemeenten Eemsmond, Bedum, De Marne en Winsum (met uitzondering van Ezinge, dat naar Westerkwartier is gegaan). Er liggen weliswaar onderzoeken naar bedrijventerreinen voor (delen van) de gemeente, maar deze onderzoeken zijn niet volledig dekkend (De Marne ontbreekt), zijn uitgevoerd op verschillende tijdstippen, volgens verschillende onderzoeksmethoden en volgens verschillende macro-economische scenario's:

- Bureau Louter (maart 2014) *Bedrijventerreinen Eemsdelta; onderdeel 'Overige bedrijventerreinen'*. In dit onderzoek is de ruimtebehoefte bepaald en een vraag-aanbod confrontatie opgesteld voor de regio Eemsdelta volgens vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Tot de regio behoorde de toenmalige gemeente Eemsmond. Behoefteramingen werden uitgesplitst naar zes economische sectoren en binnen de regio werd nog een onderscheid gemaakt tussen 'West' (Eemsmond plus Loppersum) en 'Oost' (Delfzijl plus Appingedam). Afzonderlijke prognoses voor Eemsmond zijn niet opgesteld.
- Bureau BUITEN (maart 2014; herijking: juni 2015) *Vraagruiming zeehaventerreinen Eemsdelta*. Prognoses zijn opgesteld volgens twee Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Daarbij werd geen onderscheid gemaakt tussen de twee zeehaventerreinen (Eemshaven en Delfzijl) in de regio, maar is slechts een prognose voor de som over de twee terreinen opgesteld.
- Bureau Louter en Bureau BUITEN (april 2014) *Bedrijventerreinen in Eemsdelta; samenvatting en handreiking*.
- Bureau Kompaan (oktober 2015) *Bedrijventerreinenvisie 2015-2035*.
- Bureau BUITEN (maart 2018) *Van plaats genoeg naar de beste plekken; Regio Groningen Assen*. In dit onderzoek is de ruimtebehoefte bepaald en een vraag-aanbod confrontatie opgesteld voor bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen. Daaronder vallen de voormalige gemeenten Winsum en Bedum. De resultaten zijn bepaald op het niveau van de stad Groningen, het Drentse deel van de regio en het Groningse deel van de regio exclusief de stad Groningen. Aan dit onderzoek kan dus niet de situatie voor de voormalige gemeenten Bedum en Winsum worden ontleend.

Om een volledig dekkend, actueel en tussen delen van de gemeente optimaal vergelijkbaar beeld van de bedrijventerreinenmarkt en te verwachten ontwikkelingen te bepalen, is nieuw onderzoek gewenst. Kort samengevat luidde de onderzoeksvraag daarbij:

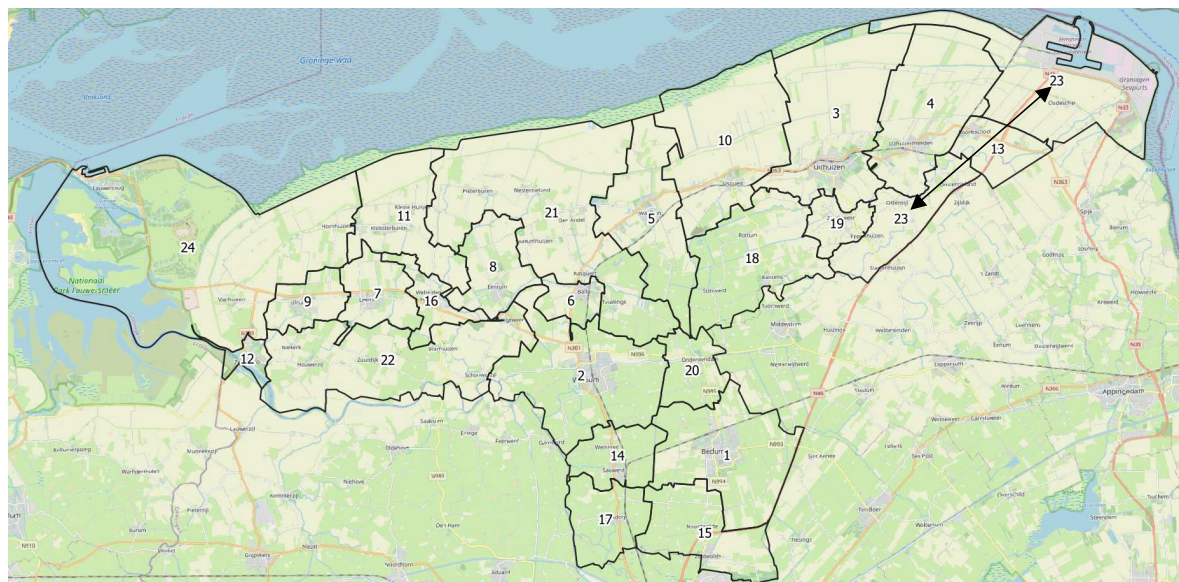
'Het bepalen van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen voor de periode 2021-2035 en een confrontatie van vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op reguliere bedrijventerreinen en op het zeehaven terrein.'

## 1.2 Indelingen

De nieuwe gemeente Het Hogeland is een zeer uitgestrekte gemeente (met een reistijd van 55 minuten met de auto om van bedrijventerrein Haven Lauwersoog in het uiterste westen naar het meest oostelijke deel van de Eemshaven te komen) die bestaat uit vijftig dorpen en een nog groter aantal kleine dorpen en buurtschappen. Na Súdwest-Fryslân en net voor Noordoostpolder neemt Het Hogeland de tweede plaats in op de gemeentelijke ranglijst wat betreft het landoppervlak.

De grootste kernen (meer dan 5 duizend inwoners) zijn Bedum, Winsum en Uithuizen. Uithuizerveen heeft ruim 3 duizend inwoners. Daarnaast zijn er nog diverse kernen met duizend tot 3 duizend inwoners. In figuur 1.1 staat een door Bureau Louter opgestelde indeling in 24 'bundelingsgebieden'. De gebieden zijn opgebouwd vanuit postcodes (soms afzonderlijke en soms combinaties van meerdere) en bestaan deels uit afzonderlijke plaatsen (en hun directe omgeving) en deels uit landelijke gebieden van combinaties van kleine plaatsen en buurtschappen (vanaf nummer 21).

Figuur 1.1 Kaart met 24 bundelingsgebieden



- |                  |                      |                           |
|------------------|----------------------|---------------------------|
| 1. Bedum         | 9. Ulrum             | 17. Adorp                 |
| 2. Winsum        | 10. Usquert          | 18. Kantens e.o.          |
| 3. Uithuizen     | 11. Kloosterburen    | 19. Zandweer              |
| 4. Uithuizerveen | 12. Zoutkamp         | 20. Onderdendam           |
| 5. Warffum       | 13. Roodeschool      | 21. Pieterburen/Den Andel |
| 6. Baflo         | 14. Sauwerd          | 22. De Marne Zuid         |
| 7. Leens         | 15. Zuidwolde        | 23. Eemsmond Oost         |
| 8. Eenrum        | 16. Wehe - Den Hoorn | 24. De Marne West         |

In tabel 1.1 staan kerngegevens per bundelingsgebied, namelijk het landoppervlak, het aantal inwoners en arbeidsplaatsen in 2021, het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar (de 'werkgelegenheidsfunctie') en de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen in de periode 2005-2021.

Tabel 1.1 Kerngegevens bundelingsgebieden in Het Hogeland

Bundelingsgebied	Situatie 2021				Ontwikkeling 2005-2021 (% per jaar)	
	Land- oppervlak	Inwoners	Arbeids- plaatsen	Werkgelegen- heidsfunctie	Inwoners	Arbeids- plaatsen
01 Bedum	23.4	8635	2995	0.57	0.00	1.32
02 Winsum	27.9	7395	2483	0.57	-0.46	1.14
03 Uithuizen	30.9	5420	2409	0.76	-0.30	0.67
04 Uithuizermieden	24.3	3165	941	0.48	-0.30	0.36
05 Warffum	19.9	2185	506	0.38	-0.86	-1.19
06 Baflo	4.3	1825	386	0.33	0.00	2.14
07 Leens	8.7	1740	636	0.65	-0.53	0.94
08 Eenrum	10.0	1490	298	0.34	-0.25	0.00
09 Ulrum	6.4	1345	212	0.25	-2.28	-1.47
10 Usquert	28.3	1350	308	0.36	-0.88	1.47
11 Kloosterburen	16.2	1245	398	0.52	-0.44	0.92
12 Zoutkamp	2.7	1195	1041	1.38	-0.15	2.33
13 Roodeschool	7.2	1170	253	0.33	-0.75	1.42
14 Sauwerd	8.4	1265	166	0.22	-0.22	-0.04
15 Zuidwolde	14.7	1275	306	0.39	-0.74	-0.99
16 Wehe - Den Hoorn	5.3	750	261	0.56	-0.85	-1.73
17 Adorp	10.0	650	116	0.31	-0.24	-3.41
18 Kantens en omgeving	21.9	950	174	0.28	-0.50	1.23
19 Zandeweer	4.8	610	86	0.22	-0.30	3.58
20 Onderdendam	7.4	575	157	0.41	-0.90	1.85
21 Pieterburen/Den Andel	47.7	1475	491	0.55	-0.68	0.58
22 De Marne Zuid	32.1	1015	300	0.48	-0.53	0.17
23 Eemsmond Oost	51.1	590	1455	3.73	-0.70	5.59
24 De Marne West	73.2	515	704	2.39	-1.05	2.28
<b>Het Hogeland</b>	486.6	47830	17082	0.59	-0.45	1.12

De drie grootste kernen leveren de meeste arbeidsplaatsen, gevolgd door 'Eemsmond Oost' (waar ook de Eemshaven onder valt). Rond de duizend arbeidsplaatsen leveren daarnaast Zoutkamp (vooral dankzij Heiploeg) en Uithuizermieden. De 'werkgelegenheidsfunctie' (het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar) is duidelijk het hoogst in Eemsmond Oost en De Marne West. Dat zijn bundelingsgebieden zonder grote woonkernen, maar met een groot bedrijventerrein (Eemshaven en Haven Lauwersoog). Ook Zoutkamp scoort hoog. Opvallend is dat Bedum en Winsum niet boven het gemeentelijk gemiddelde scoren (Uithuizen wel). Dat gemeentelijk gemiddelde ligt op zich ruim onder het nationaal gemiddelde (zie paragraaf 2.1). Veel inwoners van Bedum en Winsum werken in de stad Groningen.

Met uitzondering van Bedum en Baflo is het aantal inwoners tussen 2005 en 2021 in alle bundelingsgebieden afgenomen. Voor dicht bij de stad Groningen gelegen plaatsen als Adorp en Sauwerd geldt dat wat minder. Ook in plaatsen als Zoutkamp en Eenrum viel het aantal inwoners relatief weinig terug. De sterke afname in Ulrum hangt deels samen met het sluiten van het azc dat daar in de periode 2001-2006 was gevestigd.

De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen laat een sterk verschillend beeld zien tussen de bundelingsgebieden. Dat wordt veroorzaakt door het feit dat het in diverse bundelingsgebieden om kleine aantallen gaat, zodat ontwikkelingen in enkele bedrijven (of soms zelfs één bedrijf) in sterke mate bepalend kunnen zijn. Van de gebieden met minstens 500 arbeidsplaatsen kenden Zoutkamp, Eemsmond-Oost en De Marne-West een relatief sterk groei. In de drie grote kernen (Bedum, Winsum en Uithuizen) lag de ontwikkeling rond het gemeentelijk gemiddelde.

In totaal zijn er 27 bedrijventerreinen waar op dit moment bedrijven actief zijn in Het Hogeland (zie tabel 1.2). Als uitgangspunt daarvoor diende de lijst volgens IBIS. Daarbij zijn bedrijventerreinen met een totaal

oppervlak aan bedrijfskavels van minder dan een hectare afgevoerd en zijn de twee delen van Bedrijvenpark Boterdiep samengevoegd. Op basis van het oppervlak is een onderverdeling gemaakt naar middelgrote en kleine terreinen. In elke van de voormalige vier gemeenten liggen twee middelgrote terreinen. Bij de kleine terreinen gaat het om zes terreinen in de voormalige gemeente De Marne, drie in zowel de voormalige gemeente Winsum als Eemsmond en geen in de voormalige gemeente Bedum.

*Tabel 1.2 Bedrijventerreinen in Het Hogeland*

<b>Naam</b>	<b>Plaats</b>	<b>Typering</b>	<b>Woon-werk typering</b>	<b>Voormalige gemeente</b>
Eemshaven	Roodeschool	Zeehaven terrein		Eemsmond
Bedrijvenpark Boterdiep	Bedum	Middelgroot terrein	Terrein met woningen	Bedum
Industrieterrein Bedum	Bedum	Middelgroot terrein	Terrein met woningen	Bedum
Lombok	Winsum	Middelgroot terrein	Woon-werk terrein	Winsum
Het Aanleg	Winsum	Middelgroot terrein		Winsum
Uithuizen Noord	Uithuizen	Middelgroot terrein		Eemsmond
Edama	Uithuizen	Middelgroot terrein	Terrein met woningen	Eemsmond
Reitdiepskade	Zoutkamp	Middelgroot terrein		De Marne
Haven Lauwersoog	Lauwersoog	Middelgroot terrein		De Marne
Zuivelpark Bedum	Bedum	Solitair terrein (groot)		Bedum
Den Andel	Den Andel	Solitair terrein (groot)		Winsum
Zoutkamp Noord	Zoutkamp	Solitair terrein (groot)		De Marne
Hoornsevaart	Wehe Den Hoorn	Solitair terrein		De Marne
Warfhuisterweg	Wehe Den Hoorn	Solitair terrein		De Marne
Warfhuizen	Warfhuizen	Solitair terrein		De Marne
Ringoven	Winsum	Klein terrein	Woon-werk terrein	Winsum
Eenrumerweg	Baflo	Klein terrein		Winsum
Hoogeweg	Baflo	Klein terrein		Winsum
Veilingterrein	Uithuizen	Klein terrein		Eemsmond
Bedrijventerrein langs N363	Uithuizen	Klein terrein		Eemsmond
Kaapweg	Uithuizermeeden	Klein terrein		Eemsmond
Eenrum Noord	Eenrum	Klein terrein	Woon-werk terrein	De Marne
Leens Noordwest	Leens	Klein terrein		De Marne
Rietemastraat	Leens	Klein terrein		De Marne
Groene Wierde	Kruisweg	Klein terrein	Terrein met woningen	De Marne
Bedrijvenpark De Marne	Ulrum	Klein terrein		De Marne
Industrieterrein Zoutkamp	Zoutkamp	Klein terrein		De Marne

Volgens de IBIS-systematiek worden bedrijfslocaties waar slechts één bedrijf actief is niet als 'bedrijventerrein' aangemarkt. IBIS 'zondigt' echter tegen de eigen regels door een aantal solitaire terreinen uit Het Hogeland op te nemen in haar systeem. In overleg met de gemeente Het Hogeland is besloten deze zes solitaire terreinen toch te selecteren: het zijn drie grote (Zuivelpark Bedum met FrieslandCampina, Den Andel met Rixona en Zoutkamp Noord met Heiploeg) en drie kleine (alle in de voormalige gemeente De Marne). In tabel 1.3 staat het type economische activiteiten dat er gevestigd is.

*Tabel 1.3 Ruimtebeslag op solitaire terreinen naar economische sector*

<b>Sector</b>	<b>Hectares</b>
Kapitaalsintensieve industrie	33.73
Groothandel	17.37
Transport, opslag en distributie	7.46
Bouwnijverheid	2.83
Overig	0.12
<b>Totaal</b>	<b>61.52</b>

Incidenteel is sprake van onderhuur door kleine bedrijven (zie 'overig'). Daarnaast zijn bij Zuivelpark Bedum, in overleg met de gemeente, ook enkele percelen aan de noordkant van FrieslandCampina meegerekend. Omdat het overgrote deel van dit terrein bezit is van FrieslandCampina is dit terrein toch aangemerkt als 'solitair'.

Toegevoegd is nog een woon-werk typering (op basis van het aandeel woon-werk kavels). Lombok, Ringoven en Eenrum-Noord kunnen op grond van het aandeel woon-werk kavels worden aangemerkt als typische woon-werk terreinen. Daarnaast zijn er nog vier terreinen (waaronder de twee middelgrote terreinen in Bedum) die kunnen worden aangemerkt als 'terrein met woningen'. Soms gaat het daarbij om een deel van het terrein, soms om een situatie waarbij woningen verspreid over het terrein voorkomen.

In figuur 1.2 zijn de bedrijventerreinen op de kaart gezet. Dit geeft een beeld van de spreiding over de gemeente. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar type terrein (zeehaventerrein, solitair en overig) en naar grootte.

In tabel 1.4 zijn sectoren benoemd. Dat betreft een door Bureau Louter opgestelde indeling in 22 economische sectoren. Deze zijn nog gebundeld naar zeven 'brede sectoren'. Sommige sectoren zijn, op grond van het deel van de bedrijvigheid dat in het algemeen op een bedrijventerrein is gevestigd, aangemerkt als typische 'bedrijventerreinsectoren'.

Bij 'ambulante activiteiten' gaat het om typen bedrijvigheid waarvoor geldt dat het overgrote deel van het personeel op locatie (bij klanten) werkt, maar dat zij allen zijn toegewezen aan één adres (vaak een kantoor). In feite werken zij daar niet, maar verspreid door de gemeenten of zelfs de regio. Wanneer een dergelijk bedrijf verplaatst van de ene naar de andere gemeente lijkt sprake van een omvangrijke verschuiving van werkgelegenheid, terwijl er in feite weinig gebeurt omdat maar een klein deel van het personeel elders gaat werken. Voorbeelden van ambulante activiteiten zijn thuiszorg, catering, schoonmaakbedrijven en uitleenbedrijven<sup>1</sup>.

### **1.3 Opbouw van het rapport**

De structuur en ontwikkeling van de economie zijn belangrijke factoren bij het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen. In hoofdstuk 2 staat daar een beschrijving van (paragraaf 2.1). Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de bedrijventerreinen (paragraaf 2.2). Tenslotte worden factsheets voor bedrijventerreinen opgesteld. De resultaten staan deels in bijlage II, in paragraaf 2.3 vindt een duiding plaats.

In hoofdstuk 3 staan 'reguliere bedrijventerreinen' centraal (alle bedrijventerreinen, met uitzondering van zeehaventerrein Eemshaven). Eerst wordt ingegaan op het aanbod van bedrijventerreinen (paragraaf 3.1). Vervolgens wordt aandacht besteed aan het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen (paragraaf 3.3). De daarvoor gebruikte methode is beschreven in bijlage I. Tenslotte vindt in paragraaf 3.3 een confrontatie van vraag en aanbod plaats.

In hoofdstuk 4 wordt zeehaventerrein Eemshaven besproken. Eerst wordt zicht gegeven op de kenmerken en het huidige aanbod (paragraaf 4.1). Dan wordt de vraag bepaald (paragraaf 4.2) en tenslotte vindt een confrontatie van vraag en aanbod plaats (paragraaf 4.3).

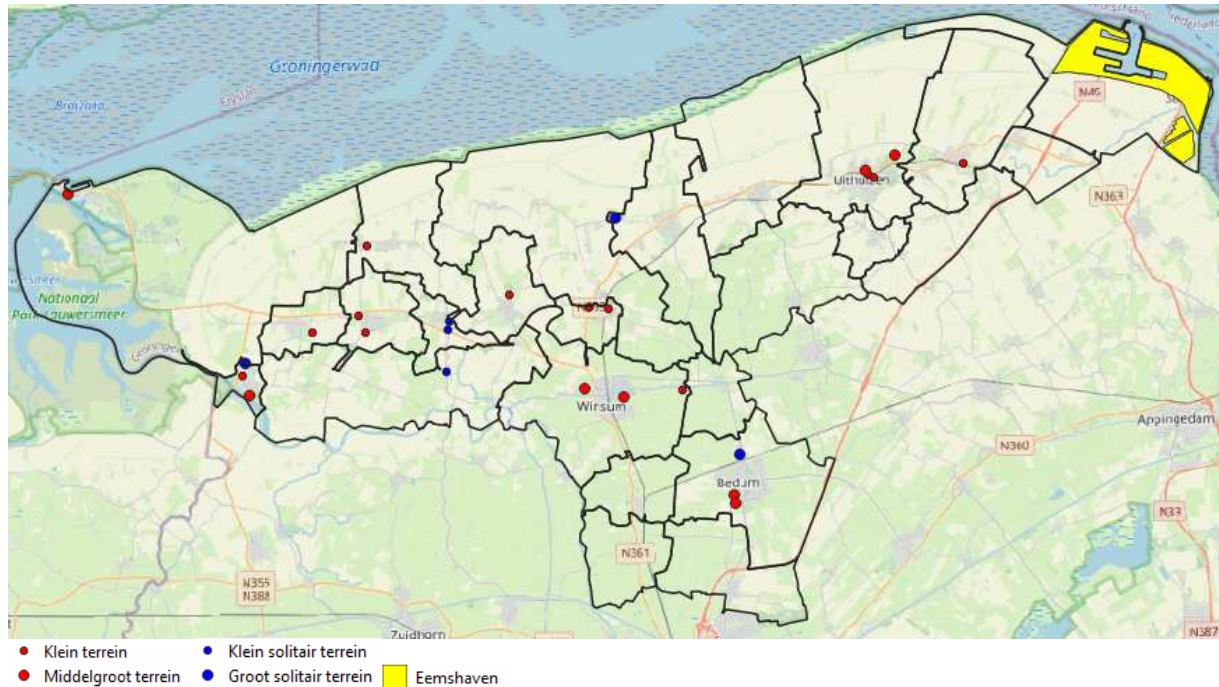
---

<sup>1</sup> Voor bedrijven die vallen onder de ambulante activiteiten is in ieder geval het feitelijke ruimtebeslag bepaald. Daarnaast is per bedrijf beoordeeld in hoeverre de werkgelegenheid en toegevoegde waarde kan worden toegerekend aan het bedrijventerrein waarbinnen het adres valt waar het bedrijf is ingeschreven. Dit is geen zwart-wit beslissing. Zo zijn er bijvoorbeeld bedrijven in de bouw of hoveniers waarvan de werknemers op locatie werken, maar waar op het terrein niet alleen het kantoorpersoneel werkt, maar ook voorraden worden aangehouden en het personeel zich ook vaak 's ochtends meldt. Die werknemers zijn toch aan het bedrijventerrein toegewezen. De twee belangrijkste bedrijven (naar aantal arbeidsplaatsen), waarvoor het aantal arbeidsplaatsen en de toegevoegde waarde die aan het bedrijventerrein zijn toegewezen sterk zijn verminderd zijn een thuiszorgorganisatie op Bedrijventerrein langs de N363 (Uithuizen) en een detacheringsbureau op Industrierrein Bedum.



In hoofdstuk 5 staan een samenvatting en conclusies.

*Figuur 1.2 Locatie bedrijventerreinen in Het Hogeland*



*Tabel 1.4 Indelingen in sectoren*

Sector	Brede sector	Bedrijventerreinsector
Kapitaalsintensieve industrie	Industrie	Ja
Hightech & research	Industrie	Ja
Metalelectro (excl. Hightech)	Industrie	Ja
Overig industrie	Industrie	Ja
Groothandel	Distributie	Ja
Transport	Distributie	Ja
Bouwnijverheid	Bouw en milieu	Ja
ICT	Kennisintensieve diensten	
Kennisintensieve zakelijke diensten	Kennisintensieve diensten	
Financiële diensten	Kennisintensieve diensten	
Perifere detailhandel	Perifere detailhandel	Ja
Detailhandel	Verzorgende diensten	
Zorg	Verzorgende diensten	
Openbaar bestuur	Verzorgende diensten	
Milieu en recycling	Bouw en milieu	
Vrijetijd en cultuur	Verzorgende diensten	
Overige zakelijke diensten	Verzorgende diensten	
Landbouw	Overig	
Ambulant	Overig	
Sociale werkplaatsen	Overig	
Energie	Overig	Ja



## 2 De economie van Het Hogeland

Naast prognoses voor de ruimtebehoefte en de vraag-aanbod confrontatie per scenario bevat dit rapport ook informatie over de economie van Het Hogeland en informatie over individuele bedrijventerreinen. Dat biedt meer inzicht in de achterliggende drijvende krachten achter de in hoofdstuk 3 en 4 gepresenteerde confrontaties van vraag en aanbod voor reguliere bedrijventerreinen en het zeehaventerrein Eemshaven.

### 2.1 Economische structuur en ontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economie van het Hogeland. Dat gebeurt aan de hand van een aantal opgestelde figuren, waarbij een interpretatie op hoofdlijnen plaatsvindt, voor zover deze functioneel is binnen de vraagstelling in dit onderzoek (het bepalen van de behoefte aan bedrijventerreinen). Technische details staan in voetnoten.

#### *Verdeling over economische sectoren*

De verdeling van de werkgelegenheid bij in Het Hogeland gevestigde bedrijven en instellingen staat in figuur 2.1<sup>2</sup>. Daarin is gebruik gemaakt van een standaardindeling van Bureau Louter in twaalf economische sectoren, aangevuld met de categorie 'ambulant'. Naast de indeling in twaalf sectoren maakt Bureau Louter ook gebruik van een indeling naar drie brede typen economische activiteiten, namelijk:

- materiaalgeoriënteerde activiteiten houden zich bezig met de productie en distributie van materiële goederen. Het gaat om landbouw, industrie, bouwnijverheid, groothandel en transport. Met uitzondering van landbouw is dit type activiteiten vooral te vinden op bedrijventerreinen.
- informatiegeoriënteerde activiteiten houden zich bezig met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie. Het gaat om kennisintensieve diensten (zoals ICT en allerlei vormen van adviesbureaus), financiële diensten en openbaar bestuur. Dit type activiteiten is vooral te vinden in kantoren.
- Personengeoriënteerde activiteiten houden zich bezig met persoonlijke dienstverlening aan consumenten. Het gaat om detailhandel, vrijetijdsactiviteiten (zoals horeca en toerisme & recreatie), zorg en onderwijs. Dit type activiteiten is vooral gevestigd in specifieke voorzieningencentra, maar ook verspreid in de bebouwing.

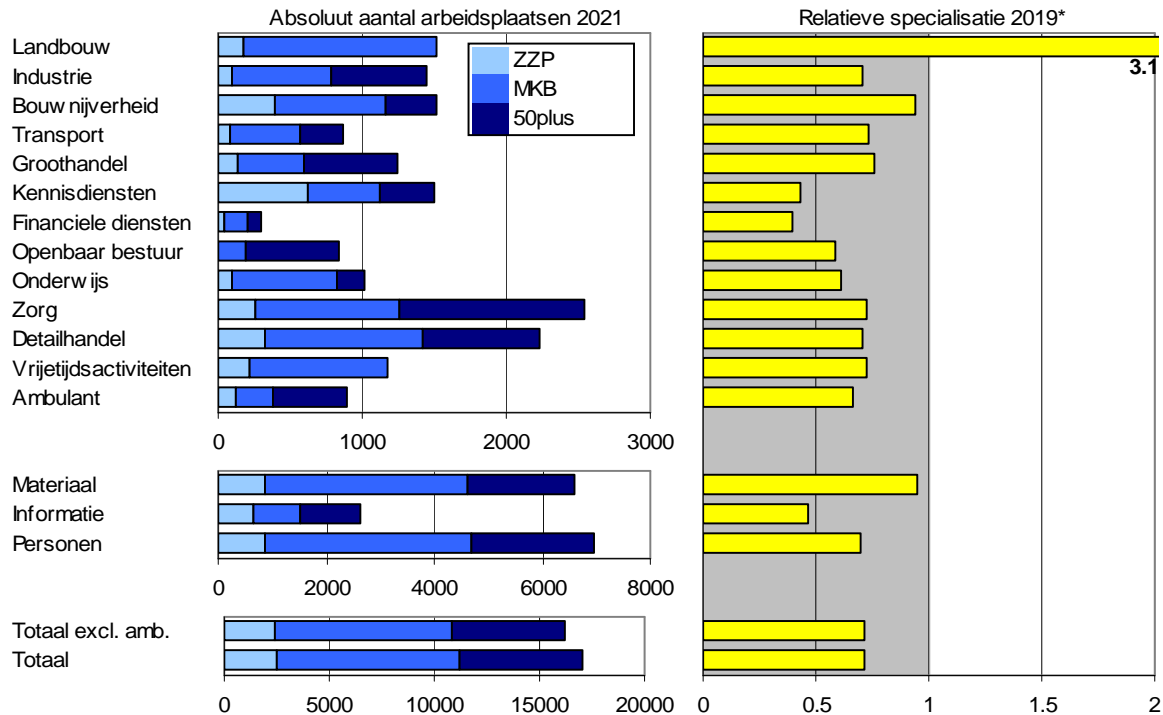
Links in figuur 2.1 staat het aantal arbeidsplaatsen per economische sector, met een onderscheid naar drie grootteklassen:

- ZZP: bedrijven met één werkzame persoon
- MKB: bedrijven met 2-49 werkzame personen

<sup>2</sup> De bron voor deze gegevens is het Werkgelegenheidsregister van de provincie Groningen. Jaarlijks wordt daarin het aantal arbeidsplaatsen per bedrijf of instelling bepaald. In het jaar 2020 is een extra meting uitgevoerd (in september) om de effecten van de maatregelen in verband met COVID19 op de werkgelegenheid te bepalen. Deze meting wordt in dit onderzoek kortweg aangeduid als '2021'. Door Bureau Louter zijn de gegevens gecontroleerd en zonodig gecorrigeerd. Voorbeelden van correcties zijn het toekennen van een ander 'sbi-code' (een onderverdeling naar ruim 900 verschillende typen economische activiteiten), het wijzigen van het aantal arbeidsplaatsen bij evidente fouten in de registratie daarvan en het eventueel toevoegen van bedrijven of instellingen die niet het Werkgelegenheidsregister zijn meegenomen. Voor dat laatste diende informatie van Vastgoeddata en de Kamer van Koophandel als bron. Voor alle adressen op bedrijventerreinen is daarnaast nog extra informatie ingewonnen door middel van een inspectie ter plaatse en het raadplegen van informatie op Internet. Tevens is soms navraag gedaan bij deskundigen bij de gemeente Het Hogeland of zijn bedrijven gebeld. Om de ontwikkelingen op zeehaventerrein Eemshaven te bepalen is onder andere informatie ingewonnen bij medewerkers van Groningen Seaports. De gegevens in het Werkgelegenheidsregister zijn met name voor de Eemshaven aanzienlijk aangepast door Bureau Louter.

- 50plus: bedrijven met 50 of meer werkzame personen (verder kortweg aangeduid als 'grote bedrijven').

Figuur 2.1 Werkgelegenheid naar sector in Het Hogeland



\*) Relatieve specialisatie: aantal arbeidsplaatsen per inwoner 18-66 jaar ten opzichte van het nationaal gemiddelde

ZZP'ers zijn vooral te vinden in de sector kennisdiensten, op enige afstand gevolgd door bouwnijverheid, detailhandel, zorg en vrijetijdsactiviteiten. Vaak werken ZZP'ers vanuit huis. Grote bedrijven leveren in Het Hogeland een groot aantal arbeidsplaatsen in zorg, detailhandel, industrie, groothandel en openbaar bestuur. Uit de onderverdeling naar de drie brede sectoren blijkt dat grote bedrijven geen groot aandeel innemen in de totale bedrijvigheid in materiaalgeoriënteerde activiteiten, die bij uitstek (maar niet uitsluitend) is gericht op bedrijventerreinen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om Heiploeg en FrieslandCampina, maar tevens om diverse bedrijven in de Eemshaven (waaronder de drie energiecentrales en Theo Pouw).

In het rechter deel van de figuur staan 'relatieve specialisaties'. Van een oververtegenwoordiging ten opzichte van het nationaal gemiddelde is sprake bij een score hoger dan 1.

Voor de totale bedrijvigheid scoort Het Hogeland ruim onder het nationaal gemiddelde. Dat wil niet zeggen dat in het Hogeland ook een veel kleiner deel van de bevolking werkt. Van de inwoners van 15-74 jaar werkt in Het Hogeland 65,8%. Dat is maar iets minder dan het nationaal gemiddelde van 68,4%. Dat de werkgelegenheidsfunctie toch ruim benedengemiddeld is, wordt verklaard door het feit dat veel meer inwoners uit Het Hogeland buiten de eigen gemeente werken (met name in de stad Groningen) dan er inwoners van buiten de gemeente bij bedrijven en instellingen in Het Hogeland werken.

Tussen economische sectoren bestaan verschillen. Wat betreft materiaalgeoriënteerde activiteiten bereikt Het Hogeland bijna het nationaal gemiddelde. Juist dat type bedrijvigheid is vaak op bedrijventerreinen te vinden. Wat betreft informatiegeoriënteerde activiteiten scoort Het Hogeland juist minder dan de helft van het nationaal gemiddelde. In soortgelijke gemeenten als Het Hogeland is de 'kantorensector' in het algemeen ondervertegenwoordigd.

Wat betreft de specifieke sectoren kent Het Hogeland één sterke specialisatie, namelijk landbouw & visserij. Verder resulteert geen relatieve vertegenwoordiging boven het nationaal gemiddelde. Het hoogst scoort nog de bouwnijverheid. Zeer laag scoren kennisdiensten en financiële diensten.

### ***Economische prestaties***

Jaarlijks onderzoekt Bureau Louter, in opdracht van Elsevier Weekblad, de gemeentelijke verschillen in economische prestaties<sup>3</sup>. Doordat gegevens uit een belangrijke bron voor dat onderzoek dit jaar pas met een half jaar vertraging beschikbaar zijn gekomen, is het onderzoek voor de versie van 2021 (met gegevens tot en met 2020) nog niet afgerond. De meest recente informatie loopt dus tot en met 2019. In het onderzoek worden maast de economische prestaties voor de totale bedrijvigheid tevens de economische prestaties voor het MKB bepaald. Daarvoor zijn pas vanaf 2009 gegevens beschikbaar.

In figuur 2.2a staan de resulterende rapportcijfers. Daaruit blijkt dat Het Hogeland voor alle drie brede sectoren en voor de totale bedrijvigheid elk jaar onder het nationaal gemiddelde scoort, zowel voor de totale bedrijvigheid als voor het MKB. Momenteel scoort Het Hogeland voor de totale bedrijvigheid (het rechter deel van de figuur) het hoogst voor informatiegeoriënteerde activiteiten<sup>4</sup>, gevolgd door materiaalgeoriënteerde activiteiten en tenslotte personeengeoriënteerde activiteiten. De economische prestaties zijn sinds 2005 iets verbeterd, maar die verbetering heeft voornamelijk tot 2010 plaatsgevonden. Ook voor het MKB (het linker deel van de figuur) blijven de economische prestaties van Het Hogeland achter bij het nationaal gemiddelde. De verschillen tussen de drie brede sectoren zijn hier klein. Het MKB in informatiegeoriënteerde activiteiten heeft de sterkste groei van de economische prestaties doorgemaakt in de periode 2009-2019.

In figuur 2.2b staan de posities in de ranglijst van gemeenten in Nederland. Opvallend daarbij is dat de positie voor de totale bedrijvigheid lager is dan elk van de afzonderlijke drie brede sectoren. Dat hangt samen met het feit dat Het Hogeland blijkbaar minder dan andere gemeenten een hoge score kent op één van de drie brede sectoren. Het is vergelijkbaar met een sportwedstrijd met vijf onderdelen en tien deelnemers, waar eindigen op plaats negen, acht of zeven op elk van de individuele onderdelen toch kan leiden tot een laatste plaats in de eindrangschikking.

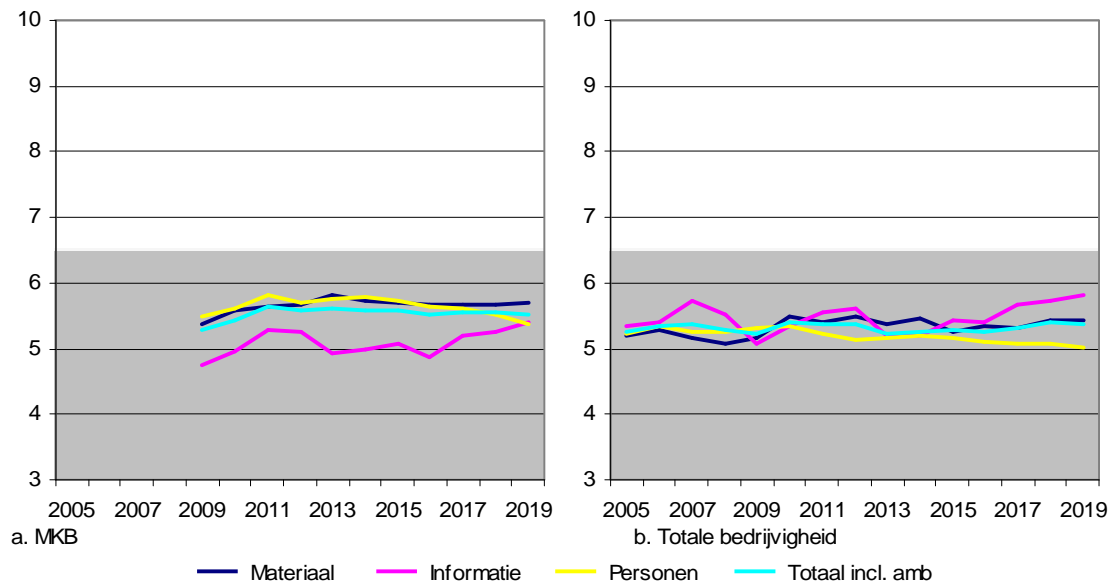
Kortom, Het Hogeland levert geen hoge economische prestaties, noch voor de totale bedrijvigheid noch voor het MKB. De inwoners van de gemeente zijn in vrij sterke mate afhankelijk van werk buiten de eigen gemeente. Dat betreft vooral de stad Groningen. Het Hogeland mag dan ook worden beschouwd als een 'suburb' van de gemeente Groningen. Wel zijn sectoren als industrie, groothandel, transport en vooral bouwnijverheid (die in sterke mate zijn gericht op bedrijventerreinen) nog vrij goed vertegenwoordigd in Het Hogeland (een kleine ondervertegenwoordiging ten opzichte van het nationaal gemiddelde).

---

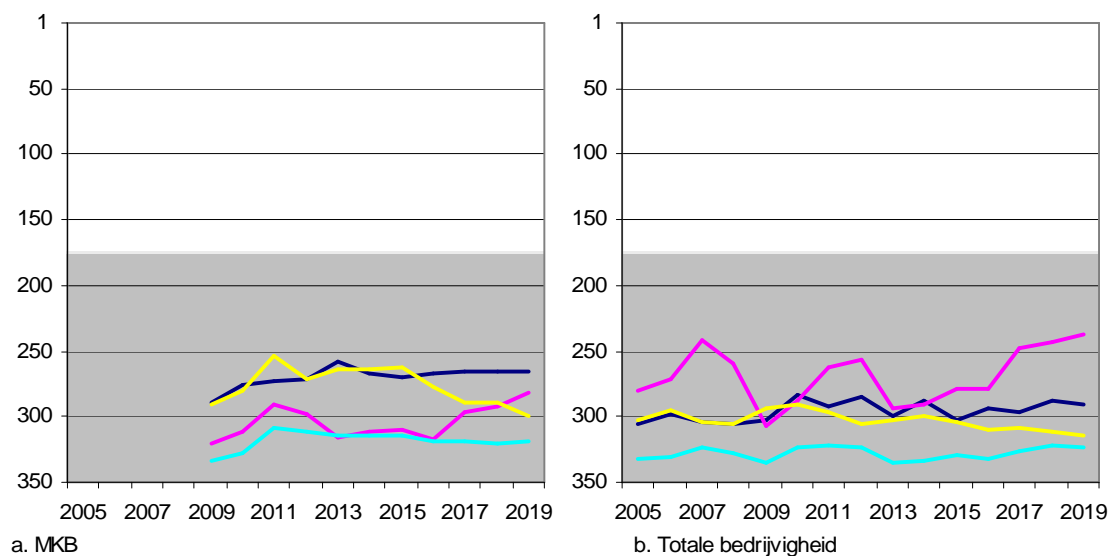
<sup>3</sup> De economische prestaties worden bepaald op basis van 25 indicatoren, namelijk voor de relatieve vertegenwoordiging van het aantal arbeidsplaatsen (naar twaalf sectoren), van het aantal startende bedrijven (naar tien sectoren) en van de toegevoegde waarde (de omzet minus de inkoop van goederen en diensten; voor de drie brede economische sectoren). Alle scores zijn omgezet in rapportcijfers die lopen van 3 tot 10, met een gemiddelde van 6.5. De weging om vanuit de indicatoren tot een totaalscore te komen is mede bepaald op basis van de oordelen van 150 deskundigen. Bij het bepalen van de economische prestaties voor het MKB is een soortgelijke methodiek toegepast, deze keer met 26 indicatoren: de relatieve vertegenwoordiging van bedrijven met 2-49 arbeidsplaatsen (naar twaalf sectoren), het aantal ZZP'ers (naar elf sectoren) en de toegevoegde waarde in bedrijven met minder dan 50 werkzame personen (naar de drie brede economische sectoren).

<sup>4</sup> Dit lijkt vreemd omdat Het Hogeland wat betreft de relatieve vertegenwoordiging van het aantal arbeidsplaatsen juist voor deze brede sector de laagste score kende (zie figuur 2.1). Informatiegeoriënteerde activiteiten zijn echter zeer 'scheef' verdeeld, met een klein aantal (veelal grote) gemeenten met een zeer sterke vertegenwoordiging en heel veel (veelal kleine) gemeenten met een zeer lage relatieve vertegenwoordiging. Ondanks de matige vertegenwoordiging van informatiegeoriënteerde activiteiten in Het Hogeland zijn er dus nog diverse andere gemeenten waar dat in nog sterkere mate geldt. Voor materiaalgeoriënteerde en personeengeoriënteerde activiteiten is dat minder het geval omdat de bedrijvigheid daar minder 'scheef' verdeeld is (minder concentratie in een beperkt aantal grote gemeenten).

Figuur 2.2 Rapportcijfers economische prestaties, 2005-2019



a. Rapportcijfers economische prestaties (Nederlands gemiddelde = 6.5)

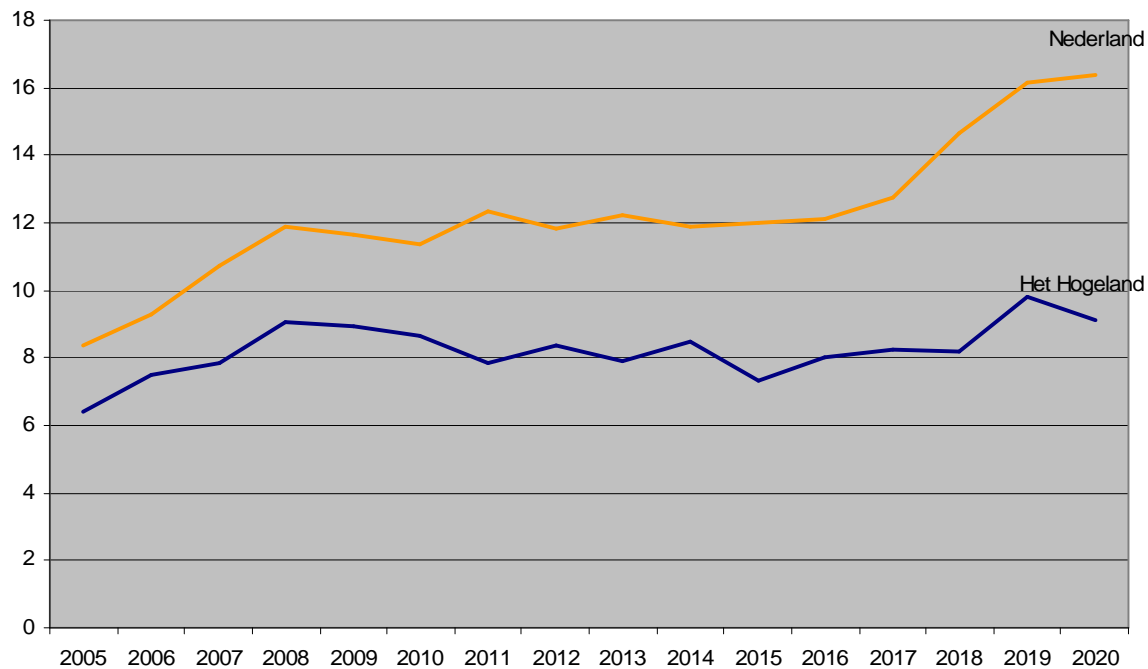


b. Positie in de ranglijst van gemeenten (1 = eerste plaats, 350 = laatste plaats)

### Ontwikkeling startende bedrijven

In figuur 2.3 staat het aantal startende bedrijven. In Nederland is sinds 2005 gedurende twee periodes sprake geweest van een sterk toename, namelijk in de periode 2005-2008 en in de periode 2016-2020. Dat waren ook periodes van economische groei. Een gunstige economische situatie heeft dus een positief effect op de kans dat men een bedrijf start. Het aantal starters in Het Hogeland volgt de nationale ontwikkeling, waarbij de toename van het aantal startende bedrijven vanaf 2016 wel achterbleef bij de nationale trend en het niveau duidelijk lager is.

Figuur 2.3 Aantal starters per 1000 inwoners 18-66 jaar



### Ontwikkeling werkgelegenheid

In figuur 2.4 staat de ontwikkeling van de werkgelegenheid, nationaal tot en met 2019, voor Het Hogeland tot en met 2021<sup>5</sup>. Onderscheid is gemaakt naar de drie brede economische sectoren en de totale bedrijvigheid is zowel inclusief als exclusief ambulante activiteiten bepaald. De afname voor Het Hogeland voor de totale bedrijvigheid inclusief ambulante activiteiten (zie figuur 2.4e) tussen 2011 en 2012 wordt veroorzaakt doordat een grote thuiszorgorganisatie vanaf dat moment niet meer in Bedum stond ingeschreven, maar elders. In de figuur exclusief ambulante activiteiten ontbreekt deze afname.

Gedurende de gehele periode 2005-2021 is het aantal arbeidsplaatsen in Het Hogeland gestaag toegenomen, overigens steeds met een duidelijke achterstand op het nationaal gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar.

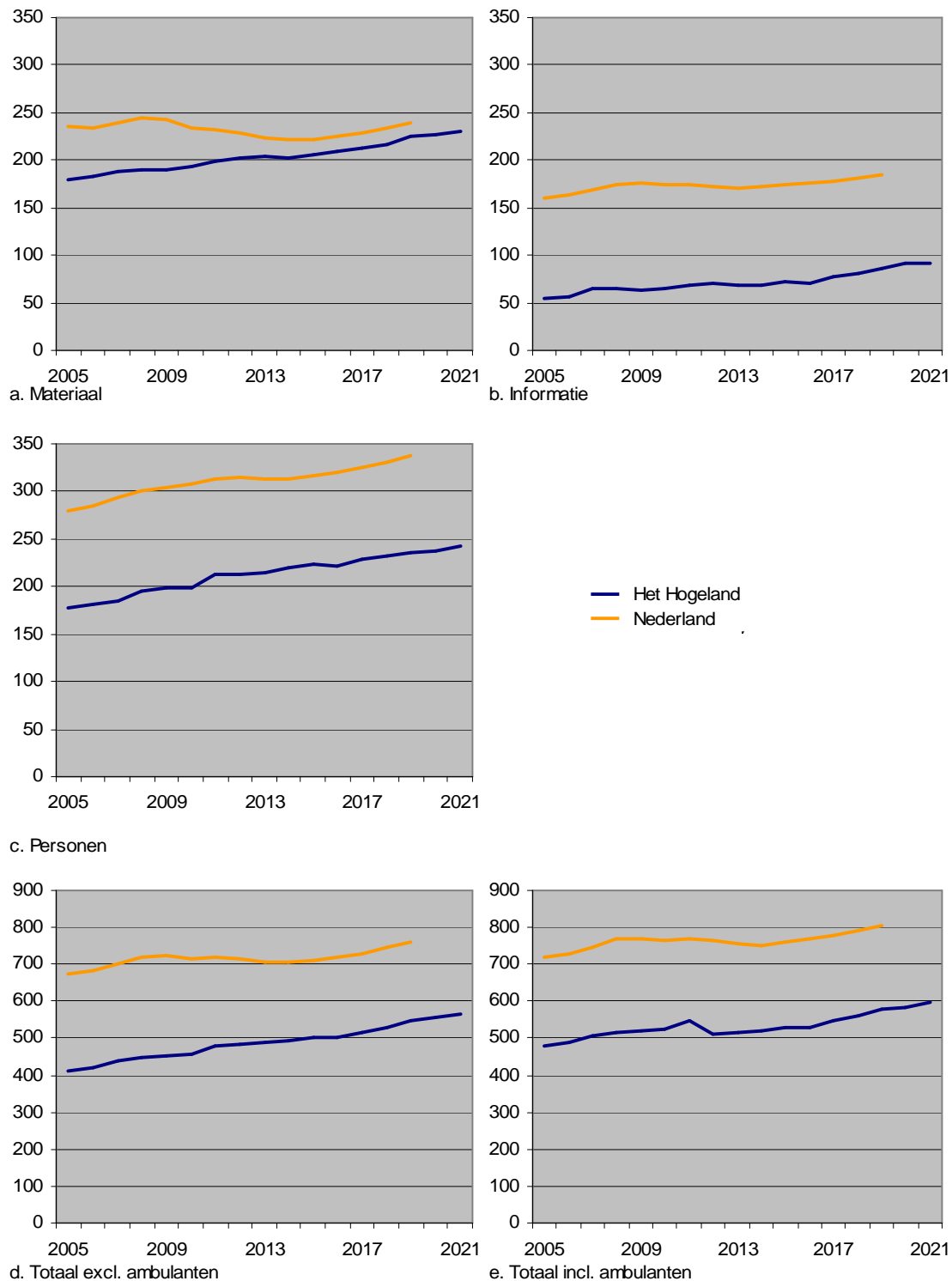
Uit het onderscheid naar de drie brede economische sectoren blijkt dat in alle drie het aantal arbeidsplaatsen in een vrijwel rechte lijn is toegenomen in Het Hogeland. Jaren waarin het aantal arbeidsplaatsen afnam zijn zeldzaam. Met name voor materiaalgeoriënteerde activiteiten wijkt de ontwikkeling in Het Hogeland af van de nationale trend. Ten eerste heeft Het Hogeland een groot deel van de achterstand ingehaald in de periode 2005-2019. Ten tweede nam het aantal arbeidsplaatsen in Het Hogeland gedurende vrijwel alle jaren verder toe (steeds per inwoner van 18-66 jaar), terwijl nationaal sprake was van een afname tussen 2009-2014. Dat is een combinatie van ontwikkelingen op het zeehaven terrein Eemshaven, op de overige ('reguliere') bedrijventerreinen en elders in de gemeente. De ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen wordt beschouwd als een belangrijke bron voor vraag naar bedrijventerreinen (zie paragraaf 3.2). Dat geldt zeker voor materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid.

### Ontwikkeling toegevoegde waarde

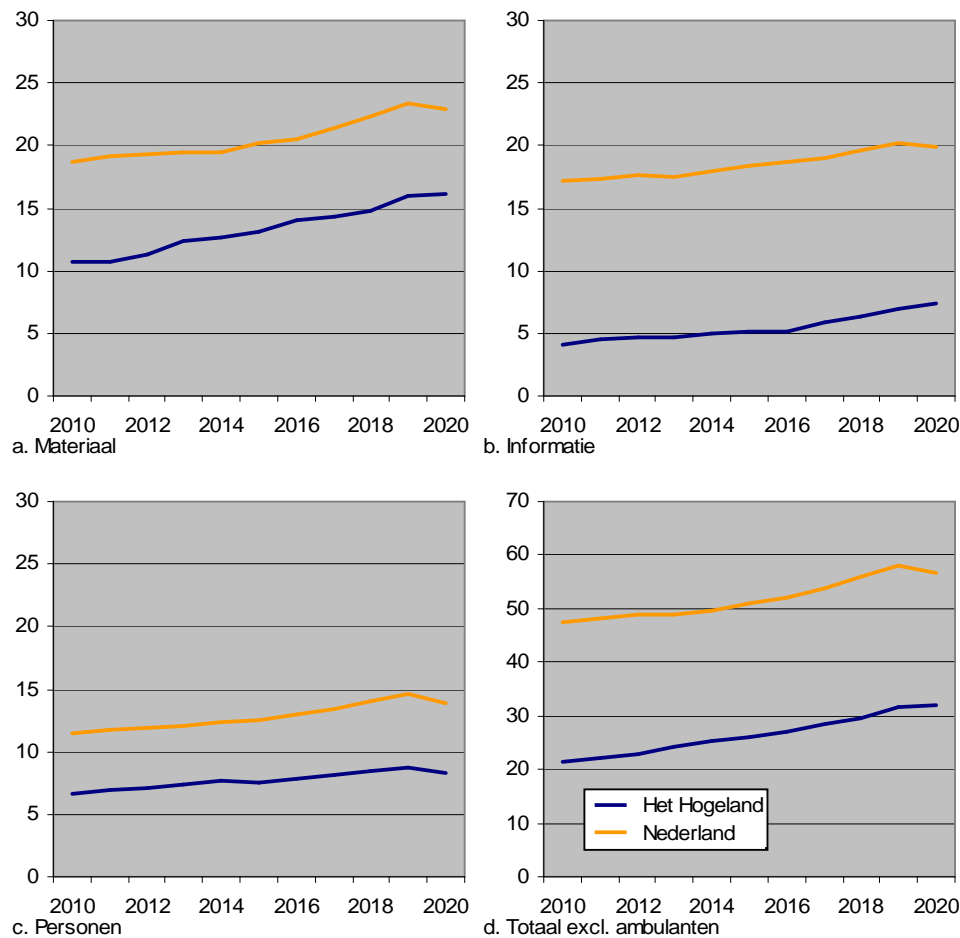
Op soortgelijke wijze als voor het aantal arbeidsplaatsen is in figuur 2.5 de ontwikkeling van de toegevoegde waarde weergegeven.

<sup>5</sup> Nationale cijfers zijn afkomstig uit het landsdekkende LISA-bestand, de gegevens voor Het Hogeland uit het Werkgelegenheidsregister Groningen, waarvoor recentere gegevens beschikbaar zijn.

Figuur 2.4 Aantal arbeidsplaatsen per 1000 inwoners 18-66 jaar



Figuur 2.5 Toegevoegde waarde per 1.000 inwoners 18--66 jaar



De toegevoegde waarde (hier bepaald in lopende prijzen)<sup>6</sup> groeit in zowel Nederland als Het Hogeland, met uitzondering van het 'coronajaar' 2020. Het Hogeland blijft nog wat sterker achter bij het nationaal gemiddelde dan bij de werkgelegenheid (vergelijk figuur 2.5d met figuur 2.4d). De toegevoegde waarde per arbeidsplaats (de arbeidsproductiviteit) ligt in Het Hogeland dus onder het nationaal gemiddelde. Dat kan liggen aan de samenstelling van de bedrijvigheid in Het Hogeland (veel sectoren met een nationaal lage arbeidsproductiviteit) of aan het feit dat de arbeidsproductiviteit bij veel bedrijven in het Hogeland lager is dan gemiddeld voor soortgelijke bedrijven (in dezelfde economische sector) elders in Nederland.

<sup>6</sup> De omvang van de toegevoegde waarde is door Bureau Louter berekend door een combinatie van gemeentelijke gegevens uit het Werkgelegenheidsregister, nationale/regionale gegevens van het CBS voor toegevoegde waarde en specifiek aangekochte gemeentelijke cijfers over toegevoegde waarde. Het gaat hier om de *bruto* toegevoegde waarde. Dat is inclusief de afschrijvingen op investeringen. Voor energiebedrijven zijn die zeer hoog en ze vertekenen in sterke mate wat er daadwerkelijk per saldo wordt 'verdiend'. Voor dat type economische sectoren zou de *netto* toegevoegde waarde (exclusief afschrijvingen) een betere maatstaf zijn, maar daarover zijn geen gegevens beschikbaar. Er is daarom hier voor gekozen om de toegevoegde waarde te bepalen zonder sectoren waarvoor de afschrijvingen een zeer groot aandeel innemen in de toegevoegde waarde, zoals energiebedrijven.



### ***Arbeidsplaatsen en toegevoegde waarde zeehaventerrein***

Aan de hand van verschillende bronnen heeft Bureau Louter een zo goed mogelijke inschatting van het aantal arbeidsplaatsen gemaakt voor de Eemshaven. Het resultaat staat in figuur 2.6a. Gezien het feit dat de lijnen voor het aantal arbeidsplaatsen inclusief en exclusief ambulanten vrijwel samenvallen zijn er in de Eemshaven nauwelijks ambulante activiteiten gevestigd. In de periode 2005-2021 is het aantal arbeidsplaatsen in Eemshaven bijna verviervoudigd. Met drie maal een kortstondige pas op de plaats (een afname in 2008-2009 en 2013-2014, een stabilisatie in 2015-2016) is het aantal arbeidsplaatsen elk jaar verder gestegen. Dat ging gepaard met een toename van het aantal in gebruik zijnde hectares.

Ook in Het Hogeland is het aantal arbeidsplaatsen toegenomen (exclusief ambulanten van bijna 14 duizend naar ruim 16 duizend), maar de procentuele groei was veel lager dan in de Eemshaven. Het aandeel van de Eemshaven in de totale werkgelegenheid in de gemeente Het Hogeland is daardoor in de periode 2005-2021 (exclusief ambulanten) gestegen van bijna 2.5% naar bijna 7.5% (een verdrievoudiging).

In figuur 2.6b staat een soortgelijke figuur, maar dan voor de toegevoegde waarde. Ook die stijgt in zowel de Eemshaven als in Het Hogeland als geheel, maar het aandeel van de Eemshaven in het gemeentelijk totaal is hier veel hoger dan voor het aantal arbeidsplaatsen. Dat hangt samen met het feit dat in de Eemshaven veel sectoren met een hoge toegevoegde waarde per arbeidsplaats zijn gevestigd (vooral in de energiesector). In termen van toegevoegde waarde levert de Eemshaven in 2020 een aandeel van bijna 27% binnen de economie van Het Hogeland en in termen van het aantal arbeidsplaatsen van slechts ruim 7%. Zonder de energiebedrijven zou het aandeel van de Eemshaven in de totale gemeentelijke toegevoegde waarde overigens ook ruim 7% bedragen.

## **2.2 Kenmerken van bedrijventerreinen**

Om een nauwkeurige prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen te bepalen is een goed beeld van de huidige situatie cruciaal. Relevante informatie daarbij is:

- Welke bedrijven zijn momenteel op de bedrijventerreinen gevestigd en wat is hun huidige ruimtebeslag? Omdat de groeiperspectieven (en daarmee de vraag naar ruimte) zowel nationaal als lokaal verschillen is dit van belang om de ruimtebehoefte vanuit de gevestigde bedrijvigheid te bepalen. Tevens geeft dit inzicht in het type bedrijven dat binnen een gemeente als Het Hogeland veelal vooral op bedrijventerreinen is te vinden.
- Daarnaast is het van belang om een goed beeld te hebben van de verdeling van de bedrijvigheid over bedrijventerreinen en elders in de gemeente. Dat biedt namelijk inzicht in het 'potentieel' aan bedrijven dat nu in de gemeente nog buiten bedrijventerreinen is gevestigd, maar daar mogelijk in de toekomst heen zal verplaatsen.

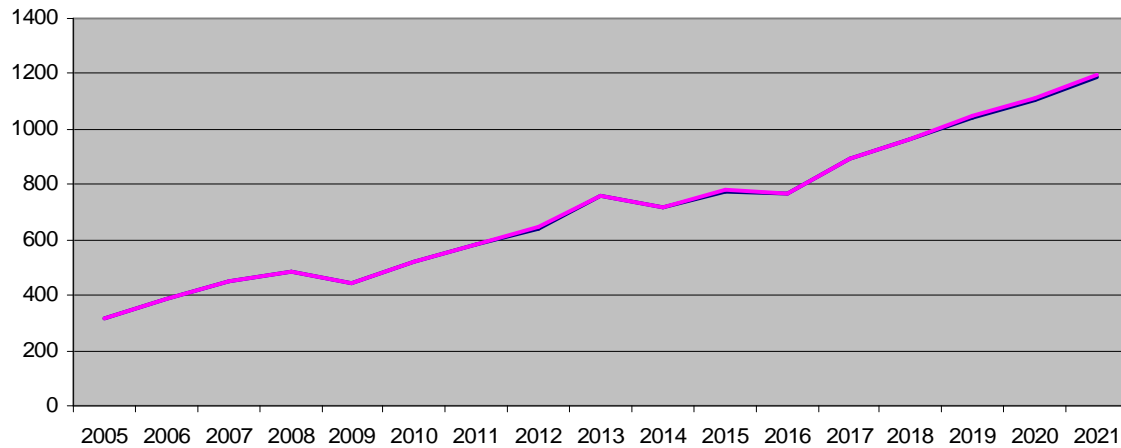
Bureau Louter heeft daarom per kavel<sup>7</sup> bepaald of er momenteel een bedrijf (of meerdere bedrijven) actief is en wat het type economische activiteiten is. Daarmee kan dus de momenteel door bedrijven in gebruik zijnde ruimte exact worden onderverdeeld naar economische sectoren. Wanneer er meerdere bedrijven op een zelfde kavel actief zijn, is zo nauwkeurig mogelijk bepaald wat hun aandeel in het ruimtebeslag op het kavel is. Daarnaast zijn er nog kavels op bedrijventerreinen die op dit moment om verschillende redenen niet in gebruik zijn door een bedrijf. Daar wordt in paragraaf 3.1 op ingegaan.

In een drietal figuren, elk bestaande uit twee deelfiguren, staat de verdeling over de Eemshaven, de reguliere bedrijventerreinen en overig Het Hogeland naar economische sectoren voor het aantal

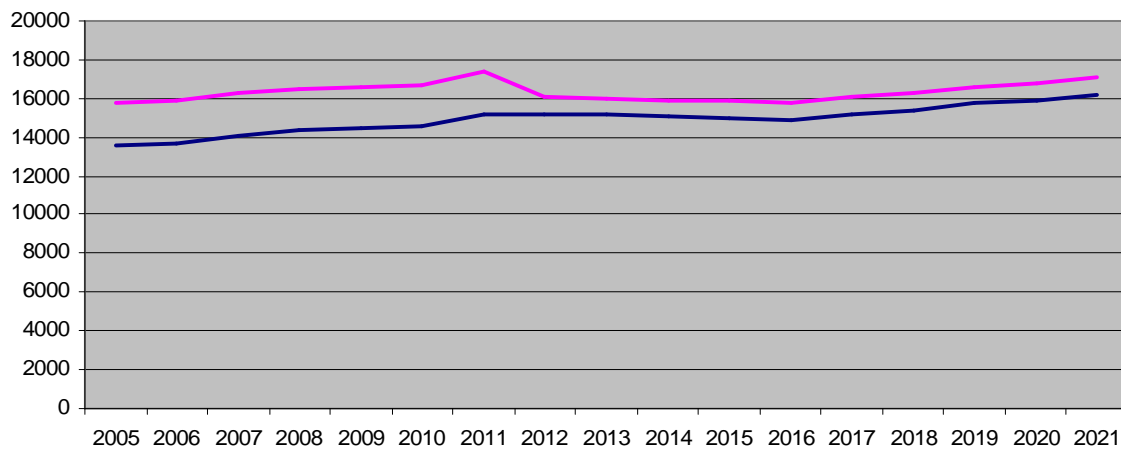
<sup>7</sup> Feitelijk gaat het om 'kavelcombinaties' omdat soms meerdere aaneengesloten kavels door dezelfde eigenaar worden gebruikt. Bureau Louter heeft voor elk bedrijventerrein via verschillende bronnen de kavels zo goed mogelijk samengevoegd tot kavelcombinaties. Daar waar in het vervolg over 'kavels' wordt gesproken gaat het dus niet om de via het Kadaster bekende kavels, maar om de door Bureau Louter vastgestelde kavelcombinaties.

vestigingen (figuur 2.7), het aantal arbeidsplaatsen (figuur 2.8) en de toegevoegde waarde (figuur 2.9). Bij toegevoegde waarde zijn hier de energiebedrijven meegeteld

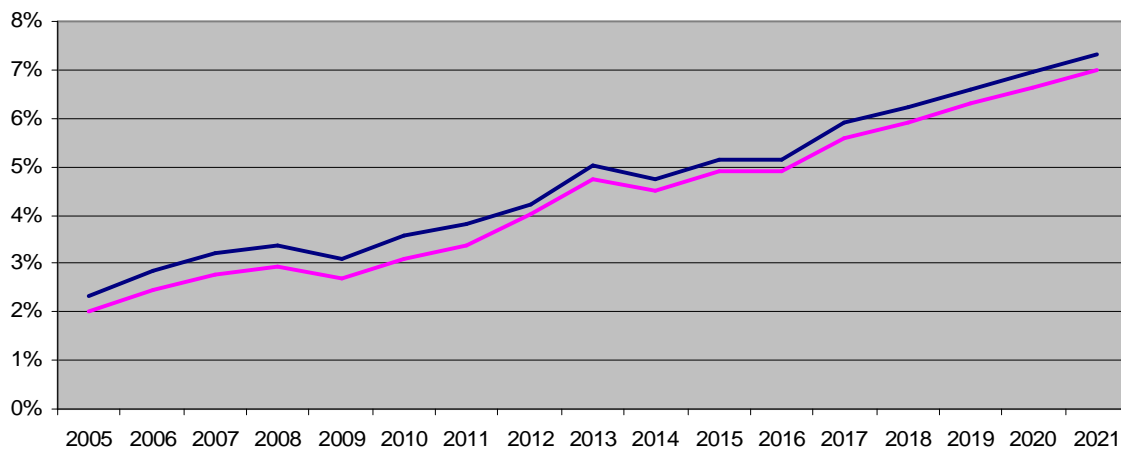
*Figuur 2.6a Ontwikkeling werkgelegenheid zeehaventerrein Eemshaven, 2005-2021*



a. Arbeidsplaatsen zeehaventerrein



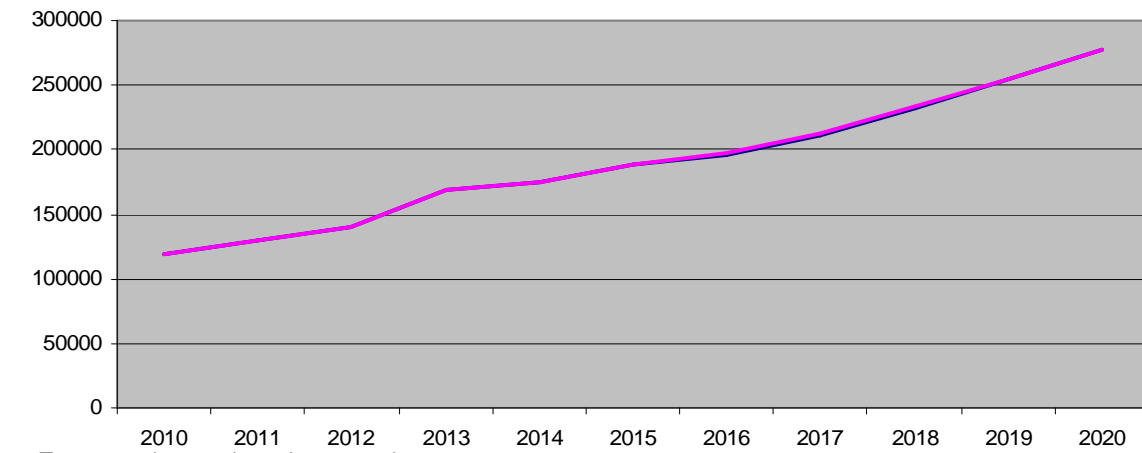
b. Totaal aantal arbeidsplaatsen HH



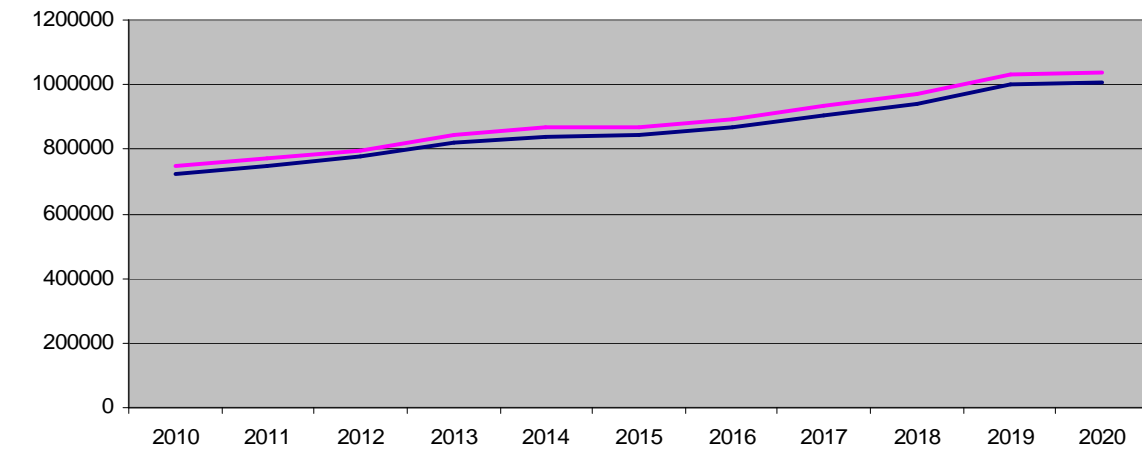
c. Aandeel zeehaventerrein in totale werkgelegenheid

— excl. ambulant — incl. ambulant

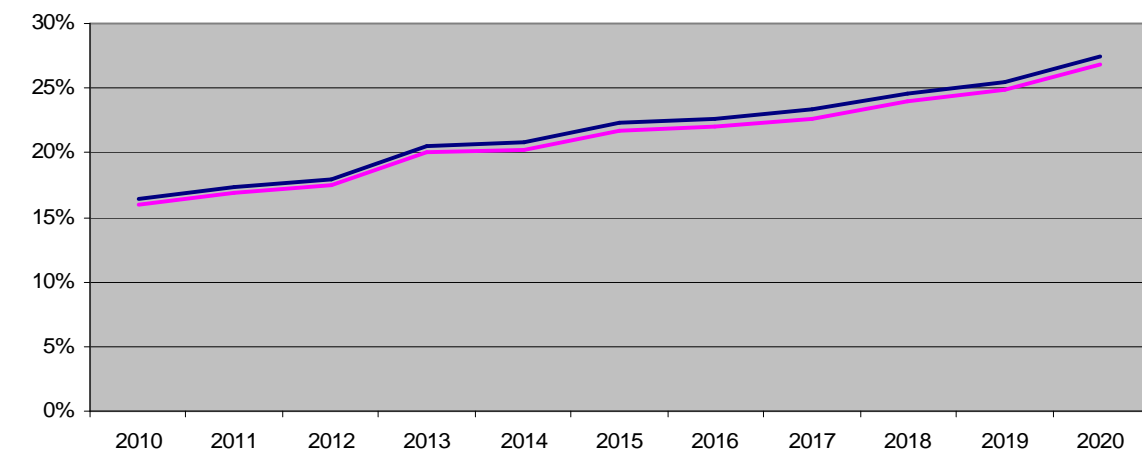
Figuur 2.6b Ontwikkeling toegevoegde waarde zeehaventerrein Eemshaven, 2010-2020



a. Toegevoegde waarde zeehaventerrein



b. Totaal toegevoegde waarde HH

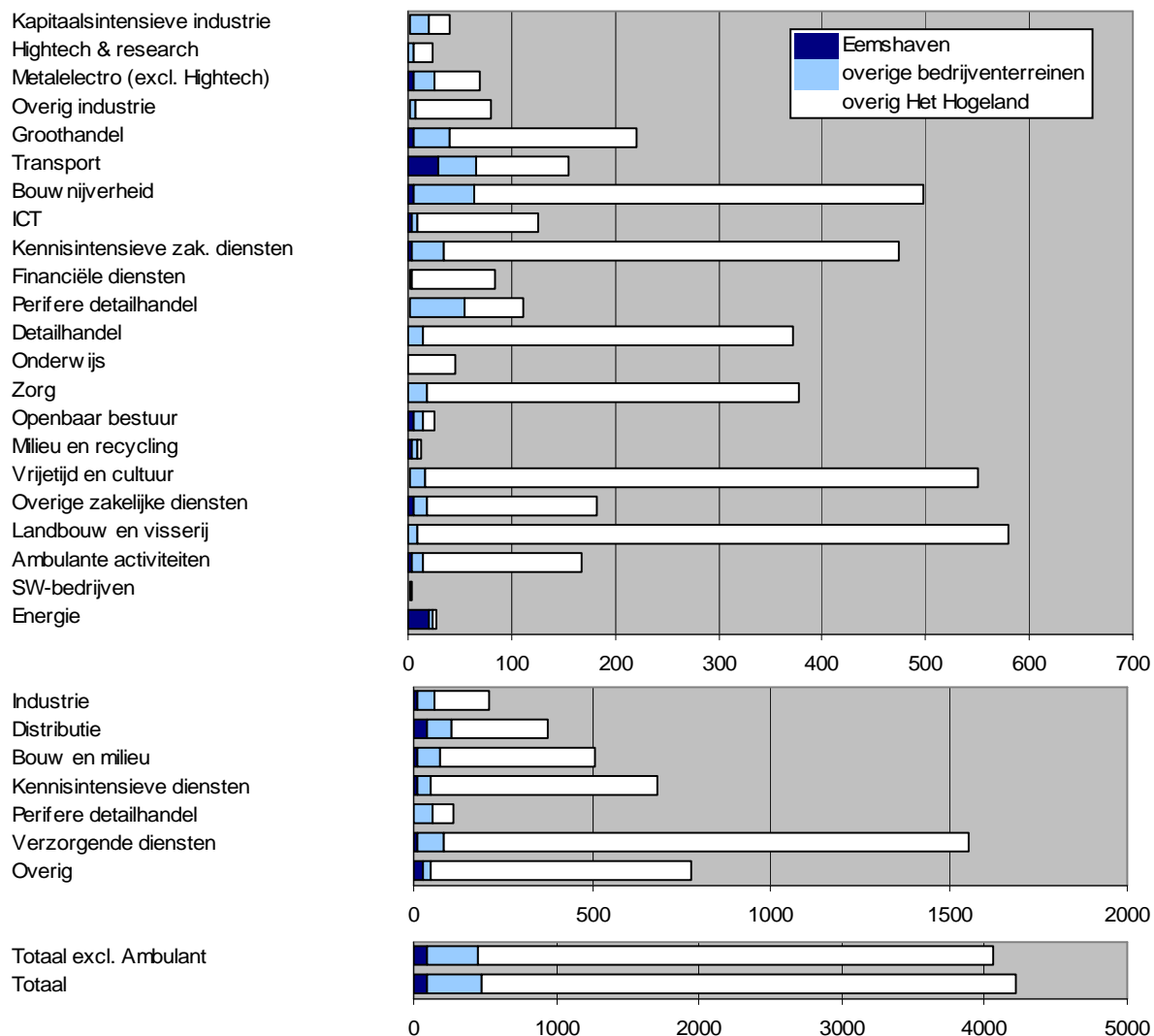


c. Aandeel zeehaventerrein in totale toegevoegde waarde

— excl. ambulant — incl. ambulant

In termen van het aantal vestigingen is maar een klein deel van de bedrijvigheid in het Hogeland op een bedrijventerrein gevestigd (zie figuur 2.7a voor de absolute aantallen en figuur 2.7b voor de aandelen in het gemeentelijk totaal). Transport en energie zijn sectoren met veel vestigingen in de Eemshaven. Op reguliere bedrijventerreinen leveren bouwnijverheid, perifere detailhandel, kennisintensieve zakelijke diensten, transport en groothandel de meeste vestigingen. Wat betreft de aandelen in het totaal aantal vestigingen (zie figuur 2.7b) vallen energie, milieu & recycling, openbaar bestuur<sup>8</sup> en transport op voor de Eemshaven.

Figuur 2.7a Aantal vestigingen Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021



Voor de reguliere terreinen resulteren hoge aandelen voor milieu & recycling en SW-bedrijven (beide sectoren met zeer weinig vestigingen), alsmede voor perifere detailhandel en kapitaalsintensieve industrie. Voor veel typische 'bedrijventerreinsectoren' zoals overige industrie, groothandel en bouwnijverheid zijn de aandelen van bedrijventerreinen niet hoog. Bedacht moet worden dat bij veel kleine bedrijven thuis of

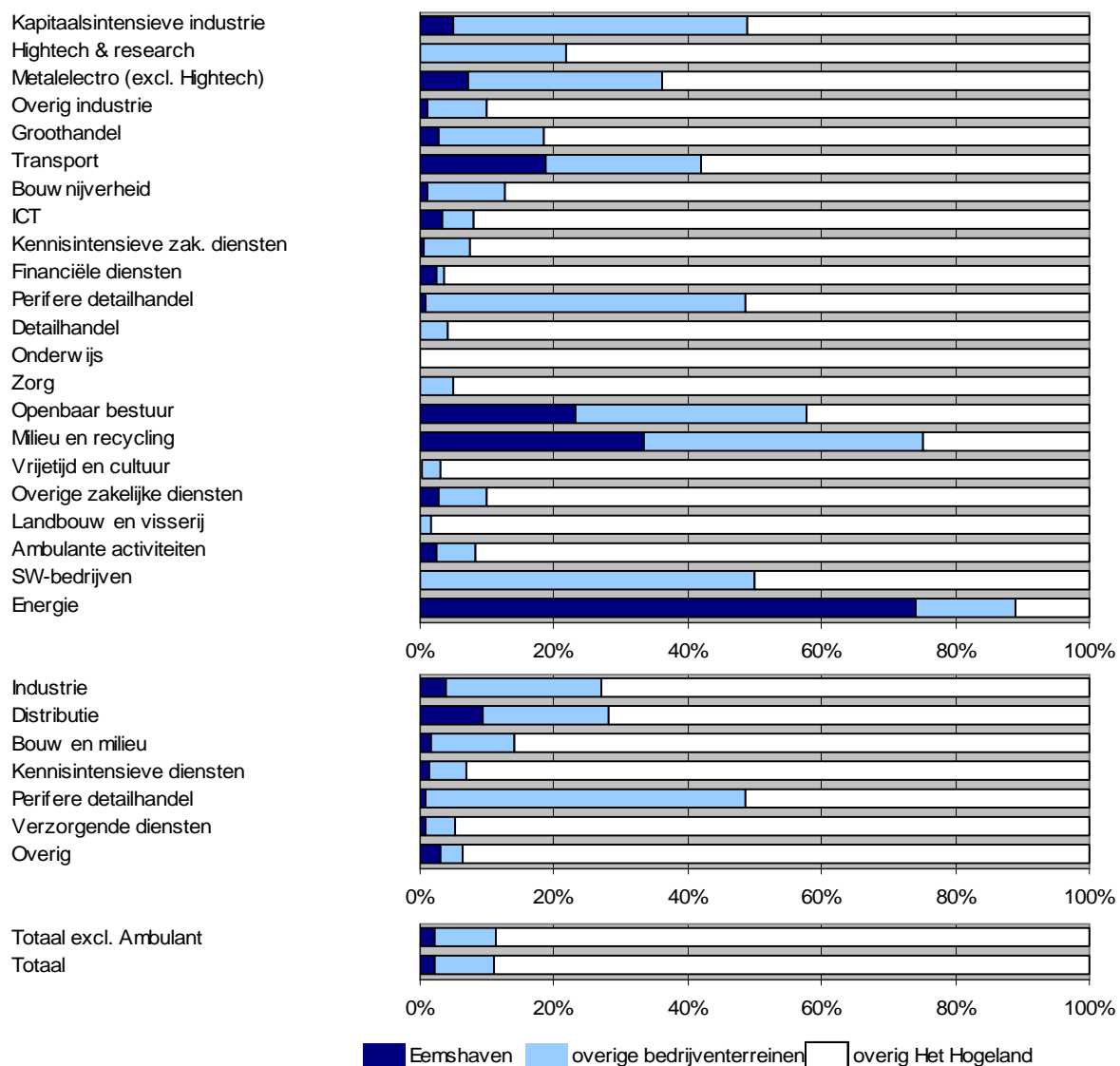
<sup>8</sup> Bij milieu & recycling en openbaar bestuur gaat het in absolute zin om een klein aantal vestigingen in Het Hogeland. Wat betreft de Eemshaven moet worden gedacht aan vestigingen van de douane, Rijkswaterstaat, het Waterschap en Groningen Seaports.

vanuit huis wordt gewerkt. Een betere maatstaf voor het 'onbenut potentieel' is dan ook de werkgelegenheid (zie figuur 2.8).

In termen van het aantal arbeidsplaatsen leveren bedrijventerreinen een duidelijk groter aandeel in het gemeentelijk totaal dan in termen van het aantal vestigingen (vergelijk figuur 2.8b met figuur 2.7b). De Eemshaven levert een groot aandeel voor enkele specifieke sectoren, namelijk energie, milieu & recycling en ICT (dit betreft datacenters). Daarnaast zijn er nog aandelen van meer dan twintig procent voor transport en overige industrie (één bedrijf binnen een in Het Hogeland kleine sector).

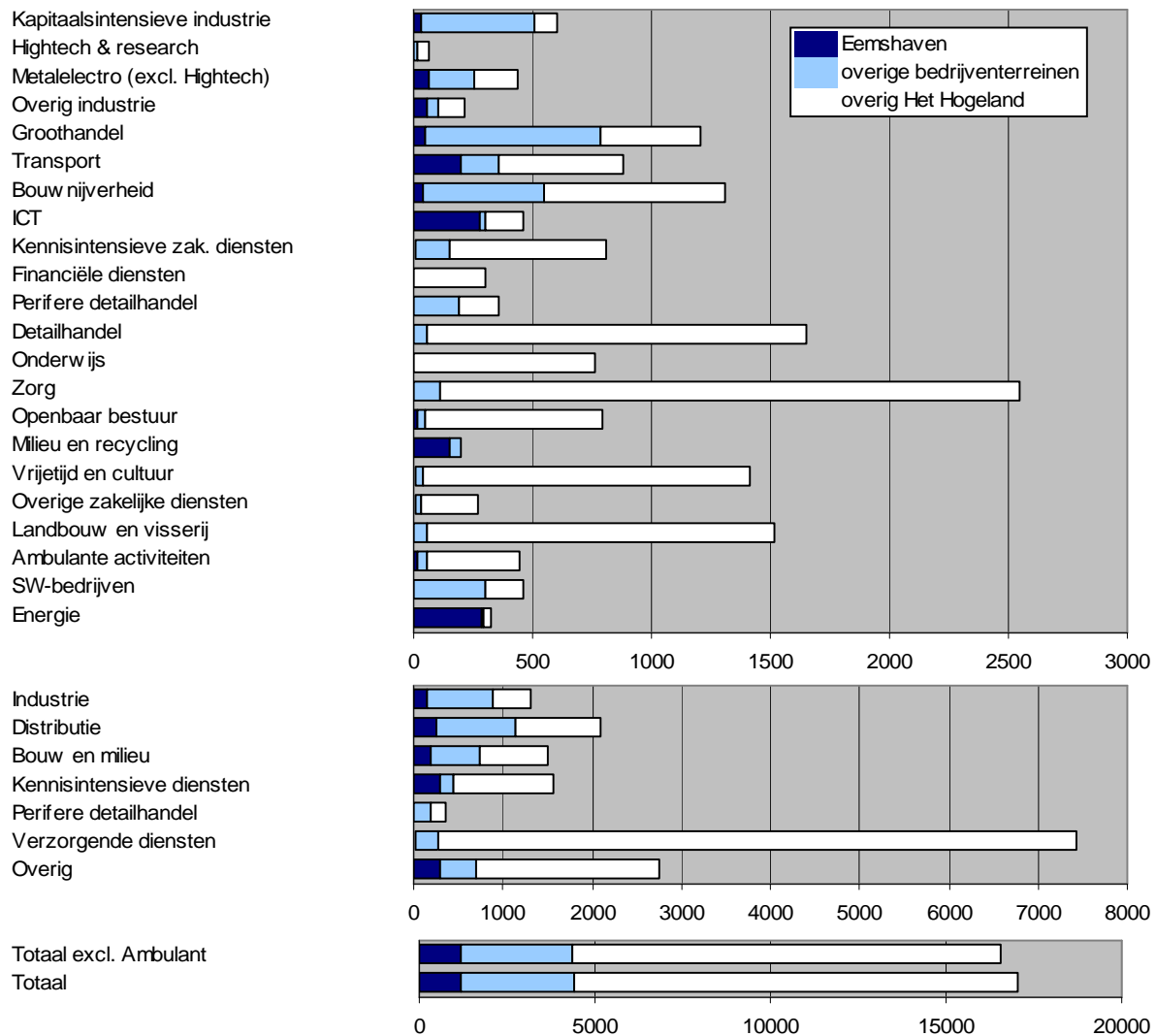
Hier komen wel de reguliere terreinen meer naar voren dan bij het aantal vestigingen. Aanzienlijke aandelen zijn er vooral voor kapitaalsintensieve industrie (waaronder ook voedings- en genotmiddelenindustrie), metalelectro, groothandel, bouwnijverheid, perifere detailhandel en SW-bedrijven. Dat zijn ook sectoren waarvoor een aanzienlijk aandeel van bedrijventerreinen verwacht mocht worden.

*Figuur 2.7b Aandeel vestigingen Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021*

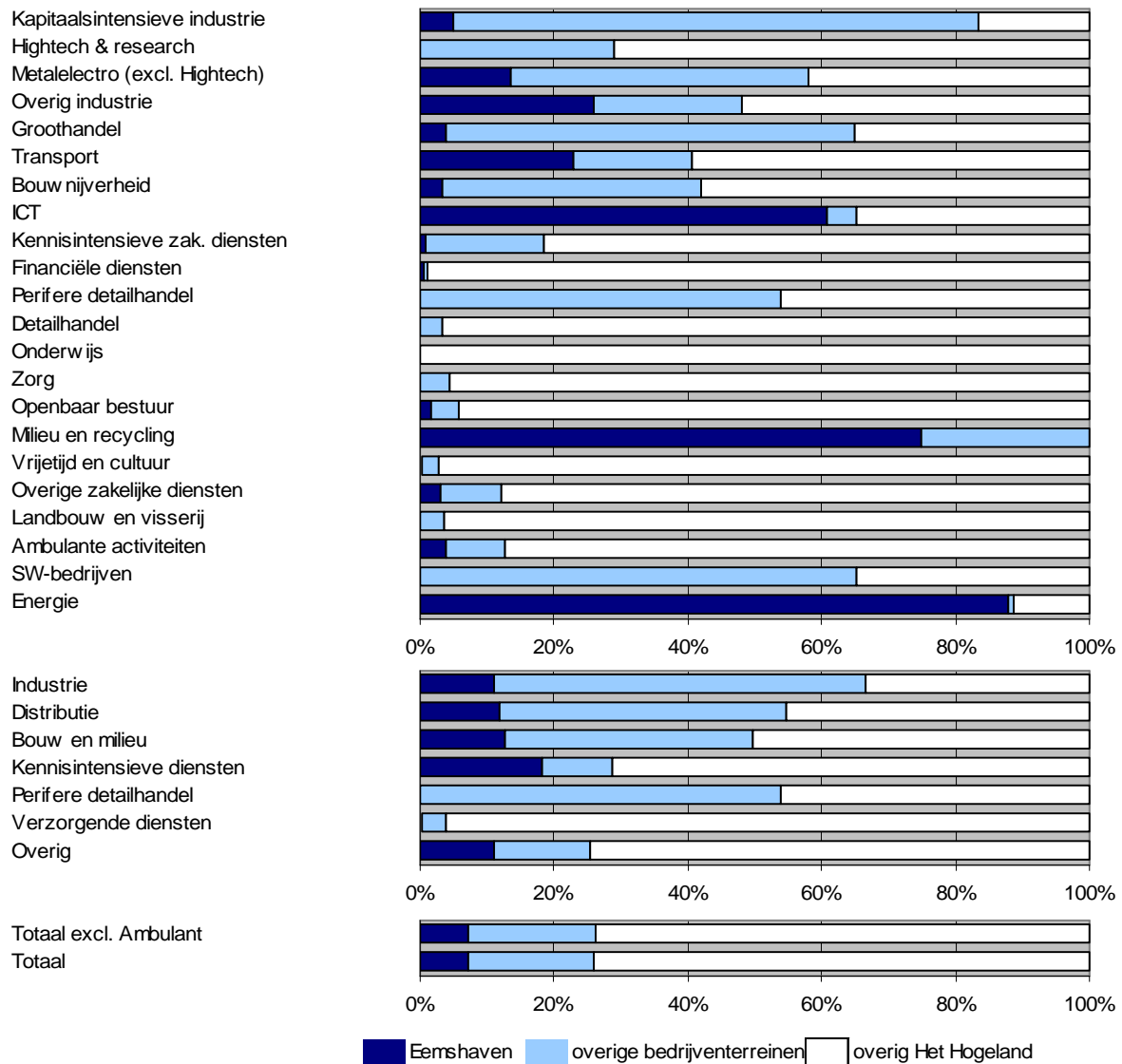


In figuur 2.9 staan nog de aantallen en aandelen in termen van toegevoegde waarde. Voor de aandelen zijn er niet veel verschillen tussen de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde (vergelijk figuur 2.8b en figuur 2.9b), maar voor aantallen (figuur 2.8a en figuur 2.9a) wel. Dat wordt verklaard door het feit dat de toegevoegde waarde per werknemer grote verschillen vertoont tussen sectoren. In een sector als energie ligt de toegevoegde waarde per arbeidsplaats bijvoorbeeld veel hoger dan in detailhandel of SW-bedrijven.

*Figuur 2.8a Werkgelegenheid Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021*

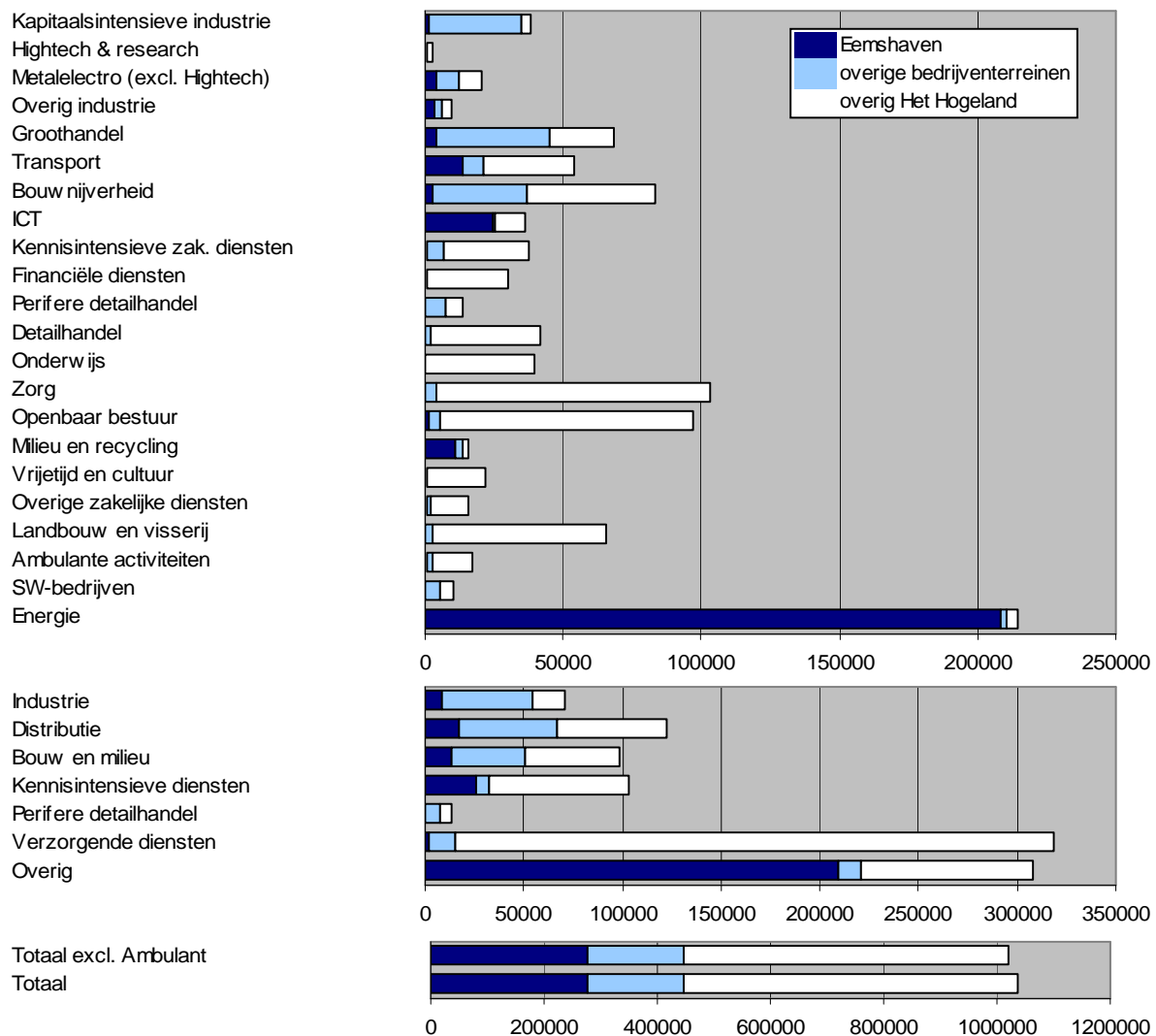


*Figuur 2.8b Verdeling werkgelegenheid Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021*





*Figuur 2.9a Toegevoegde waarde Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021*

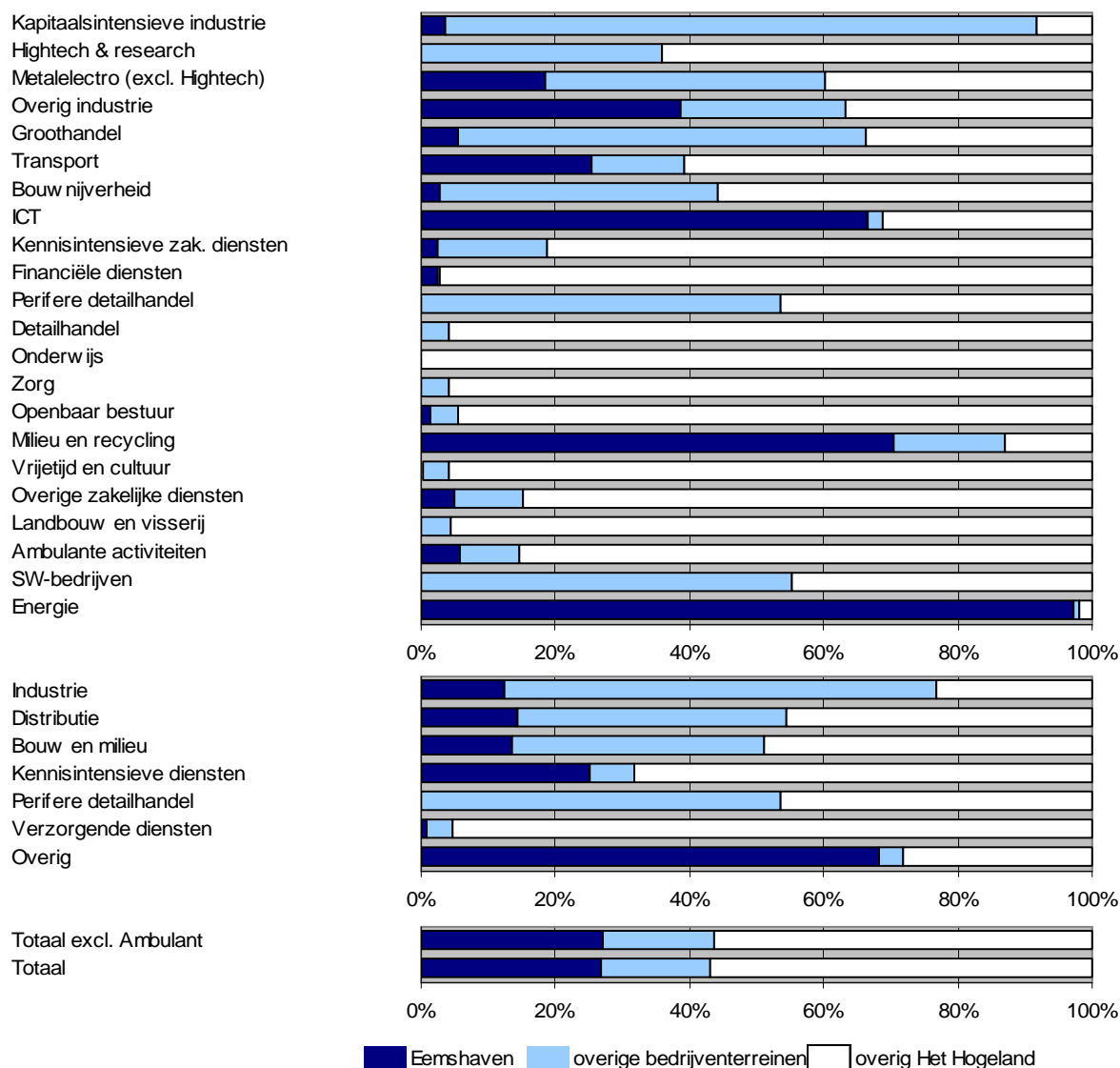


### Ruimtebeslag

In figuur 2.10 staat het ruimtebeslag per economische sector. Dat is hier alleen bepaald voor de reguliere terreinen. Op de Eemshaven wordt ingegaan in hoofdstuk 4, terwijl voor bedrijven en instellingen buiten de bedrijventerreinen geen ruimtebeslag kan worden bepaald. In de figuur is nog een onderscheid gemaakt tussen solitaire terreinen en overige reguliere terreinen (zie paragraaf 1.2).

Op de solitaire terreinen is vooral kapitaalsintensieve industrie en groothandel gevestigd. Het gaat om activiteiten die samenhangen met de voedings- en genotmiddelenindustrie (Heiploeg, FrieslandCampina en Rixona). Daarnaast is er een groot bouwbedrijf gevestigd en een aantal opslagbedrijven.

Figuur 2.9b Verdeling toegevoegde waarde Het Hogeland naar sectoren en typen gebieden, 2021

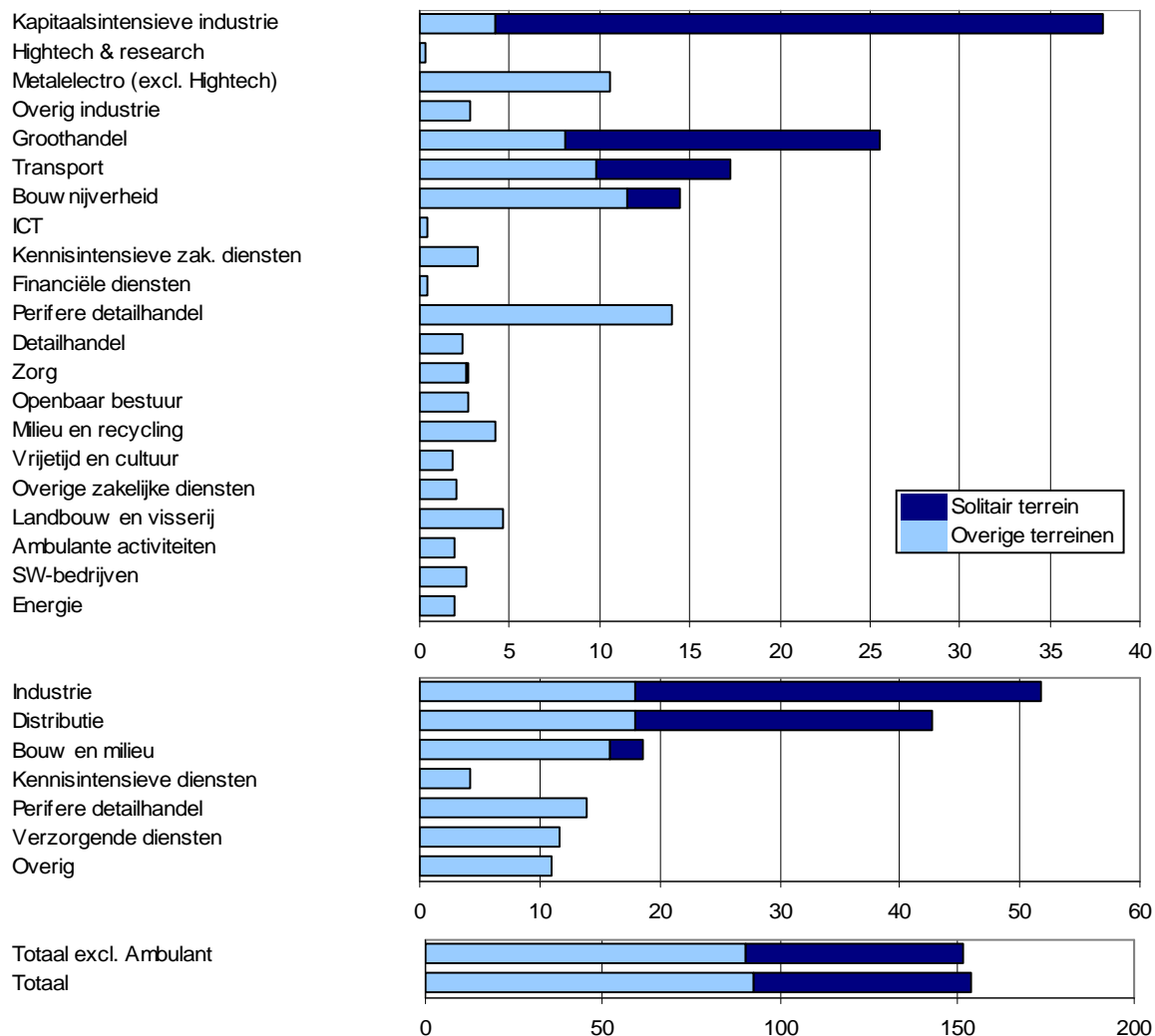


## 2.3 Factsheets bedrijventerreinen

Voor de acht middelgrote bedrijventerreinen en voor twee bundelingen van kleine bedrijventerreinen (Winsum/Eemsmond c.q. De Marne) zijn factsheets opgesteld. Tevens is een factsheet opgesteld voor de som over alle bedrijventerreinen, voor de som over de solitaire terreinen, voor de som over de middelgrote bedrijventerreinen en voor de som over de kleine bedrijventerreinen. Het gaat om bedrijventerreinen waar al uitgifte van kavels heeft plaatsgevonden. Dat geldt niet voor Nijverheidsweg in Uithuizen (zie paragraaf 3.1).

In figuur 2.11 tot en met figuur 2.14 staan de factsheets voor de groepen van bedrijventerreinen, in bijlage II staan de factsheets van de individuele acht middelgrote bedrijventerreinen. Hierbij moet worden opgemerkt dat ook volledig uitgegeven bedrijventerreinen interessant kunnen zijn omdat ook de courantheid van vrijkomende kavels van belang is. In bijlage II staat ook een toelichting bij de in de factsheets opgenomen indicatoren.

*Figuur 2.10 Ruimtebeslag Het Hogeland naar sectoren en typen terreinen*



In de factsheets staan de volgende gegevens over ruimte:

- Het totaal aantal netto hectares (exclusief infrastructuur en groen)
- Het aantal hectares in gebruik door bedrijven
- Het aantal uitgeefbare hectares voor bedrijven (door bedrijven of particulieren)

Naast de in gebruik zijnde hectares en de uitgeefbare kavels zijn er ook nog andere typen kavels. Daaraan zal in paragraaf 3.1 aandacht worden besteed. Het betreft kavels die weliswaar op een bedrijventerrein liggen, maar waar (momenteel) alleen sprake is van een woonfunctie, (delen van) kavels waar sprake is van onbebouwde reserves en kavels waar sprake is van leegstaande (niet door een bedrijf in gebruik zijnde) bebouwing.

Daarnaast bevatten de factsheets gegevens over het aantal vestigingen, het totaal aantal arbeidsplaatsen, het aantal eenmansbedrijven (ZZP'ers) en het aantal arbeidsplaatsen in kleine bedrijven (minder dan tien arbeidsplaatsen), alsmede het aantal banen per hectare (de werkgelegenheidsdichtheid) en het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen per bedrijf. Tevens is het totaal aantal arbeidsplaatsen in typische bedrijventerreinsectoren en in typische kantoorsectoren weergegeven, alsmede hun aandeel in het totaal aantal arbeidsplaatsen op de bedrijventerreinen.

Naast het aantal arbeidsplaatsen staat ook de toegevoegde waarde in de factsheets, zowel de absolute omvang als de toegevoegde waarde per arbeidsplaats (de gemiddelde arbeidsproductiviteit en de toegevoegde waarde per hectare: de toegevoegde waarde dichtheid).

Wat betreft de bebouwing op de bedrijventerreinen bevatten de factsheets het totaal aantal vierkante meters aan panden, de bebouwingsdichtheid (het deel van de in gebruik zijnde kavels dat bebouwd is), het gemiddeld bouwjaar van de panden, het aantal vierkante meter aan panden waarbij sprake is van woon-werk combinaties en het deel van het totaal aantal vierkante meters aan panden waar sprake is van woon-werk combinaties.

Er zijn drie kenmerken van de ligging van bedrijventerreinen opgenomen, namelijk de afstand tot de dichtstbijzijnde N-weg (er is hier gekozen voor N-wegen omdat snelwegen op grote afstand van alle bedrijventerreinen liggen), de afstand tot het dichtstbijzijnde treinstation en de nabijheid van een woonwijk.

Weergegeven is ook de verdeling over een aantal brede sectoren in het totaal aantal vestigingen, het aantal arbeidsplaatsen, de toegevoegde waarde en het ruimtebeslag. Tenslotte is de verdeling van de bebouwing naar bouwperiode bepaald.

In figuur 2.11 staan de scores voor het totaal van alle bedrijventerreinen. Op de reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland zijn 371 bedrijven actief, die voor 3.201 arbeidsplaatsen zorgen en een toegevoegde waarde (omzet min inkoop van goederen en diensten) vertegenwoordigen van 170 miljoen euro<sup>9</sup>. Hun ruimtebeslag is 154 hectare. Dat is ongeveer 0.3% van het totale landoppervlak in de gemeente. Op de 26 bedrijventerreinen waar al ruimte is uitgegeven is momenteel 7.4 hectare uitgeefbaar. Om tot het totaal aantal netto hectares te komen moet bij de in gebruik zijnde hectares en bij de uitgeefbare hectares nog het ruimtebeslag van kavels met een pure woonfunctie, kavels waar sprake is van leegstand en kavels die weliswaar zijn uitgegeven, maar waar nog geen bedrijf actief is (de kavels zijn nog niet 'in gebruik') bij worden opgeteld (zie paragraaf 3.1). Het totale netto ruimtebeslag is 167 hectare.

Bij bijna de helft van de bedrijven is één persoon werkzaam ('eenmanszaken'). In de gemeente als geheel is hun aandeel in het totaal aantal bedrijven ruim zestig procent. Bedrijven op bedrijventerreinen zijn gemiddeld wat groter dan er buiten. Kleine bedrijven leveren ruim een vijfde deel van alle arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Ruim drie op de vier arbeidsplaatsen is te vinden in typische bedrijventerreinsectoren (zie tabel 1.4). Dat is een groot aandeel. Bedrijven in kantoorsectoren zijn veel minder te vinden op bedrijventerreinen. Het Hogeland kent geen typische 'hoogwaardige' terreinen met veel kantoorruimte. Slechts incidenteel is er een kantoor te vinden op de bedrijventerreinen<sup>10</sup>. Daaraan zal daarom verder niet of nauwelijks aandacht worden besteed in dit onderzoek. Totaal is er 447 duizend vierkante meter aan panden, waarvan het voor 51 duizend vierkante meter om panden op woon-werk kavels gaat. Dat zijn niet alleen panden met een zuivere woonfunctie, maar ook panden met een combinatie van een woon- en bedrijfsfunctie en woningen op kavels waar daarnaast nog een pand met een bedrijfsfunctie staat.

Naast twaalf indicatoren met absolute aantallen staan in de factsheets ook twaalf verhoudingsgetallen. De scores van individuele bedrijventerreinen (zie bijlage II) of groepen van bedrijventerreinen kunnen daarmee worden vergeleken.

Het aandeel van bedrijventerreinsectoren in de totale werkgelegenheid op bedrijventerrein is zeer hoog en van kantoorsectoren laag. De gemiddelde vestiging kent bijna 9 arbeidsplaatsen. Per hectare zijn er

<sup>9</sup> Meegeteld zijn alleen bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bedrijven waar mensen werkzaam zijn, dus geen 'lege BV's' en dergelijke. Soms is op een kavel alleen sprake van opslag, terwijl het personeel op een andere vestiging is ingeschreven. Dan is slechts de ruimte meegeteld.

<sup>10</sup> Het gaat om iets meer dan een procent van het totale oppervlak aan panden. Het meest zijn kantoorpanden nog te vinden op Boterdiep/Industrieterrein Bedum. Ook op Bedrijventerrein langs N363 staan wat kantoorpanden en verder incidenteel op bedrijventerrein, soms gecombineerd met een bedrijfsfunctie (zoals op Kaapweg).

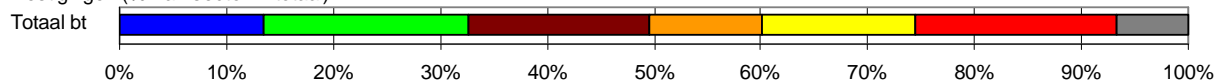
gemiddelde 21 arbeidsplaatsen. Dat is de helft van het nationaal gemiddelde van 40. De gemiddelde 'werkgelegenheidsdichtheid' is dus laag op bedrijventerreinen in Het Hogeland. Per hectare leveren bedrijven op bedrijventerreinen 1.1 miljoen euro aan toegevoegde waarde terwijl gemiddeld per werknemer 53 duizend euro wordt verdiend bij op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven.

Andere indicatoren waarop de bedrijventerreinen onderling kunnen worden vergeleken zijn het aandeel woon-werk panden, het gemiddelde bouwjaar en de bebouwingsdichtheid (het aantal vierkante meter aan vloeroppervlak van panden als percentage van het in gebruik zijnde aantal vierkante meters grondoppervlak op bedrijventerreinen).

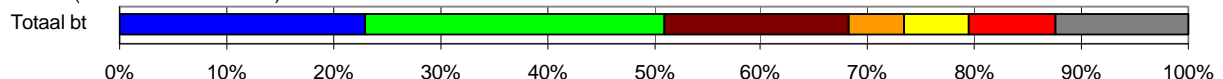
*Figuur 2.11 Factsheet totaal reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland*

Indicator	Score	Typering	Score
Hectares netto	167.3	Aandeel BT-sectoren	77%
Hectares in gebruik	153.9	Aandeel kantoorsectoren	5%
Hectares in totaal uitgeefbaar	7.4	Banen per vestiging	8.6
Vestigingen	371	Banen per hectare	20.8
Banen	3201	TW per baan (€ dzt)	53.1
Toegevoegde waarde (€ mln)	170.1	TW per hectare (€ mln)	1.10
Aantal eenmanszaken	176	Aandeel woon-werk	11.5%
Arbeitsplaatsen kleine bedrijven	712	Gemiddeld bouwjaar	1989
Arbeitsplaatsen BT-sectoren	2,467	Bebouwingsdichtheid	29.1%
Arbeitsplaatsen kantoorsectoren	151	Afstand tot afslag N-weg	0.3 km.
m2 panden totaal	447,202	Afstand tot station	4.4 km.
m2 woon-werk panden	51,258	Nabijheid woonwijk	6.8

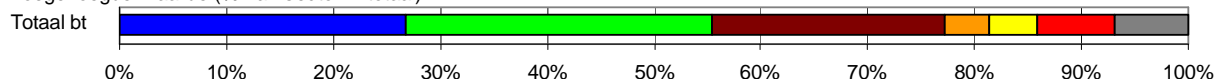
Vestigingen (% van sector in totaal)



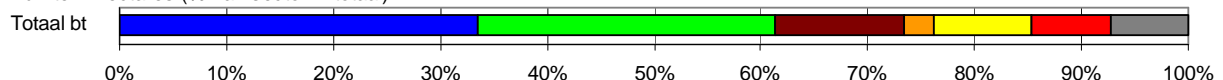
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

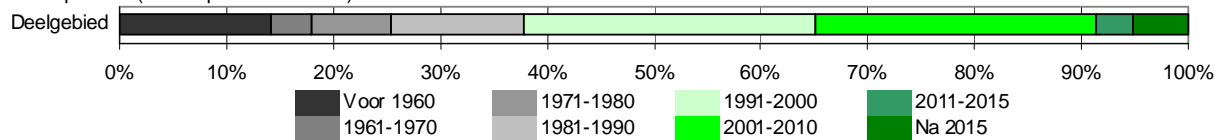


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie ■ Bouw en milieu ■ Perifere detailhandel ■ Overig  
■ Distributie ■ Kennisintensieve diensten ■ Verzorgende diensten

Bouw periode (% van periode in totaal)



Tenslotte is de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde afslag van een N-weg bepaald. Voor N-wegen is hier gekozen omdat de dichtstbijzijnde snelwegen op grote afstand van alle bedrijventerreinen in het Hogeland liggen. Wat opvalt is dat de gemiddelde afstand tot een afslag zeer laag is. Dat geldt minder voor de afstand tot het meest nabije treinstation. Met name voor bedrijventerreinen in de voormalige gemeente De Marne is die afstand gemiddeld groot.

De nabijheid van een woonwijk is gemeten als het aantal woningen binnen een straal van honderd meter rond het bedrijventerrein, uitgedrukt per netto hectare op het bedrijventerrein.

Uit de verdeling over de zeven sectoren wat betreft het aantal vestigingen, arbeidsplaatsen, toegevoegde waarde en ruimtebeslag blijkt dat voor de industrie het aandeel in de banen hoger is dan het aandeel in de vestigingen (een bovengemiddeld aantal arbeidsplaatsen per vestiging), dat het aandeel in de toegevoegde waarde hoger is dan het aandeel in de arbeidsplaatsen (een bovengemiddelde arbeidsproductiviteit: toegevoegde waarde per arbeidsplaats) en dat het gemiddeld ruimtebeslag hoog is, zowel wat betreft het aantal hectares per werknemer als wat betreft het aantal hectares per euro toegevoegde waarde. De bedrijven zijn gemiddeld groot in industrie, distributie en overige bedrijvigheid (met name door het SW-bedrijf) en gemiddeld klein in kennisintensieve diensten, perifere detailhandel en verzorgende diensten. De arbeidsproductiviteit is naast industrie bovengemiddeld in bouw & milieu en benedengemiddeld in perifere detailhandel, verzorgende diensten en vooral overige bedrijvigheid. Het gemiddeld ruimtegebruik (hier uitgedrukt per arbeidsplaats) is naast industrie hoog in perifere detailhandel en laag in bouw & milieu, kennisintensieve diensten en overige bedrijvigheid.

De verdeling van de ruimte over economische sectoren geeft een eerste indicatie van de economische sectoren die ruimte zullen vragen op bedrijventerreinen. De verdeling volgens feitelijk berekende vraag (zie paragraaf 3.2) kan daar echter van afwijken omdat sommige sectoren sterker groeien dan andere en/of omdat er in sommige sectoren meer sprake is van verplaatsing vanuit het woongebied/buitengebied naar bedrijventerreinen dan in andere.

In figuur 2.12 staat het factsheet voor de som over de zes solitaire bedrijventerreinen.

De solitaire terreinen leveren een derde deel van het totaal aantal banen (vooral dankzij Zoutkamp Noord met Heiploeg), toegevoegde waarde, vierkante meters vloeroppervlak en in gebruik zijnde hectares. Er zijn weinig bedrijven gevestigd, er zijn nauwelijks woon-werk panden en geen arbeidsplaatsen in kantoorsectoren.

Opvallend is dat op solitaire terreinen vrijwel geen werkgelegenheid voorkomt die niet tot de bedrijventerreinsectoren wordt gerekend. Opvallende verschillen tussen de solitaire terreinen en het gemiddelde voor alle reguliere bedrijventerreinen (zie figuur 2.11) zijn er wat betreft de gemiddelde bedrijfsgrootte (veel banen per vestiging), het aandeel woon-werk (veel lager op solitaire terreinen) en de nabijheid van woonwijken (een lage score, met wel hoge scores voor de drie kleine solitaire terreinen). Verder is op solitaire terreinen de gemiddelde arbeidsproductiviteit (TW per baan) wat hoger dan gemiddeld en de gemiddelde bebouwingsdichtheid wat lager (vooral door Den Anel, met Rixona).

Op de solitaire terreinen nemen industrie en distributie het overgrote deel van de in gebruik zijnde ruimte voor hun rekening. Er zijn zes distributiebedrijven, twee industriële bedrijven, twee bedrijven in bouw & milieu en twee (zeer kleine) bedrijven in verzorgende diensten gevestigd op de solitaire terreinen.

In figuur 2.13 en 2.14 staan de factsheets voor het totaal aan middelgrote en het totaal aan kleine bedrijventerreinen. Zij worden hier met elkaar vergeleken.

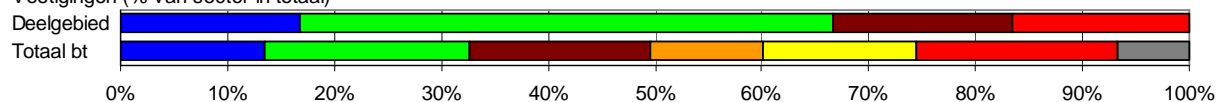
Op de middelgrote terreinen is twee maal meer ruimte in gebruik dan op de kleine terreinen, maar hun aandeel in de uitgeefbare terreinen is veel lager. Bij de kleine bedrijventerreinen gaat daarbij om Bedrijvenpark De Marne in Ulrum en De Groene Wierde in Kruisweg. Veelal liggen de overige absolute aantallen voor de middelgrote terreinen een factor drie hoger dan op de kleine terreinen (vestigingen, banen, toegevoegde waarde, arbeidsplaatsen bij kleine bedrijven, arbeidsplaatsen bij

bedrijventerreinsectoren, arbeidsplaatsen bij kantoorsectoren). De verschillen in termen van vierkante meters vloeroppervlak zijn wat kleiner, zowel voor het totale oppervlak als voor woon-werk panden.

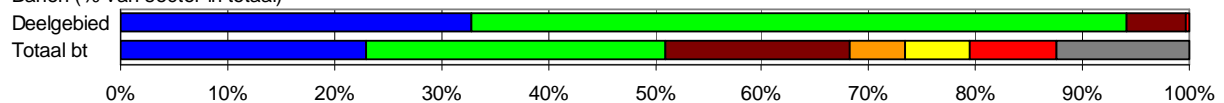
Figuur 2.12 Factsheet solitaire bedrijventerreinen Het Hogeland

Indicator	Score	Totaal	Typering	Score	Totaal
Hectares netto	61.5	167.2	Aandeel BT-sectoren	100%	77%
Hectares in gebruik	61.5	153.9	Aandeel kantoorsectoren	0%	5%
Hectares in totaal uitgeefbaar	0.0	7.3	Banen per vestiging	87.1	8.6
Vestigingen	12	371	Banen per hectare	17.0	20.8
Banen	1045	3201	TW per baan (€ dzd)	64.0	53.1
Toegevoegde waarde (€ mln)	66.9	170.1	TW per hectare (€ mln)	1.09	1.10
Aantal eenmanszaken	3	176	Aandeel woon-werk	0.3%	11.5%
Arbeitsplaatsen kleine bedrijven	20	712	Gemiddeld bouwjaar	1990	1989
Arbeitsplaatsen BT-sectoren	1,041	2,467	Bebouwingsdichtheid	22.5%	29.1%
Arbeitsplaatsen kantoorsectoren	0	151	Afstand tot afslag N-weg	0.2 km.	0.3 km.
m2 panden totaal	138,352	447,202	Afstand tot station	6.4 km.	4.4 km.
m2 woon-werk panden	422	51,258	Nabijheid woonwijk	2.0	6.8

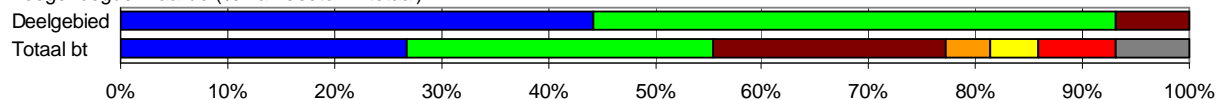
Vestigingen (% van sector in totaal)



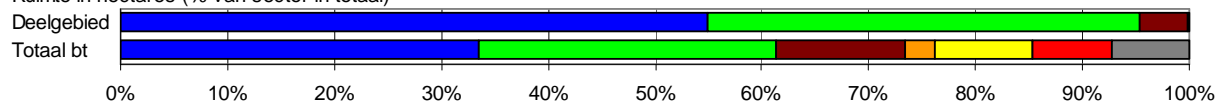
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

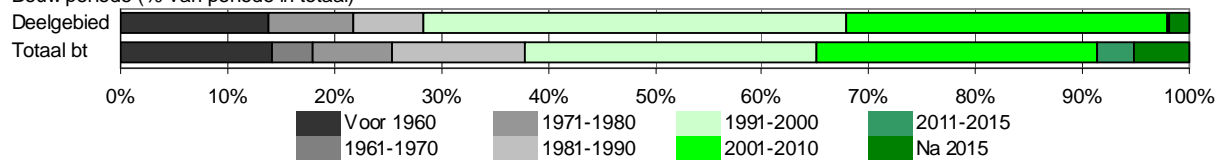


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie ■ Bouw en milieu ■ Perifere detailhandel ■ Overig  
■ Distributie ■ Kennisintensieve diensten ■ Verzorgende diensten

Bouw periode (% van periode in totaal)



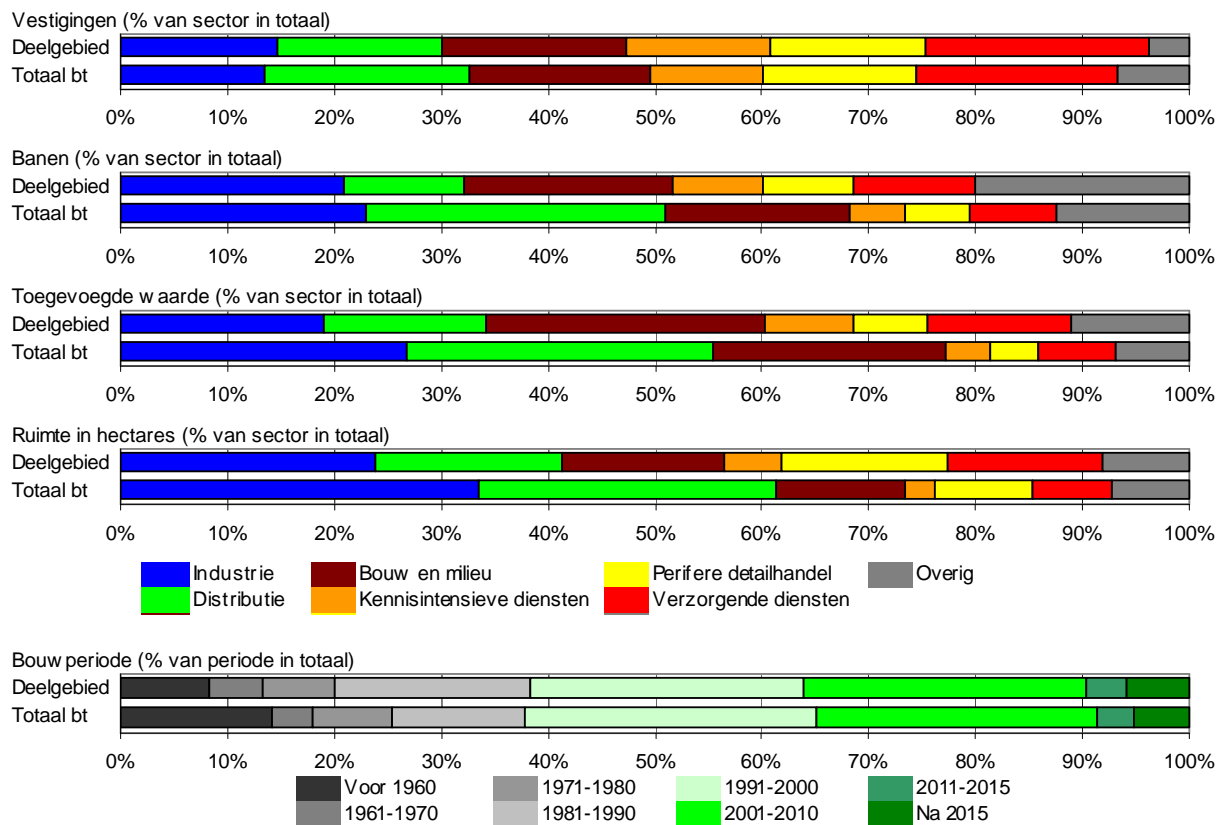
Wat betreft de verhoudingsgetallen liggen de werkgelegenheidsdichtheid (banen per hectare) en de toegevoegde waarde dichtheid (toegevoegde waarde per hectare) op de middelgrote terreinen hoger dan op de kleine terreinen. De aandelen van bedrijventerreinsectoren en kantoorsectoren liggen in dezelfde orde van grootte. Gezien het gemiddeld bouwjaar van de panden zijn de middelgrote terreinen gemiddeld wat 'jonger' dan de kleine terreinen (1991 versus 1982). De scores op de 'nabijheid woonwijk' wijzen uit dat kleine terreinen veelal meer in de nabijheid van woonwijken liggen dan middelgrote terreinen. Tussen



zowel individuele kleine terreinen als tussen individuele grote terreinen bestaan overigens grote verschillen op deze indicator (zie hierna).

*Figuur 2.13 Factsheet totaal middelgrote bedrijventerreinen het Hogeland*

Indicator	Score	Totaal	Typering	Score	Totaal
Hectares netto	65.4	167.2	Aandeel BT-sectoren	67%	77%
Hectares in gebruik	61.4	153.9	Aandeel kantoorsectoren	7%	5%
Hectares in totaal uitgeefbaar	1.5	7.3	Banen per vestiging	6.3	8.6
Vestigingen	260	371	Banen per hectare	26.7	20.8
Banen	1639	3201	TW per baan (€ dzd)	45.0	53.1
Toegevoegde waarde (€ mln)	73.7	170.1	TW per hectare (€ mln)	1.20	1.10
Aantal eenmanszaken	118	176	Aandeel woon-werk	17.0%	11.5%
Arbeitsplaatsen kleine bedrijven	502	712	Gemiddeld bouwjaar	1991	1989
Arbeitsplaatsen BT-sectoren	1,100	2,467	Bebouwingsdichtheid	34.2%	29.1%
Arbeitsplaatsen kantoorsectoren	112	151	Afstand tot afslag N-weg	0.4 km.	0.3 km.
m2 panden totaal	209,922	447,202	Afstand tot station	3.3 km.	4.4 km.
m2 woon-werk panden	35,680	51,258	Nabijheid woonwijk	7.3	6.8



### ***Verschillen tussen individuele bedrijventerreinen***

De factsheets voor groepen van bedrijventerreinen leggen verschillen bloot. Bij een vergelijking tussen individuele bedrijventerreinen zijn die verschillen soms nog veel groter. In bijlage II staan factsheets voor de acht individuele middelgrote bedrijventerreinen en twee groepen van kleine bedrijventerreinen. Hier staan voor een aantal van de indicatoren figuren met scores per bedrijventerrein. Daarbij is een verschil gemaakt tussen indicatoren waarvoor de scores voor alle bedrijventerreinen zijn weergegeven (figuur 2.15

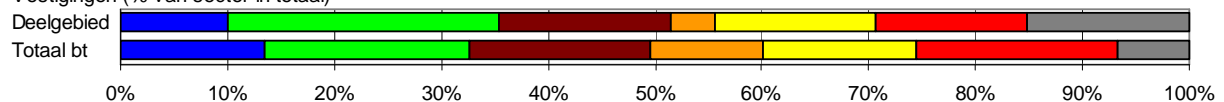
tot en met 2.19) en indicatoren waarvoor de scores voor de acht individuele middelgrote terreinen zijn weergegeven, maar verder met bundelingen van terreinen is gewerkt (figuur 2.20 tot en met 2.28). Dat hangt samen met de statistische betrouwbaarheid en/of met de vereiste dat informatie over individuele bedrijven niet herkenbaar mag zijn.

Voor alle bedrijventerreinen zijn de resultaten voor het aantal hectares bedrijventerreinen, de afstand tot een N-weg en tot een treinstation, de nabijheid van woonwijken en het gemiddelde bouwjaar van de bebouwing weergegeven, steeds geordend van het terrein met het grootste aantal in gebruik zijnde hectares tot het terrein met het kleinste aantal in gebruik zijnde hectares.

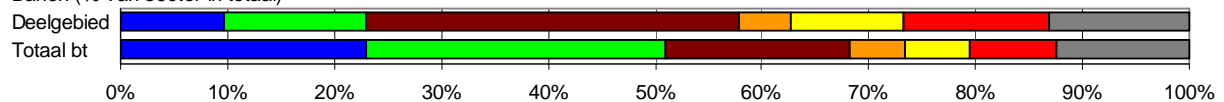
*Figuur 2.14 Factsheet totaal kleine bedrijventerreinen Het Hogeland*

Indicator	Score	Totaal	Typering	Score	Totaal
Hectares netto	40.3	167.2	Aandeel BT-sectoren	63%	77%
Hectares in gebruik	31.0	153.9	Aandeel kantoorsectoren	8%	5%
Hectares in totaal uitgeefbaar	5.7	7.3	Banen per vestiging	5.2	8.6
Vestigingen	99	371	Banen per hectare	16.7	20.8
Banen	517	3201	TW per baan (€ dzd)	56.9	53.1
Toegevoegde waarde (€ mln)	29.4	170.1	TW per hectare (€ mln)	0.95	1.10
Aantal eenmanszaken	55	176	Aandeel woon-werk	15.3%	11.5%
Arbeitsplaatsen kleine bedrijven	190	712	Gemiddeld bouwjaar	1982	1989
Arbeitsplaatsen BT-sectoren	326	2,467	Bebouwingsdichtheid	32.0%	29.1%
Arbeitsplaatsen kantoorsectoren	39	151	Afstand tot afslag N-weg	0.6 km.	0.3 km.
m2 panden totaal	98,928	447,202	Afstand tot station	3.4 km.	4.4 km.
m2 woon-werk panden	15,156	51,258	Nabijheid woonwijk	15.0	6.8

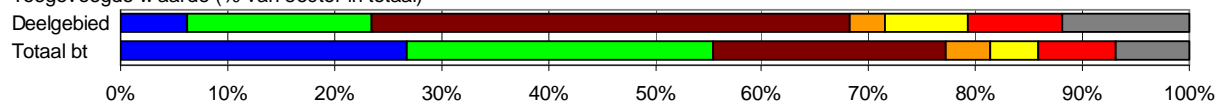
Vestigingen (% van sector in totaal)



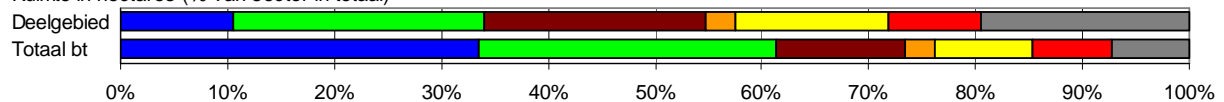
Banen (% van sector in totaal)



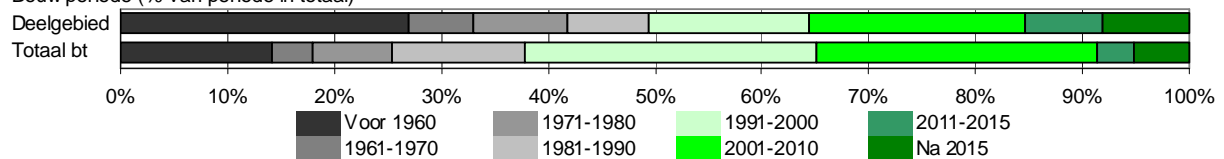
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



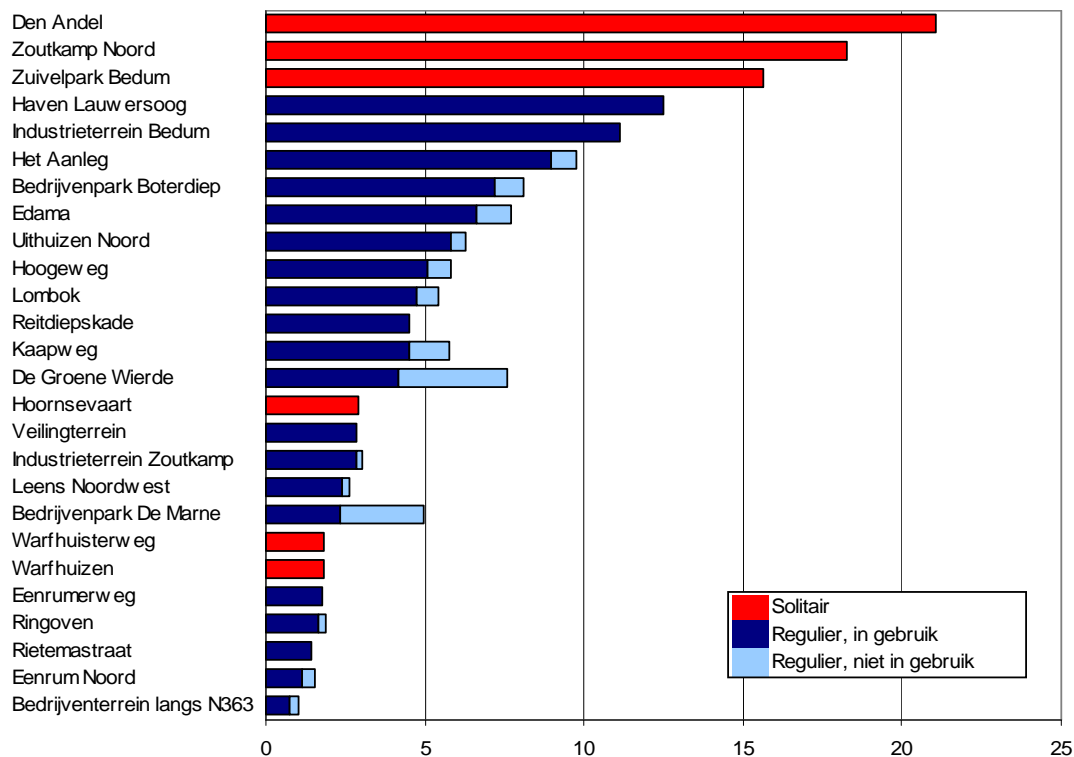
Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



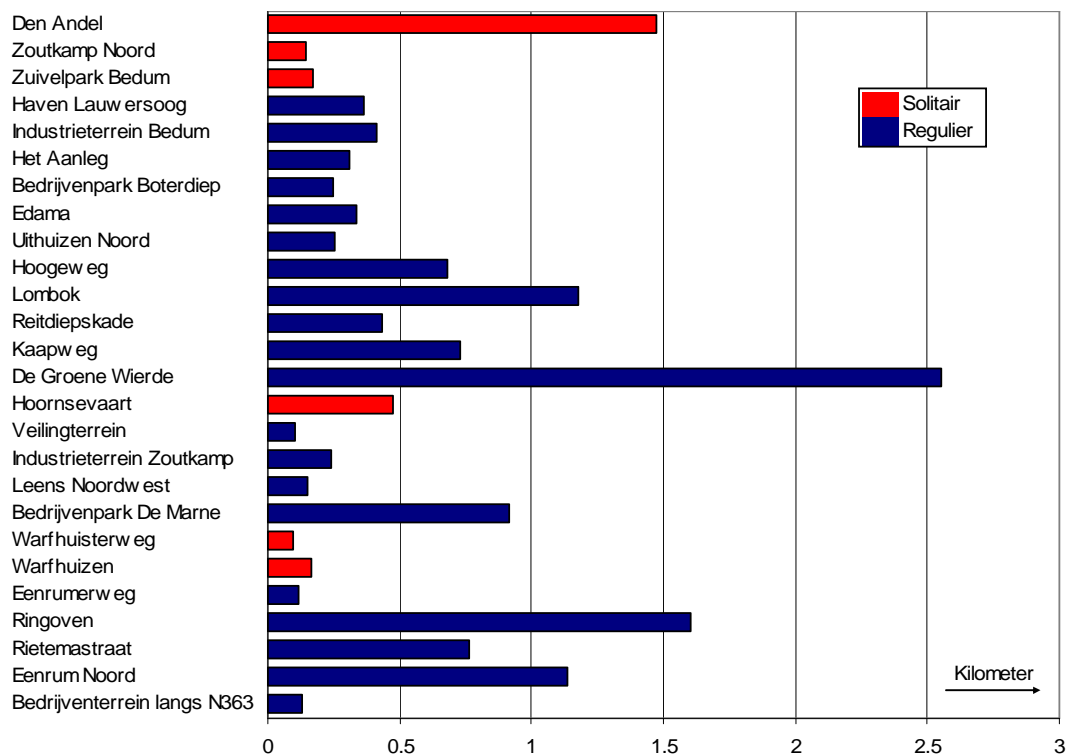
Bouw periode (% van periode in totaal)



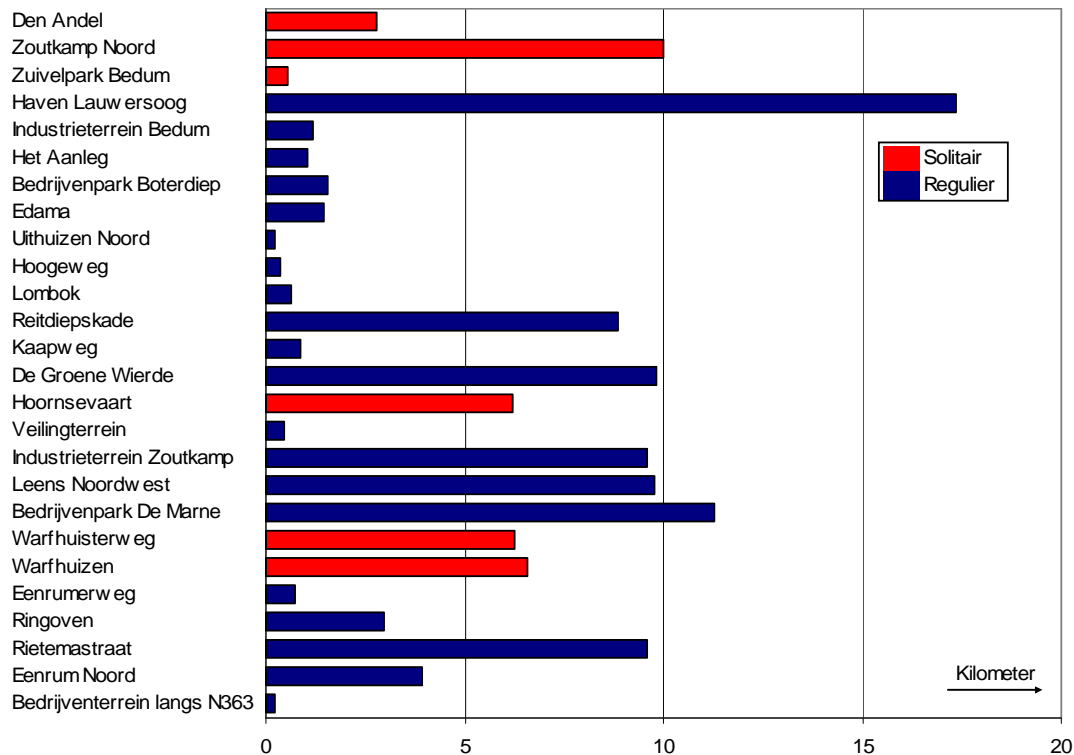
Figuur 2.15 Hectares bedrijventerreinen



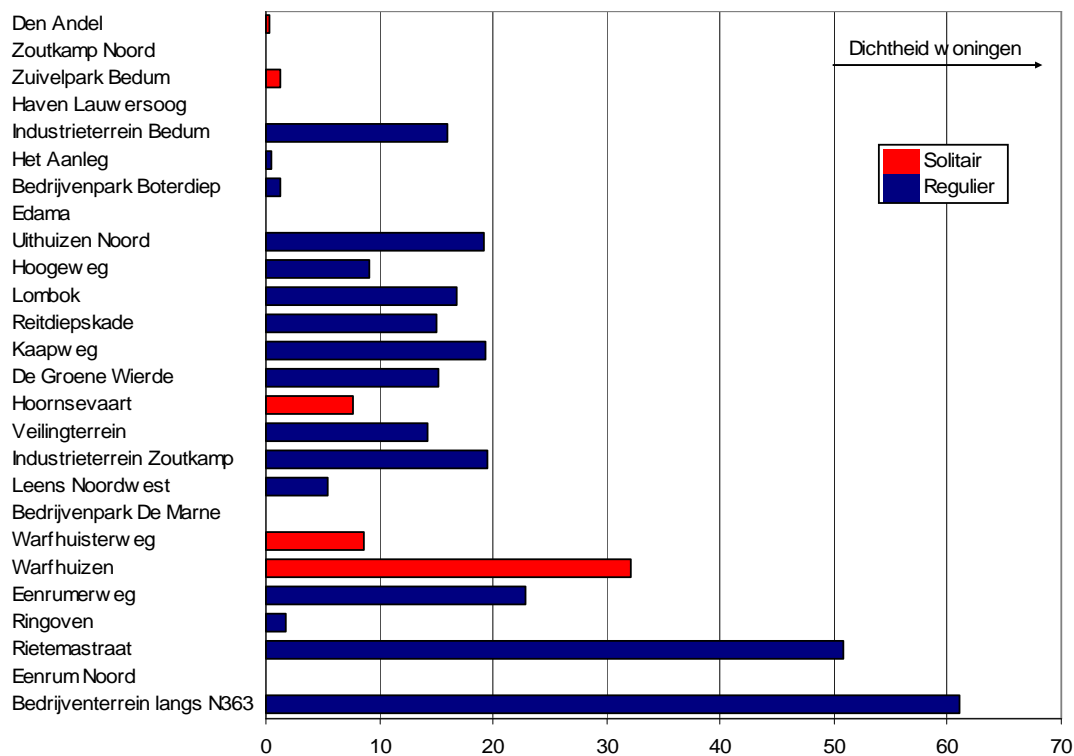
Figuur 2.16 Afstand afslag N-weg



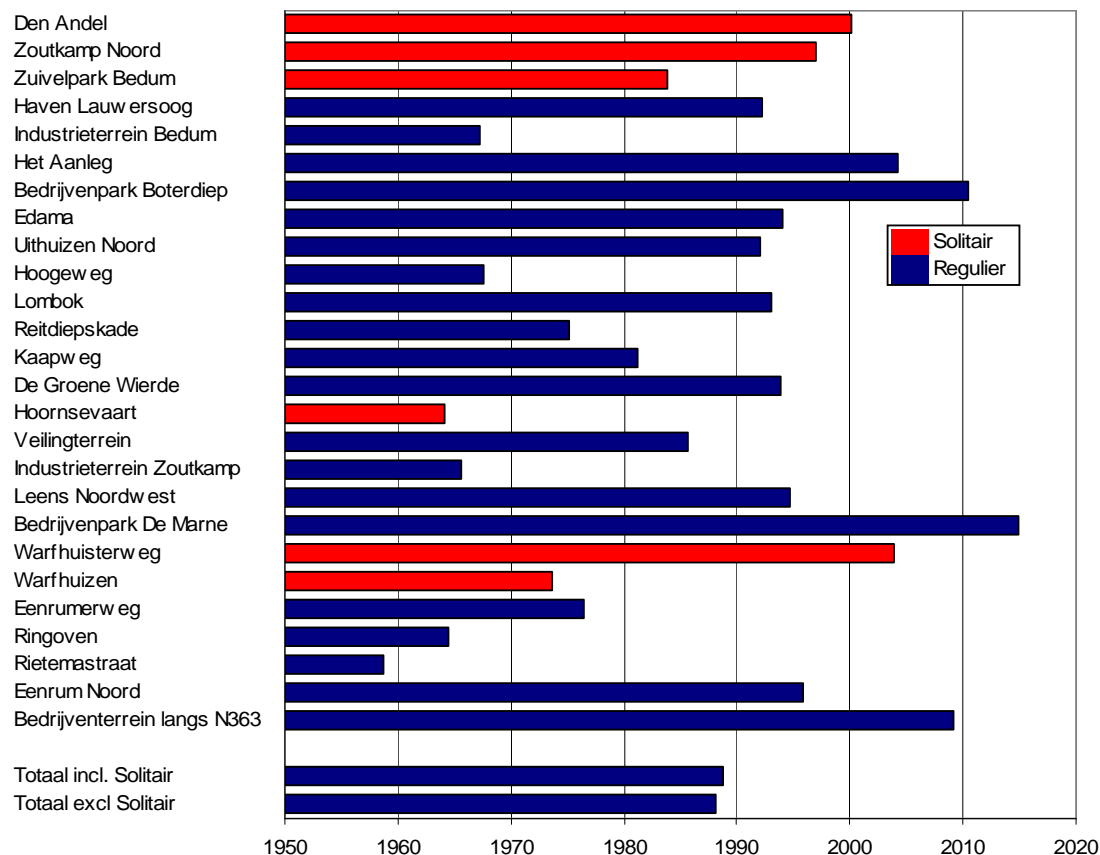
*Figuur 2.17 Afstand tot station (km.)*



*Figuur 2.18 Nabijheid*



Figuur 2.19 Gemiddeld bouwjaar



Opmerking: Voor Bedrijvenpark Boterdiep exclusief Verbindingsweg 10 (uit 1865).

Uit figuur 2.15 blijkt dat er drie grote en drie kleine solitaire terreinen zijn. Bij het niet in gebruik zijnde terrein gaat het niet alleen om uitgeefbare terreinen, maar ook om onbebouwde reserves, kavels met leegstaande panden en kavels met (op dit moment) een pure woonfunctie. Bij de solitaire terreinen zijn geen onbebouwde reserves bepaald (maar die zijn er wel, met name op Den Andel en Zoutkamp Noord en in wat mindere mate op Zuivelpark Bedum).

De afstand tot N-wegen (per bedrijf bepaald, gewogen naar het aantal arbeidsplaatsen) is voor veel bedrijventerreinen klein tot zeer klein (zie figuur 2.16). Voor slechts negen van de 26 terreinen is de afstand groter dan een halve kilometer<sup>11</sup>. Terreinen waarvoor de hemelsbrede afstand tot de dichtstbijzijnde afslag van een N-weg groter is dan een kilometer zijn Eenrum Noord, Lombok en Ringoven (de drie terreinen met het grootste aandeel woon-werk kavels) en, vooral, De Groene Wierde. Bij de planning van bedrijventerreinen lijkt met de verkeerskundige ontsluiting dus rekening te zijn gehouden.

Wat betreft de afstand tot het dichtst bijzijnde treinstation zijn er veel grotere verschillen (zie figuur 2.17). Al sinds het einde van de 19e eeuw hebben de spoorlijnen van Groningen tot Roodeschool (vanaf 1893; inmiddels doorgetrokken naar de Eemshaven) en van Groningen naar Delfzijl (vanaf 1884) een structurerende werking op de ruimtelijke ontwikkeling in Winsum en Eemsmond<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Hierbij is uitgegaan van hemelsbrede afstanden. In de praktijk zijn de afstanden over de weg wat groter.

<sup>12</sup> Van 1922 tot 1942 heeft er ook een treinverbinding bestaan die de grotere plaatsen in De Marne verbond, met het eindstation in de huidige Stationsstraat in Zoutkamp. De dichtst bijzijnde stations vanuit de bedrijventerreinen in De Marne zijn nu Winsum, Baflo of Grijskerk.

Het op de kleinste afstand van een treinstation gelegen bedrijventerrein in de voormalige gemeente De Marne (Eenrum Noord) ligt verder van een treinstation dan het op de grootste afstand tot een treinstation gelegen bedrijventerrein in de rest van Het Hogeland (Ringoven). Acht bedrijventerreinen liggen op minder dan 800 meter (hemelsbreed) van een treinstation: die afstand wordt veelal als norm aangehouden voor bedrijfslocaties waarvoor sprake is van grote stromen van personen (woon-werk verkeer of grootschalige voorzieningen). Het gaat daarbij overigens vooral om kantoorgebieden en voorzieningenlocaties.

Terreinen als Warfhuizen, Rietemastraat en Bedrijventerrein langs N363 kennen een hoge dichtheid aan woningen in de directe omgeving in verhouding tot hun omvang<sup>13</sup> (zie figuur 2.18). In wat mindere mate geldt dat ook voor de middelgrote terreinen Industrierrein Bedum, Uithuizen Noord, Lombok en Reitdiepskade en de kleine terreinen Kaapweg, De Groene Wierde, Veilingterrein, Industrierrein Zoutkamp en Eenrummerweg. Niet of nauwelijks woningen in de directe omgeving kennen de grote solitaire terreinen Den Andel, Zoutkamp Noord en Zuivelpark Bedum, de middelgrote terreinen Het Aanleg, Bedrijvenpark Boterdiep en Edama en de kleine terreinen Bedrijvenpark De Marne, Ringoven en Eenrum Noord. Ook sommige kleine bedrijventerreinen liggen dus op afstand van de woonbebouwing.

Relatief 'nieuwe' terreinen, gemeten naar het bouwjaar van de huidige gebouwenvoorraad<sup>14</sup>, zijn Bedrijvenpark De Marne, Bedrijvenpark Boterdiep, Bedrijventerrein langs N363, het solitaire terrein Warfhuistwerweg en Het Aanleg (zie figuur 2.19). Een relatief 'oude' bebouwing (gemiddeld van voor 1970, dus meer dan vijftig jaar oud) kennen Industrierrein Bedum, Hoogeweg, Hoornsevaart, Industrierrein Zoutkamp, Ringoven en Rietemastraat. Enigszins met uitzondering van Industrierrein Bedum zijn dit ook terreinen met een matige kwaliteit van de bebouwing.

In tabel 2.1 staat de top-10 van de acht middelgrote terreinen (zie ook figuur 2.19), aangevuld met de twee combinaties van kleine terreinen. Daaruit blijkt dat de kleine bedrijventerreinen in Winsum/Eemsmond gemiddeld wat ouder zijn dan in De Marne.

Tabel 2.1 *Gemiddeld bouwjaar op bedrijventerreinen*

Positie	Bedrijventerreinen	Gemiddeld bouwjaar
1	Bedrijvenpark Boterdiep	2010
2	Het Aanleg	2004
3	Edama	1994
4	Lombok	1993
5	Uithuizen Noord	1992
6	Haven Lauwersoog	1992
7	Klein De Marne	1990
8	Klein Winsum/Eemsmond	1979
9	Reitdiepskade	1975
10	Industrierrein Bedum	1967

Opmerking: Voor Bedrijvenpark Boterdiep exclusief Verbindingsweg 10 (uit 1865).

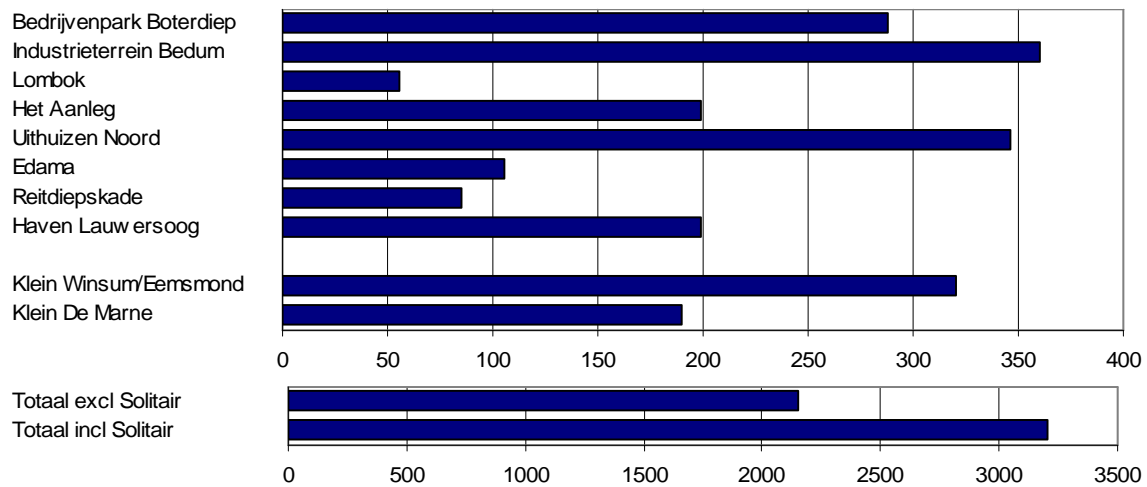
### ***Verschillen tussen middelgrote bedrijventerreinen***

Uithuizen Noord (vooral dankzij het SW-bedrijf) en Industrierrein Bedum leveren de meeste arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, gevolgd door Boterdiep (zie figuur 2.20). Woon-werk terrein Lombok levert de minste arbeidsplaatsen. Het aantal arbeidsplaatsen op de kleine bedrijventerreinen in Eemsmond en Winsum is duidelijk groter dan op de kleine terreinen in De Marne.

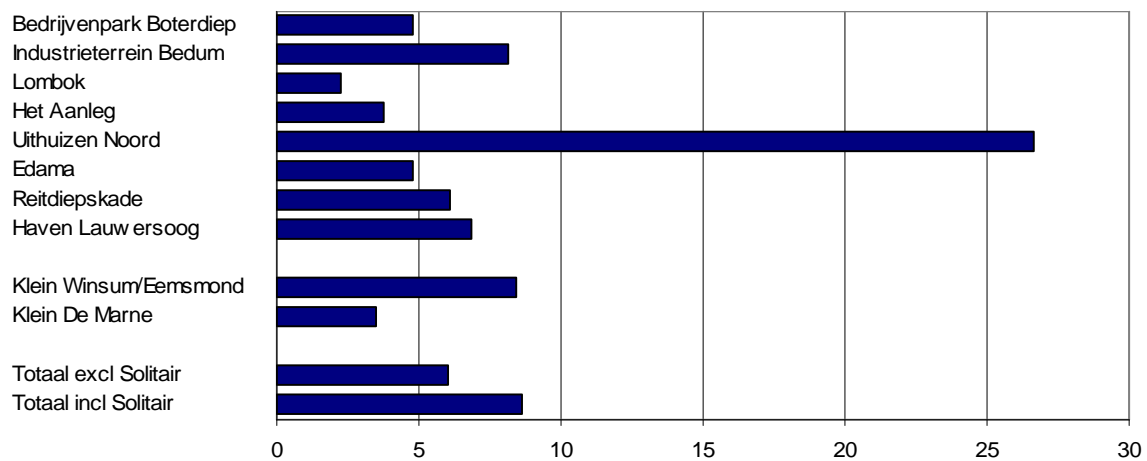
<sup>13</sup> De afstand tot woningen is onder andere van belang bij het bepalen van de maximaal toegestane milieucategorie (typen bedrijven die op een bedrijventerreinen mogen vestigen).

<sup>14</sup> Daarbij kan soms ook sprake zijn van recente bebouwing op al veel langer bestaande terreinen, bijvoorbeeld door sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw. Leidend hierbij was informatie uit de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Het daarin aangegeven bouwjaar is aangehouden. Controles daarop zijn niet uitgevoerd.

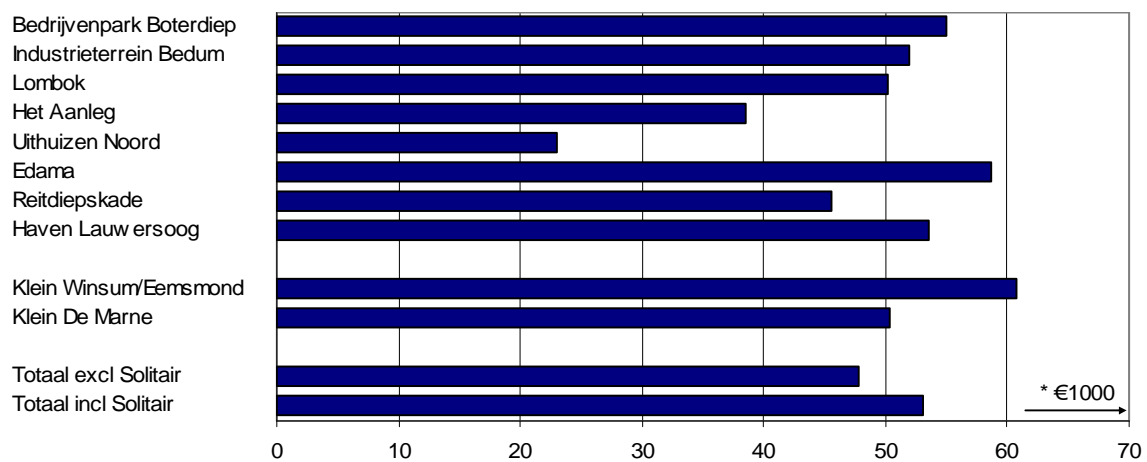
*Figuur 2.20 Aantal arbeidsplaatsen*



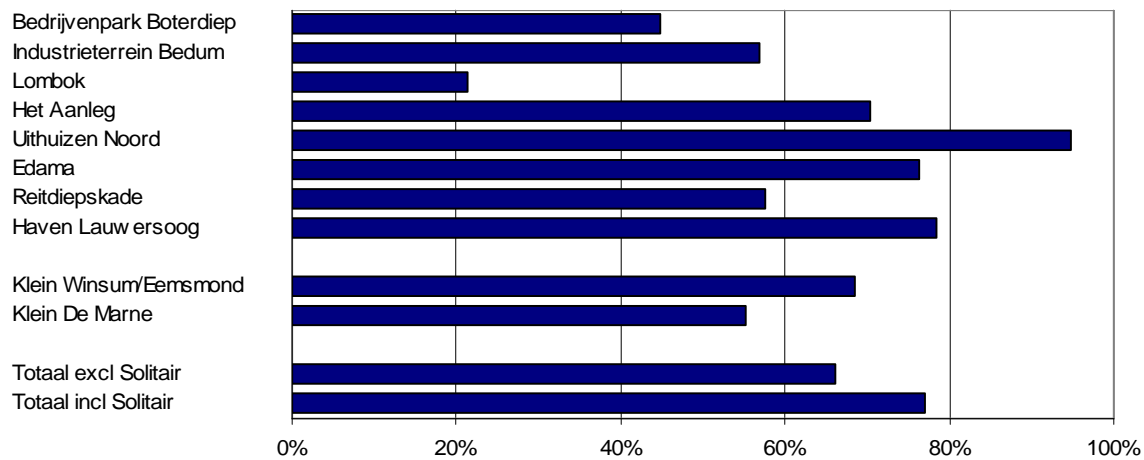
*Figuur 2.21 Banen per vestiging*



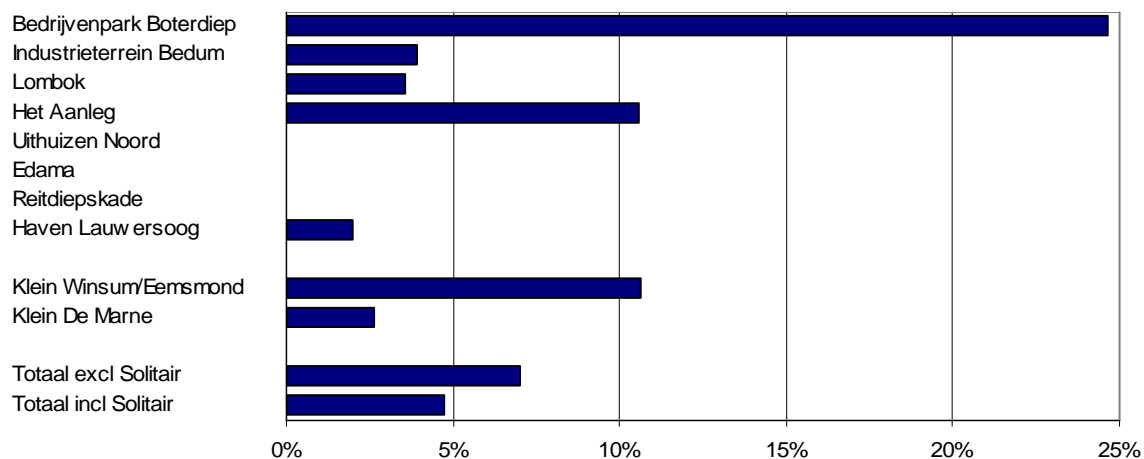
*Figuur 2.22 TW per baan (\*1000)*



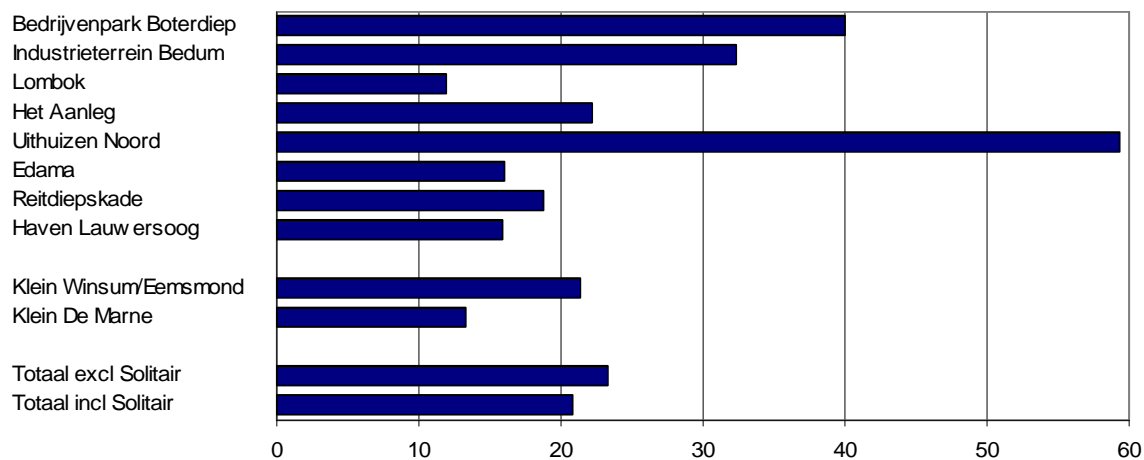
*Figuur 2.23 % arbeidsplaatsen in BT-sectoren*



*Figuur 2.24 % arbeidsplaatsen in kantoorsectoren*

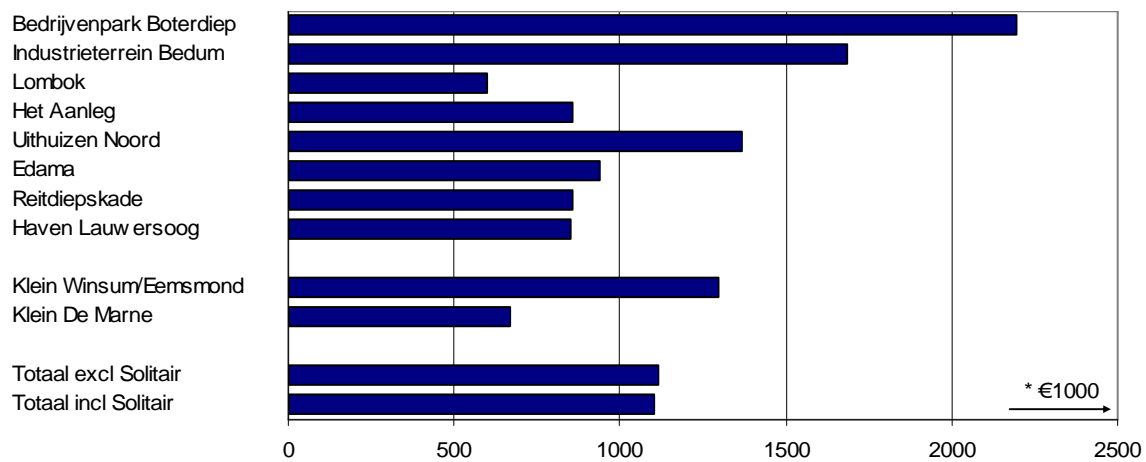


*Figuur 2.25 Banen per hectare*

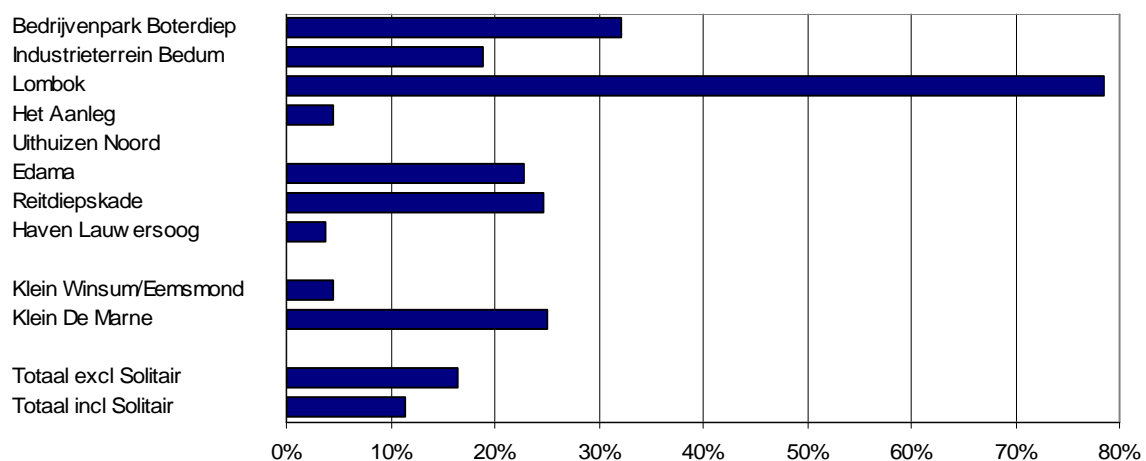




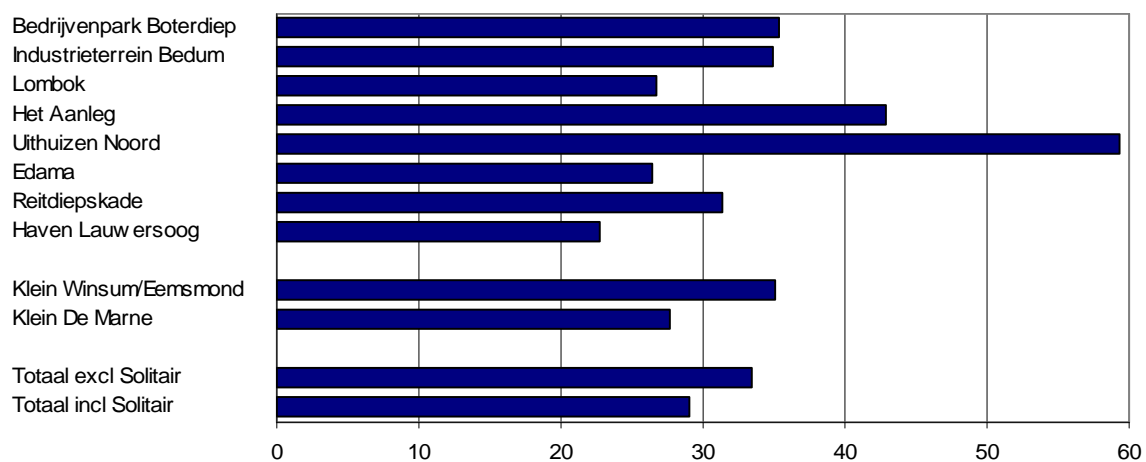
*Figuur 2.26 TW per hectare (\*1000)*



*Figuur 2.27 Aandeel woon-werk*



*Figuur 2.28 Bebouwingsdichtheid*



Het aantal arbeidsplaatsen per vestiging is het grootst op Uithuizen Noord, gevolgd door Industrierrein Bedum en de kleine terreinen in Winsum/Eemsmond, vooral dankzij Kaapweg (zie figuur 2.21). Van de middelgrote bedrijventerreinen kennen verder Reitdiepskade en Haven Lauwersoog een wat grotere gemiddelde vestigingsgrootte dan Bedrijvenpark Boterdiep, Edama, Het Aanleg en vooral het woon-werk terrein Lombok.

De arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsplaats) is het hoogst op de kleine terreinen in Winsum/Eemsmond (zie figuur 2.22), op enige afstand gevolgd door Bedrijvenpark Boterdiep. De zeer lage arbeidsproductiviteit op Uithuizen Noord wordt veroorzaakt door het SW-bedrijf. Ook Het Aanleg kent een lage arbeidsproductiviteit als gevolg van het hoge aandeel van sectoren met in het algemeen een lage arbeidsproductiviteit (perifere detailhandel en verzorgende diensten).

Het aandeel van typische bedrijventerreinsectoren in de totale werkgelegenheid is vooral opvallend laag op woon-werk terrein Lombok (zie figuur 2.23). Ook op Bedrijvenpark Bedum is het aandeel laag. Van de middelgrote bedrijventerreinen kent Uithuizen Noord een zeer hoog aandeel bedrijventerreinsectoren (meer dan 90%).

Bedrijvenpark Boterdiep kent duidelijk het grootste aandeel van kantoorsectoren in de werkgelegenheid (zie figuur 2.24). Op bedrijventerreinen in de voormalige gemeenten Eemsmond en De Marne komen kantoorsectoren niet of nauwelijks voor.

Het aantal banen per hectare is het hoogst op Uithuizen Noord, op ruime afstand gevolgd door de beide middelgrote bedrijventerreinen in Bedum (zie figuur 2.25). Lombok, Edama, Reitdiepskade en Haven Lauwersoog kennen alle een lage werkgelegenheidsdichtheid. Dat geldt ook voor de kleine bedrijventerreinen in De Marne. Zij blijven duidelijk achter bij de kleine bedrijventerreinen in Winsum/Eemsmond.

Wat betreft de toegevoegde waarde per hectare springen de beide middelgrote bedrijventerreinen in Bedum er duidelijk uit (zie figuur 2.26). Zij scoren duidelijk hoger dan Lombok, Reitdiepskade en de kleine bedrijventerreinen in De Marne.

Lombok is het middelgrote terrein met veruit het grootste aandeel woon-werk kavels, op ruime afstand gevolgd door de twee terreinen in Bedum, Edama en Reitdiepskade (zie figuur 2.27). Op de kleine bedrijventerreinen in De Marne is het aandeel van woon-werk kavels duidelijk hoger dan op de kleine bedrijventerreinen in Winsum/Eemsmond.

Tenslotte staat in figuur 2.28 de bebouwingsdichtheid (het aantal vierkante meter vloeroppervlak van panden als percentage van het aantal hectares in gebruik zijnde ruimte op bedrijventerreinen) Uithuizen Noord kent de hoogste bebouwingsdichtheid, gevolgd door Het Aanleg. Haven Lauwersoog (waar vooral in het oostelijk deel sprake is van weinig bebouwing) kent de laagste bebouwingsdichtheid.

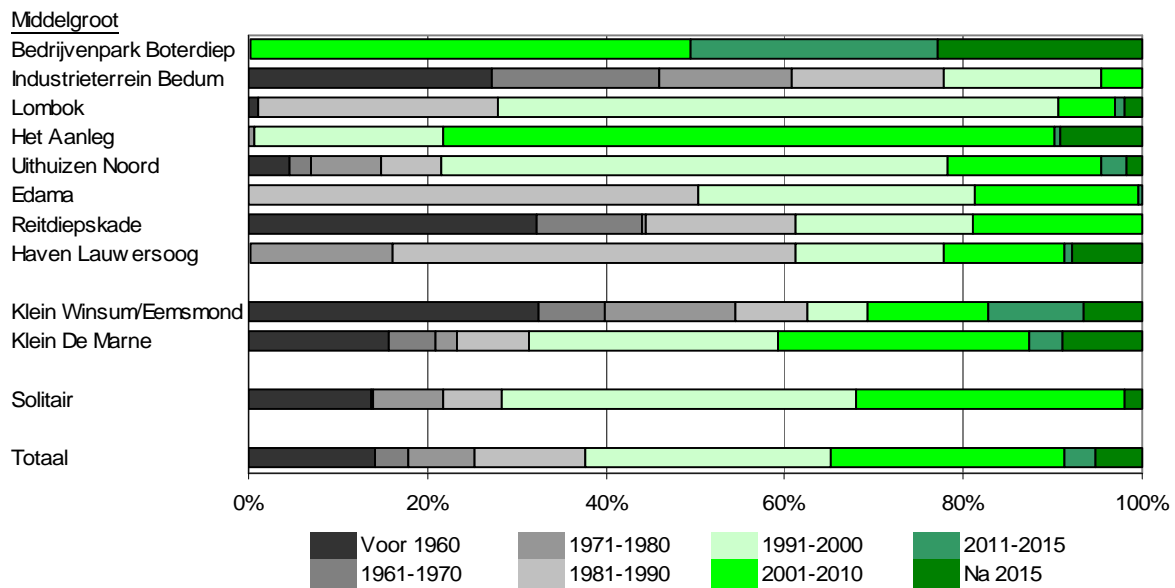
In figuur 2.29 staat de verdeling naar bouwperiode van de panden op de reguliere bedrijventerreinen. Van de middelgrote bedrijventerreinen zijn Bedrijvenpark Boterdiep en Het Aanleg duidelijk van de meest recente datum: Het Aanleg kwam deels in de jaren negentig en vooral in het eerste decennium van deze eeuw tot ontwikkeling en Bedrijvenpark Bedum zelfs volledig in deze eeuw (met uitzondering van een al bestaand pand uit 1865 in het zuidoosten van het terrein). Van de middelgrote bedrijventerreinen is Boterdiep het enige terrein met een substantieel aantal panden in de afgelopen tien jaar. Oudere bedrijventerreinen zijn Reitdiepskade en vooral Industrierrein Bedum. Uithuizen Noord en Lombok zijn voornamelijk in de jaren negentig tot ontwikkeling gekomen en Edama en Haven Lauwersoog in de jaren tachtig.

De gebouwen op de kleine bedrijventerreinen in Winsum/Eemsmond stammen voor een aanzienlijk deel van voor 1960 en de gebouwen op de kleine bedrijventerreinen in De Marne zijn vaak tien tot dertig jaar oud. In nog wat sterkere mate geldt dat voor de solitaire terreinen.

### ***Verdeling over economische sectoren***

De vier 'stapeldiagrammen' uit de factsheets voor de middelgrote terreinen en de twee groepen kleine terreinen (zie bijlage II) zijn in figuur 2.30 gebundeld.

Figuur 2.29 Verdeling naar bouwperiode van bebouwing op reguliere bedrijventerreinen



Naast de indeling naar zeven brede sectoren kan nog een globale driedeling worden aangehouden die iets zegt over het type terrein:

- bij industrie, distributie en bouw & milieu gaat het om typische bedrijventerreinsectoren, waarbij niet of nauwelijks sprake is van bezoekersstromen door consumenten. Deze terreinen kunnen een 'functionele uitstraling' hebben. Een aantrekkelijke uitstraling is geen noodzaak (maar vormt uiteraard wel een voordeel);
- bij kennisintensieve diensten gaat het om bedrijventerreinen die meer een 'kantoorachtige' uitstraling hebben, waarbij de ruimtelijke uitstraling van veel belang is (ze zouden kunnen worden aangeduid als 'hoogwaardige terreinen'). Overigens ontbreken dergelijke terreinen in Het Hogeland en gaat het meer om 'hier en daar een kantoor' (zie ook het zeer kleine aandeel in het ruimtebeslag);
- perifere detailhandel en verzorgende diensten. Hierbij gaat het om bedrijven die in meerdere of mindere mate bezoekersstromen door consumenten met zich meebrengen. Een aantrekkelijke uitstraling is hierbij een voordeel.

Deze globale onderverdeling komt ook overeen met de in paragraaf 2.1 gemaakte onderverdeling in 'materiaalgeoriënteerde', 'informatiegeoriënteerde' en 'personengeoriënteerde' activiteiten. Die termen zullen ook bij de bespreking van figuur 2.30 worden gebruikt.

Tenslotte is er nog een 'restcategorie' (overig), die bestaat uit energiebedrijven (op de reguliere terreinen slechts op Haven Lauwersoog), landbouw & visserij (met visserij hier en daar op de bedrijventerreinen in Zoutkamp en tuinbouw op De Groene Wierde), ambulante bedrijven (incidenteel, verspreid over verschillende bedrijventerreinen) en SW-bedrijven (slechts op Uithuizen Noord; maar daar wel met een zeer groot aandeel).

De aandacht gaat hier vooral uit naar het ruimtebeslag (zie figuur 2.30d) en de arbeidsplaatsen die de bedrijventerreinen leveren (zie figuur 2.30b). Uit een vergelijking tussen de vier figuren kan ook worden afgelezen waar de bedrijven relatief groot zijn (een groter aandeel in de arbeidsplaatsen dan in de vestigingen), waar de arbeidsproductiviteit hoog is (een groter aandeel in de toegevoegde waarde dan in de arbeidsplaatsen) en waar de werkgelegenheidsdichtheid hoog is (een groter aandeel in het aantal

arbeidsplaatsen dan in het aantal hectares). Steeds geldt dat dit in verhouding tot de totale bedrijvigheid op het terrein moet worden beoordeeld (zie daarvoor de figuren 2.21, 2.22 en 2.25).

De 'overige sectoren' leveren totaal slechts een bescheiden aandeel in het ruimtebeslag (zie figuur 2.30d), maar soms zijn die aandelen omvangrijk, zoals op Uithuizen Noord (SW-bedrijf), de kleine terreinen in De Marne (visserij en tuinbouw) en ook enigszins op Haven Lauwersoog (energie).

Zoals al aangegeven nemen kennisintensieve activiteiten (informatiegeoriënteerd) nauwelijks ruimte in op bedrijventerreinen, enigszins met uitzondering van Bedrijvenpark Boterdiep (met onder andere enkele ingenieursbureaus en ICT-bedrijven). Hun aandeel is ook op de kleine bedrijventerreinen klein en in Uithuizen en De Marne is dit type activiteiten niet of nauwelijks op bedrijventerreinen te vinden.

Ook personeelgeoriënteerde activiteiten nemen voor het totaal van alle reguliere bedrijventerreinen geen groot aandeel in (ongeveer 15%), maar hier is sprake van grote verschillen tussen terreinen. Met name op de twee middelgrote bedrijventerreinen in Winsum is hun aandeel in het totale ruimtebeslag zeer groot. In wat mindere mate geldt dat ook voor Edama. Daar gaat het overigens vooral om de autobranche (carrosserieherstel, reparatiebedrijven, al dan niet met een verkoopfunctie), waarbij minder sprake is van bezoekersstromen dan bij bijvoorbeeld tuincentra of bouwmarkten<sup>15</sup>. Verzorgende diensten leveren in termen van het aantal vestigingen een veel grotere bijdrage dan in termen van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en ruimtebeslag: het gaat om gemiddeld kleine bedrijven. Vooral op Lombok is het aandeel in het totale ruimtebeslag groot. Het gaat daarbij om diverse typen activiteiten, waaronder een grote fietsenwinkel (die niet onder 'perifere detailhandel' valt). Zowel op Bedrijvenpark Boterdiep als op Het Aanleg zijn verzorgende activiteiten die publiek trekken vooral bij de 'ingang' van het terrein te vinden. Bij Uithuizen Noord gaat het onder andere om de brandweer en een kringloopwinkel. Bij Haven Lauwersoog zijn er wat visrestaurants, maar levert vooral Rijkswaterstaat de vierkante meters (op twee locaties). Rijkswaterstaat valt onder 'openbaar bestuur' (verzorgende diensten), maar van een publieksfunctie is hier geen sprake. Het gaat hier feitelijk om een opslagfunctie. Van de kleine bedrijventerreinen kent Bedrijventerrein langs N363 nog een belangrijke bijdrage van verzorgende diensten met een publieksfunctie (met name in zorggerelateerde activiteiten).

Middelgrote bedrijventerreinen met een aanzienlijk aandeel (tweederde of meer) van materiaalgeoriënteerde activiteiten in het ruimtebeslag zijn Bedrijvenpark Boterdiep, in nog wat sterkere mate Industrieterrein Bedum en vooral Reitdiepskade. Ook Haven Lauwersoog kent overigens in hoge mate een 'materiaalgeoriënteerde uitstraling'. Wanneer de energiesector (in het oostelijk deel) en Rijkswaterstaat zouden worden meegerekend, zou dat ook duidelijker in de cijfers naar voren komen. En wanneer de autobranche zou worden meegeteld zou ook Edama vooral als een 'materiaalgeoriënteerd' bedrijventerrein kunnen worden bestempeld. Lombok, Het Aanleg en het deel van Uithuizen Noord zonder het SW-bedrijf zijn daarmee de enige bedrijventerreinen die slechts in beperkte mate een materiaalgeoriënteerd karakter kennen. Op alle solitaire terreinen zijn vrijwel uitsluitend materiaalgeoriënteerde activiteiten gevestigd. Kleine bedrijventerreinen zijn veelal materiaalgeoriënteerd, met de eerder aangegeven uitzonderingen als Bedrijventerrein langs N363 en het Veilingterrein in Uithuizen, terwijl De Groene Wierde vooral is gericht op een specifiek segment (tuinbouwgerelateerd).

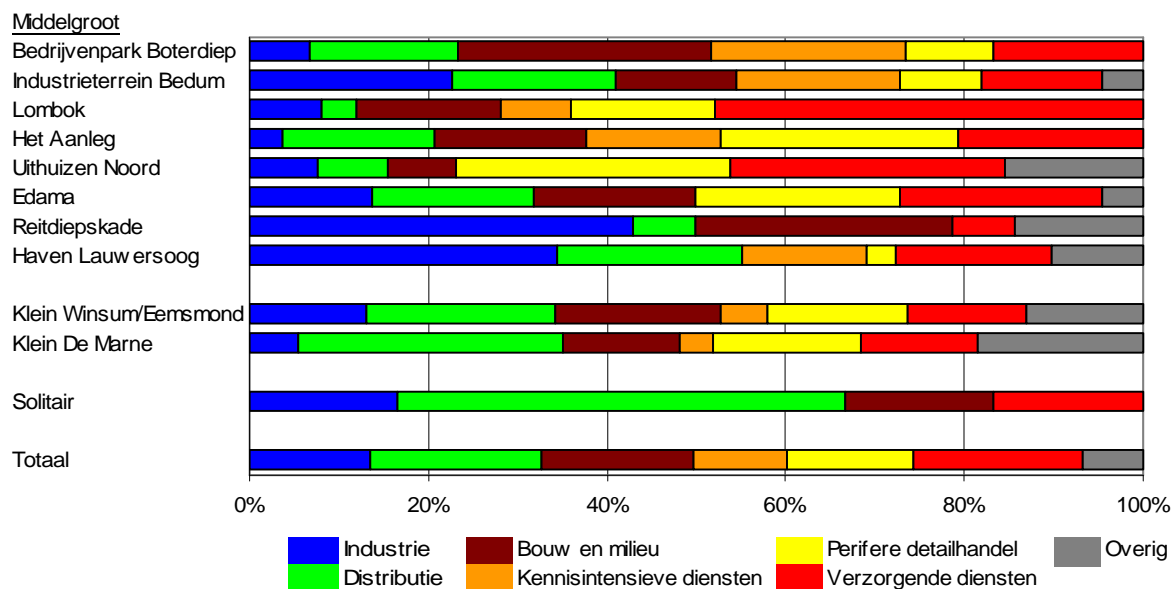
In tabel 2.2 is per bedrijventerrein aangegeven voor welke sectoren arbeidsplaatsen een groter aandeel leveren dan het ruimtebeslag (een +) en waar dat juist andersom is (een -).

Eerder werd al duidelijk dat sectoren als bouw & milieu, kennisintensieve diensten en (vooral door SW-bedrijven) overige bedrijvigheid een grotere bijdrage leveren in termen van arbeidsplaatsen dan in termen

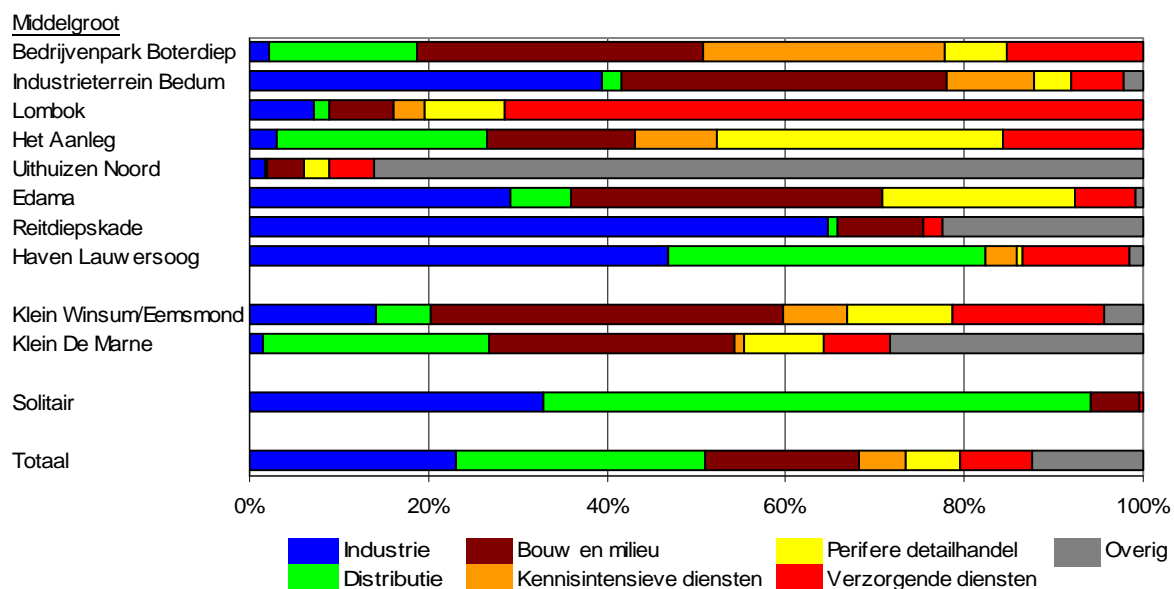
<sup>15</sup> In totaal gaat het in Het Hogeland voor de autobranche om 8.3 hectare en voor de overige perifere detailhandel om 5.5 hectare. Het zal duidelijk zijn dat het voordeel van een 'aantrekkelijke uitstraling' voor de autobranche sterk verschilt tussen deelsegmenten (bij een 'verkoopfunctie' weegt dit zwaarder dan bij een pure reparatiefunctie). Het Aanleg is goed voor bijna de helft van de gemeentelijke hectares binnen het segment 'overige perifere detailhandel' en ook het Veilingterrein in Uithuizen levert daaraan een grote bijdrage. Op Edama en Lombok gaat het vooral om de autobranche.

van ruimtebeslag, terwijl het omgekeerde geldt voor industrie en perifere detailhandel. Dat patroon geldt niet voor elk individueel bedrijventerrein en soms is het zelfs omgedraaid. Dat geldt voor industrie op Edama, bouw & milieu op Reitdiepskade en overige bedrijvigheid op Haven Lauwersoog. Distributie en verzorgende diensten leveren soms in termen van arbeidsplaatsen een grotere bijdrage en soms in termen van ruimtebeslag.

*Figuur 2.30 Verdeling naar sectoren*

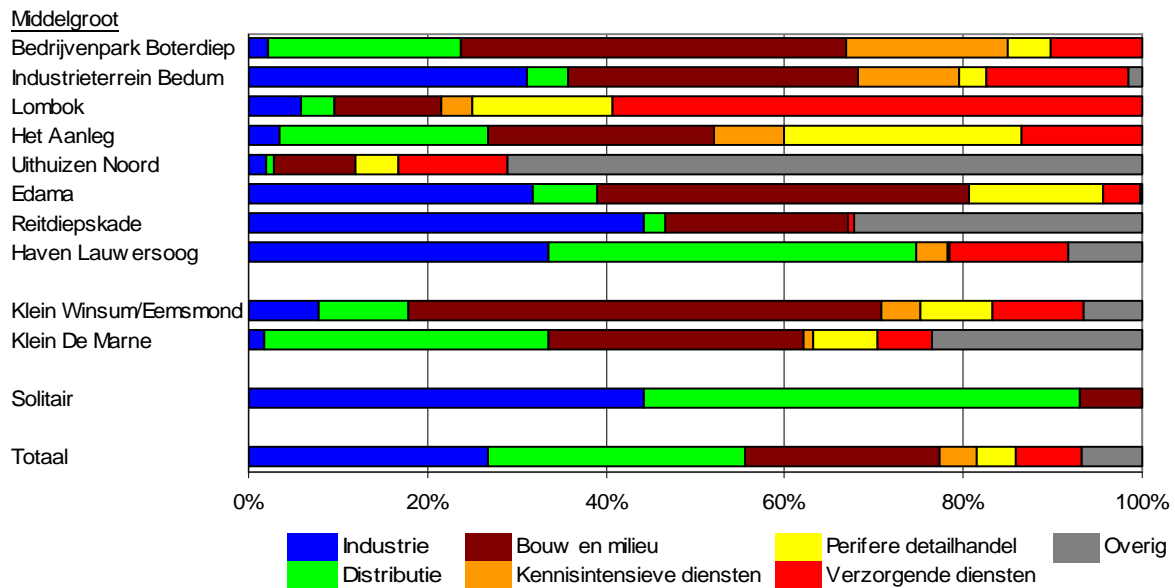


a. Vestigingen

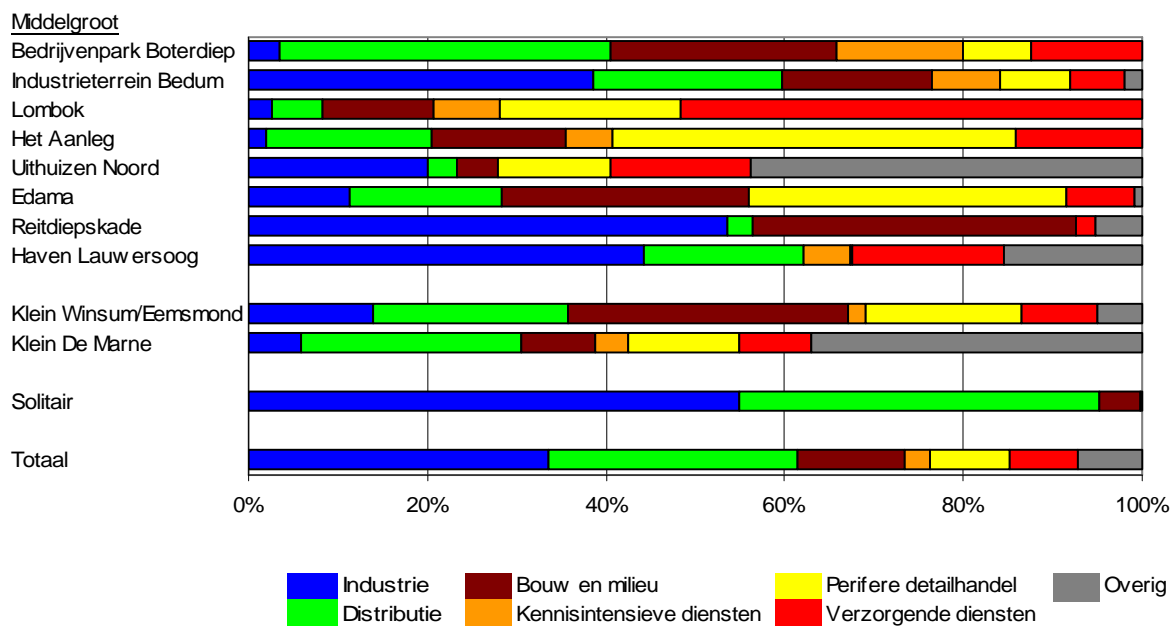


b. Arbeidsplaatsen

Figuur 2.30 Verdeling naar sectoren, vervolg



c. Toegevoegde waarde



d. Ruimtebeslag

*Tabel 2.2      Vergelijking aandeel arbeidsplaatsen en ruimtebeslag per terrein en sector*

	Industrie	Distributie	Bouw en milieu	Kennis-intensieve diensten	Perifere detail-handel	Verzorgende diensten	Overig
Bedrijvenpark Boterdiep		-		+			
Industrieterrein Bedum		-	+				
Lombok					-	+	
Het Aanleg				+	-		
Uithuizen Noord	-				-	-	+
Edama	+	-			-		
Reitdiepskade			-				+
Haven Lauwersoog		+					-
Klein Winsum/Eemsmond		-		+	-	+	
Klein De Marne	-		+				
Solitair	-	+					
<b>Totaal</b>	-		+	+	-		+

Toelichting:

- + Groter aandeel in termen van arbeidsplaatsen dan in termen van ruimtebeslag
- Kleiner aandeel in termen van arbeidsplaatsen dan in termen van ruimtebeslag

### 3 Vraag en aanbod op reguliere bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden vraag en aanbod van 'reguliere bedrijventerreinen' bepaald. Dat zijn alle bedrijventerreinen in Het Hogeland met uitzondering van de Eemshaven. In paragraaf 3.1 staat informatie over het aanbod, in paragraaf 3.2 over de vraag naar bedrijventerreinen en in paragraaf 3.3 staat de confrontatie van vraag en aanbod.

#### 3.1 Aanbod van bedrijventerreinen

In dit onderzoek is het netto oppervlak op de bedrijventerreinen relevant. Om tot het bruto oppervlak te komen worden daar nog infrastructuur, water en groen(stroken) bij opgeteld. Dat is voor het bepalen van het aanbod en de vraag naar bedrijventerreinen echter niet relevant. Het gaat daarbij puur om uitgegeven en uitgeefbare kavels.

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de in gebruik zijnde kavels. Aangegeven is dat daarbij soms kavels zijn samengevoegd. Daarnaast bestaat het netto areaal van de bedrijventerreinen uit de volgende typen ruimtegebruik:

- pure woonkavels. Het gaat hier om kavels waar mogelijk vroeger wel een bedrijf actief is geweest, maar die nu alleen nog een woonfunctie hebben. Theoretisch zouden deze kavels weer een bedrijfsbestemming kunnen krijgen wanneer de huidige bewoner (opnieuw) een bedrijf (her)start (een onwaarschijnlijk ontwikkeling) of wanneer het kavel wordt verkocht aan iemand die vanuit dat adres een bedrijf voert. Omdat het om kavels met een bedrijfsbestemming gaat, vormen pure woonkavels op bedrijventerreinen dus in principe potentieel aanbod. De kans dat er op korte termijn opnieuw een bedrijf actief zal gaan worden is echter niet groot.
- onbebouwde reserves. Dit zijn kavels die zijn verkocht door de gemeente, maar waar (nog) geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er zijn verschillende type onbebouwde reserves. Ten eerste is voor sommige bedrijven sprake van een vereiste buffer in verband met geluidshinder of stank. Mogelijk zouden die bedrijven nog uit kunnen breiden op die onbebouwde reserves met niet-hinderlijke activiteiten. Verkoop aan derden ligt hier niet voor de hand. Dit type 'onbebouwde reserves' is overigens op de reguliere terreinen niet aangetroffen in Het Hogeland. Ten tweede kavels die recentelijk zijn gekocht en waar nog geen bebouwing heeft plaatsgevonden, maar de verwachting wel is dat dit binnenkort kan gaan gebeuren. Het gaat hier dus om tijdelijk onbebouwde reserves. Ten derde kavels die 'op de groei' zijn gekocht. Bedrijven zouden de onbebouwde reserves kunnen gebruiken voor toekomstige groei. Denkbaar is echter ook dat zij de grond te koop aanbieden aan derden. Ten vierde kavels die zijn aangekocht door projectontwikkelaars met als doel ze (al dan niet na bebouwing) te verkopen aan derden. Dit zou kunnen worden beschouwd als 'uitgeefbare kavels' (zie hierna).
- uitgeefbare kavels. Dit zijn kavels die kunnen worden gekocht. Veelal is de gemeente de verkoper. Het kan echter ook om een particulier gaan. Onbebouwde reserves die door particulieren te koop worden aangeboden zijn hier beschouwd als 'uitgeefbare kavels' (door particulieren).
- leegstand. Hierbij gaat het om bebouwde kavels, waar echter op dit moment geen bedrijf actief is en de panden te koop worden aangeboden. Dit wordt aangeduid als 'leegstand'. Uiteraard met daarbij de kantekening dat een kavel niet kan 'leegstaan', maar dat het gaat om de panden op dat terrein. Soms staat ook een deel van een gebouw leeg. Dan is een schatting gemaakt om hoeveel meter grondoppervlak op het kavel het gaat.



Recent zijn woon-werk kavels in aanbod gekomen aan de Nijverheidsweg in Uithuizen ('Nijverheidsweg Uithuizen'). Volgens de meest recente inzichten wordt daarbij uitgegaan van maximaal 0.6 hectare voor drie woon-werk kavels. Deze zijn meegerekend bij de uitgeefbare kavels<sup>16</sup>.

In tabel 3.1 staat een overzicht van het huidige (potentiële) aanbod per voormalige gemeente. Solitaire terreinen zijn buiten beschouwing gelaten. Er is daar soms sprake van onbebouwde reserves, maar die worden niet te koop aangeboden. Ze moeten hier worden gezien als strategische reserves voor mogelijke toekomstige uitbreiding van de er gevestigde bedrijven. Aangenomen is dat die eventuele groei op het bedrijventerrein zelf wordt opgevangen. Deze bedrijven zijn daarom buiten de berekende vraag naar bedrijventerreinen gehouden (zie paragraaf 3.2). Die vraag wordt slechts bepaald voor de reguliere terreinen. Op de solitaire terreinen is geen sprake van leegstand en ook niet van pure woonkavels.

Tabel 3.1 *Potentieel aanbod op reguliere bedrijventerreinen (exclusief solitaire terreinen)*

Voormalige gemeente	Pure woonkavels	Onbebouwde reserves	Leegstand	Uitgeefbare kavels
Bedum	0.44	0.18	0.00	0.28
Winsum	0.95	1.12	0.44	0.00
Eemsmond	0.51	0.97	0.15	2.04
De Marne	1.29	0.00	0.21	5.72
<b>Het Hogeland</b>	<b>3.18</b>	<b>2.28</b>	<b>0.76</b>	<b>8.04</b>

Van de in totaal ruim 98 hectare aan uitgegeven kavels op de reguliere bedrijventerreinen kent 3.18 hectare op dit moment een pure woonfunctie. Deze kavels zijn te vinden op Bedrijvenpark Boterdiep in Bedum, Ringoven en vooral Lombok in Winsum, Kaapweg in Uithuizen en Eenrum Noord, De Groene Wierde en Industrierrein Zoutkamp in De Marne. De kans dat op deze kavels op korte termijn een bedrijf actief wordt is klein en ook op wat langere termijn beschouwd is die kans niet groot. Deze kavels worden daarom niet als 'aanbod' beschouwd.

Onbebouwde reserves zijn er op Bedrijvenpark Boterdiep in Bedum, Het Aanleg en Hoogeweg in Winsum en Edama en Kaapweg in Eemsmond. Iets meer dan 2% aan onbebouwde reserves is een laag percentage. Veelal wordt een niveau van 4 à 5% als gangbaar beschouwd. Per specifieke situatie zal moeten worden beoordeeld of een onbebouwde reserve eventueel op termijn op de markt kunnen komen. Bij Edama en Kaapweg gaat het bijvoorbeeld om onbebouwde reserves die eerder door de er nu gevestigde bedrijven benut zouden kunnen worden voor uitbreiding. Op bedrijventerrein Hoogeweg zouden (delen van) de onbebouwde reserves mogelijk in de toekomst te koop kunnen worden aangeboden. Desalniettemin is het percentage onbebouwde reserves dermate laag dat deze niet als aanbod worden beschouwd.

Het percentage leegstand is zeer laag (en momenteel te vinden op Het Aanleg, Bedrijventerrein langs de N363 en Leens Noordwest). Voor een 'gezonde markt' wordt veelal uitgegaan van 5% leegstand (zodat er genoeg mogelijkheden zijn om een bestaand pand te kopen): de zogenaamde 'frictieleegstand'. In Het Hogeland is het leegstandpercentage lager dan een procent. Het is gangbaar om pas wanneer de leegstand boven het frictieniveau ligt deze bij het aanbod mee te rekenen. Leegstand wordt hier daarom niet als aanbod beschouwd.

Aan uitgeefbare kavels is er momenteel 8 hectare beschikbaar (7.4 hectare op bestaande bedrijventerreinen, 0.6 hectare op het nieuwe terrein in Uithuizen). Het overgrote deel betreft aanbod (door de gemeente) in de voormalige gemeente De Marne (op de bedrijventerreinen De Groene Wierde en Bedrijvenpark De Marne). De afstand tot bedrijven in de voormalige gemeenten Bedum, Winsum en Eemsmond is (uitzonderingen daargelaten) veel te groot om voor die bedrijven in aanmerking te komen

<sup>16</sup> Volgens IBIS zou Nijverheidsweg Uithuizen niet als afzonderlijk bedrijventerrein kunnen worden beschouwd omdat de omvang (vooralsnog) minder is dan een hectare. In de praktijk sluit dit gebied echter aan bij Uithuizen Noord. Het wordt daarom toch in de vraag-aanbod confrontatie meegenomen als aanbod.

als vestigingsplaats (zie ook hierna de analyse over bedrijfsverplaatsingen in paragraaf 3.2). Met name kleine en middelgrote bedrijven zijn veelal gebonden aan een plaats of de directe omgeving omdat de eigenaar/het personeel daar woont en vaak ook een groot deel van de afnemers. Winsum heeft momenteel geen direct uitgeefbare kavels en Bedum slechts twee kleine kavels (door een particulier). In Eemsmond gaat het om specifieke woon-werk kavels aan de Nijverheidsweg (waarschijnlijk ongeveer 0,6 hectare) en particulier aangeboden kavels op het bedrijventerrein langs de N363, op Uithuizen Noord en een vrij grote onbebouwde reserve op Edama die door de huidige eigenaar te koop wordt aangeboden.

### **Plannen**

Tenslotte kunnen er plannen voor aanleg van bedrijventerreinen zijn. Op dit moment is sprake van één concreet plan, namelijk de locatie Schouwerzijlsterweg in Winsum. Volgens 'Het Aanleg Ontwikkelingsvisie' (HKB 2020, pagina 25) betreft de eerste fase 1.54 hectare. Bij een mogelijke tweede fase gaat het om 6.16 hectare.

Tevens is op Industrierrein Bedum sprake van een (mogelijke) transformatie van een deel van het terrein naar woningbouw. De vrijkomende ruimte door vertrek/verplaatsing van nu gevestigde bedrijven zal niet volledig worden benut voor woningbouw. Voor 0.92 hectare geldt dat niet. Dat zou mogelijk de bedrijfsbestemming kunnen behouden en als extra aanbod dienen. Dat is in tabel 3.1 overigens niet als aanbod opgenomen.

## **3.2 Vraag naar bedrijventerreinen**

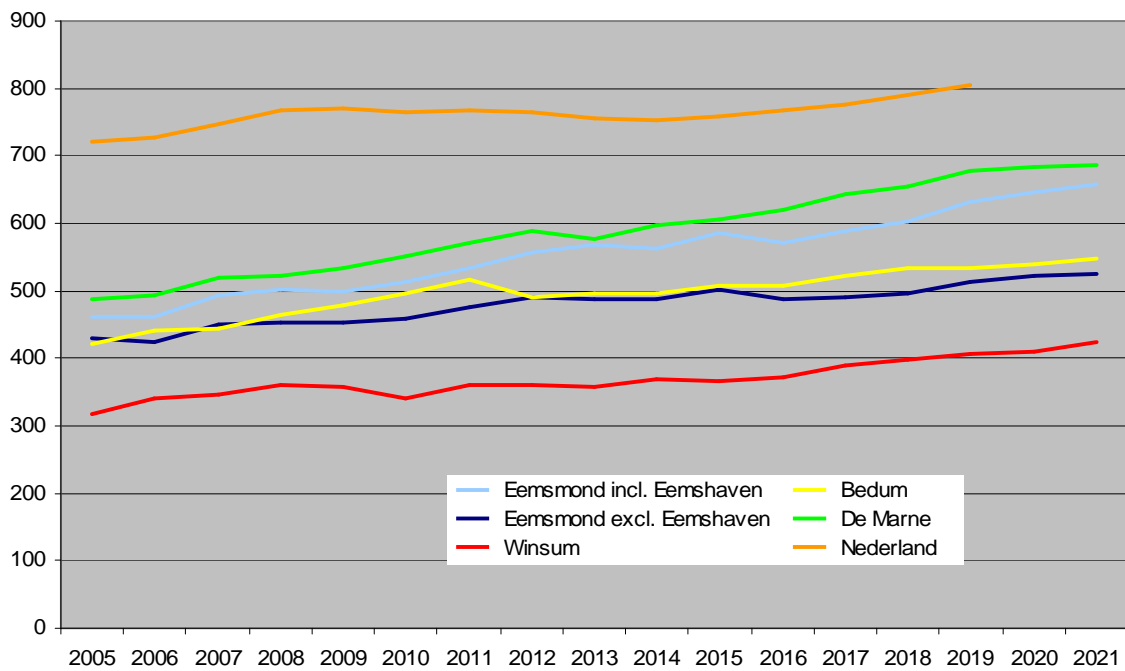
In bijlage I staat een beschrijving van de methodiek om te komen tot de vraag naar bedrijventerreinen. Het uitgangspunt is het huidige ruimtebeslag (in gebruik zijnde kavels) met een onderscheid naar economische sectoren. Vervolgens zijn er drie bronnen voor de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen, namelijk:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Deze verschilt tussen economische sectoren. Bovendien kan de groei in Het Hogeland afwijken van de nationale ontwikkeling (omdat gebruik wordt gemaakt van het AREA-model, waarmee verwachte gemeentelijke verschillen in werkgelegenheidsontwikkeling per sector kunnen worden bepaald). Tevens is een onderscheid gemaakt naar vier economische scenario's.
- de ontwikkeling van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd (de zogenaamde 'locatietypevoorkeuren'). Ook daarin bestaan verschillen tussen economische sectoren. De ontwikkelingen zijn specifiek voor Het Hogeland geschat op basis van ervaringen uit het verleden.
- de ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer (het zogenaamde terreinquotiënt). Ook hier geldt weer dat sprake is van verschillen tussen economische sectoren. In delen van de industrie en de distributie neemt als gevolg van investeringen in apparaten, machines, mechanisering en automatisering het ruimtebeslag per werknemer toe. Er kan dan zelfs sprake zijn van een toename van het ruimtebeslag, terwijl het aantal arbeidsplaatsen afneemt.

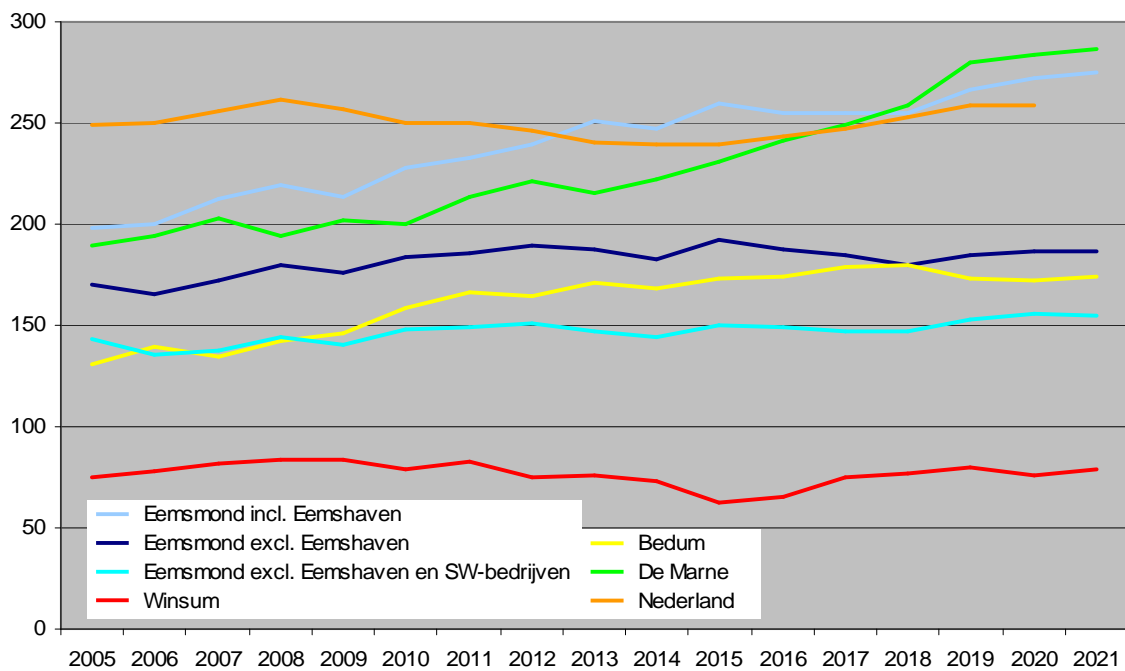
Bij het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen is een onderscheid gemaakt naar economische sectoren en naar de vier scenario's. Tevens is een onderscheid gemaakt naar de vier voormalige gemeenten. Deze kunnen in hoge mate als afzonderlijke 'markten' worden beschouwd. Het overgrote deel van de verplaatsingen van bedrijven vindt namelijk plaats over korte afstand. Historische ontwikkelingen wijzen uit dat daar ook voor Het Hogeland sprake van is (zie later in deze paragraaf).

Om te verwachten ontwikkelingen in perspectief te plaatsen, zijn voor de periode 2005-2021 ontwikkelingen van de werkgelegenheid en van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd bepaald. Daarbij is steeds ook een onderscheid gemaakt tussen de vier voormalige gemeenten (voor Eemsmond soms inclusief en exclusief de Eemshaven). In figuur 3.1 staat de ontwikkeling van de werkgelegenheid voor de totale bedrijvigheid en de bedrijventerreinsectoren.

Figuur 3.1 Aantal arbeidsplaatsen per 1000 inwoners 18-66 jaar, 2005-2021



#### a. Totale bedrijvigheid



#### b. Bedrijventerreinsectoren

Uit figuur 3.1a blijkt dat de werkgelegenheidsfunctie momenteel in alle voormalige gemeenten in het Hogeland onder het nationaal gemiddelde ligt. Wel is sprake van groei van de werkgelegenheidsfunctie, in De Marne en Eemsmond (inclusief de Eemshaven) zelfs in sterkere mate dan het nationaal gemiddelde. Voor de verder van de stad Groningen gelegen voormalige gemeenten De Marne en Eemsmond ligt de werkgelegenheidsfunctie boven die van de dichtbij Groningen gelegen voormalige gemeenten Bedum en Winsum. Dat hangt samen met het feit dat de woon-werk afstanden naar 'de stad' voor die twee laatstgenoemde gemeenten klein zijn, zodat de inwoners in sterke mate op Groningen zijn gericht (zie het kader 'woon-werk relaties').

#### **Woon-werk relaties**

Aan de hand van de combinatie van verschillende typen gegevens van het CBS heeft Bureau Louter de woon-werk stromen (pendel) voor de vier voormalige gemeenten van Het Hogeland bepaald. In onderstaande tabel staan de resultaten. Het gaat om werknemers plus zelfstandigen (die hoofdzakelijk thuis of in ieder geval in hun eigen gemeente werken). Berekend is het aandeel van de inwoners met werk in de voormalige gemeenten dat werkt in Groningen, de eigen (voormalige) gemeente, elders in Het Hogeland en elders in Nederland. Bij de gemiddelde woon-werk afstand gaat het om de gemiddelde afstand voor werknemers. Zelfstandigen hebben veelal een kleine (of in het geheel geen) af te leggen afstand naar het werk.

<b>Voormalige gemeente</b>	<b>Aandeel van werkzame inwoners dat werkt in (totaal over rijen is 100%):</b>				<b>Gemiddelde Woon-werk afstand</b>
	<b>Groningen</b>	<b>Eigen gemeente</b>	<b>Elders Hogeland</b>	<b>Elders Nederland</b>	
Bedum	46%	24%	4%	26%	23.5 km.
Winsum	40%	23%	9%	28%	28.4 km.
De Marne	26%	36%	9%	29%	33.1 km.
Eemsmond	24%	35%	7%	34%	35.2 km.
<b>Het Hogeland</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>	<b>7%</b>	<b>30%</b>	<b>30.2 km.</b>

Inwoners van de voormalige gemeenten Bedum en Winsum zijn wat betreft hun werk sterker afhankelijk van de stad Groningen dan inwoners van de voormalige gemeenten De Marne en Eemsmond. In De Marne en Eemsmond werkt ook een wat groter deel van de bevolking in de eigen gemeente. Woon-werk stromen tussen de voormalige gemeenten zijn klein. Het aantal inwoners dat in de eigen voormalige gemeente werkt is vier maal groter dan het aantal inwoners dat in een andere voormalige gemeente binnen Het Hogeland werkt. Geen enkele stroom tussen twee voormalige gemeenten is groter dan 200. Met name de voormalige gemeente Bedum is wat de oriëntatie van de inwoners betreft nauwelijks op de andere gemeenten gericht.

In figuur 3.1b staan alleen de bedrijventerreinsectoren. Nationaal is het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners ongeveer gelijk gebleven (met kleine schommelingen in de tijd). Met uitzondering van Winsum is de werkgelegenheid per hoofd van de bevolking in bedrijventerreinsectoren in alle voormalige gemeenten toegenomen (in Eemsmond overigens vooral inclusief de Eemshaven). Duidelijk is dat in Winsum bedrijventerreinsectoren weinig voorkomen. De bedrijvigheid op de twee grote bedrijventerreinen (Het Aanleg en Lombok) bestaat ook voor een relatief groot deel uit andere typen bedrijvigheid (zie paragraaf 2.3). Het grote aandeel in De Marne (en de sterke groei) is vooral aan Heiploeg te danken, de sterke groei in Eemsmond vooral aan de ontwikkelingen in de Eemshaven. Ook de vestiging van een SW-bedrijf op Uithuizen Noord levert een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Eemsmond.

Opgemerkt moet worden dat de relatief sterke ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per duizend inwoners van 18-66 jaar in delen van de gemeente mede is te danken aan een lagere groei van het aantal inwoners van 18-66 jaar dan het nationaal gemiddelde. Een lagere groei 'onder de deelstreep' (de inwoners van 18-66 jaar) resulteert dan in een sterkere groei van de breuk (werkgelegenheid per inwoner van 18-66 jaar). Daarom is ook alleen gekeken naar de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (hier niet

afzonderlijk als figuur getoond). Dan blijkt dat vanaf 2005 het aantal arbeidsplaatsen in de voormalige gemeenten Bedum, De Marne en Winsum ongeveer even sterk is gegroeid als het nationaal gemiddelde en dat in Eemsmond inclusief de Eemshaven sprake was van een wat sterkere groei dan het nationaal gemiddelde en exclusief de Eemshaven van een ruim minder sterke groei.

Voor de bedrijventerreinsectoren is er sprake van grotere verschillen tussen de voormalige gemeenten. In de voormalige gemeenten Bedum, De Marne en Eemsmond inclusief de Eemshaven lag de groei ongeveer een procent per jaar hoger dan het nationaal gemiddelde en voor Winsum en Eemsmond exclusief de Eemshaven ongeveer een procent lager dan het nationaal gemiddelde.

In figuur 3.2 staat het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen, zowel voor Het Hogeland als geheel (het linker deel) als voor de vier voormalige gemeenten. In figuur a staan de resultaten voor de totale bedrijvigheid, in figuur b alleen de ontwikkeling voor de bedrijventerreinsectoren.

Het aandeel van bedrijven op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid is in Het Hogeland tussen 2005-2021 gestaag opgelopen van een kleine 13% naar ruim 18%. In de voormalige gemeente Bedum is het aandeel het grootst, vooral door groei in de periode 2007-2013 (toen veel uitgifte plaatsvond op Boterdiep)<sup>17</sup>. De recente toename van het aandeel in De Marne is vooral te danken aan de groei bij Heiploeg. In Eemsmond (exclusief de Eemshaven) en Winsum zijn de aandelen van bedrijven op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid veel kleiner, hoewel ze wel wat zijn toegenomen.

Worden uitsluitend bedrijventerreinsectoren in beschouwing genomen (zie figuur 3.2b), dan is het aandeel dat inderdaad op een bedrijventerrein is gevestigd gestegen van ruim 35% in 2005 naar ongeveer 48% in 2021. Uiteraard zal niet elk bedrijf waarvoor het aantrekkelijk is om op een bedrijventerrein gevestigd te zijn daar ook daadwerkelijk te vinden zijn. De toename van het aandeel hoeft overigens niet te betekenen dat er veel verplaatsingen zijn richting een bedrijventerrein (omdat er weinig aanbod was is het tegendeel eerder waar), maar kan ook inhouden dat al op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven zich relatief gunstig ontwikkelen.

Het onderscheid naar voormalige gemeenten laat weer interessante verschillen zien. In de voormalige gemeente Bedum is al een aanzienlijk deel van de bedrijven in bedrijventerreinsectoren op een bedrijventerrein gevestigd. Wel stopte de groei rond 2013 (toen de beschikbare kavels vrijwel volledig waren uitgegeven). In De Marne is het aandeel bijna zestig procent, maar zoals al eerder aangegeven, wordt dit vertekend door het grote aantal arbeidsplaatsen bij Heiploeg. Het aandeel in Winsum is ook de laatste jaren gegroeid, ondanks het feit dat toen geen kavels meer zijn uitgegeven. Groei van de bestaande bedrijvigheid op bedrijventerreinen is de voor de hand liggende verklaring<sup>18</sup>. Met name wanneer het SW-bedrijf niet wordt meegeteld is het aandeel van bedrijventerreinsectoren dat op een bedrijventerrein is gevestigd in Eemsmond laag (ongeveer een kwart).

De prognose voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 2021-2035 staat in figuur 3.3. Deze is bepaald met behulp van het AREA-model. Daarin is onder andere gebruik gemaakt van door de gemeente Het Hogeland geleverde gegevens over de bevolkingsontwikkeling. Het gaat in figuur 3.3a om het gemiddelde voor de vier scenario's. Er is een onderscheid gemaakt naar economische sectoren en naast de ontwikkeling voor Het Hogeland is ook de nationale ontwikkeling weergegeven. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling in de periode 2021-2030 en de ontwikkeling in de periode 2021-2035. In figuur 3.3b is voor Het Hogeland nog een onderscheid gemaakt naar de vier scenario's.

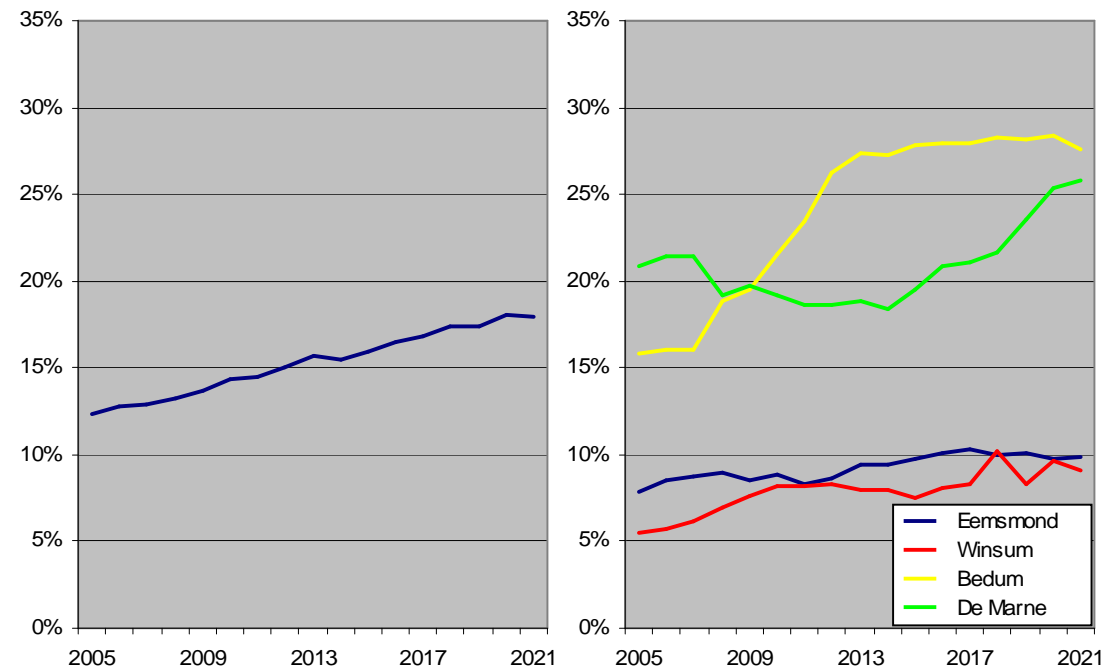
Nationaal neemt het aantal arbeidsplaatsen naar verwachting met ongeveer een half procent per jaar toe in de periode 2021-2030. Er is sprake van verschillen tussen economische sectoren. Nationaal sterke groei wordt voorzien voor groothandel, kennisdiensten en vrijetijdsactiviteiten, gevolgd door transport en zorg

<sup>17</sup> Tevens nam volgens het Werkgelegenheidsregister in die periode het aantal arbeidsplaatsen bij FrieslandCampina (ook op een bedrijventerrein gevestigd) sterk toe.

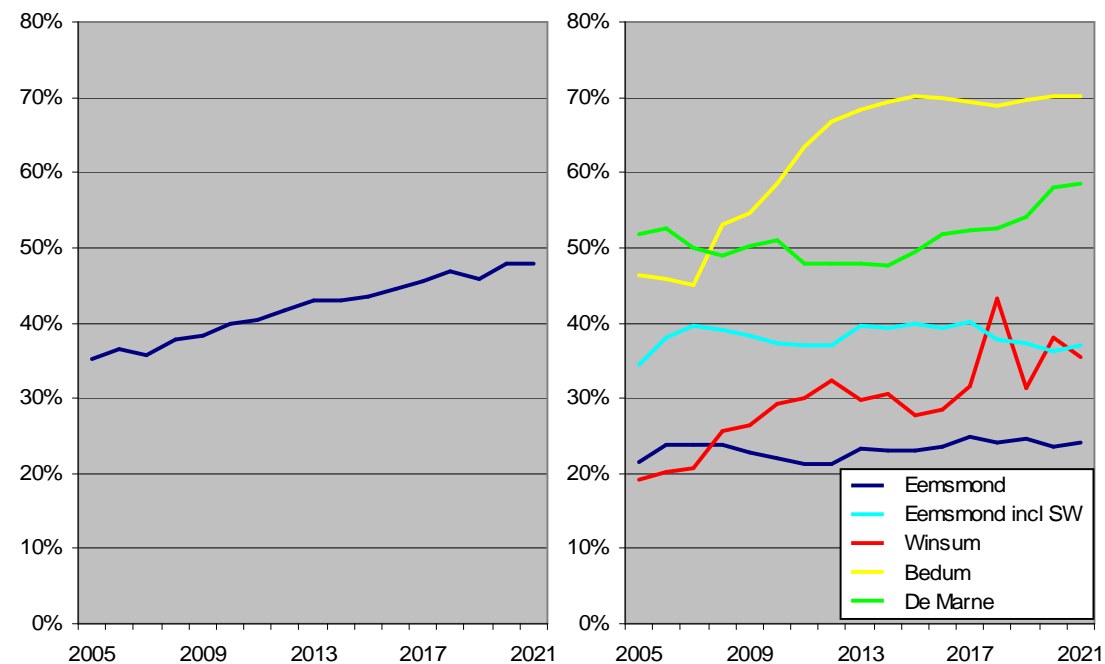
<sup>18</sup> Ook kan het zo zijn dat bedrijven met weinig arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen zijn vertrokken of gestopt en vervangen door andere bedrijven met meer arbeidsplaatsen.

& preventie. Ook voor bouwnijverheid en detailhandel wordt nog enige groei voorzien, terwijl de werkgelegenheid in onderwijs ongeveer gelijk blijft. In de industrie zal het aantal arbeidsplaatsen naar verwachting afnemen en in sterkere mate geldt dat ook voor openbaar bestuur, landbouw en financiële diensten.

Figuur 3.2 Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, exclusief ambulanten en Eemshaven



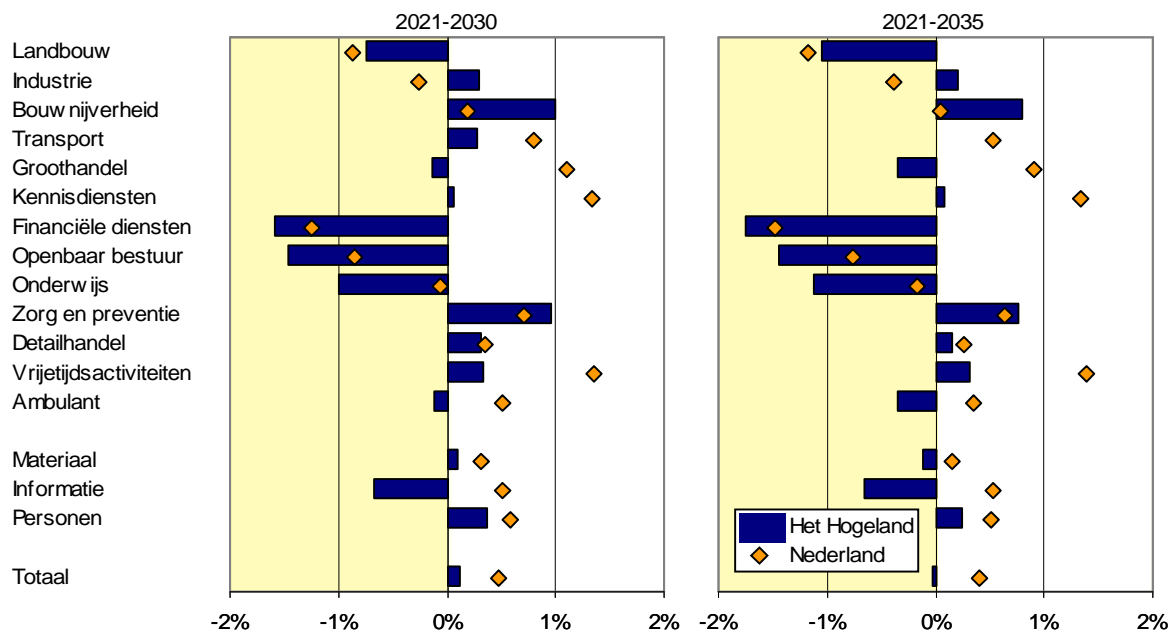
a. Totaal exclusief ambulanten



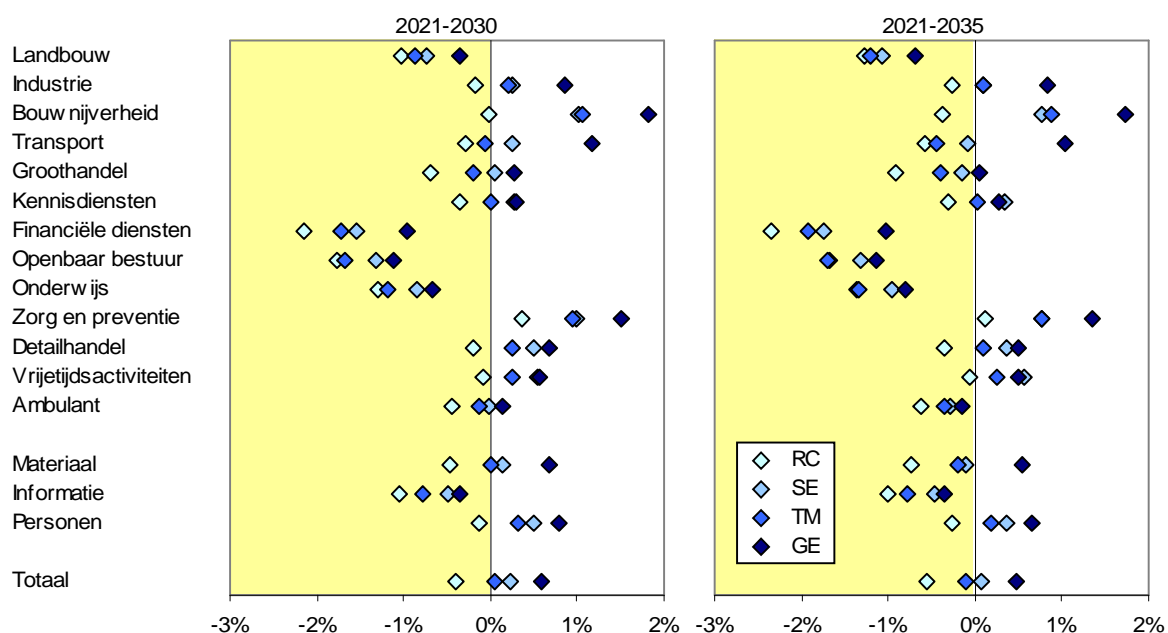
b. Bedrijventerreinsectoren exclusief ambulante activiteiten

Materiaalgeoriënteerde activiteiten zullen een lichte groei kennen, die iets achterblijft bij de andere twee brede sectoren. De verschillen tussen sectoren binnen materiaalgeoriënteerde activiteiten zijn overigens groot: vrij sterk op bedrijventerreinen gerichte sectoren als groothandel en transport kennen een duidelijk hogere groeiverwachting dan de nauwelijks op bedrijventerreinen gerichte landbouw. Voor industrie wordt weliswaar een afname van de werkgelegenheid voorzien, maar dat gaat gepaard met een toename van het ruimtebeslag per werknemer zodat per saldo een vraag naar bedrijventerreinen ontstaat.

Figuur 3.3 Prognoses werkgelegenheid Het Hogeland in % per jaar, 2021-2035



a. Gemiddelde vier scenario's, ten opzichte van het nationaal gemiddelde



b. Per scenario

De ontwikkelingen in Het Hogeland wijken af van de nationale ontwikkeling. De verwachting voor de totale werkgelegenheid is wat lager dan het nationaal gemiddelde, maar daar staat tegenover dat ook de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking (de inwoners van 18-66 jaar) achterblijft bij het nationaal gemiddelde. In alle drie brede sectoren blijven de verwachtingen achter bij het nationaal gemiddelde, maar voor materiaalgeoriënteerde en personengeoriënteerde activiteiten geldt dat veel minder dan voor informatiegeoriënteerde activiteiten: voor op kantoren gerichte bedrijvigheid kent Het Hogeland matige groeiperspectieven. In Het Hogeland zijn de groeiverwachtingen het hoogst voor bouwnijverheid en zorg & preventie. Een lichte groei van de werkgelegenheid wordt voorzien voor industrie, transport, detailhandel en vrijetijdsactiviteiten, terwijl het aantal arbeidsplaatsen voor groothandel en kennisdiensten naar verwachting ongeveer constant blijft. Verlies aan arbeidsplaatsen wordt voorzien voor landbouw (een relatief grote sector in Het Hogeland), twee informatiegeoriënteerde activiteiten (openbaar bestuur en financiële diensten) en onderwijs. Bij openbaar bestuur hangt dat samen met de bij de nationale trend achterblijvende bevolkingsontwikkeling. Voor onderwijs geldt dat in nog sterkere mate omdat juist in de leeftijdsklasse 4-17 jaar (basis- en voortgezet onderwijs) de bevolkingsontwikkeling achterblijft bij de nationale trend. De vergrijzing van de bevolking zorgt er daarentegen voor dat zorg & preventie een sterkere verwachte groei van de werkgelegenheid kent dan het nationaal gemiddelde.

Vergeleken met de nationale ontwikkeling blijven alle drie typen informatiegeoriënteerde activiteiten achter bij de nationale trend. Bij de personengeoriënteerde activiteiten zijn er verschillen tussen deelsectoren. De ontwikkelingen in onderwijs en zorg hangen, zoals gezegd, samen met de leeftijdsopbouw van de bevolking. Detailhandel weet zich redelijk te handhaven, maar vrijetijdsactiviteiten kunnen de nationale trend (met onder andere een sterke groei van het stedelijk toerisme) niet volgen.

De verwachtingen voor industrie en bouwnijverheid zijn duidelijk gunstiger dan het nationaal gemiddelde. Deze sectoren ontwikkelen zich in het algemeen relatief sterk buiten gebieden met hoge dichtheden. De ontwikkeling in groothandel en transport blijft achter bij de nationale ontwikkeling. Dat hangt samen met de decentrale ligging van de regio en de matige aansluiting op het snelwegennet. Voor grootschalige distributiebedrijven met een landsdelige of zelfs nationale/internationale functie komen de reguliere terreinen in Het Hogeland niet in aanmerking.

Uit figuur 3.3b blijkt dat sommige sectoren sterker gevoelig zijn voor de mate van nationale groei dan andere. Voor bouwnijverheid en transport zijn de verschillen tussen het hoogste en laagste scenario bijvoorbeeld duidelijk groter dan voor vrijetijdsactiviteiten en onderwijs.

### ***Resulterende vraag naar bedrijventerreinen***

In tabel 3.2 staat het resultaat van de vraagprognoses voor het totaal van alle reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland exclusief de solitaire terreinen. In figuur 3.4 is dat ook in de vorm van een figuur weergegeven (alleen voor de periode 2021-2030). Er is een onderscheid gemaakt naar economische sectoren, naar vier macro-economische scenario's en naar twee periodes (2021 tot en met 2030: tien jaar en 2021 tot en met 2035: vijftien jaar).

Hier past een belangrijke opmerking bij het begrip 'vraag naar bedrijventerreinen'. De vraag is bepaald als het verwachte ruimtebeslag in een bepaald toekomstig jaar minus het huidige ruimtebeslag. Het gaat daarbij om ruimte waar een bedrijf actief is. De vraag kan dan negatief zijn. Dat geldt bijvoorbeeld (soms) voor financiële diensten, perifere detailhandel, landbouw & visserij en SW-bedrijven. De vrijkomende ruimte kan echter worden gebruikt door bedrijven uit andere sectoren waar wel sprake is van groei.

Het kan ook voorkomen dat in een gemeente (of deel van een gemeente) de totale ruimtevraag negatief is (daar is in Het Hogeland overigens zelfs bij het laagste economische scenario geen sprake van). Dat betekent dat er, vergeleken met de huidige situatie in het toekomstige peiljaar meer sprake zal zijn van leegstand of dat er terreinen aan de voorraad worden onttrokken (mogelijk met een transformatie naar een andere functie, bijvoorbeeld wonen).



Tabel 3.2 Vraag naar bedrijventerreinen, sector en scenario (excl. solitaire terreinen), 2021-2035

Sector	2021-2030					2021-2035			
	2021	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Kapitaalsintensieve industrie	4.2	0.5	0.7	0.7	1.2	0.6	1.1	1.1	2.1
Hightech & research	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Metalelectro (excl. Hightech)	10.5	3.1	3.8	4.0	4.2	4.7	5.5	6.0	6.0
Overig industrie	2.8	0.2	0.3	0.3	0.4	0.2	0.3	0.4	0.4
Groothandel	8.1	0.7	1.7	1.5	2.1	0.8	2.3	2.0	2.9
Transport	9.8	2.4	3.1	3.3	5.1	3.1	4.2	4.4	8.2
Bouwnijverheid	11.0	0.8	2.2	2.2	3.3	0.5	2.9	3.1	5.1
ICT	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.7	0.8	0.7	0.8
Kennisintensieve zak. diensten	3.7	0.0	0.3	0.2	0.3	0.1	0.5	0.3	0.5
Financiële diensten	0.5	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	0.0
Perifere detailhandel	14.0	-0.1	1.0	0.6	1.3	-0.5	1.1	0.6	1.6
Detailhandel	2.3	0.0	0.2	0.1	0.3	0.0	0.2	0.1	0.3
Zorg	2.6	0.8	1.1	1.1	1.3	1.2	1.6	1.6	1.9
Openbaar bestuur	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Milieu en recycling	4.2	0.3	0.8	0.7	0.9	0.5	1.2	1.0	1.4
Vrijetijd en cultuur	1.9	0.5	0.6	0.6	0.6	0.8	1.0	0.9	1.0
Overige zakelijke diensten	1.5	0.2	0.3	0.2	0.4	0.1	0.2	0.1	0.4
Landbouw en visserij	4.6	-0.2	-0.1	-0.2	0.1	-0.5	-0.4	-0.5	-0.1
Ambulante activiteiten	2.7	0.3	0.4	0.3	0.5	0.3	0.4	0.3	0.6
SW-bedrijven	2.6	-0.6	-0.6	-0.6	-0.6	-0.9	-0.9	-0.9	-0.9
Energie	1.9	0.3	0.4	0.4	0.5	0.2	0.5	0.4	0.5
Industrie	18.0	3.8	4.9	5.2	5.9	5.6	7.1	7.6	8.7
Distributie	17.9	3.2	4.8	4.7	7.2	4.0	6.5	6.3	11.1
Bouwnijverheid en milieu	15.2	1.2	2.9	2.9	4.2	1.0	4.0	4.1	6.5
Kennisintensieve diensten	4.6	0.4	0.8	0.6	0.8	0.7	1.2	1.0	1.2
Perifere detailhandel	14.0	-0.1	1.0	0.6	1.3	-0.5	1.1	0.6	1.6
Verzorgende diensten	11.0	1.5	2.2	2.0	2.5	2.0	3.1	2.8	3.6
Overig	11.8	-0.2	0.1	-0.1	0.5	-0.9	-0.4	-0.7	0.1
<b>Totaal</b>	<b>92.4</b>	<b>9.7</b>	<b>16.8</b>	<b>16.0</b>	<b>22.4</b>	<b>11.8</b>	<b>22.6</b>	<b>21.7</b>	<b>32.6</b>

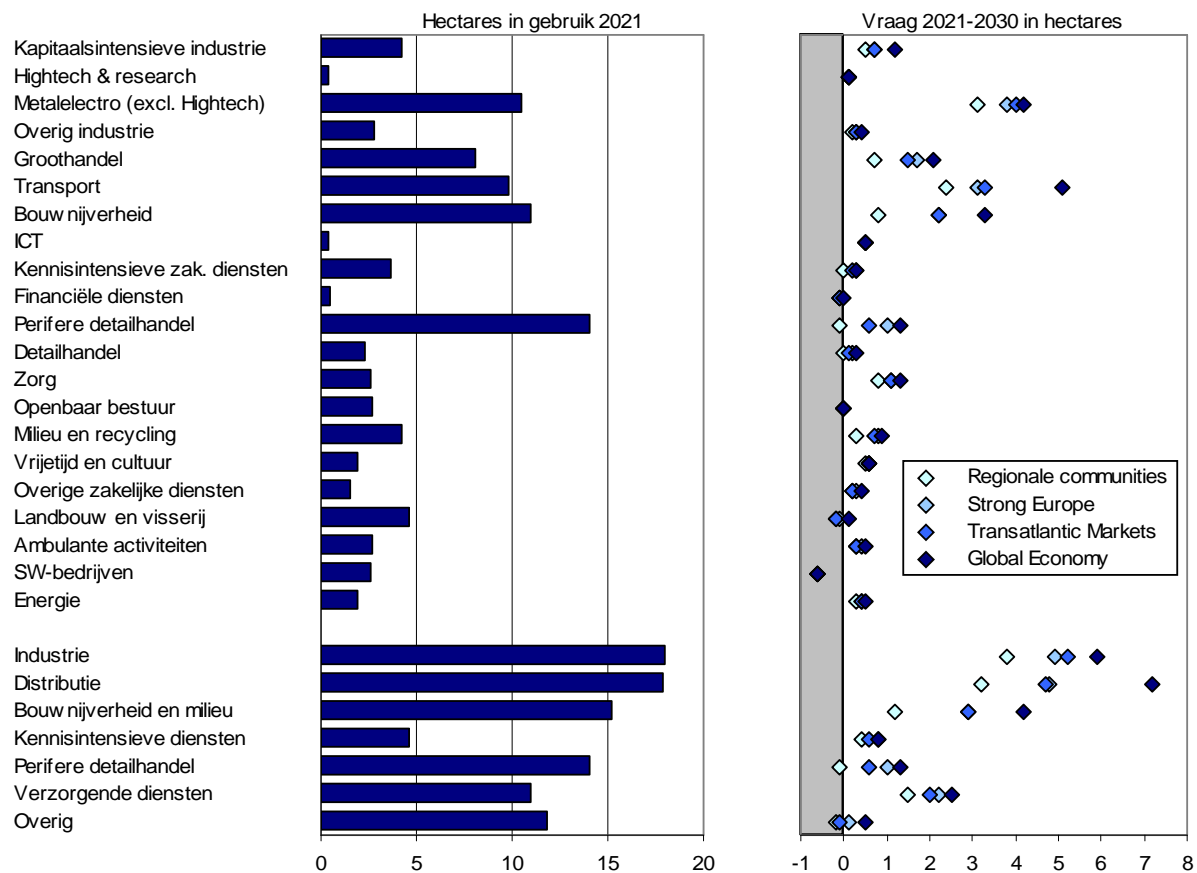
Bij de gepresenteerde prognoses passen enige opmerkingen:

- Bij 'openbaar bestuur' gaat het om Rijkswaterstaat (Haven Lauwersoog) en om twee locaties van de brandweer (in Bedum en Uithuizen). Aangenomen is dat het ruimtebeslag hier niet wijzigt.
- Het nationale beleid om de SW-bedrijven af te bouwen van 90.000 plaatsen in 2015 naar 30.000 plaatsen (alleen voor beschut werk) in 2048 zal leiden tot krimp bij SW-bedrijven. Van de drie locaties van SW-bedrijven is er één gevestigd op een bedrijventerrein (op Uithuizen Noord). Mogelijk zal een deel van die locatie in de toekomst worden afgestoten, zodat ruimte vrijkomt voor andere bedrijvigheid. Op korte termijn zijn daar in ieder geval nog geen plannen voor.

In totaal wordt in de komende tien jaar in Het Hogeland een vraag naar bedrijventerreinen van 9.9 hectare (volgens het laagste scenario) tot 22.6 hectare (volgens het hoogste scenario) voorzien. Dat is 1.0 tot 2.3 hectare per jaar. Ook in de periode 2031-2035 zal sprake zijn van een positieve vraag naar bedrijventerreinen van ruim 0.4 hectare per jaar volgens het laagste scenario tot 2.0 hectare per jaar volgens het hoogste scenario.

Het meest waarschijnlijk is een ontwikkeling volgens de middenscenario's. Tussen die scenario's bestaan kleine verschillen in ontwikkeling tussen economische sectoren. Volgens de twee middenscenario's wordt een vraag naar bedrijventerreinen van 1.6 tot 1.7 hectare per jaar voorzien voor de komende tien jaar en van 1.2 hectare per jaar voor de periode 2021-2035.

Figuur 3.4 Grafische weergave vraag naar bedrijventerreinen (exclusief solitaire terreinen)



Bij het onderscheid naar economische sectoren richt de aandacht zich op de twee middenscenario's en op de komende tien jaar. Sectoren met de grootste verschillen tussen de twee uiterste scenario's (Regional Communities en Global Economy) zijn transport en bouwnijverheid, op enige afstand gevolgd door metalelectro, groothandel en perifere detailhandel. Voor diverse sectoren is sprake van een vrij stabiele vraag, min of meer onafhankelijk van het macro-economische scenario (bij kleine verschillen tussen RC en GE). Van duidelijke omslagen na 2030 is veelal geen sprake: in de meeste sectoren zet de ontwikkeling in de periode 2021-2030 na 2030 door. Een uitzondering is perifere detailhandel, waar na 2030 de groei afvlakt. Dat hangt onder andere samen met het feit dat de vraag samenhangt met verplaatsing vanuit woongebieden of het buitengebied naar bedrijventerreinen (de component 'locatietypevoorkeuren'). In de loop der tijden droogt die bron voor perifere detailhandel langzamerhand op.

Op het niveau van de zeven brede sectoren kan (volgens de middenscenario's voor 2021-2030) het volgende uit tabel 3.2 worden afgeleid:

- Vanuit de industrie is sprake van een vraag van ongeveer een halve hectare per jaar. Vooral de metalelectro is de drijvende kracht. Voor kapitaalsintensieve industrie geldt dat minder (grote bedrijven daarin zijn vooral te vinden op de solitaire terreinen). High-tech & research is in het Hogeland nauwelijks gevestigd (in 2021 slechts 0.4 hectare) en ook overige industrie levert weinig vraag.
- Ook distributie levert een vraag van een halve hectare per jaar. Het gaat hier bijvoorbeeld om transportbedrijven, distributiebedrijven en opslag (die wordt toegerekend aan transport). Eerder is al opgemerkt dat voor distributiebedrijven, als gevolg van de ligging een minder sterke groei van de werkgelegenheid wordt voorzien dan nationaal gemiddeld. Desalniettemin is sprake van vraag

naar bedrijventerreinen als gevolg van verplaatsing vanuit de woonbebouwing/het buitengebied en omdat, bij een zich niet sterk ontwikkelende werkgelegenheid, het ruimtebeslag toch toeneemt doordat de omzet stijgt (toename van de toegevoegde waarde en het ruimtebeslag, terwijl de werkgelegenheid niet noodzakelijk ook toeneemt: een stijgende arbeidsproductiviteit) en door gebruik van terreinen voor opslag. In transport/opslag is de vraag wat groter dan vanuit groothandel.

- Ook bouwnijverheid levert nog een vraag van 0.3 hectare per jaar. Voor een kwart gaat het daarbij om ruimte voor milieu & recycling.
- Kennisintensieve diensten zijn in Het Hogeland slechts in bescheiden mate op bedrijventerreinen gevestigd. Er zijn geen terreinen met een hoog aandeel kantoorruimte. Er wordt een kleine vraag van 0.1 hectare per jaar voorzien. Dat gaat voornamelijk om ICT-bedrijven.
- Perifere detailhandel levert naar verwachting nog een bescheiden groei van 0.05 tot 0.1 hectare per jaar. Het gaat hier bijvoorbeeld om bouwmarkten, maar ook om autohandel en reparatie.
- Verzorgende diensten (zoals detailhandel exclusief perifere detailhandel, zorg, vrije tijd & cultuur en overige zakelijke diensten) leveren naar verwachting een vraag van 0.2 hectare per jaar. Zorg en, op enige afstand, vrije tijd & cultuur zijn hier de voornaamste ruimtevragers.
- Tenslotte is er een restcategorie 'overig'. Deze bestaat uit landbouw & visserij, ambulante activiteiten, SW-bedrijven en energie. Landbouw & visserij komt nationaal niet of nauwelijks voor op bedrijventerreinen. Het Hogeland vormt daar enigszins een uitzondering op, met name in de voormalige gemeente De Marne. Tuinbouw is te vinden op De Groene Wierde, visserij in Zoutkamp. Hier wordt geen vraag naar ruimte voorzien. Opgemerkt moet hierbij worden dat het hierbij niet gaat om aan landbouw en visserij gelieerde bedrijven in de productie, handel, transport en opslag: dat type activiteiten is sterk vertegenwoordigd in Het Hogeland - deels op solitaire terreinen - en levert ook een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen. Bij ambulante activiteiten gaat het in Het Hogeland vooral om dienstverlening in akker- en tuinbouw en ook enigszins om uitzendbureaus. Energiebedrijven zijn gevestigd op het oostelijke deel van Haven Lauwersoog. Uithuizen Noord is het enige bedrijventerrein met een SW-bedrijf. Zonder de verwachte afname voor SW-bedrijven zou sprake zijn van enige vraag (van ongeveer een 0.05 hectare per jaar) in de brede sector 'overig'.

### ***Vervangingsvraag***

Aan de gemeente is gevraagd of (delen van) terreinen aan de voorraad zullen worden onttrokken, bijvoorbeeld omdat zij een andere bestemming krijgen. Zoals al aangegeven in paragraaf 3.1 zal daar mogelijk voor een deel van Industrierrein Bedum sprake zijn. Dat zal echter niet leiden tot een vervangingsvraag omdat de daar nu gevestigde bedrijven dan vertrekken naar elders.

### ***Analyse verplaatsingen***

Op de reguliere bedrijventerreinen in Het Hogeland zijn vaak kleine tot middelgrote bedrijven gevestigd met een sterke lokale binding. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat zij in het algemeen zelden of nooit over grote afstand verplaatsen. Om na te gaan of dat ook voor het Hogeland geldt is een analyse uitgevoerd van alle verplaatsingen naar bedrijventerreinen in de 25-jaars periode 1996-2020. Dat betreft zowel verplaatsingen op en tussen bedrijventerreinen als verplaatsingen van de woonbebouwing/het buitengebied naar een bedrijventerrein. Hierbij passen twee kanttekeningen:

- Verplaatsingen tussen Het Hogeland en andere gemeenten zijn niet geregistreerd.
- Het gaat om 'integrale verplaatsingen': het openen van een nevenvestiging wordt niet geregistreerd als 'verplaatsing'.

Er zijn twee ruimtelijke schaalniveaus, namelijk de 24 bundelingsgebieden (zie figuur 1.1) en de vier voormalige gemeenten. De analyse betreft alleen reguliere bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Eemshaven zijn er sinds 1996 veertien bedrijven op het terrein zelf verplaatst, zijn er vier bedrijven van

elders in de gemeente naar Eemshaven verplaatst en is er één bedrijf van de Eemshaven naar elders in de gemeente verplaatst. Er was voor de Eemshaven in 25 jaar tijd slechts sprake van één verplaatsing waarbij de voormalige gemeentegrenzen werden overschreden, namelijk vanuit De Marne naar de Eemshaven. Intergemeentelijke verplaatsingen naar de Eemshaven zijn niet geregistreerd.

In totaal zijn er 158 verplaatsingen geregistreerd in de periode 1996-2020. In tabel 3.3 staan:

- verplaatsingen binnen de bundelingsgebieden (gemakshalve hier aangeduid als 'binnen plaats');
- verplaatsingen binnen de voormalige gemeente, exclusief binnen de bundelingsgebieden zelf (aangeduid als 'binnen gemeente');
- verplaatsingen vanuit een andere (voormalige) gemeente in Het Hogeland ('uit andere gemeente');
- verplaatsingen naar een andere (voormalige) gemeente in Het Hogeland ('naar andere gemeente');
- saldo inkomende min uitgaande verplaatsingen ('saldo').

*Tabel 3.3 Bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen per voormalige gemeente*

Voormalige gemeente	Binnen plaats	Binnen gemeente	Uit andere gemeente	Naar andere gemeente	Saldo
Bedum	41	4	1	1	0
Winsum	28	4	17	7	+10
Eemsmond	18	5	1	5	-4
De Marne	18	13	8	14	-6
<b>Het Hogeland</b>	<b>105</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	

Toelichting: Voor Eemsmond exclusief Eemshaven. 'Gemeente' betreft hier de voormalige gemeenten uit Het Hogeland.

In tabel 3.4 staan de verplaatsingen binnen en tussen de vier voormalige gemeenten.

*Tabel 3.4 Bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen tussen voormalige gemeenten*

Herkomstgemeente	Bestemmingsgemeente			
	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
Bedum	45	1		
Winsum		32	1	6
Eemsmond		3	23	2
De Marne	1	13		31

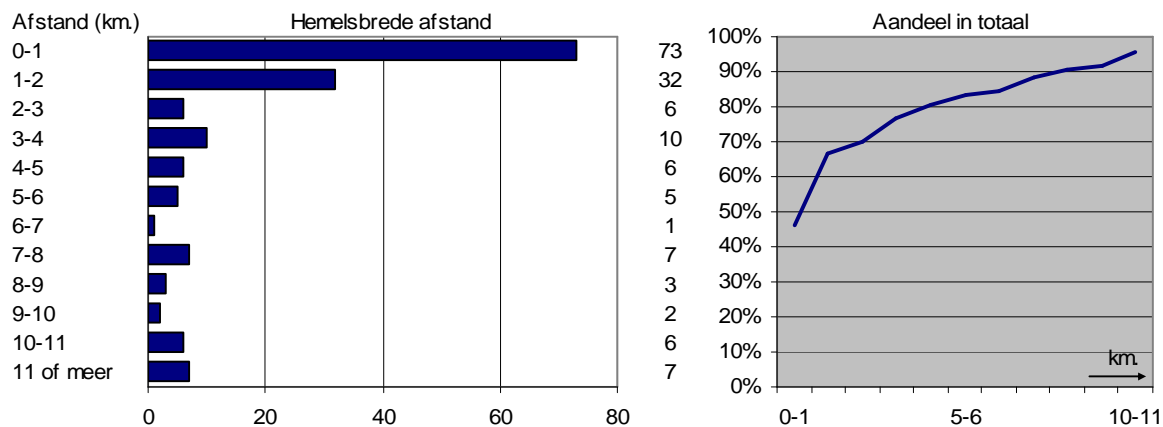
Tweederde deel van alle verplaatsingen naar een bedrijventerrein bleef binnen de eigen plaats (binnen het 'bundelingsgebied' volgens figuur 1.1). Op het niveau van de voormalige gemeenten bleef 83% binnen de eigen gemeente (131 van 158). Vooral de voormalige gemeente Bedum kent nauwelijks bedrijfsverplaatsingen naar en vanuit elders in Het Hogeland. Mogelijk is hier wel sprake van verplaatsingen van en naar de stad Groningen, maar dat wordt hier niet geregistreerd.

De belangrijkste intergemeentelijke stroom (dat wil zeggen tussen voormalige gemeenten) heeft plaatsgevonden tussen De Marne en Winsum (13 van de in totaal 27 'intergemeentelijke stromen'). Ook hierbij gaat het overigens vaak om verplaatsingen over korte afstand, namelijk twee verplaatsingen uit Eenrum (minder dan vijf kilometer over de weg tot Het Aanleg) en drie verplaatsingen uit Mensingerweer (ruim drie kilometer over de weg tot Het Aanleg). Per saldo boekt Winsum de meeste winst en hebben De Marne en Eemsmond wat bedrijven verloren.

Binnen De Marne is nog sprake geweest van enige verplaatsingen tussen plaatsen/bundelingsgebieden (dertien maal). Dat ging voornamelijk om verplaatsingen naar Haven Lauwersoog vanuit Zoutkamp (zes

maal). Daarnaast was van drie of meer verplaatsingen tussen plaatsen slechts sprake van Uithuizermeeden naar Uithuizen (vier maal: binnen Eemsmond) en van Zuidwolde naar Bedum (drie maal: binnen Bedum). In figuur 3.5 staat een 'frequentietabel' met de hemelsbrede afstanden waarover bedrijven verplaatst zijn.

Figuur 3.5 Aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen naar afstand



Uit de figuur blijkt dat verplaatsingen over een wat grotere afstand uitzonderingen zijn. Bij verplaatsingen naar bedrijventerreinen gaat het voor 46% om verplaatsingen van minder dan een kilometer (vaak zelfs op het zelfde bedrijventerrein), voor 80% om verplaatsingen binnen vijf kilometer en voor 96% om verplaatsingen binnen 11 kilometer. Voor vraag-aanbod confrontaties is het daarom binnen een zeer uitgestrekte gemeente als Het Hogeland van belang dat een 'segmentatie' naar locatie wordt doorgevoerd. Hier is als basis uitgegaan van de vier voormalige gemeenten. Daarbij past de kanttekening dat Winsum voor het oostelijk deel van De Marne mogelijk eerder in beeld zou komen (als er aanbod zou zijn) dan de terreinen bij Ulrum en Kruisweg waar nu sprake is van uitgeefbaar terrein.

In tabel 3.5 is de vraag naar bedrijventerreinen uitgesplitst naar de vier voormalige gemeenten voor de periode 2021-2030 (tien jaar) en voor de periode 2021-2035. Daarbij zijn voor de voormalige gemeenten Eemsmond en De Marne nog twee varianten doorgerekend:

- Voor Eemsmond is de vraag bepaald exclusief het SW-bedrijf. De negatieve vraag (een verwachte afname van het ruimtebeslag) drukt daar de totale vraag, terwijl niet zeker is of de krimp bij de SW-bedrijven ook zal leiden tot afstoten van bedrijfsruimte (die dan beschikbaar zou komen voor andere bedrijven en daarmee de totale behoefte aan nieuwe ruimte zou dempen).
- Voor De Marne is de vraag bepaald exclusief de vraag vanuit Haven Lauwersoog. Dat is een specifiek terrein met zeehavengerelateerde activiteiten. Het terrein is momenteel volledig uitgegeven. Het is zeer de vraag of bedrijven die behoefte hebben aan dit type terrein elders zullen vestigen (bijvoorbeeld op De Groene Wierde of Bedrijventerrein De Marne). Hier is dus sprake van een 'kwalitatieve discrepantie' (zie ook paragraaf 3.3).

Volgens de twee gemiddelde scenario's zal in de komende tien jaar in Bedum sprake zijn van een vraag van bijna 5 hectare en in Winsum van rond de 4 hectare. Wanneer de afname van het ruimtebeslag in Eemsmond in SW-bedrijven niet wordt meegerekend ligt de vraag daar iets onder de 3 hectare. De vraag in De Marne is 6 hectare, maar deze halveert wanneer Haven Lauwersoog niet wordt meegerekend. In alle voormalige gemeenten wordt ook na 2030 een toename van de vraag voorzien, waarbij overigens de jaarlijkse verwachte vraag iets afneemt (voor Eemsmond exclusief het SW-bedrijf, voor De Marne exclusief Haven Lauwersoog): in Bedum van 0.5 hectare per jaar in 2021-2030 naar 0.4 hectare per jaar in 2031-2035, in Winsum van 0.4 hectare per jaar naar 0.3 hectare per jaar, in Eemsmond van 0.3 hectare per jaar naar 0.2 hectare per jaar en in De Marne van 0.3 hectare per jaar naar 0.2 hectare per jaar.

Tabel 3.5 Vraag naar bedrijventerreinen per voormalige gemeente

Sector	2021-2030					2021-2035			
	2021	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Bedum	18.3	3.2	4.7	4.6	6.0	4.4	6.8	6.6	9.2
Winsum	22.2	2.1	4.0	3.6	5.3	2.4	5.3	4.9	7.6
Eemsmond	20.6	0.7	2.2	2.0	3.1	0.4	2.8	2.5	4.4
Eemsmond excl. SW-bedrijf	18.1	1.3	2.8	2.6	3.7	1.3	3.7	3.4	5.3
De Marne	31.3	3.9	6.0	5.8	8.0	4.8	7.9	7.8	11.6
De Marne excl. Haven Lauwersoog	18.8	1.9	3.2	3.0	4.5	2.1	4.0	3.8	6.5
<b>Totaal</b>	<b>92.4</b>	<b>9.7</b>	<b>16.8</b>	<b>16.0</b>	<b>22.4</b>	<b>11.8</b>	<b>22.6</b>	<b>21.7</b>	<b>32.6</b>

Prognoses kunnen op twee manieren in perspectief worden geplaatst, namelijk door een vergelijking met historische uitgiftecijfers en door een inventarisatie van de 'leads' (bedrijven die belangstelling hebben getoond voor een kavel).

#### Historische uitgifte van kavels

Voor zover daarover informatie was te leveren staat in tabel 3.6 een overzicht van de historische uitgifte. Dat kan afwijken van gegevens uit IBIS (het nationale Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem).

Tabel 3.6 Historische uitgifte aan bedrijventerreinen in Het Hogeland sinds 2009

Jaar	Uitgifte in hectares	
	Bedum	De Marne
2009	0.36	
2010	0.85	0.77
2011	0.86	
2012	0.52	0.43
2013		
2014		
2015		
2016		0.52
2017	0.45	0.08
2018		0.45
2019		0.15
2020		0.16
2021		0.85

Toelichting:  
Uitgegaan is van door de gemeente Het Hogeland geleverde gegevens.

In Winsum en Eemsmond is geen sprake geweest van uitgiftes omdat er geen aanbod was.

In Bedum vond de uitgifte vooral in de periode 2009-2012 plaats. Totaal is er 3.04 hectare uitgegeven in de 13-jaars periode 2009-2021. Sinds 2018 is er echter geen sprake meer geweest van door de gemeente uitgeefbare kavels. Wordt de periode 2009-2017 beschouwd (omdat er in 2017 nog uitgifte heeft plaatsgevonden was en in 2013-2016 blijkaar nog sprake van uitgeefbare kavels), dan bedroeg in die periode de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 0.34 hectare.

In de Marne is in de afgelopen 13 jaar sprake geweest van een uitgifte van 3.41 hectare (gemiddeld 0.26 hectare per jaar en de afgelopen zes jaar gemiddeld 0.37 hectare).

Hierbij passen enkele kanttekeningen:

- Of uitgifte plaatsvindt hangt mede van het aanbod af. Wanneer er geen uitgeefbare kavels zijn, kan ook geen uitgifte plaatsvinden. En wanneer na lange tijd weer kavels op de markt komen, kan dit tot een (mogelijk kortstondige) piek in uitgiftes leiden omdat een stuwmeer was ontstaan van bedrijven die een bedrijfskavel zoeken.
- De 'vraag' zoals hier bepaald is niet hetzelfde als uitgifte. De vraag is de ontwikkeling van het aantal hectares aan in gebruik zijnde kavels. Ook wanneer geen uitgifte heeft plaatsgevonden kan de hoeveelheid in gebruik zijnde hectares zijn toegenomen, namelijk wanneer leegstaande panden in gebruik worden genomen, wanneer onbebouwde reserves op in het verleden gekochte kavels in gebruik worden genomen of wanneer particulieren kavels of delen van kavels verkopen (dat komt dan niet naar voren als een uitgifte door de gemeente). Op dit moment is er zeer beperkt sprake van leegstand en zijn er ook weinig onbebouwde reserves. Dat vormt een aanwijzing dat de uitgiftecijfers vermoedelijk een onderschatting zijn van de feitelijke ontwikkeling van de vraag omdat kavels met leegstand en onbebouwde reserves in gebruik zijn genomen (nog afgezien van de potentiële vraag die niet kon worden gerealiseerd wanneer er geen geschikt aanbod was - zoals bij het vorige punt aangegeven).

### ***Leads***

Diverse bedrijven hebben belangstelling getoond voor een kavel. Soms, maar niet altijd, ging het daarbij om een duidelijke voorkeur voor een bepaalde plaats. Bij gebleken belangstelling van een bedrijf voor koop van een kavel (nieuw of als uitbreiding) wordt gesproken van een 'lead'. In verband met de vertrouwelijkheid van informatie kan hier slechts in globale termen een beeld worden geschetst van de leads (waarbij het gaat om serieuze belangstelling, maar geen inschatting is gemaakt van de kansrijkheid):

- In Bedum is sprake van leads die optellen tot 1.3 à 1.6 hectare.
- In Winsum is sprake van leads die optellen tot 0.7 hectare. Daarnaast is er nog een bedrijf dat in Winsum of Bedum ruimte zoekt (0.2 hectare).
- In Uithuizen is naar schatting belangstelling voor 1.0 hectare.
- In De Marne zijn op Bedrijventerrein De Marne bij Ulrum en De Groene Wierde (Kruiswijk) opties voor 0.52 hectare. In Zoutkamp hebben 10 bedrijven belangstelling voor uitbreiding van hun bedrijf voor in totaal ongeveer 0.6 hectare.

In totaal is er gemeentebreed dus sprake van leads voor 4.3 tot 4.6 hectare. Dat is op dit moment het maximum aan belangstelling. Bekend is namelijk dat niet elke lead tot uitgifte leidt. De aantallen hectares lopen dus niet sterk uit de pas bij een vraag volgens de middenscenario's van 1.6 tot 1.7 hectare per jaar.

### **3.3 Confrontatie vraag en aanbod**

Uit de analyse van de bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen is duidelijk gebleken dat verplaatsingen van de ene voormalige gemeente naar de andere uitzonderingen vormen. De voornaamste uitzondering zijn verplaatsingen van het oostelijk deel van De Marne naar Winsum, maar daarbij gaat het om verplaatsingen over korte afstand. Aanbod in De Marne zal bijvoorbeeld vrijwel zeker geen bedrijvigheid trekken uit Bedum of Uithuizen en ook verplaatsing uit Winsum is niet waarschijnlijk.

Daarom zijn confrontaties van vraag en aanbod opgesteld voor de vier voormalige gemeenten. Om het aanbod te bepalen zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- De leegstand is dermate laag dat deze niet als aanbod wordt beschouwd.
- Kavels op bedrijventerreinen die momenteel alleen een woonfunctie hebben worden niet tot het aanbod gerekend.
- Ook het areaal aan onbebouwde reserves is zo laag dat dit niet tot het aanbod wordt gerekend. Hier en daar zou daar mogelijk toch (op termijn) sprake van kunnen zijn (bijvoorbeeld op

Hoogeweg in Baflo). Daar waar duidelijk is dat de huidige eigenaren interesse hebben getoond om onbebouwde reserves aan te bieden, zijn zij meegerekend bij de uitgifbare kavels.

- Bij de uitgifbare kavels zijn kavels in het bezit van de gemeente en kavels in het bezit van particulieren opgeteld. Dit vormt het aanbod.

In tabel 3.7 staat een confrontatie van vraag en aanbod per (voormalige) gemeente. Voor Eemsmond is er daarbij vanuit gegaan dat krimp van het daar gevestigde SW-bedrijf niet zal leiden tot vrijkomende ruimte voor andere bedrijven en voor De Marne is er van uitgegaan dat de zeehavengerelateerde vraag op Haven Lauwersoog niet aansluit bij het bestaande aanbod in die gemeente. Deze potentiële vraag gaat daardoor verloren voor De Marne (en Het Hogeland, onder de aanname dat de Eemshaven geen alternatief biedt). De confrontatie is zowel opgesteld voor de periode 2021-2030 als voor de periode 2021-2035. Aangenomen is dat in die tijd geen 'vervangingsvraag' zal ontstaan doordat bedrijventerreinen hun bestemming verliezen en de daar gevestigde bedrijven genoodzaakt zijn te verplaatsen.

*Tabel 3.7a Vraag-aanbod confrontatie per voormalige gemeente, 2021-2030*

Component	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
<b>Vraag 2021-2030</b>				
Regional Communities	3.2	2.1	1.3	1.9
Strong Europe	4.7	4.0	2.8	3.2
Transatlantic Market	4.6	3.6	2.6	3.0
Global Economy	6.0	5.3	3.7	4.5
<b>Aanbod</b>				
Uitgifbaar	0.3	0.0	2.0	5.7
Plan Het Aanleg, fase 1		1.5		
Plan Het Aanleg, fase 2		6.2		
Transformatie Bedum	0.9?			
<b>Uitgifbaar-Vraag</b>				
Regional Communities	-2.9	-2.1	+0.7	+3.8
Strong Europe	-4.4	-4.0	-0.8	+2.5
Transatlantic Market	-4.3	-3.6	-0.6	+2.7
Global Economy	-5.7	-5.3	-1.7	+1.2

*Tabel 3.7b Vraag-aanbod confrontatie per voormalige gemeente, 2021-2035*

Component	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
<b>Vraag 2021-2030</b>				
Regional Communities	4.4	2.4	1.3	2.1
Strong Europe	6.8	5.3	3.7	4.0
Transatlantic Market	6.6	4.9	3.4	3.8
Global Economy	9.2	7.6	5.3	6.5
<b>Aanbod</b>				
Uitgifbaar	0.3	0.0	2.0	5.7
Plan Het Aanleg, fase 1		1.5		
Plan Het Aanleg, fase 2		6.2		
Transformatie Bedum	0.9			
<b>Uitgifbaar-Vraag</b>				
Regional Communities	-4.1	-2.4	+0.7	+3.6
Strong Europe	-6.5	-5.3	-1.7	+1.7
Transatlantic Market	-6.3	-4.9	-1.4	+1.9
Global Economy	-8.9	-7.6	-3.3	-0.8



Wordt uitgegaan van de twee middenscenario's (Strong Europe en Transatlantic Market) dan resulteert voor Bedum en Winsum voor de periode 2021-2030 een tekort aan ruimte van ongeveer vier hectare. Bij een sterk groeiende economie is dat tekort groter, bij een matige economische ontwikkeling is het tekort kleiner, maar toch nog altijd rond de 3 hectare in Bedum en rond de 2 hectare in Winsum.

Mocht worden overgegaan tot woningbouw aan de oostzijde van Industrierrein Bedum, dan zal een deel van dat transformatiegebied beschikbaar kunnen komen als nieuw aanbod van bedrijfsruimte. Dat is echter ruim onvoldoende om in de bestaande behoefte te voorzien.

Het Aanleg, fase 1 zou het verwachte tekort iets meer dan de helft kunnen reduceren. Wanneer ook fase 2 wordt gerealiseerd (fase 1 en fase 2 zijn gezamenlijk goed voor 7.7 hectare aan bedrijfskavels) dan zal dat voldoende ruimte bieden tot en met 2035, zelfs bij een groei volgens het hoogste economische scenario.

In de voormalige gemeente Eemsmond wordt een klein overschot voorzien volgens het scenario met de laagste economische groei, maar volgens de twee middenscenario's resulteert ook voor Eemsmond een klein tekort tot en met 2030, dat daarna nog verder oploopt.

Voor de Marne wordt tot en met 2030 volgens alle scenario's een overschot voorzien, maar zal bij het hoogste groeiscenario (Global Economy) tot en met 2035 een tekort resulteren. Ter herinnering: aan deze berekeningen ligt de aanname ten grondslag dat op Haven Lauwersoog gerichte bedrijvigheid De Groene Wierde of Bedrijvenpark De Marne niet als alternatief zullen beschouwen.

Bij het bovenstaande dient nog te worden opgemerkt dat voor het gezond functioneren van de markt voor bedrijventerreinen veelal wordt nagestreefd om over een 'ijzeren voorraad' van vijf maal de jaarlijks verwachte uitgifte te beschikken (voor schuifruimte of voor het accommoderen van 'grote vissen'). In Bedum en Winsum wordt daaraan in geen enkele van de scenario's voldaan. Voor Eemsmond zal bij een (minder waarschijnlijk dan de middenscenario's geachte) zeer lage groei sprake zijn van een klein overschot en wordt in de jaren daarna geen vraag meer verwacht. Bij de andere scenario's is al in 2030 sprake van een tekort (en is er dus zeker geen sprake van een 'ijzeren voorraad'). Voor De Marne tenslotte wordt in alle scenario's een overschot voorzien, met uitzondering van het Global Economy scenario (met de hoogste groei) in 2035. Voor de twee middenscenario's is er in 2035 sprake van een overschot (van 1.7 à 1.9 hectare) dat wat groter is dan de gewenste ijzeren voorraad (vijf maal de verwachte jaarlijkse uitgifte is dan namelijk 0.8 hectare)<sup>19</sup>.

### **Vraag naar typen kavels ('segmentatie')**

Er bestaan verschillen in het type kavels dat wordt gewenst. Aandacht zal worden besteed aan een aantal thema's:

- segmentatie/thematisering bedrijventerreinen
- gewenste kavelgrootte
- specifieke wens woon-werk kavels

### ***Segmentering naar type economische activiteiten***

Soms worden bedrijventerreinen ontwikkeld voor een specifiek segment, bijvoorbeeld voor zware industrie, voor distributie, voor perifere detailhandel of voor hoogwaardige bedrijvigheid (met een aanzienlijk aandeel kantoren of kantoorachtige gebouwen). Voor een dergelijke segmentering in het aanbod is de markt in Het Hogeland (die in feite bestaat uit vier plaatselijke deelmarkten gezien de zeer beperkte aantallen verplaatsingen over wat grotere afstanden) niet groot genoeg. De uitsplitsing naar sectoren (zie tabel 3.2) laat ook een gedifferentieerd beeld zien, met ongeveer een derde deel industrie, een derde deel distributie en ruim een derde deel overige bedrijvigheid (waaronder met name bouw & milieu en verzorgende diensten, zoals zorg en vrije tijd & cultuur). Ook de uitgiftes in de afgelopen jaren laten

---

<sup>19</sup> Van belang is het hierbij te vermelden dat vanuit landbouw & visserij geen vraag naar bedrijventerreinen wordt voorzien. Mocht dat in de praktijk wel het geval zijn, dan zal de vraag voor met name De Groene Wierde (tuinbouw en tuinbouwgerelateerd) hoger zijn dan volgens tabel 3.7a en daarmee het verwachte overschot kleiner.

geen duidelijk beeld zien van één of enkele overheersende sectoren. Wel bestaan er enige accentverschillen tussen de vier (voormalige) gemeenten, zoals de bovengemiddelde oriëntatie op perifere detailhandel en verzorgende diensten in Winsum. Voor specifieke hoogwaardige terreinen bestaat bijvoorbeeld geen markt, gezien het zeer bescheiden huidige aandeel kantoorpanden, het vrijwel ontbreken van high-tech & research en de zeer bescheiden vraag naar ruimte door kennisdiensten.

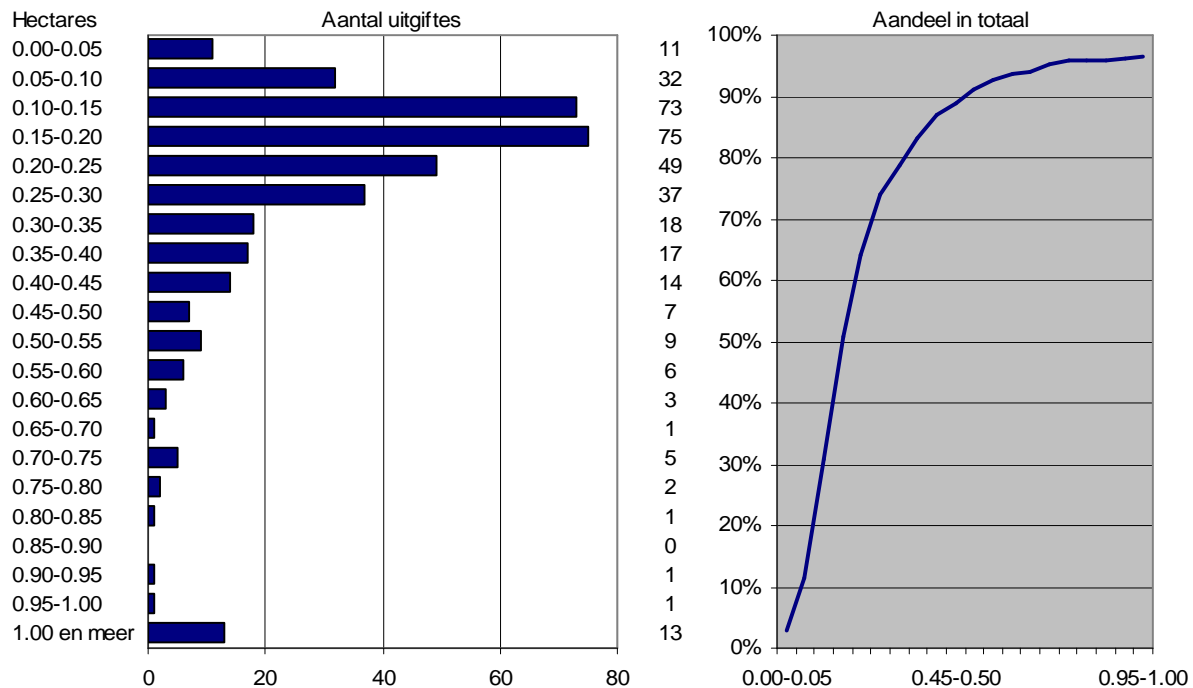
### Onderscheid naar kavelgrootte

Wat betreft de kavelgrootte zijn twee benaderingen gevolgd. Ten eerste is een overzicht gemaakt van de kavelgrootte van alle uitgiftes in Fryslân in de periode 2015-2020 voor met Het Hogeland vergelijkbare gemeenten. Uitgezonderd zijn stedelijke gebieden met grootschalige bedrijventerreinen (en soms zelfs terreinen die specifiek zijn gericht op grote kavels). De gemeenten Leeuwarden, Smallingerland en Heerenveen zijn daarom niet meegenomen. Ten tweede is bepaald welke uitgiftes in Het Hogeland hebben plaatsgevonden sinds 2009.

In totaal zijn er 375 uitgiftes geweest in Fryslân in de afgelopen zes jaar. Bij slechts dertien daarvan ging het om meer dan een hectare. Dat ging bijvoorbeeld om twee biovergisters, drie transportbedrijven, een milieuterrein (van de gemeente), een steenhandel en recycling van beton. Daarnaast waren er 29 uitgiftes tussen een halve en een hele hectare. Van de 375 uitgiftes hadden er dus 333 (89%) een oppervlakte van minder dan een halve hectare. Vervolgens is het de vraag waar het zwaartepunt van de uitgiftes zich bevindt. Daartoe staan in figuur 3.6 de aantallen uitgiftes in stappen van 0.05 hectare.

Voor alle 375 uitgiftes was de gemiddelde kavelgrootte gelijk aan 0.29 hectare, voor alle uitgiftes van minder dan een hectare was dat 0.24 hectare. De modus, dat wil zeggen de grootteklasse die het meest voorkomt (bij stappen van 0.05 hectare zoals in figuur 3.5) is 0.15-0.20 hectare. De mediaan (het punt waarop er evenveel waarnemingen hoger als lager zijn) is 0.20 hectare. Bij een groot deel van de uitgiftes gaat het dus om kleine kavels: van elke zes kavels hebben er vijf een omvang van minder dan 0.4 hectare.

Figuur 3.6 Uitgiftes Fryslân 2015-2020, naar grootteklasse



Sinds 2009 zijn er in Het Hogeland door de gemeente kavels uitgegeven op Boterdiep (Bedum), Bedrijvenpark De Marne en De Groene Wierde (Kruisweg bij Kloosterburen). In totaal ging het om 36 uitgiftes, optellend tot in totaal 7.1 hectare. Dat is een gemiddelde van 0.20 hectare. Op Boterdiep was het gemiddelde ook 0.20 hectare, op Bedrijvenpark De Marne 0.175 hectare en op De Groene Wierde 0.32 hectare. De mediaan was in Het Hogeland 0.137 en de modus lag bij 0.15 tot 0.20 hectare. Vergeleken met de uitgiftes in Fryslân is de gemiddelde kavelgrootte in Het Hogeland wat kleiner: van de 36 uitgiftes waren er 28 kleiner dan 0.25 hectare. Sinds 2009 is geen enkele uitgifte van meer dan een hectare geregistreerd en hebben slechts twee uitgifte van meer dan een halve hectare plaatsgevonden.

In het algemeen kan dus gesteld worden dat uitgiftes van meer dan een halve hectare in landelijke gemeenten niet veel voorkomen (naar schatting één op de tien) en dat uitgiftes van meer dan een hectare witte raven vormen. Gezien de uitgiftes sinds 2009 geldt dat zeker ook voor Het Hogeland.

### ***Woon-werk kavels***

In Het Hogeland is Lombok het beste voorbeeld van een woon-werk terrein. Andere voorbeelden die als zodanig kunnen worden beschouwd zijn Eenrum Noord en het (kwalitatief laagwaardige) Ringoven. Daarnaast zijn er nog terreinen met specifieke delen met woon-werk kavels (zoals Boterdiep) of waar woon-werk kavels (althans een kavel waar ook een woning staat) verspreid over het terrein voorkomen (zoals Industrierrein Bedum en Edama in Uithuizen). Hierbij moet worden opgemerkt dat de woon-werk kavels vooral in een wat verder verleden zijn uitgegeven. Op Boterdiep zijn er in 2009/2010 nog twee woon-werk kavels uitgegeven, maar sindsdien is, in elf jaar tijd, in heel Het Hogeland slechts één woon-werk kavel verkocht. In totaal ging het sinds 2009 bij deze drie uitgiftes om 0.48 hectare (gemiddeld 0.16 hectare per uitgifte).

Recentelijk zijn er op de locatie Nijverheidsweg te Uithuizen woon-werk kavels te koop, terwijl die mogelijkheid ook op een deel van Bedrijvenpark De Marne bestaat. Uitgegaan wordt van kavels van 1.500-2.000 vierkante meter. Dat lijkt de juiste kavelgrootte om op in te zetten. Oorspronkelijk waren er plannen voor uitgifte van ongeveer 1.5 hectare aan woon-werk kavels op Nijverheidsweg Uithuizen. Inmiddels is die ambitie bijgesteld naar maximaal 0.6 hectare (voor de komende tien jaar). In het algemeen (niet alleen in Het Hogeland, maar ook elders) is de verkoop van woon-werk kavels duidelijk lager dan enkele decennia geleden. Met name de financiering van de woning vormt een probleem.

## 4 Vraag en aanbod op zeehaventerrein Eemshaven

In 2014/2015 is door Bureau BUITEN de vraag naar zeehaventerreinen in de regio Eemsdelta bepaald, alsmede een vraag-aanbod confrontatie. De resultaten werden bepaald voor de som van de twee zeehaventerreinen (Delfzijl en Eemshaven). Er bestaan echter verschillen in het type bedrijvigheid waarin de twee terreinen zijn gespecialiseerd. In de kwantitatieve analyse van Bureau BUITEN (hoofdstuk 3 van hun rapport) is een onderscheid gemaakt naar zeven 'clusters' van economische activiteiten. Bepaald is welk ruimtebeslag zij momenteel innemen. Vervolgens is de toekomstige vraag berekend door uit te gaan van een groei van de toegevoegde waarde per cluster. Die is gebaseerd op de nationale procentuele ontwikkeling, met daar waar relevant een regionale afwijking (meer of minder groei ten opzichte van de nationale prognose). Er is door Bureau BUITEN van uitgegaan dat geen winst in ruimteproductiviteit zal worden geboekt. Naast de vraag die hieruit voortvloeit houdt Bureau BUITEN tevens rekening met extra vraag in verband met het aanhouden van een 'ijzeren voorraad' en 'strategische reserves' (in feite het rekening houden met incidentele grote uitgaves). Tevens is het aanbod nauwkeurig in beeld gebracht. In de bedrijventerreinvisie (Buro Kompaan 2015) is op het aanbod nog 10% in mindering gebracht voor de aanleg van nieuwe infrastructuur.

Bureau Louter heeft vraag en aanbod voor zeehaventerrein Eemsdelta opnieuw onderzocht. Toen dit onderzoek bijna was afgerond, werd bekend dat aan de zuidzijde van de Eemshaven een groot (droog) bedrijventerrein voor grootschalige bedrijvigheid ontwikkeld zal worden: bedrijventerrein Oostpolder. Het gaat naar schatting om 400 hectare aan uit te geven kavels. Uit een consultatiegesprek naar aanleiding van de concept-resultaten van het onderzoek bleek dat dit terrein mogelijk al binnen vier à vijf jaar 'op de markt' zal komen. Er bestonden binnen dit onderzoek geen mogelijkheden meer om een vraagprognose op te stellen voor Oostpolder. Duidelijk is dat er sprake zal zijn van een verband tussen de Eemshaven en bedrijventerrein Oostpolder. Daar zal bij de vraag-aanbod confrontatie (zie paragraaf 4.3) waar relevant aandacht aan worden besteed. Gedurende de fase van de marktverkenning voor bedrijventerrein Oostpolder zijn enige onderzoeken uitgevoerd. Met name inzichten uit onderzoek van Buck Consultants International<sup>20</sup> zijn daarbij gebruikt voor dit onderzoek.

De volgende stappen zijn gezet om tot een actuele prognose van de ruimtebehoefte op zeehaventerrein Eemshaven en een confrontatie van vraag en aanbod te komen:

- Vaststellen of de in 2014/2015 gekozen zeven clusters nog steeds relevant zijn en of zij ook specifiek van belang zijn voor de Eemshaven. Dit resulteert in vier clusters voor de Eemshaven, aangevuld met het restcluster 'MKB'.
- Het houden van interviews onder vier accountmanagers (één per relevant cluster) en twee datadeskundigen bij Groningen Seaports.
- Een scan van relevante literatuur om tot een 'update' (actualisering van inzichten) van de kwalitatieve analyse van het Bureau BUITEN rapport te komen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan ontwikkelingen rond de energietransitie en de mogelijk effecten daarvan op de ruimtevraag naar zeehaventerreinen.
- Het exact vaststellen van het huidige ruimtebeslag per cluster op het zeehaventerrein.
- Het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen door, naar het voorbeeld van het onderzoek van Bureau BUITEN, per cluster het ruimtebeslag in het basisjaar te vermenigvuldigen met de nationale procentuele groei van de toegevoegde waarde. De prognose voor de groei van de toegevoegde waarde is bepaald door Bureau Louter. Daarnaast is, als alternatief, tevens de historische uitgifte van bedrijfsruimte in de Eemshaven in beeld gebracht.

<sup>20</sup> Buck Consultants International (juli 2021) *Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein*. Hierin staan de belangrijkste conclusies. In bijlage 2 bij het rapport (*Marktverkenning Bedrijventerrein oostpolder; Uitwerking 5 meest kansrijke doelgroepen*) staat de onderbouwing.

- Het bepalen van het aanbod van bedrijventerreinen, in mindering gebracht met (een schatting voor) extra ruimte voor aan te leggen infrastructuur en leidingen/kabels.
- Een confrontatie van vraag en aanbod, met een onderscheid naar clusters en een beoordeling daarvan. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het begrip 'ijzeren voorraad'.
- De inzichten, zowel wat betreft de kwantitatieve als de kwalitatieve analyse zijn besproken bij een consultatiegesprek met vertegenwoordigers van bedrijven en overkoepelende organisaties en overheden.

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op het aanbod van bedrijfsruimte op zeehaventerrein Eemshaven. In paragraaf 4.2 staat de door Bureau Louter bepaalde vraag naar bedrijventerreinen. In paragraaf 4.3 tenslotte staat een confrontatie van vraag en aanbod.

Het resultaat van dit onderdeel van het onderzoek is onder andere:

- Een overzicht van de huidige verdeling van de ruimte over clusters in de Eemshaven.
- De vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2035, met een onderscheid naar periode (2021-2030 en 2021-2035), cluster en scenario.
- Een vraag- en aanbod confrontatie per scenario.

## **4.1 Aanbod**

Na de eerste vestigingen van AG Ems en de energiecentrale van Epon (tegenwoordig ENGIE) in 1976 kwam de uitgifte van kavels in de Eemshaven slechts moeizaam op gang. Pas rond 2004 (vestiging van Theo Pouw) is deze serieus op stoom gekomen. Kenmerkend voor de uitgifte in de Eemshaven (en op zeehaventerreinen in het algemeen) is het zeer onregelmatige uitgiftepatroon: jaren met zeer grote uitgiftes (soms aan één partij) worden afgewisseld door jaren met weinig uitgifte (zie paragraaf 4.2).

Uit informatie van Groningen Seaports blijkt dat er op dit moment nog 233 hectare uitgeefbaar is. Groningen Seaports onderscheidt beheergebieden. Deze zijn weergegeven in figuur 4.1. In tabel 4.1 staan de uitgegeven hectares en nog uitgeefbare hectares per beheergebied. Hierbij passen de volgende opmerkingen:

- De beheergebieden 'Hoofdinfra Eemshaven' en 'Overig Eemshaven' zijn door Bureau Louter afzonderlijk weergegeven in het overzicht. Bij het uitgegeven terrein onder 'Hoofdinfra' gaat het onder andere om de 'zonnedijk' langs de Kwelderweg (aan de zuidzijde van het terrein), om de twee pieren aan de noordzijde (bestemd voor windenergie: windmolens van WP Strekdammen) en om de pier van Vopak in de Julianahaven (0.6 hectare). Bij 'Overig Eemshaven' gaat het om uitgifte aan ProRail (aan de west- en noordzijde van het westelijk deel van het terrein). In de vraag- en aanbodanalyses in dit rapport spelen deze geen rol. . Bepalend is het subtotaal voor het in dit onderzoek 'relevante gebied' (zie tabel 4.1).
- De uitgegeven hectares zijn exclusief de post 'Derden'. Dat gaat om gebied dat niet in bezit is van Groningen Seaports.
- Niet weergegeven in het overzicht zijn de posten 'exploitatie terrein' (sanering van de voormalige locatie voor zoutopslag op het MKB-terrein aan de Robbenplaatweg; dit zal op termijn weer uitgeefbaar worden), 'bestaande infra' (waarbij de Beatrixhaven door Groningen Seaports tot Short Sea Area is gerekend en het oostelijk deel van de Wilhelminahaven tot Energy Park), 'groene terreinen', 'ruimte voor kabels en leidingstroken', 'infra planning' en 'voorraad niet regulier uitgeefbaar' (een klein aantal hectares aan snippers groen en overhoeken).
- Alles bij elkaar heeft de Eemshaven een (bruto) oppervlakte van 1.322 hectare (deels bestaande uit water, namelijk de Beatrixhaven en een deel van de Wilhelminahaven). Daarvan is 614 hectare 'netto uitgegeven' (inclusief het deel netto uitgegeven dat valt onder Hoofdinfra en Overig

Eemshaven) en 233 hectare uitgeefbaar ('netto voorraad'): een netto oppervlakte van 847 hectare. De bruto/netto verhouding is daarmee 1.56. Exclusief de Beatrixhaven en de Wilhelminahaven zou de bruto/netto verhouding 1.52 bedragen.

- Bij het Logistiek Park is ook het zonnepark bij Vopak meegerekend (ruim 19 hectare).
- Tot het Bulk Area rekent Groningen Seaports ook een deel aan de westzijde (in gebruik bij Buss Terminal) en aan de oostzijde (het deel van Wijnne Barends ten zuiden van de Westlob). Dit gaat om logistieke activiteiten. Het netto oppervlak van het deel dat functioneel als 'Bulk Area' kan worden beschouwd (voornamelijk Holland Malt en Eco Fuels) beslaat ruim tien hectare (waarvan een deel aan de noordzijde van Eco Fuels nog onbebouwd is). In de praktijk (wat betreft het type activiteiten dat er is gevestigd) is het oppervlak van het RoRo Area dus groter en is ook het Short Sea Area in de praktijk wat groter.
- Het MKB Park bestaat uit twee delen: een groot terrein aan de westzijde en een veel kleiner terrein aan de oostzijde (aan de Robbenplaatweg). Deze worden in dit rapport aangeduid als MKB Park west en MKB Park oost.

*Tabel 4.1 Uitgegeven en uitgeefbare hectares per beheergebied*

Beheergebied	Uitgegeven	Uitgeefbaar (' Netto in voorraad')
1. Bulk Area	33.42	0
2. Energy Park	256.32	114.12
3. Green Port Data	138.97	1.38
4. Handelskade	27.84	
6. Logistiek Park	41.44	56.93
7. MKB Park	16.53	21.15
9. Recycling Park	25.64	
10. RoRo Area	7.25	
11. Short Sea Area	24.8	36.01
<b>Subtotaal relevant gebied</b>	<b>572.21</b>	<b>229.59</b>
5. Hoofdinfra	20.80	3.43
8. Overig Eemshaven	10.48	
<b>Totaal</b>	<b>603.49</b>	<b>233.02</b>

Energy Park en Green Port Data nemen gezamenlijk bijna zeventig procent van het uitgegeven terrein in het relevante gebied voor hun rekening. Deels gaat het daarbij overigens nog om onbebouwde reserves. Dat geldt vooral voor de terreinen van Google en de ENGIE Eemscentrale en in wat mindere mate voor Vattenfall. In die twee grote beheergebieden hebben in het verleden ook enkele zeer grote uitgiftes plaatsgevonden, in het geval van Google in drie 'tranches' (in 2014, 2016 en 2020). Op het Energy Park zijn naast de drie grote energiecentrales ook activiteiten in de sfeer van distributie van elektriciteit gevestigd (Tennet en Enexis). Hier komen ook de kabels van Norned (uit Noorwegen) en Cobra (uit Denemarken) aan land. Op het Energy Park is tevens een datacenter gevestigd (eigendom van QTS; de voormalige locatie van Google), offshore wind logistiek (BOW terminal) en een vestiging van Bakker Bierum. Ook Elzinga is op het terrein actief, en voert opdrachten uit voor energiecentrales.

Het Recycling Park (waar Theo Pouw is gevestigd) vormt de scheidslijn tussen het oostelijk en het westelijk deel van het terrein. Met name in het oostelijk deel is sprake van zeer grootschalige kavels (Google en de drie energiecentrales). In het westelijk deel is daar wat minder sprake van, hoewel Vopak, de Buss Terminal, Wagenborg en Wijnne Barends daar ook vrij grote kavels voor hun rekening nemen. In het westelijk deel zijn ook enkele industriële bedrijven gevestigd (Eco Fuels en Holland Malt op het Bulk Area en Eemshout en, binnenkort, Werkman Hoofcare op het MKB Park west), een middelgrote bouwonderneming (Jan Snel, aan de westzijde van het MKB Park west) alsmede activiteiten in logistiek en distributie (onder andere Sealane en Holemans en de passagiersdienst van AG Ems).

Figuur 4.1 Beheergebieden



In totaal is in het relevante gebied nog bijna 230 hectare uitgeefbaar. In figuur 4.2 is dat indicatief weergegeven in elf deelgebieden. In paragraaf 4.2 zal daar, bij het onderdeel 'leads' nader op worden ingegaan. Er is sprake van twee kavels die volledig kunnen worden beschouwd als 'onbebouwde reserves'. Ze staan weliswaar genoteerd als 'uitgegeven' door Groningen Seaports, maar kunnen door particulieren worden verkocht indien er belangstelling voor bestaat. Het gaat om twee kavels aan de zuidzijde van het MKB Park west, namelijk:

- 0.4 hectare ten zuiden van Jan Snel;
- 1.6 hectare aan de westzijde van Nijlicht.

Er is dus naast de 230 hectare die door Groningen Seaports kan worden uitgegeven nog sprake van 2 hectare door particulieren uitgaafbare grond. Daarnaast zijn er op diverse kavels nog onbebouwde reserves. Daarbij gaat het om grond die recentelijk is gekocht en nog bebouwd gaat worden (Google) of om grond die bedrijven al langdurig in bezit hebben, maar als reserve aanhouden voor eventuele toekomstige uitbreidingen. Dat geldt met name voor de Eemscentrale van ENGIE en (voor wat minder hectares) voor NUON Vattenfall. In het westelijk deel van de Eemshaven is minder sprake van onbebouwde reserves. Genoemd kan worden een stukje grond van ongeveer anderhalve hectare ten noorden van de fabriek van Eco Fuels en nog wat grond bij Van Meekeren (aan de zuidzijde van MKB Park west). Verder gaat het bij het kavel van Heliport (in de uiterste noordpunt van het westelijk deel;



Heliport is eigendom van Groningen Seaports en wordt geëxploiteerd door EMS Maritime Offshore) voor ruim tweederde deel (ongeveer drie hectare) om gebied dat binnen een veiligheidscontour valt (in verband met de aanvliegroutes van helicopters). Geconcludeerd kan worden dat er wel onbebouwde reserves zijn in het westelijk deel van de Eemshaven, maar dat daarvan in de praktijk slechts twee hectare in ieder geval (en mogelijk in totaal een kleine vier hectare) als 'uitgeefbaar' kan worden beschouwd.

Figuur 4.2      *Uitgegeven en uitgeefbaar*



Er is momenteel nauwelijks sprake van leegstand op het terrein. Aan de Borkumweg is een voormalige locatie van Boog Tools beschikbaar (ongeveer 0.3 hectare). Verder is er af en aan sprake van aanbod van (delen van) panden aan de Borkumweg (nummer 6), Westereemseweg 5, Schildweg 4, Schildweg 16 (Nijlicht) en op MKB Park oost. Dat gaat echter om kleine aantallen vierkante meters (en bijbehorende hectares). Het hangt ook samen met het type activiteiten dat er is gevestigd: soms gaat het om bedrijfsruimte die tijdelijk in gebruik wordt genomen door bedrijven die een pand als uitvalsbasis gebruiken gedurende de tijd dat zij op projectbasis activiteiten uitvoeren (bijvoorbeeld voor Google of voor de energiecentrales). Bedrijven komen en gaan, maar er is geen sprake van structurele leegstand. De MKB-locaties leveren 'schuifruimte'. De leegstand wordt daarom niet meegerekend bij het 'aanbod' van ruimte.



Bij de uitgeefbare ruimte is geen rekening gehouden met ruimte voor wegen en kabels/leidingen. Het netto aan bedrijven te verkopen areaal zal dus minder zijn dan de volledige 230 hectare. Per deelgebied in figuur 4.2 verschilt het overigens in hoeverre sprake zal zijn van een noodzakelijke verdere uitsplitsing naar kavels (en daardoor mogelijk vereiste aan te leggen infrastructuur). Met name in het oostelijk deel lijkt daar wat betreft weginfrastructuur nauwelijks sprake van te zijn omdat daar naar verwachting overwegend (zeer) grote kavels uitgegeven zullen worden. In het westelijk deel zal deelgebied 7 mogelijk volledig worden uitgegeven aan één partij (zie paragraaf 4.2) en ligt de weginfrastructuur er al voor de deelgebieden 5 en 6. Dat geldt ook voor deelgebied 11. Mogelijk zal in de deelgebieden 8, 9 en 10 nog wat extra ruimte voor infrastructuur nodig zijn. Het gaat dan om de beheergebieden Logistiek Park en Short Sea Area. Verwacht mag worden dat daar wat wegen aangelegd zullen moeten worden (tenzij er grote kavels worden verkocht) en mogelijk wat kabels/leidingen. Uitgaan van 10% van het totale uitgeefbare areaal (zoals in het onderzoek uit 2015 werd aangehouden) lijkt echter aan de ruime kant. Wanneer wordt uitgegaan van tien procent van het uitgeefbare areaal in de beheergebieden Logistiek Park en Short Sea Area (afgerond naar boven tien hectare) lijkt een netto uitgeefbaar areaal van 220 hectare een redelijke schatting. Daar komt dan in ieder geval nog 2 hectare aan uitgeefbare kavels door particulieren bij.

## **4.2 Vraag**

### ***Huidig ruimtebeslag***

Voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (2021-2030) respectievelijk vijftien jaar (2021-2035) is het een eerste noodzakelijke stap om tot een zo nauwkeurig mogelijke schatting van het huidige ruimtebeslag te komen, met een onderscheid naar type economische activiteiten.

Door Groningen Seaports is informatie geleverd over het totaal aan uitgegeven hectares, met een onderscheid naar de beheergebieden (zie tabel 4.1). Om reden van vertrouwelijkheid van informatie is geen informatie over individuele bedrijven geleverd. Bureau Louter heeft een zo goed mogelijke overzicht gemaakt van de momenteel in de Eemshaven gevestigde bedrijven, hun ruimtebeslag en het aantal werkzame personen, op basis van de volgende informatie:

- informatie uit statistische bronnen als het Werkgelegenheidsregister van de provincie Groningen en Vastgoeddata;
- informatie van internet (via het zoeken op adres naar bedrijven en op berichten over de Eemshaven, zoals bijvoorbeeld het recente besluit van Werkman Hoofcare om te verplaatsen naar de Eemshaven en berichten over faillissementen) en berichten in de pers, zoals dat westelijk van QTS mogelijk een 'datahotel' zal worden gebouwd;
- informatie op basis van een fysieke 'schouw' van het bedrijventerrein, het meest recent op 17 september 2021;
- kennis bij het onderzoeksteam: zowel Henk Doeve als Gerlof Hotsma (beiden Buro Kompaan) hebben veel kennis over de Eemshaven;
- informatie uit gesprekken met medewerkers van Groningen Seaports (voor zover dat niet om vertrouwelijke informatie ging).

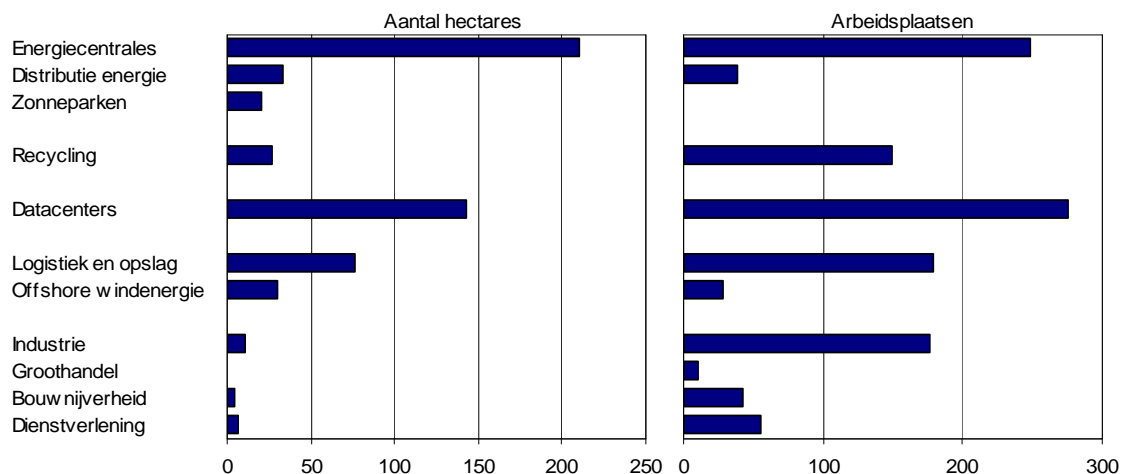
Via deze arbeidsintensieve methode is het uiteindelijk gelukt om aan elk uitgegeven kavel een bedrijf te koppelen (soms meerdere bedrijven per kavel, waarbij dan een inschatting is gemaakt van de aandelen van die bedrijven in het totale ruimtebeslag op het kavel). Ideaal gezien zou dit tot hetzelfde areaal aan uitgegeven kavels hebben geleid als in tabel 4.1. Dat is niet exact het geval. Bureau Louter komt tot een totaal van 563.0 hectare (560.7 hectare uitgegeven en bij bedrijven in gebruik zijnde ruimte, 2.0 hectare aan onbebouwde reserves en 0.3 hectare aan 'leegstand'). Volgens de administratie van Groningen Seaports is sprake van 562.3 hectare. Dat is berekend als 572.2 hectare in het relevante gebied minus

uitgegeven terrein dat is geregistreerd onder de post 'opstal'. Dat betreft ruimte voor windmolens, trafo's, en dergelijke (die in de berekeningen van Bureau Louter niet zijn meegerekend. Binnen het relevante gebied gaat dit om 9.9 hectare.

Het verschil tussen de schatting van Bureau Louter en de administratie van Groningen Seaports is zeer klein (0.7 hectare meer bij Bureau Louter: dat is 0.3%). Het kan hier om afrondingsverschillen gaan. Het voordeel van het feit dat op deze manier voor elk uitgegeven kavel bekend is welk type activiteiten er is gevestigd weegt duidelijk op tegen het nadeel dat het uitgegeven areaal bij Bureau Louter niet op de tiende hectare nauwkeurig gelijk is aan de registratie van Groningen Seaports.

In figuur 4.3 staat de verdeling naar typen activiteiten in termen van het ruimtebeslag en het aantal arbeidsplaatsen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de vier clusters en het MKB. Daarbinnen zijn soms nog deelclusters onderscheiden.

*Figuur 4.3 Bedrijvigheid op zeehaventerrein Eemshaven naar ruimtebeslag en aantal arbeidsplaatsen, 2021*



Hierbij passen de volgende opmerkingen:

- Bij het cluster energie is een onderscheid gemaakt tussen de drie energiecentrales en de distributie van elektriciteit (met name conversie- en schakelstations). Het areaal aan zonneparken is exclusief de zonnepanelen op de terreinen van Vattenfall en Engie, die als 'onbebouwde reserves' op hun terrein worden beschouwd en is exclusief de 'zonnedijk' (die buiten het relevante gebied valt; deze strook zou overigens niet geschikt zijn voor de vestiging van bedrijven). Dit betreft dus slechts het Vopak Solar Park (dat in de toekomst mogelijk plaats gaat maken voor de opslag van waterstof).
- Bij recycling gaat het voornamelijk om Theo Pouw en daarnaast om een recente vestiging van S4 Gronext (verwerking tot gas van plasticafval dat niet recyclebaar is).
- Bij datacenters gaat het om Google en QTS.
- Bij logistiek is onderscheid gemaakt tussen logistiek & opslag (zoals bijvoorbeeld AG Ems, Wagenborg en Wijnne en Barends, maar ook Vopak) en offshore windenergie (vooral Buss Terminal en BOW Terminal).
- Bij het MKB is onderscheid gemaakt naar vier deelclusters. Binnen de industrie is sprake van vier middelgrote bedrijven, namelijk Eco Fuels, Holland Malt (beide procesindustrie op het Bulk Area), Werkman Hoofcare en Eemshout (maakindustrie op het MKB Park west). Groothandel is slechts in bescheiden mate gevestigd. Bij bouwnijverheid gaat het onder andere om Jan Snel en om enkele bedrijven in de electrotechnische bouwinstallatie. Onder 'dienstverlening' vallen diverse typen bedrijven, maar hun ruimtebeslag en het aantal arbeidsplaatsen is veelal klein. Het

grootste deel (70% van het ruimtebeslag van 6.5 hectare) is op een MKB-locatie gevestigd (op het westelijk of het oostelijk deel)

Op ruim 560 hectare in gebruik zijnde hectares werken 1.200 mensen. Per hectare werken er dus twee mensen op zeehaventerrein Eemshaven. Ter vergelijking: het nationaal gemiddelde op bedrijventerreinen bedraagt ongeveer veertig per hectare en op de reguliere bedrijventerreinen in de gemeente Het Hogeland gaat het om een kleine twintig. In het algemeen geldt dat het aantal arbeidsplaatsen op zeehaventerreinen lager is dan op reguliere terreinen. In de Rotterdamse haven geldt bijvoorbeeld dat het westelijk deel van de Rotterdamse haven (tot en met de raffinaderij van Shell) vijf arbeidsplaatsen per hectare realiseert.

In tabel 4.2 is per deelcluster de verdeling van de hectares over beheergebieden aangegeven.

Tabel 4.2 Verdeling van (deel)clusters over beheergebieden

(Deel)cluster	Beheergebied									
	Bulk Area	Energy Park	Green Data Port	Handelskade	Logistiek Park	MKB Park	Recycling Park	Roro Area	Short Sea Area	Totaal
Energiecentrales		210.8								210.8
Distributie energie		29.1			2.8	1.2				33.1
Zonneparken					19.0					19.0
Recycling					0.4		25.6		0.8	26.8
Datacenters		5.6	136.9							142.5
Logistiek en opslag	0.4	3.8		25.8	15.5	2.0		3.9	24.8	76.2
Offshore windenergie		4.8						25.1		29.8
Industrie	8.7					1.9				10.7
Groothandel	0.4					0.2			0.3	1.0
Bouwnijverheid					0.1	4.3				4.3
Dienstverlening		0.8			0.3	4.4			0.9	6.5
<b>Totaal</b>	<b>9.6</b>	<b>254.9</b>	<b>136.9</b>	<b>25.8</b>	<b>38.1</b>	<b>14.1</b>	<b>25.6</b>	<b>28.9</b>	<b>26.8</b>	<b>560.7</b>

Geel gemarkeerd zijn situaties waarbij verwacht mocht worden dat het deelcluster binnen het beheergebied gevestigd zou zijn. Wat betreft de huidige situatie is sprake van een vrij grote 'match' tussen (deel)clusters en de verwachte locatie (de beheergebieden). Het aantal hectares waarvoor geen sprake is van een 'match' bedraagt 47.1 hectare (8.4% van het totaal aan uitgegeven hectares). Een aanzienlijk deel daarvan betreft het recent aangelegde Vopak Solar Park (19 hectare). Uit de hierna volgende analyse van de 'leads' zal overigens blijken dat er in de toekomst naar verwachting minder sprake zal zijn van een dermate grote match.

#### Vraag naar bedrijventerreinen volgens vier scenario's

In 2004 heeft het Centraal Planbureau een viertal Lange Termijn prognoses opgesteld voor de ontwikkeling van de economie, met een onderscheid naar economische sectoren. Hoewel deze scenario's inmiddels zijn verouderd blijft de achterliggende gedachte van een economische ontwikkeling die enerzijds kan verlopen volgens een meer of minder internationale oriëntatie en anderzijds volgens een meer publieke of meer private ontwikkeling (resultierend in vier scenario's) nog steeds relevant. Voor de reguliere terreinen (zie hoofdstuk 3) zijn deze vier scenario's gehandhaafd, maar door Bureau Louter wel geactualiseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde BedrijfsLocatieMonitor systematiek. De ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen is daarbij afhankelijk van de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de verplaatsing van activiteiten van de woonbebouwing en het buitengebied naar bedrijventerreinen (locatietypevoorkeuren) en de ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer (het terreinquotiënt). In eerdere publicaties van het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving werd erop gewezen dat deze methodiek voor zeehaventerreinen niet goed voldoet. Als een alternatief werd daarbij geopperd om de ontwikkeling van de toegevoegde waarde (gecorrigeerd voor

inflatie) als indicator voor de ontwikkeling van de ruimtevraag op zeehaventerreinen te hanteren. In het onderzoek van Bureau BUITEN (uit 2014/2015) werd deze benadering ook gevolgd en ook in ons onderzoek wordt de ontwikkeling van de toegevoegde waarde als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de ruimtevraag op zeehaventerreinen. Daarbij is echter afgeweken van de CPB-scenario's.

Bureau Louter heeft voor in totaal 76 economische sectoren de nationale reeks met toegevoegde waarde cijfers in de periode 1995-2020 als uitgangspunt genomen en daarop trendmodellen geschat (met meer gewicht naarmate het om recentere waarnemingen gaat). De uitkomsten daarvan zijn geëxtrapoleerd en binnen nationale randen voor de totale bedrijvigheid gebracht voor de periode 2021-2030. Bij die nationale randen voor de totale bedrijvigheid is uitgegaan van de groeicijfers volgens de vier scenario's van het Centraal Planbureau, waarbij deze echter alle door Bureau Louter wat zijn opgehoogd omdat de bevolkingsgroei volgens de nieuwste inzichten hoger zal liggen dan volgens de scenario's uit 2004. De verwachting is een groei van de toegevoegde waarde met 0.7% per jaar volgens het laagste scenario (Regional Communities), een groei volgens de twee middenscenario's met 1.7% per jaar (volgens Strong Europe) of 1.9% per jaar (volgens Transatlantic Market) en een groei met 2.6% per jaar volgens het scenario met de hoogste groei (Global Economy). Er is dus sprake van een bandbreedte van 1.9% per jaar tussen het hoogste en het laagste scenario. Deze bandbreedte is voor alle economische sectoren gelijk verondersteld. Er is echter wel sprake van verschil in groei tussen de sectoren. Zo groeit de ICT (waaronder datacenters) duidelijk sterker dan het nationaal gemiddelde. In wat mindere mate geldt dat ook voor opslag en logistiek en voor bouwbedrijven. Aangenomen is dat de procentuele ontwikkeling van de toegevoegde waarde voor de Eemshaven niet af zal wijken van het nationaal gemiddelde.

In tabel 4.3 staat het resultaat van de prognoses voor de 10-jaars periode 2021-2030, met een onderscheid naar de vier macro-economische scenario's en naar de clusters.

*Tabel 4.3 Vraag naar bedrijventerreinen, naar cluster en scenario, 2021-2030, hectares per jaar*

Cluster	Ruimtebeslag 2021	Bandbreedte: totale nationale economische groei volgens scenario			
		Regional Communities (laag)	Strong Europe (midden 1)	Transatlantic Market (midden 2)	Global Economy (hoog)
Energie	262.9	4.1	7.2	7.9	10.3
Recycling	26.8	0.2	0.5	0.6	0.8
Datacenters	142.5	7.6	9.8	10.2	11.9
Logistiek en offshore	106.1	2.7	4.0	4.3	5.3
MKB	22.5	0.4	0.6	0.7	0.9
<b>Totaal</b>	<b>560.7</b>	<b>15.0</b>	<b>22.2</b>	<b>23.7</b>	<b>29.2</b>

Opmerking: weergegeven is de gemiddelde jaarlijkse vraag. De totale vraag in de periode 2021-2030 kan eenvoudig worden berekend door de cijfers in de tabel te vermenigvuldigen met tien. Voor de vier scenario's betekent dat dus respectievelijk 150, 222, 237 en 292 hectares voor de totale vraag. Prognoses voor de periode 2031-2035 zijn niet afzonderlijk weergegeven. In dat geval is er van uitgegaan dat nog eens vijf maal de jaarlijkse vraag wordt opgeteld bij de vraag voor de 10-jaars periode 2021-2030. De totale vraag voor de periode 2021-2035 wordt dan 225, 333, 355 en 438 hectare. Op soortgelijke wijze kan de vraag per cluster en scenario worden berekend.

Tussen de clusters bestaan aanzienlijke verschillen in ruimtevraag in de komende tien jaar. Bedacht moet worden dat het om gemiddelden per jaar gaat: een vraag van 10 hectare voor datacenters kan bijvoorbeeld bestaan uit twee maal een uitgifte van vijftig hectare in een jaar en de overige acht jaar geen uitgifte. De uitgifte op zeehaventerreinen verloopt in het algemeen zeer wisselvallig door de tijd (zie ook hierna).

Volgens de twee middenscenario's zal de vraag vanuit het cluster energie in de komende tien jaar 7 à 8 hectare per jaar bedragen en vanuit het cluster datacenters zelfs 10 hectare per jaar. Op ruime afstand volgt

logistiek en offshore met ongeveer 4 hectare per jaar. De meest bescheiden vraag leveren de clusters recycling en MKB, beide met ruim een halve hectare per jaar.

Volgens de middenscenario's wordt een totale vraag voorzien van 22 à 24 hectare per jaar in de periode 2021-2030. Er is sprake van een bandbreedte: volgens het hoogste groeiscenario bedraagt de ruimtevraag 29 hectare per jaar en zelfs volgens het laagste groeiscenario nog 15 hectare per jaar. Daarbij is per cluster uitgegaan van een procentuele groei van de toegevoegde waarde volgens het nationale scenario. Mocht de groei van de toegevoegde waarde in de Eemshaven hoger zijn, dan zal ook de ruimtevraag stijgen.

Voor de periode 2031-2035 wordt per scenario en per cluster uitgegaan van hetzelfde jaarlijkse uitgiftetempo als in de periode 2021-2030. Dat is mede ingegeven door het feit dat het voor sommige sectoren moeilijk te voorspellen is welke ontwikkelingen op zullen gaan treden. Dat geldt bijvoorbeeld voor energiecentrales (in hoeverre en wanneer gaan verschuivingen optreden tussen kolen, gas, biomassa en groene energiebronnen als wind en zon en wat betekent dat voor het toekomstperspectief van de energiecentrales), voor de ontwikkelingen op het gebied van waterstof (zowel wat betreft productie als opslag) en wat betreft de vraag naar ruimte voor datacenters. De vraag daarnaar kan mogelijk exponentieel gaan groeien. Dat laatste geldt ook voor op het vasteland gevestigde activiteiten die samenhangen met offshore windenergie. Zoals overigens uit paragraaf 4.3 zal blijken, is de kans aanzienlijk dat de ruimte in de Eemshaven in 2030 volledig zal zijn uitgegeven. Dan is een uitvoerige analyse van de ruimtevraag na 2030 op de Eemshaven dus vooral een papieren exercitie.

### ***Een alternatief: historische uitgifte***

Als alternatief voor prognoses via de toegevoegde waarde ontwikkeling kan een benadering volgens historische uitgifte van kavels dienen. Dat levert ook inzichten in de plausibiliteit van de opgestelde prognoses op.

Gegevens over historische uitgiftes zijn door Groningen Seaports geleverd per jaar vanaf 2004, gebundeld naar data, energie, logistiek, MKB, reststoffen/recycling, zon/wind en de kleine sector 'agri' (een uitgifte van een hectare in 2008). Dit is door Bureau Louter aangevuld met gegevens uit IBIS voor de jaren 1987 tot en met 2003 (zonder een uitsplitsing naar sector). De jaarlijkse uitgiftecijfers verschillen soms tussen IBIS en Groningen Seaports. Dat hangt samen met het moment dat uitgiftes als een daadwerkelijke 'verkoop' worden geregistreerd. Maar in het geheel genomen komen (soms dus met wat verschuivingen tussen jaren) de gegevens van Groningen Seaports en IBIS vrij goed overeen.

Voor de jaren van voor 1987 ontbreken gegevens. Bekend is dat de eerste uitgiftes hebben plaatsgevonden in 1976 (aan AG Ems en een grote uitgifte aan Epon - momenteel ENGIE).

In het overzicht van Groningen Seaports zijn alle uitgiftes genoteerd. Onduidelijk is of hier ook de uitgiftes 'aan derden' onder vallen. Vermoedelijk is dat niet het geval omdat die gronden nooit eigendom zijn geweest van Groningen Seaports. Wel zijn in de uitgiftecijfers van Groningen Seaports de uitgiftes die vallen onder 'Hoofdinfra' meegerekend. Daaronder valt in ieder geval de uitgifte van de zonnedijk in 2020 (14.5 hectare). Deze is door Bureau Louter uit de uitgiftecijfers verwijderd. Voor de overige 6.3 hectare die valt onder 'Hoofdinfra' was dat niet mogelijk. De totale hoeveelheid uitgegeven kavels is dus volgens Groningen Seaports iets hoger dan wat door Bureau Louter wordt meegerekend.

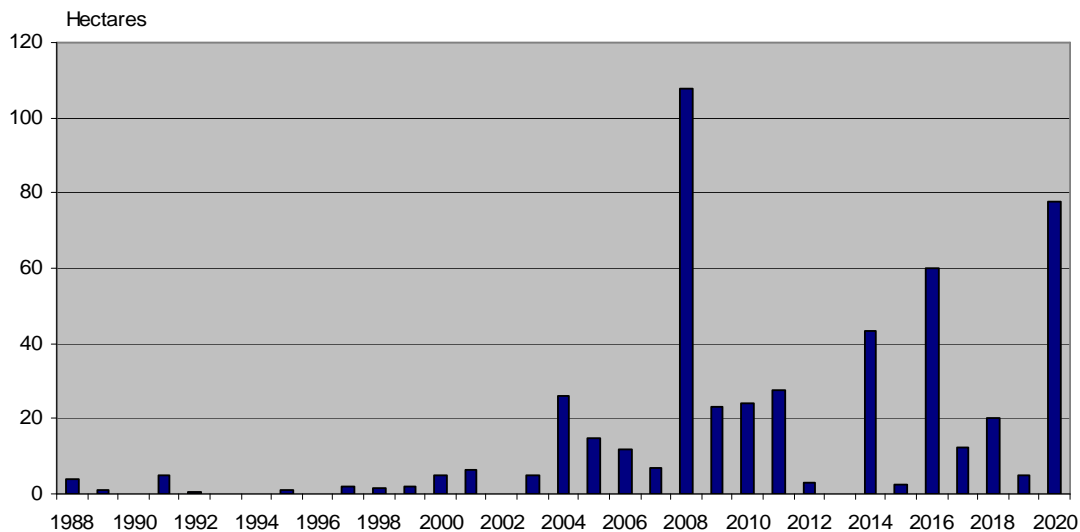
In figuur 4.4 staat de jaarlijkse uitgifte op zeehaventerrein Eemshaven sinds 1987, in figuur 4.5 staat de cumulatieve ontwikkeling. In tabel 4.4 staat de uitgifte onderscheiden naar clusters. Daarbij zijn de gemiddelde jaarlijkse uitgiftes sinds 2004 (17 jaar) en sinds 2008 (13 jaar) bepaald.

De onregelmatige uitgifte van kavels komt duidelijk naar voren. De zeer grote uitgifte aan Epon (de Eemscentrale) in 1976 staat niet in deze figuur.

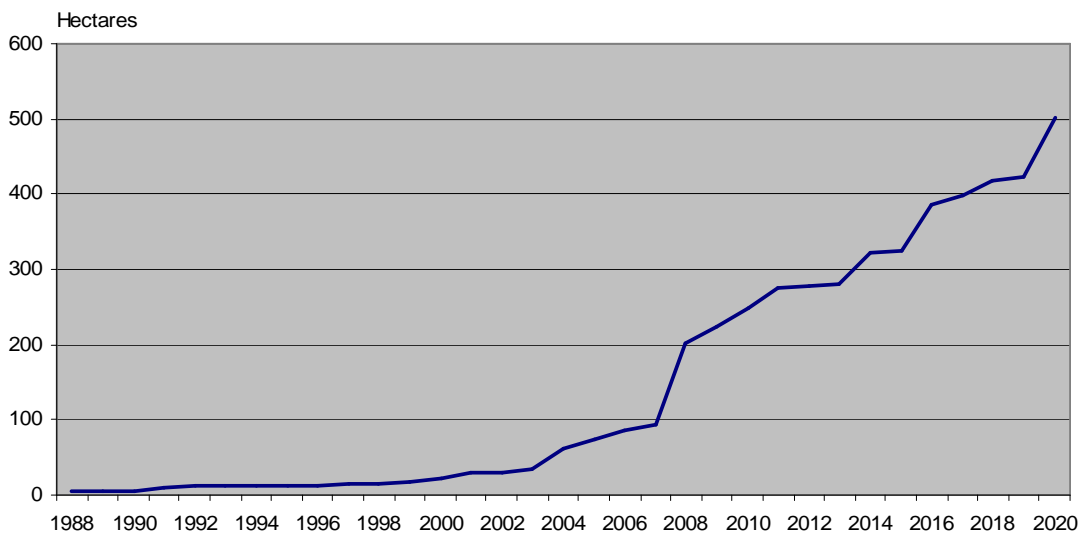
Sinds 2004 hebben in vier jaar zeer omvangrijke uitgiftes plaatsgevonden. Daarbij ging het voornamelijk om uitgiftes aan twee partijen (twee energiecentrales in 2008) of één partij (uitgiftes aan Google in drie tranches: in 2014, 2016 en 2020). In vijf jaar was daarnaast nog sprake van een uitgifte van meer dan

twintig hectare. Soms ging dat om één uitgifte (Theo Pouw in 2004), soms om meerdere uitgiftes (in 2009, 2010 en 2011 en in 2018). Clusters waar in één jaar meer dan tien hectare aan werd uitgegeven (naast de uitgiftes aan de energiecentrales en Google) zijn energie (in 2009 en 2010), logistiek (in 2011 en 2018) en zon/wind in 2020 (het Vopak Solar Park). Uit figuur 4.5 blijkt dat sinds 2004 sprake is van een versnelling in de uitgifte en sinds 2008 van een extra versnelling. Zelfs in de jaren vanaf 2004 waren er overigens jaren waarin de uitgifte niet boven de vijf hectare uitkwam (2012, 2013, 2015 en 2019). Toch vormt 2004 een kantelpunt want in de zeventien jaar in de periode 1987-2003 waren er slechts twee jaar waarin de uitgifte (iets) boven de 5 hectare uitkwam (2000 en 2001), terwijl in alle andere jaren de uitgifte lager dan 5 hectare was (in diverse jaren zelfs nul). In die periode bedroeg de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 2 hectare per jaar: ruim een factor vijftien minder dan in de periode 2008-2020.

Figuur 4.4 *Uitgifte per jaar op zeehaventerrein Eemshaven, hectares*



Figuur 4.5 *Ontwikkeling uitgegeven hectares sinds 1987, hectares*



Uit de uitgifte in de afgelopen 17 jaar (2004-2020) blijkt dat vooral data en energie veel grond hebben gekocht, op enige afstand gevolgd door logistiek. Daarna volgen recycling, MKB en zon/wind. Bij recycling en zon/wind gaat het overigens voornamelijk om een grote uitgifte in één jaar (Theo Pouw en

Vopak Solar Park). Wordt alleen de 13-jaars periode 2008-2020 in beschouwing genomen, dan is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte nog hoger. Recycling valt dan terug en de uitgiftes aan data en energie zijn nog hoger dan in de 17-jaars periode 2004-2020.

Tabel 4.4      *Uitgifte per cluster op zeehaventerrein Eemshaven, 2004-2020*

Cluster	Sinds 2004		Sinds 2008	
	Totaal	Per jaar	Totaal	Per jaar
Data	160.3	9.4	154.7	11.9
Energie	194.8	11.5	182.0	14.0
Waarvan zon/wind	20.0	1.2	20.0	1.5
Logistiek	66.9	4.1	58.7	4.5
Recycling/reststoffen	28.1	1.6	2.1	0.2
MKB	15.3	0.9	15.1	1.2
<b>Totaal</b>	<b>465.4</b>	<b>27.4</b>	<b>412.6</b>	<b>31.7</b>

Bron: Groningen Seaports; bewerking Bureau Louter

Opmerking: exclusief een uitgifte van 14.5 hectare aan de 'zonnedijk' in 2020. Het totaal is inclusief een uitgifte van 1 hectare aan 'Agri' (in 2008).

Worden de resultaten van de benadering volgens historische uitgiftes vergeleken met de prognoses volgens de toegevoegde waarde benadering (zie tabel 4.3; verder kortweg aangeduid als 'de prognose'), dan blijkt het volgende:

- Voor data komen de prognose en de historische uitgifte in vrij sterke mate overeen. De uitgifte in de periode 2008-2020 komt overeen met de prognose volgens het hoogste scenario. Bedacht met worden dat het hier in hoge mate om een type activiteiten gaat met zeer onregelmatige (en onzekere) uitgiftecijfers.
- Voor energie liggen de historische uitgiftecijfers zelfs boven de prognoses volgens het hoogste scenario. Daarbij moet worden opgemerkt dat een aanzienlijk deel van de uitgiftes betrekking had op twee energiecentrales. Het is zeer onwaarschijnlijk dat in de toekomst nog grond zal worden verkocht voor energiecentrales. Omdat geen gegevens zijn geleverd over individuele verkopen, moest door Bureau Louter een schatting worden gemaakt van het deel van de verkopen aan energiecentrales. Op basis van de omvang van de kavels van Vattenfall en RWE schat Bureau Louter dat dit om 96.4 hectare gaat. Aan 'overige uitgiftes' voor energie blijft dan 85.6 hectare over in 13 jaar en exclusief het Vopak Solar Park 66.6 hectare. Dat is per jaar 6.6 hectare inclusief en 5.1 hectare exclusief zon/wind. Dat ligt iets onder de prognoses volgens de middenscenario's, waarbij nog moet worden bedacht dat uitgiftes aan een vrij nieuwe energiebron als waterstof nog niet in de historische uitgiftecijfers verschijnen: het type activiteiten in het cluster energie waaraan verkoop van grond plaats zal vinden zal wijzigen ten opzichte van de afgelopen jaren.
- Voor logistiek komen de historische uitgiftes vrijwel exact overeen met de prognoses volgens het middenscenario. Daarbij is geen rekening gehouden met een mogelijke exponentiële groei van de ruimtebehoefte voor logistiek die samenhangt met offshore windenergie (waarbij dan aangetekend moet worden dat het aanbod aan locaties aan of zeer nabij kades een grens aan de uitbreidingspotentie zal stellen).
- Voor het MKB resulteren historische uitgiftecijfers die zich aan de bovenkant (of zelfs iets daarboven) van de prognoses bevinden. In absolute aantallen hectares gaat het overigens om kleine verschillen.
- De historische uitgifte aan bedrijven in het cluster recycling is gering en bevindt zich aan de benedengrens van de prognoses. Hier zullen overigens andere typen recycling (onder andere recycling in de offshore windenergie) voor een nieuw type vraag kunnen gaan zorgen.

### ***Informatie over 'leads'***

Voor diverse uitgifbare kavels bestaat belangstelling. Vanuit Groningen Seaports is geen overzicht geleverd van het totaal aan 'leads' (van reserveringen en opties tot getoonde belangstelling) in termen van hectares. Informatie daarover is vertrouwelijk. Wel heeft Bureau Louter uit andere bronnen (via persberichten en/of berichten op internet) openbare informatie verzameld. In dat geval zijn namen van bedrijven genoemd. Voor andere informatie over leads is slechts aangegeven of er sprake is van leads (zonder het noemen van bedrijfsnamen of zelfs van het type activiteiten).

Al lang geldt dat Van Merkesteijn zeer serieuze belangstelling heeft voor vestiging in de Eemshaven. De stikstofproblematiek gooit daarvoor vooralsnog roet in het eten. Mochten deze problemen overwonnen worden, dan zal dit staalbedrijf zich vestigen in gebied 1 (zie figuur 4.2). Het gaat daarbij om een kavel van 59 hectare. BOW Terminals wil de terminal in gebied 2 uitbreiden met een extra 5 hectare. In gebied 4 zal mogelijk een 'datahotel' worden gebouwd (waarbij de omvang van het kavel niet bekend is) en in gebied 7 zal mogelijk een distributiecentrum vestigen (ongeveer 12 hectare). Opvallend is hier dat de drie genoemde leads op het Energy Park betrekking hebben op activiteiten die niet vallen binnen het cluster energie en dat de lead op het MKB Park west niet valt onder het MKB, maar onder logistiek. Mochten al deze leads tot uitgifte leiden, dan zal het in totaal om 76 hectare plus het oppervlak van het datahotel gaan, waarbij het type activiteiten strikt genomen niet overeenkomt met het type activiteiten dat in de naam van het beheergebied wordt genoemd. Dat staat in schril contrast tot de tot nu toe gangbare praktijk van een hoge mate van 'match' tussen beheergebied en type activiteiten (zie tabel 4.2).

Uit de interviews met medewerkers van Groningen Seaports blijkt dat ook voor overige delen van gebied 2 en voor gebied 3 serieuze belangstelling bestaat. Ook daarbij gaat het niet altijd om activiteiten die 'passen' binnen het profiel van het Energy Park. Mogelijk zal dus binnen enkele jaren vrijwel het gehele oostelijk deel van de Eemshaven zijn verkocht.

Ook voor het westelijk deel bestaat belangstelling. Naast gebied 7 geldt dat voor gebied 10 en delen van gebied 8 en 9. De verkoop van dit westelijk deel van de Eemshaven zal naar verwachting minder snel verlopen dan het oostelijk deel, met name wat betreft de delen die niet aan een kade liggen. Exacte informatie hierover is niet beschikbaar.

## **4.3 Vraag-aanbod confrontatie**

In paragraaf 4.1 is een schatting gemaakt van het aanbod. Momenteel is nog 230 hectare uitgifbaar door Groningen Seaports en 2 hectare door particulieren. Gezien het feit dat (met name in het oostelijk deel) voornamelijk grote kavels uitgegeven zullen worden, wordt verwacht dat ongeveer tien hectare nodig zal zijn voor infrastructuur (wegen en kabels/leidingen). Netto zal dus naar schatting 222 hectare uitgifbaar zijn. In de komende tien jaar zal volgens het laagste scenario een vraag bestaan van 150 hectare en volgens het hoogste scenario van 292 hectare. Volgens de twee middenscenario's zal de ruimtevraag 222 à 237 hectare bedragen. Dit betekent dat het aanbod niet voldoende is om in de komende tien jaar aan de ontwikkeling van de vraag volgens het hoge scenario en het hoogste van de twee middenscenario's te voldoen. Vraag en aanbod sluiten precies bij elkaar aan volgens het laagste van de twee middenscenario's scenario en slechts bij een ontwikkeling volgens het lage scenario zal sprake zijn van voldoende aanbod. Volgens dat scenario zal eind 2030 nog een voorraad van 72 hectare aan uitgifbare terreinen beschikbaar zijn. Bij een voortgaande ontwikkeling van de vraag in de jaren daarna is dat aanbod voldoende voor nog vijf jaar ontwikkeling volgens het laagste scenario (15 hectare per jaar). Een voorraad van vijf jaar aan te verwachten jaarlijkse uitgifte wordt veelal beschouwd als een vereiste 'ijzeren voorraad': voor een gezonde markt voor bedrijventerreinen is dat een niveau dat wenselijk wordt geacht om een voldoende breed aanbod aan bedrijfsruimte te garanderen en om 'incidentele' grote ruimtevragers te kunnen accommoderen. Zeker voor zeehaventerreinen is een voldoende omvang van het aanbod gewenst, zoals blijkt uit het zeer grillige uitgiftepatroon voor de Eemshaven (zie paragraaf 4.2) en voor zeehaventerreinen in het algemeen.



De kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod doet niet voldoende recht aan twee factoren. Ten eerste is niet elk kavel even geschikt voor elk type bedrijf en ten tweede zal binnen vier à vijf jaar het grootschalige bedrijventerrein Oostpolder op de markt komen.

In tabel 4.5 staat een eenvoudige vraag-aanbod confrontatie naar segmenten. Deze is opgebouwd rond de clusters. Voor vier daarvan wordt actief acquisitie gepleegd door Groningen Seaports. Daarnaast wordt ruimte geboden voor MKB-bedrijven.

Tabel 4.5 Confrontatie van vraag en aanbod naar segmenten in de Eemshaven, in hectares, 2021-2030

Cluster	Beheergebied(en)	Uitgeefbaar	Vraag 2021-2030 (range)	Opmerking
Energie	Energy Park	114.1	41 tot 103	Van Merkesteyn?
Recycling			2 tot 8	Specifiek segment?
Datacenters	Green Data Port	1.4	76 tot 119	Oostpolder?
Logistiek en offshore	Logistiek Park, Short Sea Park	83.6	27 tot 53	Offshore exponentiële groei?
MKB	MKB Park	23.2	4 tot 9	DC van 12 hectare?
<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>	<b>222.3</b>	<b>150 tot 292</b>	

Toelichting:

Bij de beheergebieden zijn alleen gebieden geselecteerd waar nog sprake is van uitgeefbaar terrein. Dat is niet meer het geval op het Bulk Area, het Recycling Park, het Roro Area. en de Handelskade.

De uitgeefbare hectares wijken af van het 'subtotaal relevant gebied' in tabel 4.1 omdat bij het MKB Park 2 hectare aan uitgeefbare terreinen door particulieren is meegerekend en bij Logistiek Park en Short Sea Park is uitgegaan van 10% aftrek (9.3 hectare) in verband met ruimte voor wegen en kabels/leidingen.

Per cluster geldt het volgende:

- Voor energie lijkt sprake te zijn van een overschot (meer aanbod dan vraag). Zelfs volgens het hoogste scenario resulteert daarbij een licht overschot van 11 hectare per ultimo 2030. Dat is wel ruim onder de gewenste ijzeren voorraad van 51 hectare (vijf maal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte). Hierbij moet echter worden opgemerkt dat een mogelijke uitgifte van bedrijfsruimte aan Van Merkesteyn en de BOW terminal (in totaal 64 hectare) al op korte termijn kan leiden tot een afname van het uitgeefbaar areaal naar 50 hectare. Ook is denkbaar dat nog andere uitgiftes plaats zullen vinden aan activiteiten die niet binnen het cluster energie vallen (er zijn leads zoals het datahotel). Bij een afname van het uitgeefbaar terrein naar 50 hectare resulteert volgens het lage scenario een uitgeefbare voorraad van 9 hectare per ultimo 2030. Dat is dan ruim onder de gewenste ijzeren voorraad van 20 hectare (vijf maal een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 4.1 hectare). Als vragers naar ruimte vanuit het cluster energie kunnen worden beschouwd de productie van waterstof (electrolyzers), de opslag van waterstof, distributie van electriciteit (conversiestations en schakelstations) en eventueel ruimte voor leidingen/kabels. Uit analyses, zoals van BCI, kan een globale schatting worden gemaakt dat er voor electrolyzers waarschijnlijk een maximale 'markt' zal zijn voor vijftig hectare tot en met 2030. Tevens wordt een verdere vraag naar ruimte voor de distributie van electriciteit voorzien. Opslag van waterstof is iets dat mogelijk op de wat langere termijn gaat plaatsvinden. Een eventuele vervanging van het Vopak Solar Park (op het Logistiek Park) door opslag voor waterstof zou overigens niet tot extra vraag leiden aangezien die ruimte nu al geboekt staat als 'uitgegeven' (maar binnen een ander deelcluster van het cluster energie). Drie andere opmerkingen zijn hier nog op hun plaats. Ten eerste geldt dat de genoemde activiteiten ook buiten het Energypark geplaatst zouden kunnen worden (bij voorkeur niet buitendijks overigens - zie figuur 4.6). Een tweede opmerking is dat bij twee van de drie energiecentrales nog onbebouwde reserves zijn (bij Vattenfall en vooral bij ENGIE). Daar kan

ook een deel van de vraag landen. De derde en laatste opmerking is dat voor een deel van de vraag ook de Oostpolder geschikt is.

- Recycling is een activiteit waarvoor vooral in Delfzijl ruimtevraag wordt voorzien. De recycling van bladen van windmolens is daar een uitzondering op een 'specifiek segment'. Dit zou tot enige vraag naar ruimte kunnen leiden (hoogstens vijf hectare per bedrijf). Het zal nog een uitdaging zijn om dit type activiteiten in te passen. Er zal in ieder geval sprake moeten zijn van een buitendijkse locatie (noordelijk van de rode lijn in figuur 4.6), liefst op een kavel aan de kade (waar al veel vraag naar zal zijn), tenzij ingenieuze methoden worden toegepast om de gebieden 3 of 4 uit figuur 4.6 'bereikbaar' te maken voor dit type activiteiten.
- Naar datacenters bestaat naar verwachting een grote vraag. Per uitgifte kan het ook gaan om tientallen hectares (soms zelfs vele tientallen hectares: zie Google). Op de Green Data Port is daar geen ruimte meer voor. Een voorwaarde voor dit type activiteiten is dat ze niet buitendijks worden geplaatst. Combinatie van de wens van een vrij groot kavel en een locatie die niet buitendijks is, laat voor datacenters op de Eemshaven slechts de gebieden 4 en 8 uit figuur 4.2 open als mogelijkheid. Uiteraard vormt hier het bedrijventerrein Oostpoort een uitstekend alternatief (zie het rapport van BCI). Een aanzienlijk deel van de voor Eemshaven berekende vraag zou daar kunnen landen.
- Het cluster logistiek en offshore (inclusief opslag) bestaat uit diverse deelsegmenten, zoals passagiersdiensten (AG Ems), kadegebonden logistiek (zoals Wijnne Barends en Wagenborg), opslag (zoals Vopak en de Sugar Terminal), offshore wind activiteiten (Buss terminal, BOW terminal, westelijk deel van Wagenborg) en logistieke dienstverleners (deels ook op het MKB Park gevestigd). Een mogelijk nieuw segment vormen niet noodzakelijk kadegebonden distributiecentra, waarvan er naar verwachting één in gebied 5 van figuur 4.6 zal vestigen. Dat type activiteiten zou ook in de gebieden 3 en 4 (en eventueel gebied 8) in figuur 4.6 kunnen vestigen. Bij het consultatiegesprek waren er overigens vanuit het bedrijfsleven twijfels of Groningen Seaports dit wel 'zou moeten willen' op de buitendijkse locaties.
- Voor het MKB Park lijkt sprake te zijn van een overschot. Wanneer het distributiecentrum in gebied 5 in figuur 4.6 wordt uitgegeven, zal het uitgiftebaar areaal echter afnemen naar 11 hectare. Dan is het overschot al aanzienlijk kleiner. Een ontwikkeling van de vraag volgens het hoge scenario (ongeveer een hectare per jaar) wordt hier niet onwaarschijnlijk geacht door deskundigen. Bij uitgifte van 12 hectare aan het DC zou dan zeker geen sprake meer zijn van een omvangrijk overschot. Opgemerkt moet hierbij worden dat MKB-bedrijven ook deels buiten het MKB Park zouden kunnen vestigen, maar dat anderzijds ook activiteiten met een wat kleinere ruimtevraag vanuit de andere clusters op het MKB Park kunnen landen. Kortom, in de praktijk zal er waarschijnlijk geen sprake zijn van een omvangrijk overschot voor dit cluster.

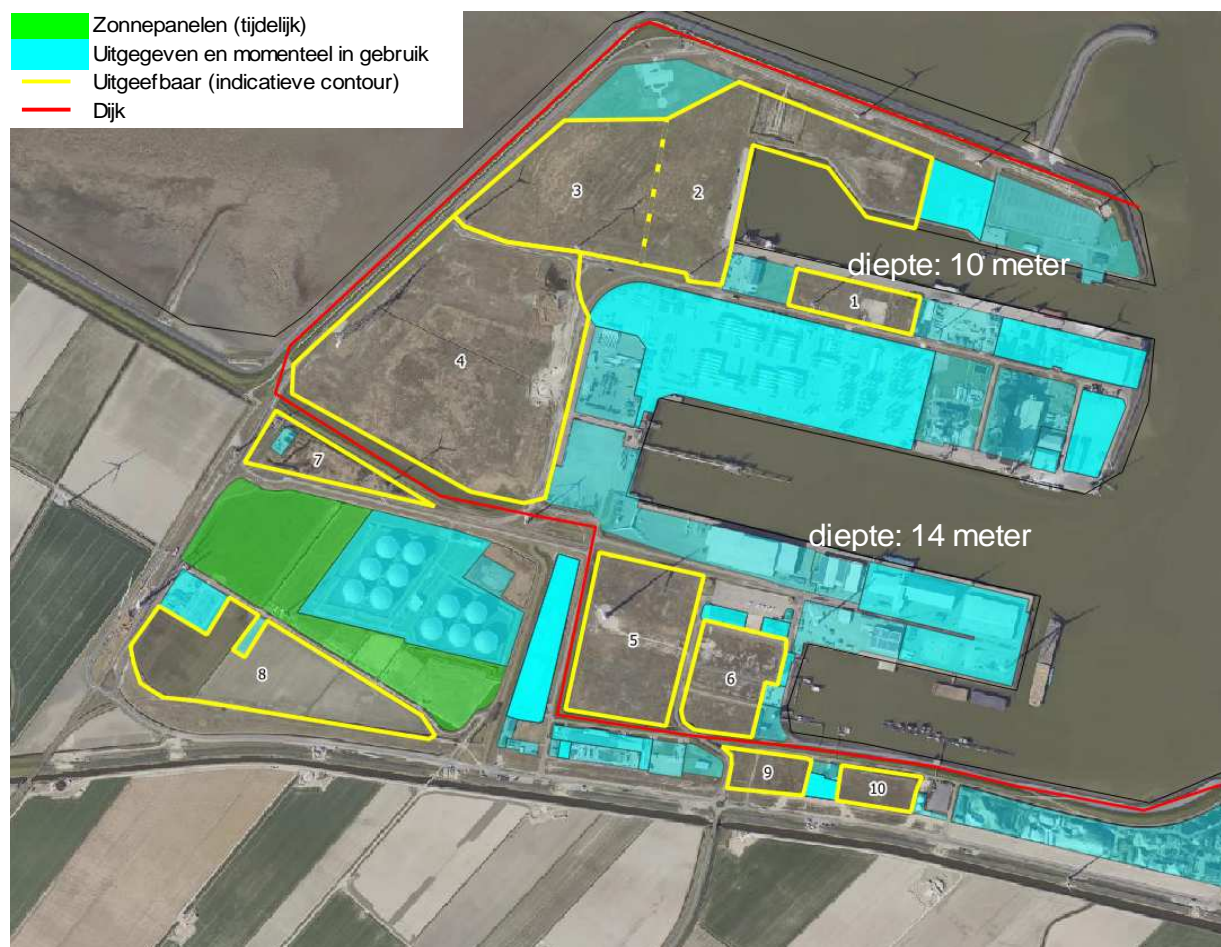
Naast de clusters zal er mogelijk nog vraag zijn vanuit andere typen economische activiteiten (zie ook paragraaf 4.2). Van Merkesteijn (staalindustrie) is een duidelijk voorbeeld. Ook de automotive sector wordt genoemd. Daarvoor zouden dan de gebieden 3 en 4 in figuur 4.6 in aanmerking komen. Productie van elektrische auto's vergt echter een ruimtevraag die ver uitstijgt boven het momenteel op zeehaventerrein Eemshaven beschikbare areaal. Gedacht zou ook kunnen worden aan de productie van accu's. Opslag van auto's zou ook een mogelijkheid zijn (met een goede verbinding over de weg naar water). Dit zijn overigens activiteiten die deels ook mogelijk zouden zijn op bedrijventerrein Oostpolder (zie het BCI-rapport), met een betere bereikbaarheid dan het noordwestelijk deel van het Eemshaventerrein.

In het algemeen kan het volgende worden gesteld:

- Volgens de *huidige* situatie is sprake van een vrij grote match tussen type economische activiteiten (vraag) en het gewenste profiel van de beheergebieden (aanbod). Dat lijkt in de *toekomst* in toenemende mate losgelaten te (moeten) worden. Dat is een logisch gevolg van het feit dat de ruimte steeds schaarser wordt en er dus eerder discrepanties gaan ontstaan tussen vraag en aanbod op het niveau van de beheergebieden (zie tabel 4.5).

- Voor sommige typen economische activiteiten kan Oostpolder uitstekend als alternatief dienen voor de Eemshaven. Dat geldt bijvoorbeeld voor datacenters. Voor activiteiten in offshore windenergie werden daarover in de consultatiebijeenkomst overigens grote twijfels uitgesproken aangezien nabijheid van een kade (liefst zelfs ligging aan een kade) daarvoor een belangrijke voorwaarde vormt.
- Vereisten aan te vestigen activiteiten op specifieke delen van de Eemshaven zullen in ieder geval vastgehouden moeten worden voor kadegebonden activiteiten (watergebonden logistiek, offshore windenergie). De ruimte daarvoor is zeer schaars en zal gekoesterd moeten worden. Activiteiten waarvoor vestiging aan een kade geen strikte voorwaarde vormen, dienen daar bij voorkeur geweerd te worden.
- Hoewel er in de praktijk altijd tegenvallers kunnen bestaan (zoals bijvoorbeeld het toch niet doorgaan van de vestiging van Van Merkesteyn) zal het oostelijk deel van de Eemshaven waarschijnlijk binnen tien jaar worden uitgegeven (mogelijk zelfs sneller). Voor het westelijk deel geldt een meer genuanceerd beeld. 'Reserveren' van ruimte voor het MKB lijkt aan te bevelen en ruimte voor kadegebonden activiteiten moet gekoesterd worden. Gebied 8 ligt vrij gunstig en er is ook al sprake van belangstelling. Wat de kansrijkheid op spoedige uitgifte betreft vormen gebied 3 en 4 het enige aandachtspunt.

Figuur 4.6      *Uitgeefbaar terrein aan de westzijde van de Eemshaven*



## 5 Samenvatting en conclusies

In dit rapport is de markt voor bedrijventerreinen in de gemeente Het Hogeland in beeld gebracht. De onderzoeksvraag luidde daarbij:

'Het bepalen van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen voor de periode 2021-2035 en een confrontatie van vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op reguliere bedrijventerreinen en op het zeehaventerrein.'

In deze samenvatting wordt slechts ingegaan op de kernvraag van het onderzoek, namelijk het bepalen van de vraag en het aanbod op de markt voor bedrijventerreinen in de periode 2021-2030, met een doorkijkje naar 2035. Feiten en cijfers over de economie van Het Hogeland, het belang van de 'zeehaven economie' daarbinnen en kenmerken van bedrijventerreinen staan in het rapport, maar er wordt in deze samenvatting geen aandacht aan besteed.

Een onderscheid is gemaakt tussen het zeehaventerrein Eemshaven en de overige terreinen. Deze worden aangeduid als 'reguliere terreinen'. Daar is ook het haventerrein Lauwersoog toe gerekend.

### Regulier bedrijventerreinen

Onder de reguliere bedrijventerreinen bevinden zich zes 'solitaire terreinen', waarbij één bedrijf het volledige (of in ieder geval het overgrote deel van) terrein vult. In al deze gevallen kan groei van het bedrijf op het terrein zelf opgevangen worden, op de nog onbebouwde delen. De solitaire terreinen zijn daarom niet in de vraag-aanbod confrontatie meegenomen.

Het Hogeland is in oppervlakte de tweede gemeente van Nederland. De onderlinge afstanden tussen plaatsen zijn soms groot. Dit terwijl bedrijven in het algemeen over korte afstand verplaatsen. Historische gegevens over bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen leren bijvoorbeeld dat er tussen de voormalige gemeenten nauwelijks bedrijfsverplaatsingen hebben plaatsgevonden, met uitzondering van wat stromen tussen Winsum en (het oostelijk deel van) De Marne (zie tabel 5.1). Er is daarom sprake van ruimtelijke deelmarkten binnen Het Hogeland.

Tabel 5.1 Bedrijfsverplaatsingen naar bedrijventerreinen tussen voormalige gemeenten

Herkomstgemeente	Bedum	Bestemmingsgemeente		
		Winsum	Eemmond	De Marne
Bedum	45	1		
Winsum		32	1	6
Eemmond		3	23	2
De Marne	1	13		31

In tabel 5.2 staat het potentieel aanbod in De Marne, uitgesplitst naar de vier voormalige gemeenten. Deze 'ruimtelijke deelmarkten' zijn afgebakend op basis van de analyse van bedrijfsverplaatsingen. Voor kavels waar momenteel alleen nog wordt gewoond, is de kans klein dat daar nog bedrijven zullen vestigen. Er is sprake van weinig onbebouwde reserves (kavels die zijn verkocht, maar waar nog geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden) en er is sprake van zeer weinig leegstand (kavels waar gebouwen staan, waar echter geen bedrijf actief is). Omdat er altijd wel sprake is van enig oppervlak aan onbebouwde reserves en leegstand, maar de aantallen hectares voor Het Hogeland lager zijn dan wat gebruikelijk is, worden deze niet meegerekend bij het aanbod. Het aanbod bestaat dus uit ruim 8 hectare. De uitgeefbare kavels zijn ruimtelijk ongelijk verdeeld. De Marne kent het grootste aanbod, gevolgd door Eemmond. In twee voormalige gemeenten zijn er niet (Bedum) of nauwelijks (Winsum) uitgeefbare kavels beschikbaar. Praktisch gesproken vormt het aanbod in De Marne of Eemmond daarvoor geen reële optie.

Tabel 5.2 *Potentieel aanbod op reguliere bedrijventerreinen (exclusief solitaire terreinen)*

	Pure woonkavels	Onbebouwde reserves	Leegstand	Uitgeefbare kavels
Bedum	0.44	0.18	0.00	0.28
Winsum	0.95	1.12	0.44	0.00
Eemsmond	0.51	0.97	0.15	2.04
De Marne	1.29	0.00	0.21	5.72
<b>Het Hogeland</b>	<b>3.18</b>	<b>2.28</b>	<b>0.76</b>	<b>8.04</b>

In tabel 5.3 staat de door Bureau Louter berekende vraag naar bedrijventerreinen per voormalige gemeente, voor de periode 2021-2030 en 2021-2035 en doorgerekend volgens een viertal macro-economische scenario's. Voor Eemsmond is daarbij een variant doorgerekend waarbij verlies aan plaatsen bij het SW-bedrijf wordt opgevuld door andere activiteiten. Voor De Marne is doorgerekend wat de vraag is exclusief Haven Lauwersoog. Daar is geen ruimte meer en de berekende vraag sluit niet aan bij het beschikbare aanbod op andere bedrijventerreinen in de gemeente (een 'kwalitatieve discrepantie').

Tabel 5.3 *Vraag naar reguliere bedrijventerreinen per voormalige gemeente*

Sector	2021-2030					2021-2035			
	2021	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Bedum	18.3	3.2	4.7	4.6	6.0	4.4	6.8	6.6	9.2
Winsum	22.2	2.1	4.0	3.6	5.3	2.4	5.3	4.9	7.6
Eemsmond	20.6	0.7	2.2	2.0	3.1	0.4	2.8	2.5	4.4
Eemsmond excl. SW-bedrijf	18.1	1.3	2.8	2.6	3.7	1.3	3.7	3.4	5.3
De Marne	31.3	3.9	6.0	5.8	8.0	4.8	7.9	7.8	11.6
De Marne excl. Haven Lauwersoog	18.8	1.9	3.2	3.0	4.5	2.1	4.0	3.8	6.5
<b>Totaal</b>	<b>92.4</b>	<b>9.7</b>	<b>16.8</b>	<b>16.0</b>	<b>22.4</b>	<b>11.8</b>	<b>22.6</b>	<b>21.7</b>	<b>32.6</b>

Toelichting: Onderscheid is gemaakt naar een laag macro-economisch scenario (Regional Communities: RC), twee middenscenario's (Strong Europe en Transatlantic Market) en een hoog scenario (Global Economy).

Om de vraag in perspectief te plaatsen, zou vergeleken kunnen worden met historische uitgiftecijfers. Dat is echter maar ten dele relevant. Wordt naar de periode 2009-2021 gekeken, dan was er in Winsum en Eemsmond in die periode geen sprake geweest van uitgiftes omdat er geen aanbod was. In Bedum vond de uitgifte vooral in de periode 2009-2012 plaats. Totaal is er 3.04 hectare uitgegeven in de 13-jaars periode 2009-2021. Sinds 2018 is er echter geen sprake meer geweest van door de gemeente uitgeefbare kavels. Wordt de periode 2009-2017 beschouwd (omdat er in 2017 nog uitgifte heeft plaatsgevonden was en in 2013-2016 blijkbaar nog sprake van uitgeefbare kavels), dan bedroeg in die periode de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 0.34 hectare.

In de Marne is in de afgelopen 13 jaar sprake geweest van een uitgifte van 3.41 hectare (gemiddeld 0.26 hectare per jaar en de afgelopen zes jaar gemiddeld 0.37 hectare). Voor De Marne komt dit redelijk overeen met de prognose (volgens de middenscenario's). Voor Bedum lag de historische uitgifte iets onder de berekende vraag, maar ook voor Bedum was er sprake van een zeer bescheiden aanbod.

Een andere manier om de vraag te bepalen is via zogenaamde 'leads': bedrijven die hebben aangegeven belangstelling te hebben voor vestiging op een bedrijventerrein. In totaal is er gemeentebreed, voor zover bekend, sprake van leads voor 4.3 tot 4.6 hectare. Dat is op dit moment het maximum aan belangstelling.

Bekend is namelijk dat niet elke lead tot uitgifte leidt. De aantallen hectares lopen dus niet sterk uit de pas bij een vraag volgens de middenscenario's van 1.6 tot 1.7 hectare per jaar.

In tabel 5.4 staat een confrontatie van vraag en aanbod per (voormalige) gemeente. Voor Eemsmond is er daarbij vanuit gegaan dat krimp van het daar gevestigde SW-bedrijf niet zal leiden tot vrijkomende ruimte voor andere bedrijven en voor De Marne is er van uitgegaan dat de zeehavengerelateerde vraag op Haven Lauwersoog niet aansluit bij het bestaande aanbod in die gemeente. Deze potentiële vraag gaat daardoor verloren voor De Marne (en Het Hogeland, onder de aanname dat de Eemshaven geen alternatief biedt). De confrontatie is zowel opgesteld voor de periode 2021-2030 als voor de periode 2021-2035. Er zijn geen aanwijzingen dat in die tijd geen 'vervangingsvraag' zal ontstaan doordat bedrijventerreinen hun bestemming verliezen en de daar gevestigde bedrijven genoodzaakt zijn te verplaatsen. Naast de uitgifbare kavels staan in tabel 5.4 nog mogelijk beschikbaar komende ruimte op Industrierrein Bedum als gevolg van een transformatie naar woningbouw en het plan Het Aanleg (in twee fasen).

*Tabel 5.4 Vraag-aanbod confrontatie per voormalige gemeente, 2021-2030*

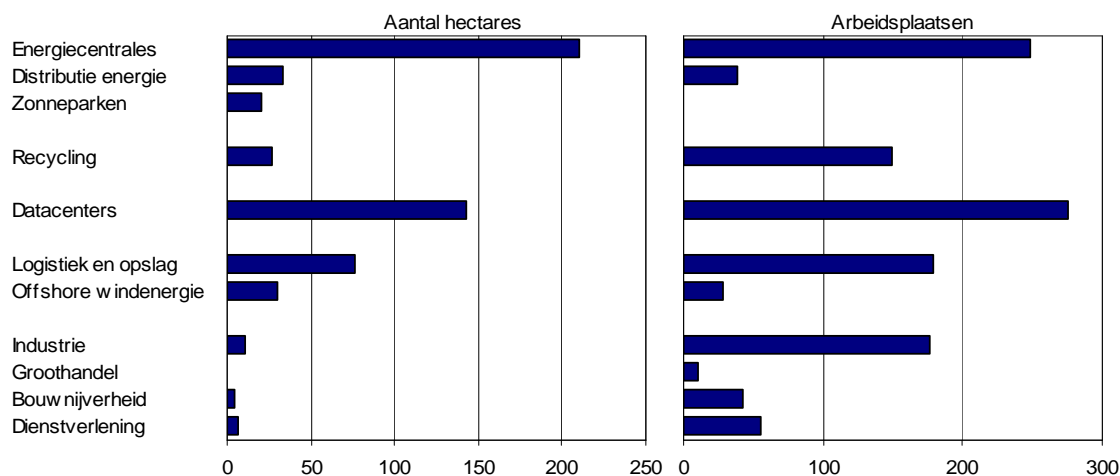
Component	Bedum	Winsum	Eemsmond	De Marne
<b>Vraag 2021-2030</b>				
Regional Communities	3.2	2.1	1.3	1.9
Strong Europe	4.7	4.0	2.8	3.2
Transatlantic Market	4.6	3.6	2.6	3.0
Global Economy	6.0	5.3	3.7	4.5
<b>Aanbod</b>				
Uitgifbaar	0.3	0.0	2.0	5.7
Plan Het Aanleg, fase 1		1.5		
Plan Het Aanleg, fase 2		6.2		
Transformatie Bedum	0.9?			
<b>Uitgifbaar-Vraag</b>				
Regional Communities	-2.9	-2.1	+0.7	+3.8
Strong Europe	-4.4	-4.0	-0.8	+2.5
Transatlantic Market	-4.3	-3.6	-0.6	+2.7
Global Economy	-5.7	-5.3	-1.7	+1.2

De confrontatie van vraag en aanbod is bepaald exclusief Het Aanleg en de transformatie in Bedum. Volgens de middenscenario's resulteert er dan een tekort voor Bedum in 2030, ook wanneer de 0.9 hectare als gevolg van transformatie beschikbaar zou komen. Dat tekort zal in de periode 2031-2035 nog verder oplopen. Ideaal gezien zou op elk moment sprake zijn van een 'ijzeren voorraad' van vijf maal de verwachte jaarlijkse uitgifte. Daar wordt nu al niet aan voldaan in Bedum en (zelfs wanneer Het Aanleg, fase 1 wordt gerealiseerd) in Winsum. In Winsum zal per 2030 slechts geen sprake zijn van een tekort indien ook Het Aanleg, fase 2 wordt gerealiseerd. Ook in Eemsmond zal in 2030 sprake zijn van een tekort. De enige voormalige gemeente waarvoor dat niet geldt is De Marne. Daarbij moet worden opgemerkt dat het 'overschot' daar geen serieuze optie is voor bedrijven uit de voormalige gemeenten Bedum en Eemsmond en waarschijnlijk ook niet voor Winsum.

### **Zeehaventerrein Eemshaven**

Onderzocht zijn vraag en aanbod voor het zeehaventerrein Eemshaven, niet voor Oostpolder (zie daarvoor het rapport van BCI). Bij de acquisitie richt Groningen Seaports zich op een viertal clusters, namelijk energie, recycling, datacenters en logistiek (en offshore wind). Daarnaast is er ruimte voor MKB-bedrijven. In figuur 5.1 staan het ruimtebeslag en het aantal arbeidsplaatsen per cluster. Vooral energie (waaronder drie grote energiecentrales) en datacenters (vooral door de vestiging van Google) hebben een omvangrijk ruimtebeslag, gevolgd door logistiek.

*Figuur 5.1 Bedrijvigheid op zeehaventerrein Eemshaven naar ruimtebeslag en aantal arbeidsplaatsen, 2021*



In tabel 5.5 staat de berekende vraag per cluster en volgens de vier macro-economische scenario's. Als basis voor deze prognoses is uitgegaan van de verwachte ontwikkeling van de toegevoegde waarde. De vraag is vooral hoog vanuit datacenters (die eventueel ook op Oostpolder zouden kunnen vestigen) en energie (andere typen vraag dan energiecentrales, namelijk bijvoorbeeld productie en opslag van waterstof en conversie- en schakelstations). Ook vanuit logistiek en offshore wordt vraag voorzien. Die vraag zou zelfs nog groter kunnen worden indien bedrijven op de Eemshaven veel contracten voor offshore windenergie weten af te sluiten. Voor recycling zou de vraag nog wat hoger kunnen zijn bij vestiging van specifieke recyclingbedrijven voor de bladen van windturbines.

*Tabel 5.5 Vraag naar bedrijventerreinen, naar cluster en scenario, 2021-2030, hectares per jaar*

Cluster	Ruimtebeslag 2021	Bandbreedte: totale nationale economische groei volgens scenario			
		Regional Communities (laag)	Strong Europe (midden 1)	Transatlantic Market (midden 2)	Global Economy (hoog)
Energie	262.9	4.1	7.2	7.9	10.3
Recycling	26.8	0.2	0.5	0.6	0.8
Datacenters	142.5	7.6	9.8	10.2	11.9
Logistiek en offshore	106.1	2.7	4.0	4.3	5.3
MKB	22.5	0.4	0.6	0.7	0.9
<b>Totaal</b>	<b>560.7</b>	<b>15.0</b>	<b>22.2</b>	<b>23.7</b>	<b>29.2</b>

Opmerking: weergegeven is de gemiddelde jaarlijkse vraag. De totale vraag in de periode 2021-2030 kan eenvoudig worden berekend door de cijfers in de tabel te vermenigvuldigen met tien. Voor de vier scenario's betekent dat dus respectievelijk 150, 222, 237 en 292 hectares voor de totale vraag. Prognoses voor de periode 2031-2035 zijn niet afzonderlijk weergegeven. In dat geval is er van uitgegaan dat nog eens vijf maal de jaarlijkse vraag wordt opgeteld bij de vraag voor de 10-jaars periode 2021-2030. De totale vraag voor de periode 2021-2035 wordt dan 225, 333, 355 en 438 hectare. Op soortgelijke wijze kan de vraag per cluster en scenario worden berekend.

In tabel 5.6 staat een alternatieve manier om de vraag in te schatten, namelijk op basis van historische uitgifte. Er is zeer veel uitgegeven aan het cluster energie, maar daaronder bevonden zich zeer grote uitgaves aan energiecentrales. Dat zal waarschijnlijk niet meer plaatsvinden. Wanneer wordt uitgegaan

van wat lagere aantallen hectares voor energie komen de verwachtingen op basis van historische uitgifte vrij goed overeen met de vraagprognoses op basis van de toegevoegde waarde ontwikkeling.

*Tabel 5.6 Uitgifte per cluster op zeehaventerrein Eemshaven, 2004-2020*

Cluster	Sinds 2004		Sinds 2008	
	Totaal	Per jaar	Totaal	Per jaar
Data	160.3	9.4	154.7	11.9
Energie	194.8	11.5	182.0	14.0
Waarvan zon/wind	20.0	1.2	20.0	1.5
Logistiek	66.9	4.1	58.7	4.5
Recycling/reststoffen	28.1	1.6	2.1	0.2
MKB	15.3	0.9	15.1	1.2
<b>Totaal</b>	<b>465.4</b>	<b>27.4</b>	<b>412.6</b>	<b>31.7</b>

Bron: Groningen Seaports; bewerking Bureau Louter

Opmerking: exclusief een uitgifte van 14.5 hectare aan de 'zonnedijk' in 2020. Het totaal is inclusief een uitgifte van 1 hectare aan 'Agri' (in 2008).

In tabel 5.7 tenslotte staat een confrontatie van vraag en aanbod. Voor de vraag is daarbij de maximale bandbreedte weergegeven (van het lage tot het hoge scenario). Een aantal opmerkingen daarbij:

- Op het Energypark lijkt sprake van een overschot, maar mocht een grote uitgifte aan Van Merkesteyn worden gerealiseerd, dan zal daar in 2030 geen sprake meer van zijn.
- De vraag kan voor recycling nog wat hoger worden wanneer recyclingbedrijven voor de windenergie zich vestigen.
- Er is een groot tekort aan ruimte voor datacenters. Zij zouden deels elders in de Eemshaven kunnen vestigen (niet buitendijks), maar hier is vooral Oostpolder een belangrijke optie.
- Voor logistiek en offshore lijkt in 2030 nog sprake te zijn van een overschot. Daarbij is echter geen rekening gehouden met een mogelijke exponentiële groei van activiteiten die samenhangen met offshore windenergie.
- Ook voor het MKB lijkt sprake te zijn van een klein overschot. Hier echter zal de zeker niet onwaarschijnlijk vestiging van een groot distributiecentrum al een groot deel van de uitgifbare ruimte opslokken.

*Tabel 5.7 Confrontatie van vraag en aanbod naar segmenten in de Eemshaven, in hectares, 2021-2030*

Cluster	Beheergebied(en)	Uitgeefbaar	Vraag 2021-2030 (range)	Opmerking
Energie	Energy Park	114.1	41 tot 103	Van Merkesteyn?
Recycling			2 tot 8	Specifiek segment?
Datacenters	Green Data Port	1.4	76 tot 119	Oostpolder?
Logistiek en offshore	Logistiek Park, Short Sea Park	83.6	27 tot 53	Offshore exponentiële groei?
MKB	MKB Park	23.2	4 tot 9	DC van 12 hectare?
<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>	<b>222.3</b>	<b>150 tot 292</b>	

Toelichting:

Bij de beheergebieden zijn alleen gebieden geselecteerd waar nog sprake is van uitgifbaar terrein. Dat is niet meer het geval op het Bulk Area, het Recycling Park, het Roro Area. en de Handelskade.



## **Bijlage I    Methodiek: de BLM - Bureau Louter Methode**

Voor het bepalen van de vraag naar ruimte op 'reguliere bedrijventerreinen' wordt gebruik gemaakt van een door Bureau Louter verfijnde methode van de BedrijfsLocatieMonitor, waarbij veel meer dan in de gangbare BLM gebruik wordt gemaakt van specifieke lokale gegevens en kennis. In deze bijlage staat een beschrijving van deze methode.

### ***Methodiek in hoofdlijnen***

De basis voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen is een methode die voortbouwt op de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor (die landelijk gebruikt wordt voor het maken van prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen). Deze oorspronkelijk door het Centraal Planbureau ontwikkelde en vervolgens door het Planbureau voor de Leefomgeving overgenomen methode levert slechts uitspraken op het niveau van provincies. In diverse onderzoeken is deze methodiek door Bureau Louter zodanig aangepast, aangevuld en verfijnd, dat ook prognoses op gemeentelijk niveau kunnen worden opgesteld. Deze methodiek wordt hier aangeduid als de BedrijfsLocatieMonitor – Bureau Louter Methodiek (oftewel: BLM-BLM).

In essentie bestaat de BedrijfsLocatieMonitor uit een drietrapsraket:

- Bij een groei van de werkgelegenheid neemt de vraag naar bedrijventerreinen toe, uiteraard vooral wanneer het om economische sectoren gaat die vooral zijn gericht op bedrijventerreinen.
- Een tweede bron van vraag naar bedrijventerreinen in sommige sectoren is verplaatsing van bedrijvigheid van het buitengebied en de woonbebouwing naar bedrijventerreinen.
- Tenslotte zal de vraag naar bedrijventerreinen zelfs bij gelijkblijvende werkgelegenheid en het uitblijven van verplaatsingen naar bedrijventerreinen toenemen indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt.

Een uitgangspunt voor het opstellen van prognoses zijn te verwachten nationale ontwikkelingen, met een onderscheid naar economische sectoren. Het is daarbij mogelijk om uit te gaan van verschillende mogelijke scenario's. Hier is gekozen voor de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Deze zijn door Bureau Louter geactualiseerd.

### ***Uitwerking methodiek***

In een groot aantal onderzoeken, waaronder diverse in het Noorden van Nederland, heeft Bureau Louter gebruik gemaakt van de BLM-BLM methode. In het kader 'BedrijfsLocatieMonitor (BLM)' is de 'traditionele versie' van de BLM-methodiek in hoofdlijnen beschreven.

De belangrijkste innovaties in de BLM-BLM ten opzichte van de 'traditionele BLM' zijn:

- Bureau Louter gebruikt voor de prognose van het aantal arbeidsplaatsen het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model (zie het kader 'AREA-model van Bureau Louter'). Dat levert prognoses op het niveau van gemeenten, in plaats van prognoses op het niveau van provincies. Daardoor is een uitsplitsing van de resultaten naar gemeenten mogelijk.
- Voor de ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren maakt Bureau Louter gebruik van gedetailleerde, gemeentelijke, informatie uit vestigingenregisters, in plaats van gemiddelde, grofmazige kengetallen per provincie (zoals in de traditionele BLM).
- Aan de hand van een koppeling van arbeidsplaatsen naar bedrijventerreinen maakt Bureau Louter gebruik van gebiedsspecifieke informatie over terreinquotiënten in plaats van zeer grofmazige kengetallen voor drie landsdelen (zoals in de traditionele BLM).

### **BedrijfsLocatieMonitor (BLM)**

Een gangbare methode om tot een raming van de vraag naar bedrijventerreinen te komen is de BedrijfsLocatieMonitor (BLM). Daarin worden de volgende drie bronnen van toenemende vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Het uitgangspunt in de BLM vormt de nationale ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, met een onderscheid naar economische sectoren. Daarvoor worden veelal de Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau of de WLO-scenario's gehanteerd. Door middel van een eenvoudig model wordt de nationale ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per sector vervolgens bepaald op het niveau van provincies.
- Ontwikkeling van de 'locatietypevoorkeuren'. Concreet houdt dit in de ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Het gaat dan om verplaatsing van bedrijven vanuit de woonbebouwing of het buitengebied naar een bedrijventerrein. Historisch gezien is er sprake geweest van een toename van het deel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd.
- Ontwikkeling van het 'terreinquotiënt' (het aantal vierkante meter netto bedrijventerrein per arbeidsplaats). Indien het ruimtebeslag per arbeidsplaats toeneemt, zal ook de vraag naar bedrijventerreinen toenemen, zelfs als er geen toename van het aantal arbeidsplaatsen of verplaatsing naar bedrijventerreinen plaatsvindt.

In de BLM worden 26 economische sectoren onderscheiden. Daarvoor worden per sector het terreinquotiënt, de ontwikkeling in de tijd daarvan, de locatietypevoorkeuren (ofte wel: het aandeel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd) en de ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren bepaald. Daarbij wordt ook rekening gehouden met verschillen tussen regio's. In totaal zijn er vijftien gebieden: de drie grootstedelijke regio's, de overige delen van Noord-Holland en Zuid-Holland en de overige tien provincies. De terreinquotiënten, de locatietypevoorkeuren en de ontwikkeling daarvan in de tijd (verder aangeduid als de 'BLM-parameters') zijn alle per gebied afzonderlijk bepaald. Bij het berekenen van de vraag naar bedrijventerreinen wordt dus rekening gehouden met verschillen tussen economische sectoren en tussen regio's (maar niet tussen gemeenten).

### **AREA-model van Bureau Louter**

Bureau Louter heeft veel ervaring met het opstellen van gemeentelijke/regionale werkgelegenheidsprognosemodellen. Zo stelt Peter Louter (nu bij Bureau Louter, daarvoor bij TNO) al sinds het midden van de jaren negentig de regionale arbeidsmarktprognoses voor het UWV op.

In eigen beheer heeft Bureau Louter het AREA-model ontwikkeld. Daarin wordt de toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per gemeente en met een onderscheid naar economische sectoren bepaald, gegeven bepaalde macro-economische scenario's. Dit prognosemodel maakt gebruik van empirisch vastgestelde verbanden tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en locatiefactoren. Dat zijn voor een bedrijf externe en lokaal/regionaal variërende factoren die de ontwikkeling en/of de vestigingsplaatskeuze van bedrijven beïnvloeden. Voorbeeld zijn bereikbaarheid en ligging (op verschillende ruimtelijke schaalniveaus), dichtheden en de beschikbaarheid van ruimte, agglomeratievoordelen, de omvang en kwaliteit van de arbeidsmarkt en de gemeentelijke bevolkingsontwikkeling. De gemeentelijke bevolkingsontwikkeling speelt op verschillende plaatsen in het model een rol. Voor 'verzorgende bedrijvigheid' is de bevolkingsontwikkeling van belang omdat deze het draagvlak voor voorzieningen bepaalt. Tevens is de bevolkingsontwikkeling in en rond een gemeente voor een groot aantal gemeenten van belang omdat deze het arbeidsaanbod bepaalt. De prognoses van de gemeentelijke werkgelegenheidsontwikkeling zijn sectorspecifiek: per economisch is bepaald welke locatiefactoren een statistisch significante invloed hebben op gemeentelijke verschillen in werkgelegenheidsontwikkeling. Voor de ene sector is bereikbaarheid bijvoorbeeld veel belangrijker dan voor een andere sector. Ook de invloed van de bevolkingsontwikkeling op de werkgelegenheid verschilt tussen economische sectoren.

Naast de *uitbreidingsvraag* is ook nog sprake van *vervangingsvraag*. Daarbij zijn er globaal twee varianten:

- **Transformatie:** een gebied krijgt een andere bestemming, waardoor gevestigde bedrijvigheid moet worden uitgeplaatst.
- **Herstructurering:** kwaliteitsingrepen op een bedrijventerrein. Dat kan per saldo leiden tot een verandering in het ruimtebeslag per arbeidsplaats.

Voor de *vervangingsvraag* als gevolg van transformatie of herstructurering van bedrijventerreinen wordt in de ‘traditionele’ BedrijfsLocatieMonitor uitgegaan van een vast jaarlijks percentage van de bestaande voorraad bedrijventerreinen aan onttrekkingen per jaar. In ons onderzoek (via de BLM-BLM methodiek) wordt de vervangingsvraag bepaald door concreet te bepalen voor welke bedrijventerreinen sprake zal zijn van transformatie, aan de hand van gesprekken met deskundigen bij de gemeente. Aldus kan, aan de hand van de momenteel op die bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid, worden berekend hoe groot de vervangingsvraag zal zijn.

### ***Aandacht voor uitgangssituatie***

Het is van belang dat een zo zuiver mogelijk beeld wordt verkregen van het huidige ruimtebeslag op bedrijventerreinen naar type bedrijvigheid. Daartoe moet eerst worden bepaald welke bedrijven op een bedrijventerrein zijn gevestigd (door het in overleg met deskundigen bij de gemeente zo nauwkeurig mogelijk vaststellen van de contour van bedrijventerreinen) en moet vervolgens een koppeling worden gemaakt van bedrijven naar kavels. Bureau Louter heeft alle bedrijventerreinen op individueel kavelniveau en individueel bedrijfsniveau doorgenomen. Bij elkaar horende kavels (zelfde eigenaar) zijn daarbij samengevoegd tot kavelcombinaties. Vervolgens is per kavelcombinatie nagegaan welk bedrijf (of bedrijven) er gevestigd is (zijn). Daarbij is gebruik gemaakt van verschillende bronnen. In de situatie van meerdere bedrijven per kavelcombinatie is een zo goed mogelijke verdeling van de ruimte over de bedrijven doorgevoerd. Op deze manier is per bedrijf het exacte huidige ruimtebeslag bepaald

### ***Leegstand en onbebouwde reserves***

Een specifiek aandachtspunt zijn uitgegeven, maar niet in gebruik zijnde bedrijventerreinen. Dit kan zowel leegstaande gebouwen betreffen op al bebouwde kavels als wel uitgegeven (in bezit van een particulier), maar nog niet bebouwde kavels. Om de totale hoeveelheid door bedrijven *gebruikte* hectares bedrijventerrein per bedrijventerrein te bepalen dient informatie ingebracht te worden over de omvang van weliswaar uitgegeven, maar nog onbebouwde oppervlakte (‘onbebouwde reserves’) en over de hoeveelheid hectares aan bebouwde kavels waar momenteel geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd (‘leegstand’, waarbij het uiteraard over de gebouwen op het kavel gaat, want kavels kunnen niet ‘leegstaan’).

Het bepalen van de onbebouwde reserves is gebeurd aan de hand van luchtfoto’s en een inspectie ter plaatse (op de bedrijventerreinen).

Informatie over leegstand op bedrijventerreinen is niet via algemene gegevensbestanden beschikbaar. Bij de gemeentelijke deskundigen is nagegaan of er informatie beschikbaar is. Daarnaast is informatie over leegstand ingewonnen via internet. Op basis van de combinatie van informatie uit verschillende bronnen is door Bureau Louter een zo goed mogelijke inschatting van de leegstand gemaakt.

### ***Gebruikte gegevensbestanden***

Via de Provincie Groningen zijn het Werkgelegenheidsregister en IBIS-gegevens beschikbaar, met respectievelijk informatie over bedrijven en bedrijventerreinen. In het prognosemodel voor de werkgelegenheid van Bureau Louter (het AREA-model) is onder andere gebruik gemaakt van door de gemeente het Hogeland geleverde bevolkingsprognoses.

Voor het bepalen van de toekomstige ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren is onder andere kennis over ontwikkelingen van de locatietypevoorkeuren in het verleden gebruikt (vanaf 1996). Daarvoor is uitgegaan van het Werkgelegenheidsregister van de provincie, waarbij ontwikkelingen in het verleden door Bureau Louter zijn gecontroleerd en zo nodig gecorrigeerd.

## Bijlage II Factsheets bedrijventerreinen

In deze bijlage staan de factsheets voor de acht middelgrote bedrijventerreinen en twee bundelingen van kleine bedrijventerreinen (in Winsum/Eemsum en in De Marne). Per factsheet is voor 24 indicatoren een 'score' gegeven, alsmede de positie in de ranglijst van tien gebieden (de acht middelgrote terreinen en de twee bundelingen van kleine bedrijventerreinen). Bij de twaalf indicatoren die absolute aantallen weergeven (het rechter deel van de tabel) is tevens het aandeel in het totaal van de reguliere bedrijventerreinen (inclusief de solitaire terreinen) weergegeven.

Toelichting bij de indicatoren:

- Hectares netto: de som van door bedrijven in gebruik zijnde kavels plus uitgeefbare kavels, kavels die alleen een woonfunctie hebben, onbebouwde reserves en leegstand.
- Hectares in gebruik: kavels waar op dit moment een bedrijf actief is. Het kan daarbij ook gaan om kavels die puur voor opslag worden gebruikt.
- Uitgeefbaar: de som van door de gemeente en door particulieren uitgeefbare kavels. Bij door particulieren uitgeefbare kavels gaat het om al door de gemeente uitgegeven (delen van) kavels die onbebouwd zijn en waarbij de huidige eigenaren deze (eventueel) willen verkopen.
- Vestigingen: aantal actieve bedrijven. Als bron heeft hier gefungeerd het Werkgelegenheidsregister van de provincie Groningen.
- Banen: het aantal bij de vestigingen werkzame personen inclusief uitzendkrachten.
- Toegevoegde waarde: de omzet van bedrijven minus de kosten voor inkoop van goederen en diensten.
- Eenmanszaken: het aantal vestigingen met één werkzame persoon.
- Arbeidsplaatsen kleine bedrijven: het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven met minder dan tien werkzame personen.
- Arbeidsplaatsen BT-sectoren. Dit is het aantal arbeidsplaatsen bij 'bedrijventerreinsectoren': economische sectoren waarvan een relatief groot deel van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein is gevestigd (industrie, bouwnijverheid, transport, groothandel, perifere detailhandel, milieu & recycling, energie en SW-bedrijven).
- Arbeidsplaatsen kantoorsectoren: het aantal arbeidsplaatsen bij economische sectoren waarvan een relatief groot deel van de bedrijvigheid in een kantoor is gevestigd. Daaronder vallen ICT, kennisintensieve zakelijke diensten en financiële diensten. Openbaar bestuur wordt hier niet meegerekend. Weliswaar werkt een groot deel van het personeel binnen openbaar bestuur op een kantoor, maar dat geldt in het algemeen niet voor de delen die soms op bedrijventerreinen zijn te vinden (in Het Hogeland bijvoorbeeld Rijkswaterstaat op bedrijventerrein Haven Lauwersoog en vestigingen van de brandweer op Industrierrein Bedum en Uithuizen Noord).
- m2 panden totaal: het aantal vierkante meter vloeroppervlak in panden die op bedrijventerreinen zijn gevestigd. De bron is de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen).
- m2 woon-werk panden: het aantal vierkante meter vloeroppervlak op woon-werk kavels. Als zodanig zijn aangemerkt kavels met een woning gecombineerd met een bedrijfsfunctie in hetzelfde pand en kavels met een woning en één of meer andere panden met een bedrijfsfunctie. Kavels met een oppervlak aan bedrijfsfuncties van meer dan 5.000 vierkante meter zijn niet meegeteld.

De verhoudingsgetallen zijn veelal berekend uit de hierboven besproken absolute aantallen. Nadere toelichting verdienen nog:

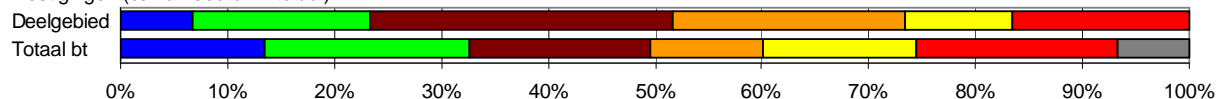
- Gemiddelde bouwjaar: berekend als het met het aantal vierkante meter per pand gewogen bouwjaar van de verschillende panden volgens de BAG.
- Bebouwingsdichtheid: m2 panden totaal (vloeroppervlak) als percentage van het aantal vierkante meters grondoppervlak van in gebruik zijnde kavels.

Het aantal vestigingen, banen (of arbeidsplaatsen), de toegevoegde waarde en de ruimte in hectares ('ruimtebeslag') zijn over de brede sectoren verdeeld (zie tabel 1.4 voor de indeling), steeds zowel voor de middelgrote bedrijventerrein of de combinatie van kleine bedrijventerreinen ('deelgebied') en voor de som over alle reguliere bedrijventerreinen

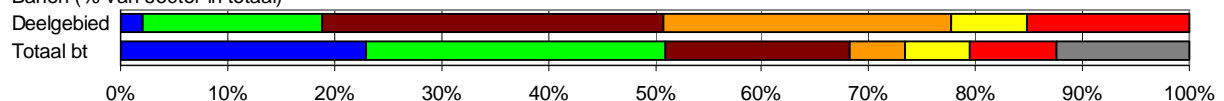
*Figuur II.1 FACTSHEET: Bedrijvenpark Boterdiep*

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	8.1	4.8%	6	Aandeel BT-sectoren	45%	9
Hectares in gebruik	7.2	4.7%	6	Aandeel kantoorsectoren	25%	1
Hectares in totaal uitgeefbaar	0.3	3.8%	4	Banen per vestiging	4.8	7
Vestigingen	60	16.2%	1	Banen per hectare	40.0	2
Banen	288	9.0%	4	TW per baan (€ dzd)	54.9	3
Toegevoegde waarde (€ mln)	15.8	9.3%	3	TW per hectare (€ mln)	2.20	1
Aantal eenmanszaken	28	15.9%	2	Aandeel woon-werk	32%	2
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	115	16.2%	3	Gemiddeld bouwjaar	2010	1
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	129	5.2%	6	Bebouwingsdichtheid	35%	3
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	71	47.0%	1	Afstand tot afslag N-weg	0.2 km.	1
m2 panden totaal	25,430	5.7%	7	Afstand tot station	1.5 km.	7
m2 woon-werk panden	8,188	16.0%	3	Nabijheid woonwijk	1.2	7

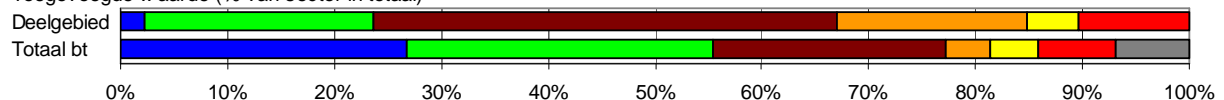
Vestigingen (% van sector in totaal)



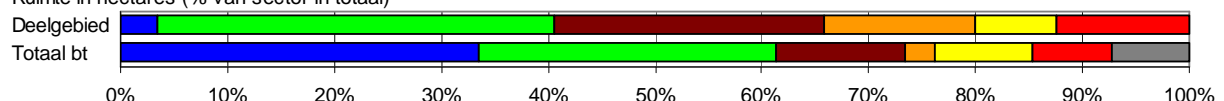
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

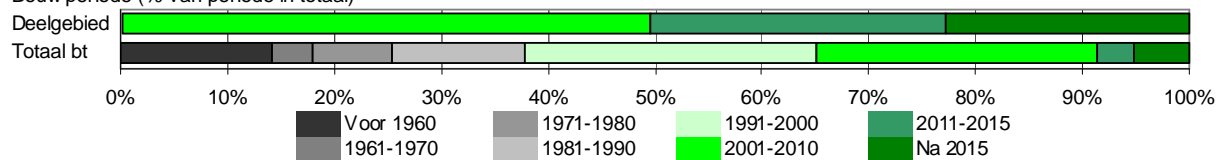


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie    ■ Bouw en milieu    ■ Perifere detailhandel    ■ Overig  
■ Distributie    ■ Kennisintensieve diensten    ■ Verzorgende diensten

Bouw periode (% van periode in totaal)



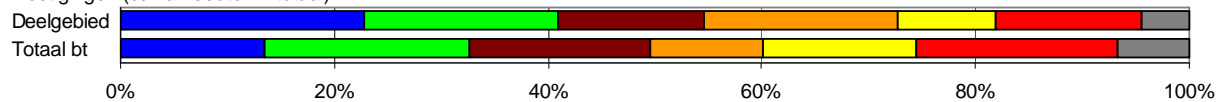
Opmerking:

Het gemiddeld bouwjaar is hier berekend exclusief het pand op Verbindingsweg 10 (uit 1865).

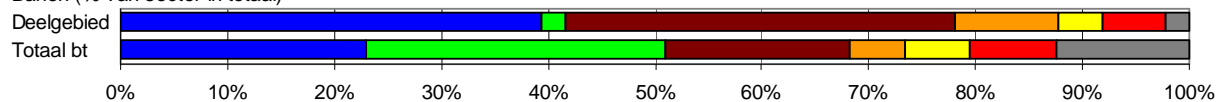
Figuur II.2 FACTSHEET: Industrierrein Bedum

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	11.1	6.7%	4	Aandeel BT-sectoren	57%	7
Hectares in gebruik	11.1	7.2%	4	Aandeel kantoorsectoren	4%	4
Hectares in totaal uitgeefbaar				Banen per vestiging	8.2	3
Vestigingen	44	11.9%	4	Banen per hectare	32.4	3
Banen	360	11.2%	1	TW per baan (€ dzd)	52.0	5
Toegevoegde waarde (€ mln)	18.7	11.0%	2	TW per hectare (€ mln)	1.68	2
Aantal eenmanszaken	19	10.8%	4	Aandeel woon-werk	19%	6
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	70	9.8%	4	Gemiddeld bouwjaar	1967	10
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	205	8.3%	3	Bebouwingsdichtheid	35%	5
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	14	9.3%	4	Afstand tot afslag N-weg	0.4 km.	6
m2 panden totaal	38,860	8.7%	3	Afstand tot station	1.2 km.	5
m2 woon-werk panden	7,352	14.3%	4	Nabijheid woonwijk	16.0	4

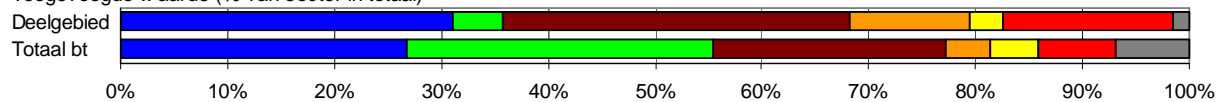
Vestigingen (% van sector in totaal)



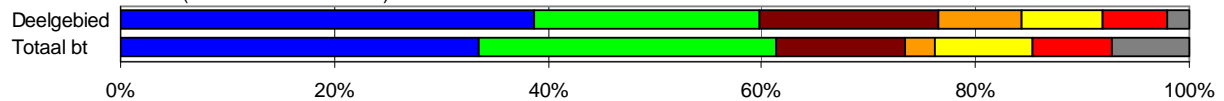
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

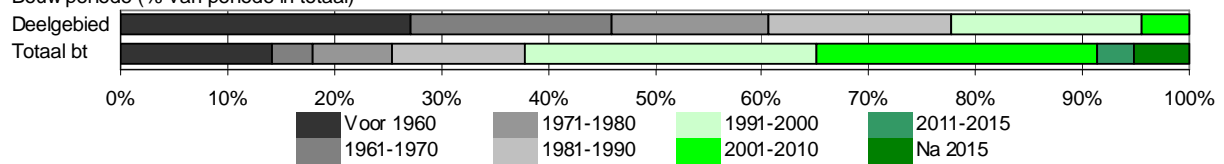


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie ■ Bouw en milieu ■ Perifere detailhandel ■ Overig  
■ Distributie ■ Kennisintensieve diensten ■ Verzorgende diensten

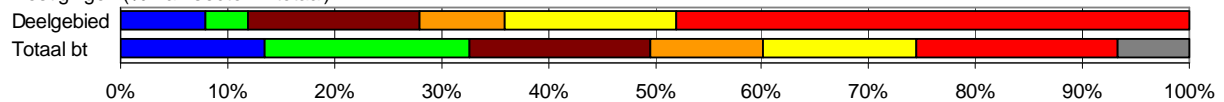
Bouw periode (% van periode in totaal)



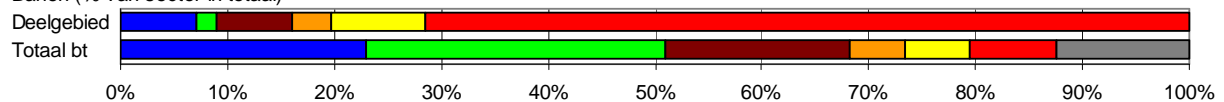
Figuur II.3 FACTSHEET: Lombok

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	5.4	3.2%	9	Aandeel BT-sectoren	21%	10
Hectares in gebruik	4.7	3.1%	9	Aandeel kantoorsectoren	4%	5
Hectares in totaal uitgeefbaar				Banen per vestiging	2.2	10
Vestigingen	25	6.7%	7	Banen per hectare	11.9	10
Banen	56	1.7%	10	TW per baan (€ dzd)	50.2	7
Toegevoegde waarde (€ mln)	2.8	1.7%	10	TW per hectare (€ mln)	0.60	10
Aantal eenmanszaken	19	10.8%	4	Aandeel woon-werk	78%	1
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	30	4.2%	9	Gemiddeld bouwjaar	1993	4
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	12	0.5%	10	Bebouwingsdichtheid	27%	8
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	2	1.3%	7	Afstand tot afslag N-weg	1.2 km.	10
m2 panden totaal	12,563	2.8%	10	Afstand tot station	0.6 km.	3
m2 woon-werk panden	9,858	19.2%	2	Nabijheid woonwijk	16.8	3

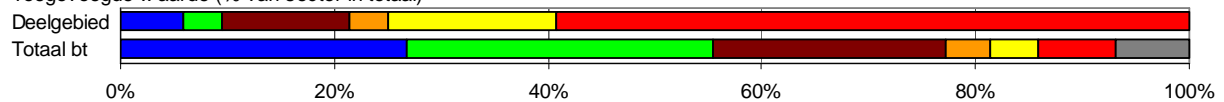
Vestigingen (% van sector in totaal)



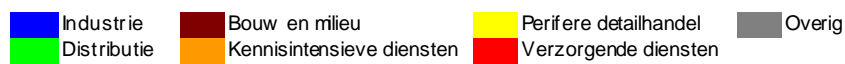
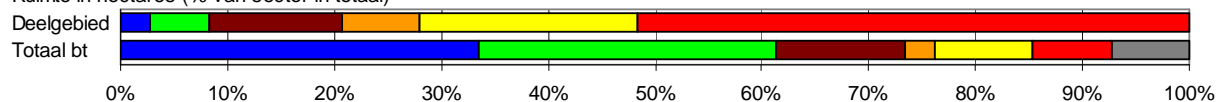
Banen (% van sector in totaal)



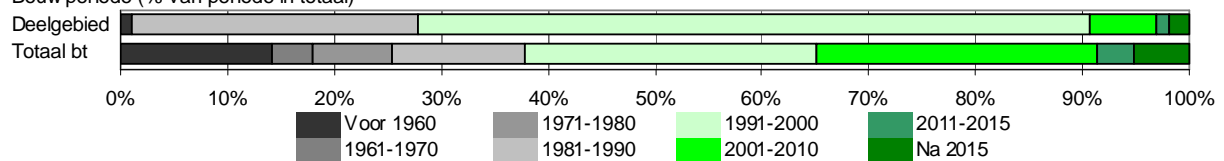
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



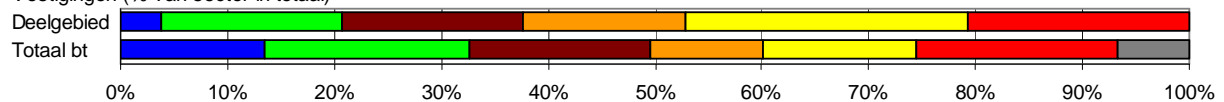
Bouw periode (% van periode in totaal)



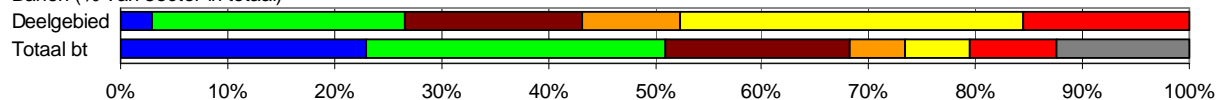
Figuur II.4 FACTSHEET: Het Aanleg

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	9.8	5.8%	5	Aandeel BT-sectoren	70%	4
Hectares in gebruik	8.9	5.8%	5	Aandeel kantoorsectoren	11%	3
Hectares in totaal uitgeefbaar				Banen per vestiging	3.8	8
Vestigingen	53	14.3%	3	Banen per hectare	22.2	4
Banen	199	6.2%	5	TW per baan (€ dzd)	38.6	9
Toegevoegde waarde (€ mln)	7.7	4.5%	7	TW per hectare (€ mln)	0.86	7
Aantal eenmanszaken	22	12.5%	3	Aandeel woon-werk	5%	7
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	132	18.5%	1	Gemiddeld bouwjaar	2004	2
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	140	5.7%	5	Bebouwingsdichtheid	43%	2
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	21	13.9%	3	Afstand tot afslag N-weg	0.3 km.	3
m2 panden totaal	38,400	8.6%	4	Afstand tot station	1 km.	4
m2 woon-werk panden	1,732	3.4%	8	Nabijheid woonwijk	0.4	8

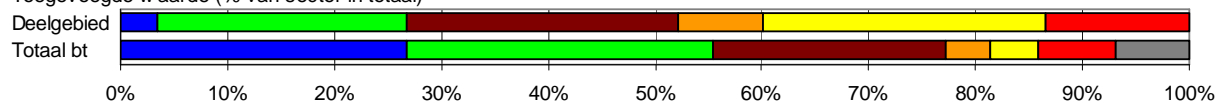
Vestigingen (% van sector in totaal)



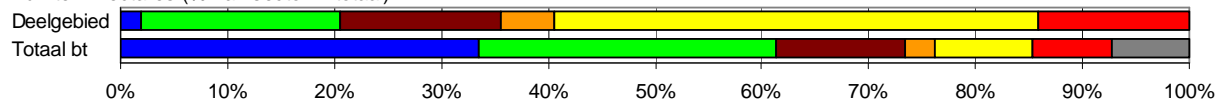
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

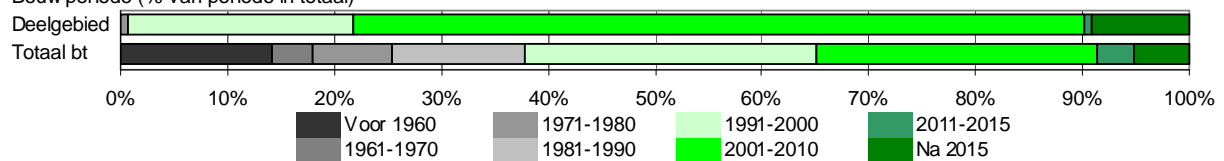


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Industrie    Bouw en milieu    Perifere detailhandel    Overig  
Distributie    Kennisintensieve diensten    Verzorgende diensten

Bouw periode (% van periode in totaal)

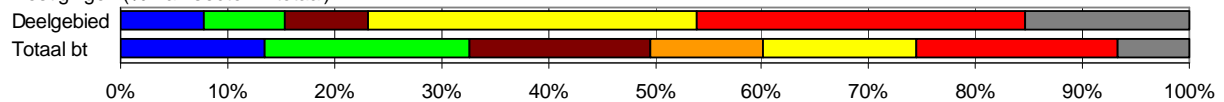




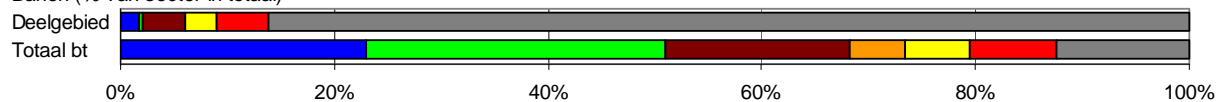
Figuur II.5 FACTSHEET: Uithuizen Noord

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	6.3	3.7%	8	Aandeel BT-sectoren	95%	1
Hectares in gebruik	5.8	3.8%	8	Aandeel kantoorsectoren		
Hectares in totaal uitgeefbaar	0.4	5.9%	3	Banen per vestiging	26.6	1
Vestigingen	13	3.5%	10	Banen per hectare	59.4	1
Banen	346	10.8%	2	TW per baan (€ dzd)	23.0	10
Toegevoegde waarde (€ mln)	8.0	4.7%	6	TW per hectare (€ mln)	1.37	3
Aantal eenmanszaken	4	2.3%	10	Aandeel woon-werk		
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	34	4.8%	8	Gemiddeld bouwjaar	1992	6
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	328	13.3%	1	Bebouwingsdichtheid	59%	1
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren				Afstand tot afslag N-weg	0.3 km.	2
m2 panden totaal	34,538	7.7%	5	Afstand tot station	0.2 km.	1
m2 woon-werk panden				Nabijheid woonwijk	19.2	1

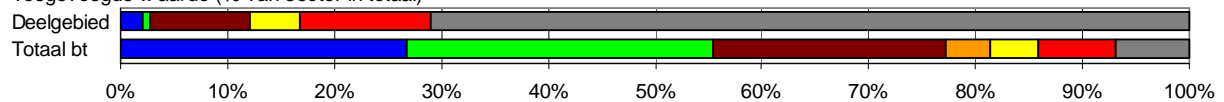
Vestigingen (% van sector in totaal)



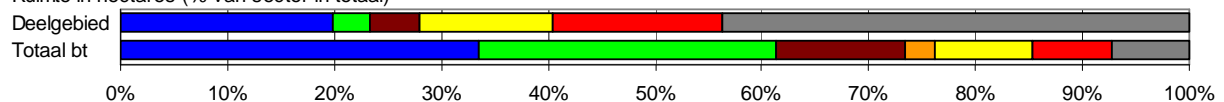
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

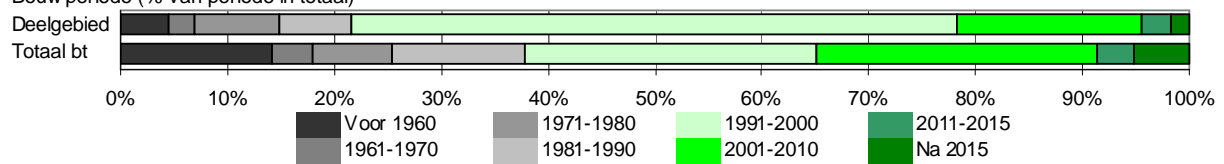


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie ■ Bouw en milieu ■ Perifere detailhandel ■ Overig  
■ Distributie ■ Kennisintensieve diensten ■ Verzorgende diensten

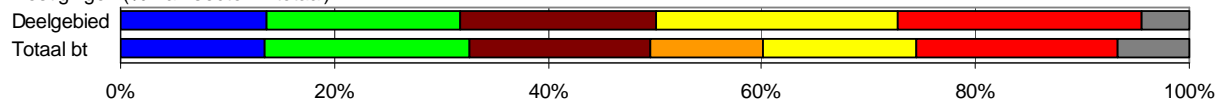
Bouw periode (% van periode in totaal)



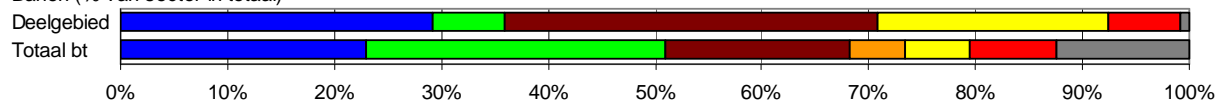
Figuur II.6 FACTSHEET: Edama

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	7.7	4.6%	7	Aandeel BT-sectoren	76%	3
Hectares in gebruik	6.6	4.3%	7	Aandeel kantoorsectoren		
Hectares in totaal uitgeefbaar	0.8	11.5%	2	Banen per vestiging	4.8	6
Vestigingen	22	5.9%	8	Banen per hectare	16.0	7
Banen	106	3.3%	8	TW per baan (€ dzd)	58.7	2
Toegevoegde waarde (€ mln)	6.2	3.7%	8	TW per hectare (€ mln)	0.94	5
Aantal eenmanszaken	8	4.5%	8	Aandeel woon-werk	23%	5
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	49	6.9%	6	Gemiddeld bouwjaar	1994	3
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	81	3.3%	8	Bebouwingsdichtheid	26%	9
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren				Afstand tot afslag N-weg	0.3 km.	4
m2 panden totaal	17,542	3.9%	8	Afstand tot station	1.5 km.	6
m2 woon-werk panden	3,990	7.8%	5	Nabijheid woonwijk	0.2	9

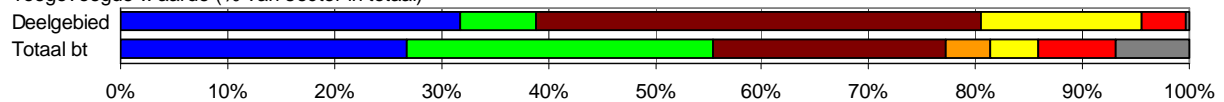
Vestigingen (% van sector in totaal)



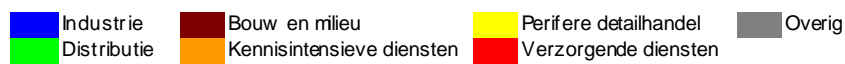
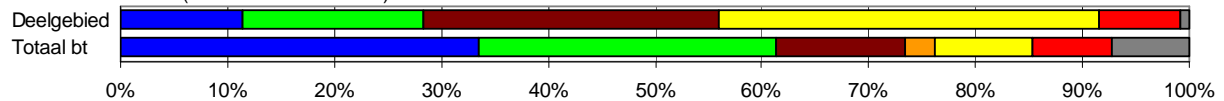
Banen (% van sector in totaal)



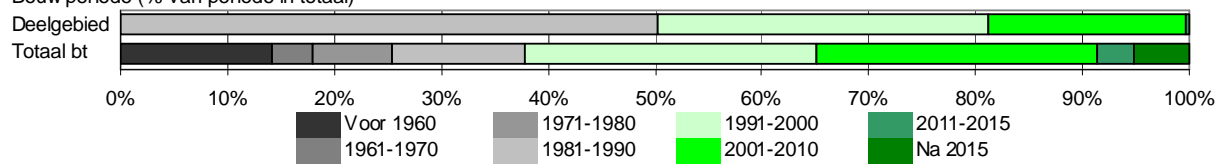
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



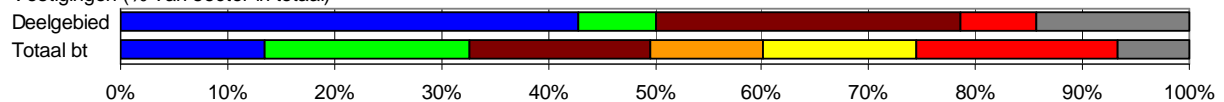
Bouw periode (% van periode in totaal)



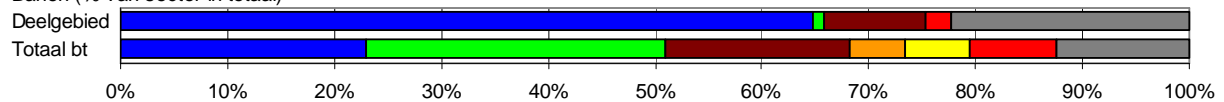
Figuur II.7 FACTSHEET: Reitdiepskade

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	4.5	2.7%	10	Aandeel BT-sectoren	58%	6
Hectares in gebruik	4.5	2.9%	10	Aandeel kantoorsectoren		
Hectares in totaal uitgeefbaar				Banen per vestiging	6.1	5
Vestigingen	14	3.8%	9	Banen per hectare	18.8	6
Banen	85	2.7%	9	TW per baan (€ dzd)	45.6	8
Toegevoegde waarde (€ mln)	3.9	2.3%	9	TW per hectare (€ mln)	0.86	6
Aantal eenmanszaken	6	3.4%	9	Aandeel woon-werk	25%	4
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	25	3.5%	10	Gemiddeld bouwjaar	1975	9
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	49	2.0%	9	Bebouwingsdichtheid	31%	6
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren				Afstand tot afslag N-weg	0.4 km.	7
m2 panden totaal	14,163	3.2%	9	Afstand tot station	8.9 km.	8
m2 woon-werk panden	3,485	6.8%	6	Nabijheid woonwijk	15.1	5

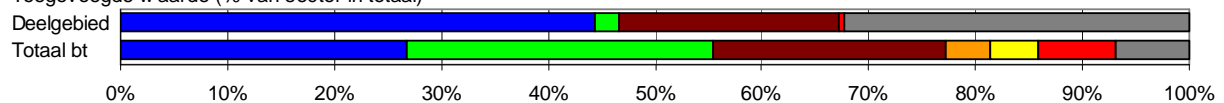
Vestigingen (% van sector in totaal)



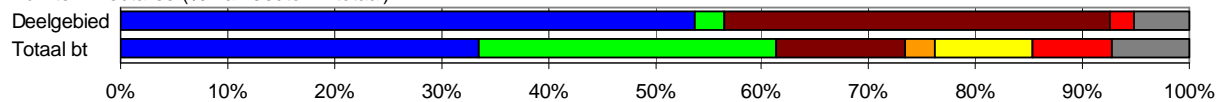
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

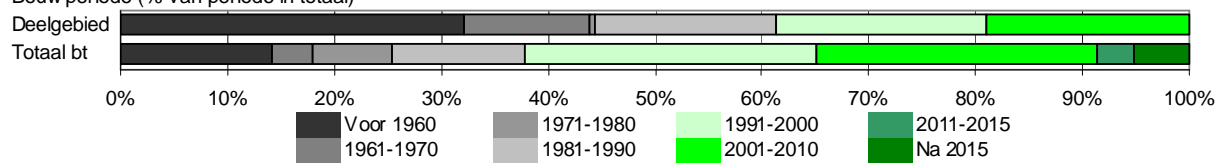


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie    ■ Bouw en milieu    ■ Perifere detailhandel    ■ Overig  
■ Distributie    ■ Kennisintensieve diensten    ■ Verzorgende diensten

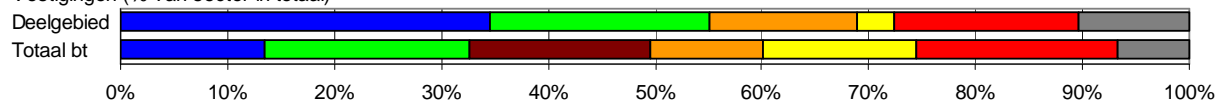
Bouw periode (% van periode in totaal)



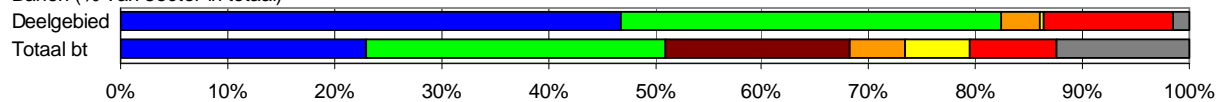
*Figuur II.8 FACTSHEET: Haven Lauwersoog*

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	12.5	7.5%	3	Aandeel BT-sectoren	78%	2
Hectares in gebruik	12.5	8.1%	3	Aandeel kantoorsectoren	2%	7
Hectares in totaal uitgeefbaar				Banen per vestiging	6.9	4
Vestigingen	29	7.8%	6	Banen per hectare	15.9	8
Banen	199	6.2%	5	TW per baan (€ dzd)	53.5	4
Toegevoegde waarde (€ mln)	10.6	6.3%	4	TW per hectare (€ mln)	0.85	8
Aantal eenmanszaken	12	6.8%	7	Aandeel woon-werk	4%	9
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	47	6.6%	7	Gemiddeld bouwjaar	1992	5
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	156	6.3%	4	Bebouwingsdichtheid	23%	10
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	4	2.6%	6	Afstand tot afslag N-weg	0.4 km.	5
m2 panden totaal	28,425	6.4%	6	Afstand tot station	17.4 km.	10
m2 woon-werk panden	1,075	2.1%	9	Nabijheid woonwijk		

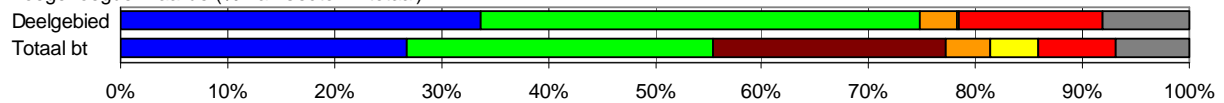
Vestigingen (% van sector in totaal)



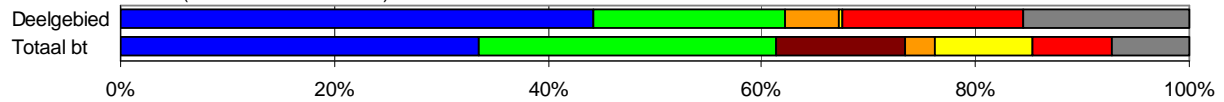
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

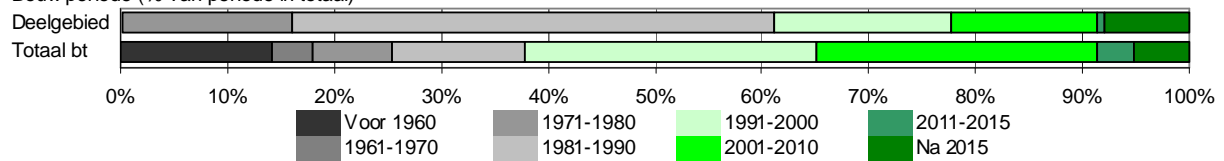


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie ■ Bouw en milieu ■ Perifere detailhandel ■ Overig  
■ Distributie ■ Kennisintensieve diensten ■ Verzorgende diensten

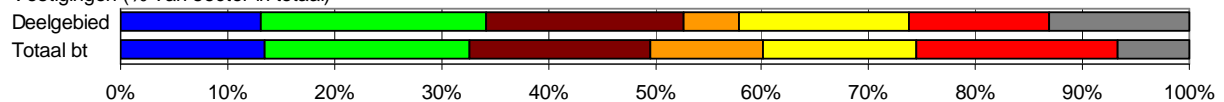
Bouw periode (% van periode in totaal)



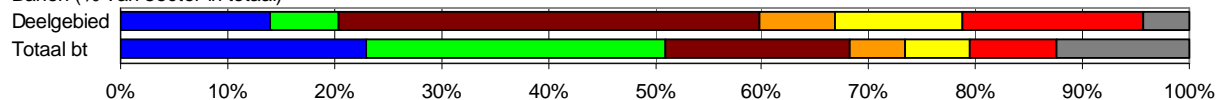
*Figuur II.9 FACTSHEET: Klein Winsum/Eemsmond*

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	17.3	10.3%	2	Aandeel BT-sectoren	68%	5
Hectares in gebruik	15.0	9.7%	1	Aandeel kantoorsectoren	11%	2
Hectares in totaal uitgeefbaar	0.2	2.3%	5	Banen per vestiging	8.4	2
Vestigingen	38	10.2%	5	Banen per hectare	21.4	5
Banen	320	10.0%	3	TW per baan (€ dzd)	60.7	1
Toegevoegde waarde (€ mln)	19.4	11.4%	1	TW per hectare (€ mln)	1.30	4
Aantal eenmanszaken	14	8.0%	6	Aandeel woon-werk	4%	8
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	55	7.7%	5	Gemiddeld bouwjaar	1979	8
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	219	8.9%	2	Bebouwingsdichtheid	35%	4
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	34	22.5%	2	Afstand tot afslag N-weg	0.5 km.	8
m2 panden totaal	52,516	11.7%	1	Afstand tot station	0.6 km.	2
m2 woon-werk panden	2,347	4.6%	7	Nabijheid woonwijk	17.3	2

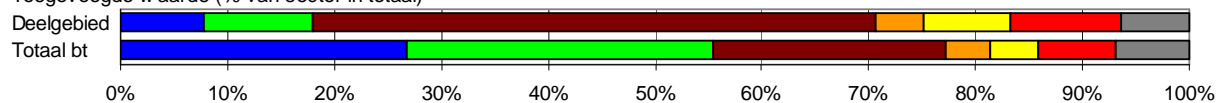
Vestigingen (% van sector in totaal)



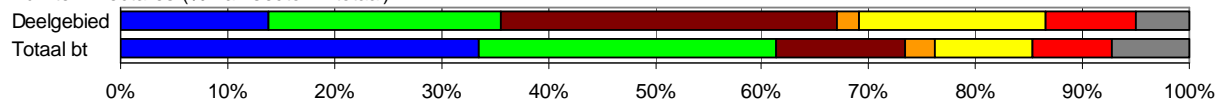
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

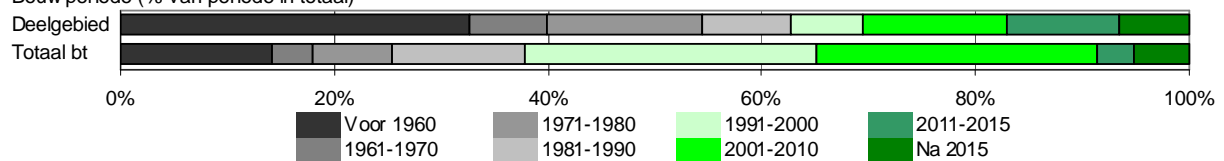


Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie    ■ Bouw en milieu    ■ Perifere detailhandel    ■ Overig  
■ Distributie    ■ Kennisintensieve diensten    ■ Verzorgende diensten

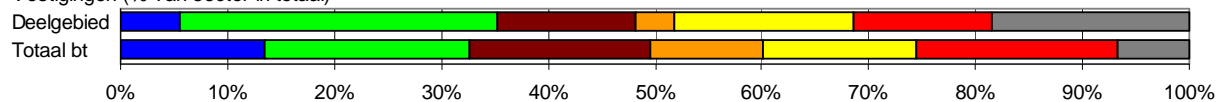
Bouw periode (% van periode in totaal)



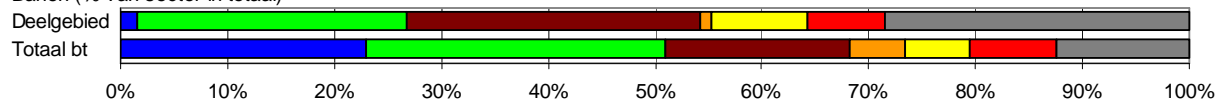
*Figuur II.10 FACTSHEET: Klein De Marne*

Indicator	Score	Aandeel	Positie	Typering	Score	Positie
Hectares netto	21.1	12.6%	1	Aandeel BT-sectoren	55%	8
Hectares in gebruik	14.3	9.3%	2	Aandeel kantoorsectoren	3%	6
Hectares in totaal uitgeefbaar	5.6	76.4%	1	Banen per vestiging	3.5	9
Vestigingen	54	14.6%	2	Banen per hectare	13.3	9
Banen	190	5.9%	7	TW per baan (€ dzd)	50.4	6
Toegevoegde waarde (€ mln)	9.6	5.6%	5	TW per hectare (€ mln)	0.67	9
Aantal eenmanszaken	34	19.3%	1	Aandeel woon-werk	25%	3
Arbeidsplaatsen kleine bedrijven	128	18.0%	2	Gemiddeld bouwjaar	1990	7
Arbeidsplaatsen BT-sectoren	105	4.3%	7	Bebouwingsdichtheid	28%	7
Arbeidsplaatsen kantoorsectoren	5	3.3%	5	Afstand tot afslag N-weg	0.8 km.	9
m2 panden totaal	39,723	8.9%	2	Afstand tot station	9.6 km.	9
m2 woon-werk panden	9,937	19.4%	1	Nabijheid woonwijk	14.2	6

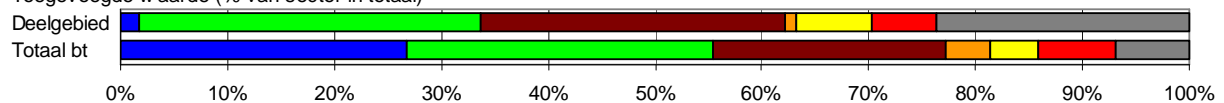
Vestigingen (% van sector in totaal)



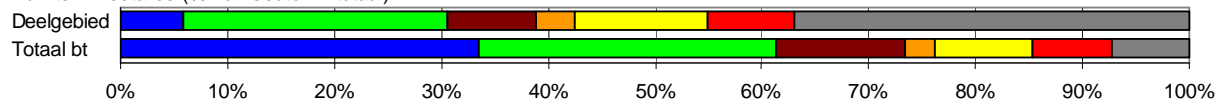
Banen (% van sector in totaal)



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



■ Industrie    ■ Bouw en milieu    ■ Perifere detailhandel    ■ Overig  
■ Distributie    ■ Kennisintensieve diensten    ■ Verzorgende diensten

Bouw periode (% van periode in totaal)

