

# **Bedrijventerreinen in Eemsdelta**

*Onderdeel 'overige bedrijventerreinen'*



Auteurs:

Peter Louter

Pim van Eikeren

Opdrachtgever: Bureau Economische Zaken Eemsdelta

Contactpersoon bij opdrachtgever: Henk Doeven

Bureau Louter

Rotterdamseweg 183c

2629 HD Delft

Telefoon: 015-2682556

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

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

## Woord vooraf

De Regio Eemsdelta wenst een bedrijventerreinvisie op te stellen. In opdracht van het Bureau Economische Zaken Eemsdelta is daarom aan Bureau Louter (hoofdaannemer), Bureau BUITEN en Doorakkers Advies verzocht vraag en aanbod op de markt voor bedrijventerreinen in Eemsdelta te onderzoeken. Dit vormt één van de bouwstenen van de op te stellen visie. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum, Groningen Seaports, Provincie Groningen en Bedrijven en organisaties in Eemsdelta. Het onderzoek heeft geleid tot de volgende drie producten:

- Bureau Louter (april 2014) *Bedrijventerreinen in Eemsdelta* (dit rapport)
- Bureau BUITEN (april 2014) *Vraagraming zeehaventerreinen Eemsdelta*
- Bureau Louter en Bureau BUITEN, in samenwerking met Doorakkers Advies (april 2014) *Bedrijventerreinen in Eemsdelta; Samenvatting en Handreiking*.

De onderdelen die betrekking hebben op zeehaventerreinen zijn uitgevoerd door Bureau BUITEN, de onderdelen die betrekking hebben op ‘reguliere bedrijventerreinen’ (dit rapport) zijn uitgevoerd door Bureau Louter. De Samenvatting en Handreiking zijn een gezamenlijk product van de bureaus.

Naast analyses van statistische gegevens (die onder andere zijn geleverd door de Provincie Groningen) zijn de resultaten van het onderzoek gebaseerd op:

- Informatie van deskundigen bij deelnemende partijen (de vier gemeenten in de regio en Groningen Seaports)
- Twee werksessies met stakeholders (vertegenwoordigers van bedrijven en organisaties in de regio) onder voorzitterschap van Jan Doorakkers: voor zeehaventerreinen en voor ‘reguliere bedrijventerreinen’.

Wij willen Jan Mooi en Herman Wessels (Appingedam), Ton Hoorndijk (Delfzijl), Bouwe Luurtsema (Eemsmond), Niels Poort (Loppersum) en Marjolein Zwerver (Groningen Seaports) danken voor hun bereidwillige medewerking bij het leveren van gegevens en informatie en het leveren van inhoudelijke feed back gedurende het onderzoek. Ook danken wij de deelnemers aan de werksessie over ‘reguliere bedrijventerreinen’ (zie bijlage VI voor een overzicht).

Tevens danken wij Henk Doeven voor de prettige en accurate wijze waarop hij het onderzoek namens de opdrachtgever heeft begeleid, daar waar nodig met Harrie Hoek als ‘achtervang’. Tevens danken wij Gerlof Hotsma en Eric de Vries (Provincie Groningen) voor hun inbreng bij de opstartfase van het onderzoek.

Delft, april 2014

## **Inhoud**

<b>1</b>	<b>Inleiding en vraagstelling</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Indelingen en gegevens	5
1.3	De vraag naar bedrijventerreinen: methodiek	7
1.4	Inhoud rapport en leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Een economisch profiel van Eemsdelta</b>	<b>12</b>
2.1	Economische uitdagingen	12
2.2	Economische structuur	13
2.3	Werkgelegenheidsontwikkeling verleden	18
<b>3</b>	<b>Bedrijventerreinen in Eemsdelta</b>	<b>22</b>
3.1	Uitgifte op bedrijventerreinen	22
3.2	Aandelen op bedrijventerreinen	25
<b>4</b>	<b>Profielen bedrijventerreinen</b>	<b>33</b>
4.1	Factsheets Eemsdelta en deelgebieden Oost en West	33
4.2	Kenmerken bedrijventerreinen per gemeente	37
4.3	Kenmerken per bedrijventerrein	39
<b>5</b>	<b>Prognose vraag naar bedrijventerreinen</b>	<b>46</b>
5.1	Prognoses: uitgangspunten voor werkgelegenheidsontwikkelingen	46
5.2	Vraag naar bedrijventerreinen in vier scenario's	47
5.3	Aanbod van bedrijventerreinen	52
5.4	Vraag-aanbod confrontatie	53
<b>6</b>	<b>Verdiepende analyses vraag naar bedrijventerreinen</b>	<b>55</b>
6.1	Splitsen in componenten	55
6.2	Situatie omliggende gebieden	56
6.3	Kleinschalige bedrijvigheid	58
	<b>Bijlagen</b>	<b>63</b>

# 1 Inleiding en vraagstelling

## 1.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

Op 13 maart 2013 heeft Bureau Louter vanuit de Regio Oost-Groningen en de Provincie Groningen het verzoek ontvangen offerte uit te brengen voor een 'marktanalyse vraag en aanbod werklocaties' in de regio Oost-Groningen. In april 2013 is vanuit de Regio Eemsdelta de vraagstelling uitgebreid met de Regio Eemsdelta, waarbij specifieke aandacht werd gevraagd voor het segment van zeehaventerreinen. Voor de regio Eemsdelta werden de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat is de toekomstige vraag naar werklocaties in kwantitatieve en kwalitatieve zin?
2. Maak daarbij een onderscheid tussen 'reguliere bedrijventerreinen' en een specifieke uitwerking voor zeehaventerreinen.
3. Stel een handreiking op voor een te volgen strategie om het aanbod in overeenstemming te brengen met de vraag.

In het offerteverzoek werd aangegeven dat de opdrachtgever bij het uitvoeren van de marktanalyse een voorkeur had voor een onderzoeksteam, samengesteld uit verschillende onderzoeksbureaus, om creativiteit en kwaliteit van het onderzoek te vergroten. De extra vraag naar een marktanalyse voor zeehaventerreinen vormde een additionele reden om de expertise van verschillende bureaus te combineren. Bureau Louter heeft voorgesteld het onderzoek uit te voeren in combinatie met Bureau BUITEN, ervaren op het gebied van (zeehaven)bedrijventerrein-onderzoek en Doorakkers Advies, dat naast veel ervaring op het gebied van bedrijventerreinen ook veel kennis heeft van sectorale ontwikkelingen. Als hoofdaannemer van het project heeft Bureau Louter gefungeerd.

Binnen het project is een onderverdeling gemaakt in de analyse van droge terreinen en een analyse van 'natte' of zeehaventerreinen. Daarbij is een onderscheid gehanteerd waarbij een deel van de terreinen die in beheer zijn bij Groningen Seaports is toegerekend aan de 'natte' analyse, uitgevoerd door Bureau BUITEN en een deel aan de analyse van 'droge' terreinen door Bureau Louter. De precieze verdeling is in overleg met de opdrachtgever en Groningen Seaports gemaakt. Wanneer in dit rapport sprake is van 'bedrijventerreinen' of 'overige bedrijventerreinen' betreft het dus alle terreinen exclusief de twee zeehaventerreinen. Het gaat niet alleen om droge bedrijventerreinen: delen van Farmsumerpoort kunnen worden beschouwd als 'natte terreinen'.

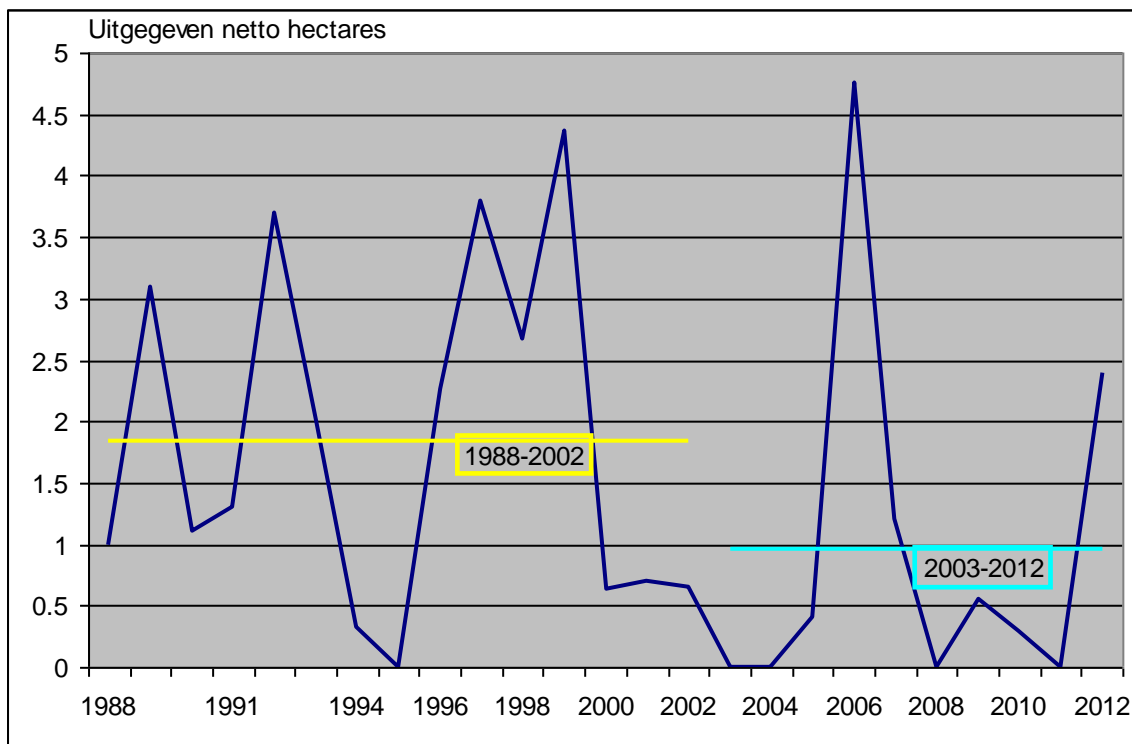
Hierna wordt eerst ingegaan op de ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen 25 jaar. De ontwikkeling in Eemsdelta wordt daarbij in nationaal perspectief geplaatst. Vervolgens staat in paragraaf 1.2 een korte toelichting op in dit onderzoek gehanteerde indelingen en gegevens. (In bijlagen wordt daar uitvoeriger op ingegaan.) Daarna staat in paragraaf 1.3 een beschrijving van de methodiek om te komen tot de vraag naar bedrijventerreinen in hoofdlijnen (veel uitvoeriger informatie daarover biedt bijlage II). In paragraaf 1.4 tenslotte staat een korte beschrijving van de inhoud van dit rapport en een leeswijzer. Daarbij is het volgende van belang.

Dit rapport vormt één van twee onderzoeksrapporten die in het kader van dit project zijn opgesteld. Naast dit onderzoek van Bureau Louter heeft Bureau BUITEN een onderzoeksrapport opgesteld over de zeehaventerreinen in de regio. In deze twee rapporten staat de onderbouwing van de onderzoeksresultaten centraal. De rapporten bevatten veel gegevens in de vorm van tabellen en figuren en geven (soms in detail) zicht op de wijze waarop tot de resultaten is gekomen. Voor degenen die vooral geïnteresseerd zijn in de resultaten van het onderzoek is door beide bureaus, in samenwerking met Doorakkers Advies een afzonderlijk rapport opgesteld (*Bedrijventerreinen in Eemsdelta; Samenvatting en Handreiking*).

***Afnemende uitgifte van bedrijventerreinen***

In figuur 1.1 staat de uitgifte van bedrijventerreinen per jaar sinds 1988 voor Eemsdelta. Het uitgangspunt vormden hierbij de gegevens volgens IBIS<sup>1</sup>. Na de hoge uitgiftecijfers in het tweede deel van de jaren negentig viel de uitgifte in het afgelopen decennium sterk terug, met uitzondering van een piek in 2006 (vooral door de verplaatsing van de sociale werkvoorziening naar bedrijventerrein Fivelpoort in Appingedam). De gemiddelde jaarlijkse uitgifte bedroeg iets minder dan 2 hectare in de periode 1988-2002, maar viel daarna terug naar gemiddeld 1 hectare per jaar. Er zijn zelfs bedrijventerreinen aan de voorraad onttrokken. Het belangrijkste voorbeeld is het noordelijk deel van Woldweg, na het sluiten van de Eendracht (20 hectare inclusief 6 hectare onbebouwd gebied). Sinds 2003 zijn verder nog aan de voorraad onttrokken het Blekerterrein Holwierde (3,7 hectare) en Delfzijl Noord woon-werk locatie (3,4 hectare) in Delfzijl en de locatie Farmsumerweg (5,8 hectare) in Appingedam.

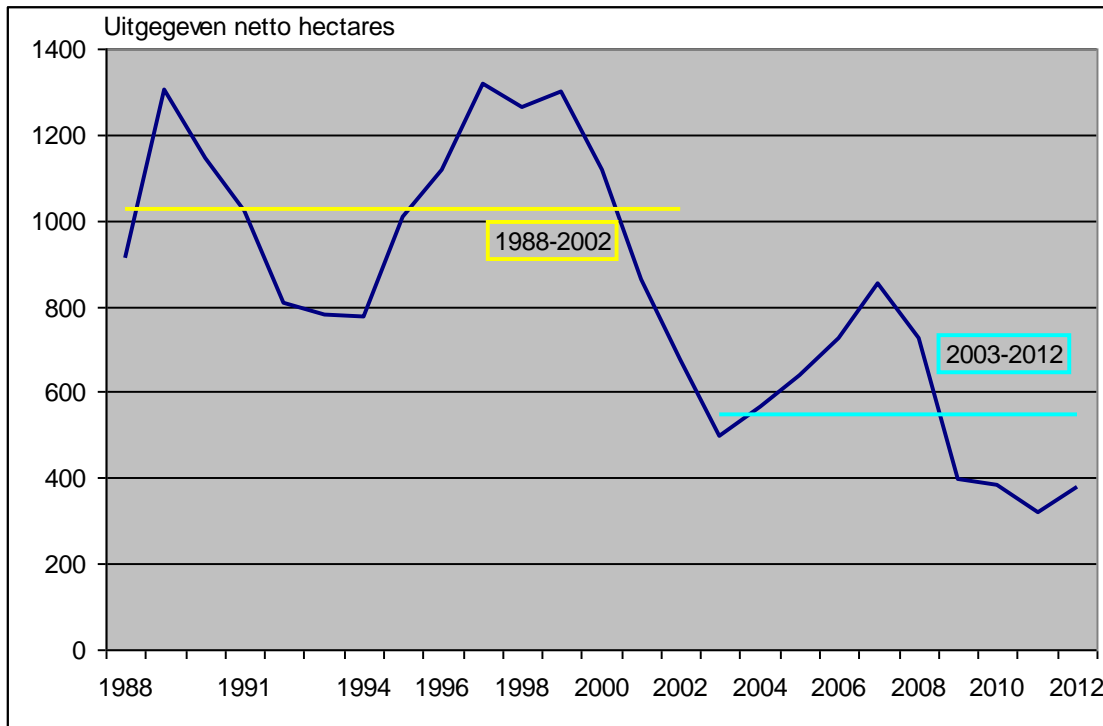
*Figuur 1.1      Uitgifte netto hectares bedrijventerreinen in Eemsdelta, 1988-2012*



Niet alleen in de regio Eemsdelta is de uitgifte van bedrijventerreinen overigens afgenomen. Het is een nationaal verschijnsel (zie figuur 1.2). Hoewel sprake is van conjuncturele schommelingen is de richting van de trend onmiskenbaar: naar beneden. Ook zijn de gevolgen van de economische crisis duidelijk zichtbaar via de laagste nationale uitgiftecijfers van de laatste twintig jaar in 2009, 2010, 2011 en 2012. Het aandeel van Eemsdelta (gemeten als 3-jaars gemiddelde; zie figuur 1.3) in het nationaal totaal schommelde sinds het einde van de jaren tachtig tussen 0,05% en 0,45%.

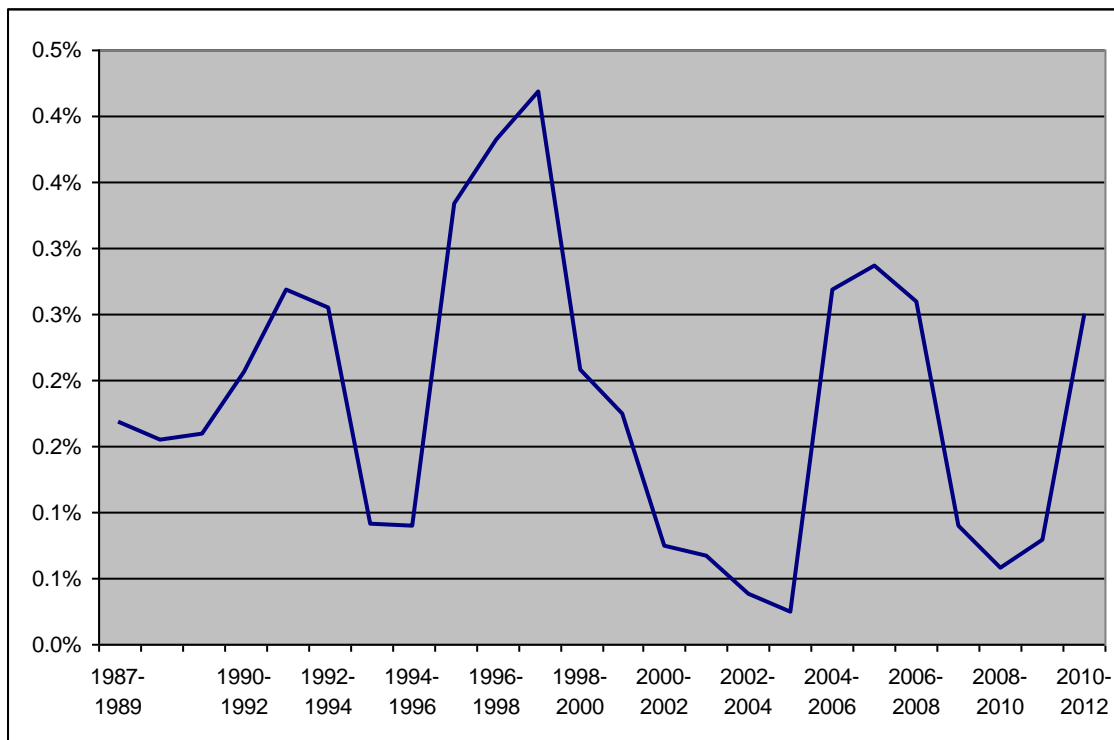
<sup>1</sup> Het IBIS-bestand is niet foutloos. Daar waar duidelijk sprake was van fouten in de gegevens heeft Bureau Louter correcties doorgevoerd. Dan nog bestaat er hier en daar twijfel over sommige uitgiftecijfers. Het is van belang dat de uitgiftecijfers in het verleden geen rol spelen in de methodiek die in dit onderzoek wordt gebruikt om tot prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen te komen. In overleg met de opdrachtgever is daarom besloten om de energie niet op het verleden te richten (het met terugwerkende kracht corrigeren van IBIS), maar op de toekomst (het maken van goede prognoses). De uitgiftecijfers geven dus wel de tendens weer, maar zullen soms iets afwijken van de 'echte' uitgiftecijfers.

*Figuur 1.2 Uitgifte netto hectares bedrijventerrein Nederland (exclusief zeehaventerreinen)*



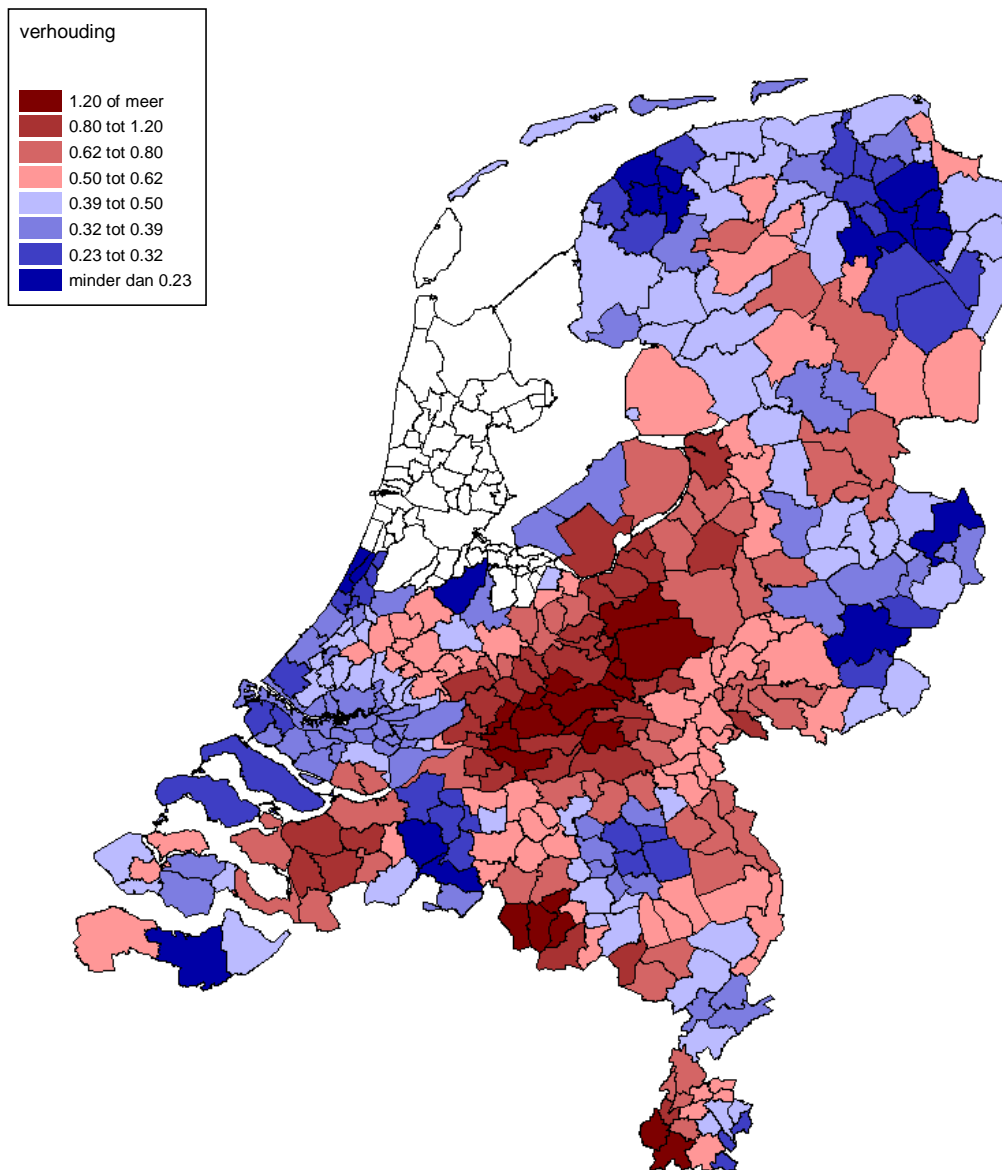
Opmerking: De gegevens voor Noord-Holland zijn niet altijd betrouwbaar en ontbreken zelfs voor sommige jaren. Dat wordt ook geconstateerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. De uitgiftes zijn daarom exclusief Noord-Holland bepaald.

*Figuur 1.3 Aandeel Eemsdelta in nationale uitgifte bedrijventerreinen, 3-jaars gemiddelden*



In figuur 1.4 is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de afgelopen vijf jaar weergegeven als index ten opzichte van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 1998-2007. Rood gekleurd zijn gebieden waar die index hoger is dan het nationaal gemiddelde, blauw gekleurd zijn de gebieden waar die index lager is. In Nederland lag de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in 2008/2012 op de helft van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in 1998/2007. Duidelijk blijkt dat de terugval in uitgifte in heel Groningen nog sterker is geweest dan gemiddeld in Nederland, met Delfzijl als uitzondering.

*Figuur 1.4 Uitgifte bedrijventerreinen 2008-2012 ten opzichte van 1998-2007*



**Toelichting:**

Weergegeven is de verhouding van de uitgifte van bedrijventerreinen (exclusief zeehaventerreinen) in de jaren 2008 tot en met 2012 ten opzichte van de jaren 1998 tot en met 2007. Daarbij zijn voor elke gemeente de bedrijventerreinen binnen een straal van 20 kilometer meegenomen in de berekeningen (met een bijdrage die recht evenredig afneemt met de afstand). Daardoor ontstaat een beeld van de regionale situatie. Voor de provincie Noord-Holland ontbreken sommige jaren of zijn gegevens onvolledig ingevuld. De index is voor gemeenten in Noord-Holland daarom niet berekend.

Geconcludeerd kan worden dat de uitgiftecijfers de afgelopen kwart eeuw niet hoog zijn geweest in Eemsdelta en een sterk schommelend patroon door de tijd hebben gevolgd, met soms pieken, maar soms ook een vrijwel tot nul terugvallende uitgifte. De uitgifte van bedrijventerreinen is dus bescheiden geweest. Dit in tegenstelling tot de uitgifte van hectares zeehaventerrein in de afgelopen jaren. Het aandeel van Eemsdelta in de totale nationale uitgifte van zeehaventerreinen lag toen zelfs rond de twintig procent (zie bijlage I). Voor de 'overige bedrijventerreinen' ging het om slechts enkele tienden van procenten.

## **1.2 Indelingen en gegevens**

In figuur 1.5 staan alle door Bureau Louter afgebakende bedrijventerreinen in de regio. Daarin is afgeweken van de indeling die in IBIS wordt gehanteerd. In overleg met lokale deskundigen (zie bijlage VI) zijn sommige bedrijventerreinen uit IBIS samengevoegd, zijn soms bedrijventerreinen uit IBIS geschrapt en zijn soms bedrijventerreinen toegevoegd (zie V). Uit het kaartbeeld blijkt direct dat de twee zeehaventerreinen duidelijk groter zijn dan de overige bedrijventerreinen<sup>2</sup>. Slechts in Delfzijl is sprake van een aanzienlijke concentratie van overige bedrijventerreinen rond Farmsumerpoort.

In de figuur staat ook de bevolkingsdichtheid. De overgang van blauw naar rood ligt bij het nationaal gemiddelde. Daaruit blijkt dat de regio Eemsdelta overwegend dun bevolkt is. Delfzijl/Appingedam vormt duidelijk de belangrijkste bevolkingsconcentratie. Verder kent slechts de kern Uithuizen een omvang van (iets) meer dan 5 duizend inwoners. De kernen in de regio blijken met name langs de twee spoorlijnen in het gebied te zijn geconcentreerd.

Delfzijl levert de meeste arbeidsplaatsen, gevolgd door Eemsmond en Appingedam. Vooral inclusief de zeehaventerreinen zijn er in Delfzijl velen werkzaam op een bedrijventerrein. In Loppersum is dat aantal veel lager. Exclusief de zeehaventerreinen is in Appingedam het hoogste percentage van de bedrijvigheid gevestigd op een bedrijventerrein. In Loppersum is het percentage het laagst.

Analyses in dit onderzoek vinden plaats op drie ruimtelijke schaalniveaus:

- De Eemsdelta als geheel;
- Een onderverdeling in twee deelgebieden, namelijk West (de gemeenten Loppersum en Eemsmond) en Oost (Appingedam en Delfzijl). Deze onderverdeling is onder andere relevant omdat er tussen de twee deelgebieden een groot verschil bestaat in het percentage van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd.
- De vier individuele gemeenten.

### **Sectoren**

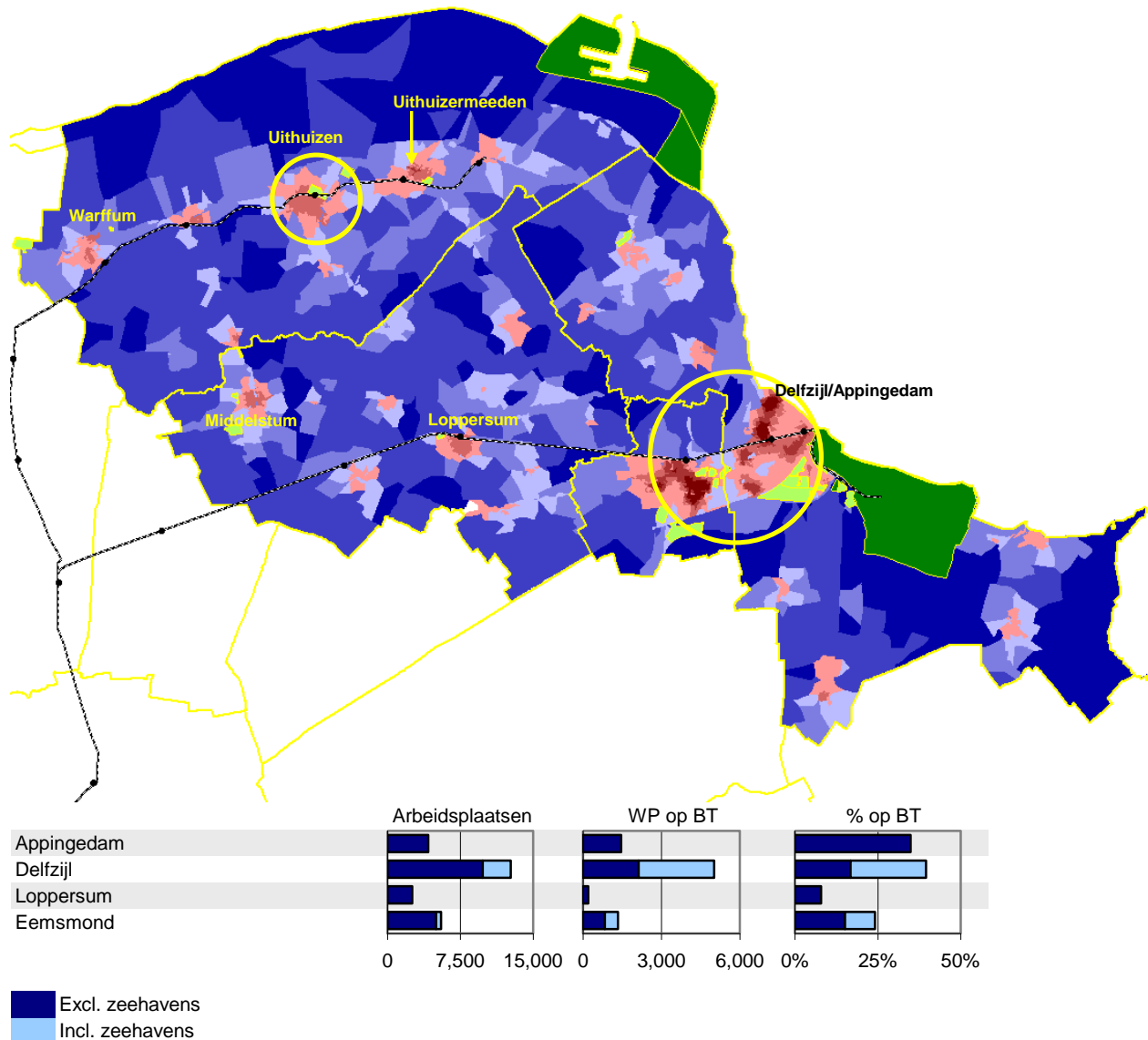
In de door Bureau Louter gehanteerde methodiek (zie paragraaf 1.3 en bijlage II) is het mogelijk om voor een zeer gedetailleerde uitsplitsing in economische sectoren prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen te maken. Op grond van inhoudelijke argumenten (met name verschillen in wensen ten aanzien van het type locatie waar bedrijven gevestigd willen zijn) en voldoende statistische robuustheid van de resultaten, zijn 21 economische sectoren onderscheiden. Daarbij zijn twee sectoren veelal niet weergegeven in de resultaten. Dat betreft landbouw (hoofdzakelijk in het buitengebied gevestigd) en 'ambulante activiteiten': typen activiteiten waarin de aan een bepaalde locatie toegewezen werknemers voor het overgrote deel niet op die locatie werkzaam zijn, maar bij klanten (voorbeelden zijn thuiszorg, schoonmaakbedrijven en bewakingsdiensten). Een verplaatsing van het kantoor waar het personeel is ingeschreven, kan dan tot spectaculaire wijzigingen in de ontwikkeling van het aantal banen leiden, terwijl het in de praktijk veelal om slechts een zeer klein deel van het personeel gaat. In bijlage III staat een overzicht van de sectoren.

---

<sup>2</sup> In bijlage IX zijn kaarten opgenomen met de bedrijventerreinen per gemeente. In een afzonderlijk document staan detailkaarten voor alle bedrijventerreinen in de regio.



Figuur 1.5 Ligging bedrijventerreinen en bevolkingsdichtheid Eemsdelta



Toelichting: 'WP' is Werkzame Personen (of arbeidsplaatsen) en 'BT' is Bedrijventerreinen

Daarnaast heeft een bundeling naar zes brede sectoren plaatsgevonden. Daarbij zijn verschillen in wensen ten aanzien van kenmerken van bedrijventerreinen leidend geweest:

- Industrie. Milieu en recycling is bij industrie gevoegd omdat met name de segmenten daarvan die veel ruimte op bedrijventerreinen vragen vergelijkbaar zijn met de procesindustrie.
- Distributie: groothandel, distributiecentra en transport. Dit vormt vooral een doelgroep voor logistieke terreinen.
- Bouwnijverheid.
- Kennisintensieve diensten (zoals ICT en adviesdiensten; research maakt samen met high-tech industrie onderdeel uit van Industrie). Deze typen activiteiten zullen vooral willen vestigen op hoogwaardige bedrijventerreinen (of 'business parks').

- Perifere detailhandel. Voor clustering hiervan zijn soms specifieke terreinen of delen van terreinen ontwikkeld (bijvoorbeeld woonboulevards).
- Verzorgende diensten (overige detailhandel; vrijetijdsactiviteiten; de non-profit sector; overige, op lokale markten gerichte, zakelijke diensten).

### 1.3 De vraag naar bedrijventerreinen: methodiek

#### *Aanpak: BLM<sup>2</sup>*

In deze paragraaf wordt uitleg gegeven bij de methodiek die is gebruikt om de vraag naar bedrijventerreinen te bepalen. Daarbij is gebruik gemaakt van een innovatieve methode die voortbouwt op de methodiek van de BedrijfsLocatieMonitor (die landelijk gebruikt wordt voor het maken van prognoses). Deze oorspronkelijk door het Centraal Planbureau ontwikkelde, en vervolgens door het Planbureau voor de Leefomgeving overgenomen methode levert echter 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 (ofte wel: BLM<sup>2</sup>). In het kader 'BedrijfsLocatieMonitor (BLM)' is de BLM-methodiek kort beschreven.

#### **BedrijfsLocatieMonitor (BLM)**

Een gangbare methode om tot een raming van de vraag naar bedrijventerreinen te komen is de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) van het Planbureau voor de Leefomgeving. Daarin worden de volgende drie componenten van de vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal banen. In de BLM wordt de ontwikkeling van het aantal banen als volgt bepaald. Het uitgangspunt vormt de nationale ontwikkeling van het aantal banen, met een onderscheid naar economische sectoren. Daarvoor worden veelal de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau gehanteerd (zie bijlage IV) en wordt vervolgens een eenvoudig regionaal verdeelmodel toegepast om tot prognoses per regio te komen.
- Ontwikkeling van de 'locatietypevoorkeuren': de ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Het gaat dan onder andere 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 banen 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 in de tijd bepaald. Daarbij wordt ook rekening gehouden met verschillen tussen regio's. In totaal zijn er vijftien gebieden: de drie grootste stedelijke gebieden, 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 (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.

Hier gaat de aandacht uit naar de hoofdlijnen van de door Bureau Louter toegepaste methodiek. In bijlage II is, voor de fijnproevers, nauwkeuriger aangegeven wat de kenmerken van de BedrijfsLocatieMonitor zijn en welke aanpassingen daarin door Bureau Louter zijn doorgevoerd. In het kader van eerdere onderzoek voor de Regio Groningen-Assen en de Provincie Drenthe zijn verdere innovaties doorgevoerd. Dat is vervolgens ook weer gebeurd in dit onderzoek en gelijktijdig lopend onderzoek voor de regio Oost-Groningen.

De belangrijkste innovaties in de BLM<sup>2</sup> ten opzichte van de 'traditionele BLM' zijn:

- Bureau Louter gebruikt voor de prognose van het aantal banen het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model. Dat levert prognoses op het niveau van gemeenten, in plaats van prognoses op het niveau van regio's.
- Voor de ontwikkeling van de locatietypevoorkeuren maakt Bureau Louter gebruik van gedetailleerde, gemeentelijke, informatie uit het vestigingenregister van de Provincie Groningen, in plaats van gemiddelde, grofmazige kengetallen per provincie.
- Aan de hand van een koppeling van banen naar bedrijventerreinen maakt Bureau Louter gebruik van regiospecifieke informatie over terreinquotiënten (vaak door direct te meten per kavel) in plaats van grofmazige kengetallen voor drie landsdelen (zoals in de BLM gebeurt).

Daarnaast kan er nog sprake van *vervangingsvraag* door middel van transformatie: een gebied krijgt een andere bestemming, waardoor gevestigde bedrijvigheid moet worden uitgeplaatst (zie bijlage II). In de regio Eemsdelta is daar echter vooralsnog geen sprake van.

### ***Versplinteren en opbouwen***

In de BLM<sup>2</sup> zijn dus in elke van de drie onderscheiden stappen verfijningen aangebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van lokale gegevens. De benadering is daardoor regiospecifiek en is veel minder dan in de 'traditionele' BLM-methodiek gedragen door grofmazige kengetallen. In feite gaat het om een 'bottom-up' benadering.

De methodiek geeft resultaten op een zeer nauwkeurig niveau. Theoretisch zou het mogelijk zijn om de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Appingedam vanuit de sector metaalproductenindustrie tot 2030 te bepalen, inclusief de drijvende krachten daarachter (ontwikkeling werkgelegenheid, trek naar bedrijventerreinen, ontwikkeling ruimtebeslag per arbeidsplaats). Het presenteren van resultaten op een dermate fijnmazig schaalniveau is echter niet erg zinnig, gezien de zeer lage statistische betrouwbaarheid. Hier geldt echter dat, door eerst te *versplinteren* en daarna weer *op te bouwen* naar schaalniveaus (regionaal en sectoraal) die wel robuust zijn, de mogelijkheid bestaat om de drijvende krachten achter de ontwikkeling van de ruimte vraag inzichtelijk te maken. Om welke sectoren gaat het? In welke gebieden? Groeit de werkgelegenheid? Of trekken veel bedrijven naar bedrijventerreinen? Neemt het ruimtebeslag toe? Door dit bloot te leggen, wordt ook duidelijk waar de belangrijkste beïnvloedingsmogelijkheden liggen. Dat geeft aanknopingspunten voor beleid. Bij andere methoden zoals extrapolatie van historische uitgiftecijfers en het binnen een regio verdelen van de totale uit de BLM voor een provincie resulterende ruimte vraag is sprake van een 'black box': er resulteert wel een getal (het aantal hectares), maar waaruit dat getal is opgebouwd is volstrekt onduidelijk.

### ***Scenario's voor de toekomst***

Regionale ontwikkelingen vinden plaats binnen kaders die mede (vaak zelfs voor een groot deel) worden bepaald door nationale en/of internationale ontwikkelingen. Een regio kan nog zo veel aandacht besteden aan een goed economisch beleid, wanneer de (inter)nationale economie in een recessie geraakt, is het bijna onmogelijk om daar tegenop te boksen. Uiteindelijk is voor het bedrijfsleven de marktontwikkeling bepalend.

In ons onderzoek is daarom uitgegaan van een 'bandbreedte' van ontwikkelingen in de (inter)nationale economische en demografische omgeving. Gebruik is gemaakt van de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau: een kruising naar de dimensies nationaal versus internationaal respectievelijk publiek versus privaat (zie bijlage IV). De vier scenario's kennen elk hun eigen demografische en economische ontwikkeling (ook onderscheiden naar economische sectoren).

### ***Uitgangspunten***

Bij het opstellen van de prognoses voor bedrijventerreinen is onder andere het volgende van belang:

- Naast de nationale ontwikkeling van het aantal banen per sector (scenariospecifiek) vormt ook de gemeentelijke ontwikkeling van het aantal inwoners één van de inputs voor het AREA-model (waarmee de gemeentelijke ontwikkeling van de werkgelegenheid wordt berekend).
- De prognoses zijn, naast de regio als geheel, ook voor deelgebieden daarbinnen bepaald (voor Oost en West en per gemeente: zie figuur 1.5 voor een kaartbeeld). In het algemeen zullen de resultaten worden gepresenteerd op het niveau van de regio Eemsdelta als geheel en/of de twee deelgebieden Oost en West. Soms worden resultaten tevens gepresenteerd op het niveau van de vier individuele gemeenten. Ook worden factsheets met feiten en cijfers gepresenteerd per bedrijventerrein.
- De BLM<sup>2</sup> is zodanig opgezet dat een zeer gedetailleerde onderverdeling naar economische sectoren mogelijk is. Presentatie van de uitkomsten vindt in ons onderzoek plaats op het niveau van 19 sectoren (zie bijlage III). Voor gedetailleerde gebieden worden deze vervolgens veelal, uit het oogpunt van statistische betrouwbaarheid/robuustheid, samengevoegd tot zes of zeven brede economische sectoren (soms inclusief en soms exclusief SW-bedrijven).
- 'Ruwe', onbewerkte, gegevensbestanden waren kwalitatief soms niet voldoende voor het bepalen van een accurate vraag naar bedrijventerreinen. Daarom zijn uitvoerige controles en waar nodig correcties doorgevoerd en hebben aanvullingen plaatsgevonden. In bijlage V staat puntsgewijs aangegeven welke werkzaamheden nodig waren om de benodigde data 'op orde' te krijgen.

### ***Verschillen tussen BLM en BLM<sup>2</sup> samengevat***

De belangrijkste verschillen tussen de 'standaard' BedrijfsLocatieMonitor en de in dit onderzoek toegepaste BedrijfsLocatieMonitor – Bureau Louter Methode staan, op hoofdlijnen, in tabel 1.1

*Tabel 1.1 Verschillen tussen BLM en BLM<sup>2</sup> in hoofdlijnen*

Onderdeel	BLM	BLM <sup>2</sup>
Prognose werkgelegenheid	Eenvoudig model, voor regio's en brede economische sectoren. Model gebaseerd op trendextrapolatie.	AREA-model van Bureau Louter, op gemeentelijk niveau, voor gedetailleerde sectoren. AREA is een verklarend model (verschillen in ontwikkeling van de werkgelegenheid zijn gebaseerd op locatiefactoren).
Locatietypevoorkeuren	Per regio, voor vijf brede sectoren. Mechanisch model voor toekomstige ontwikkeling.	Voor twee deelgebieden binnen de regio (Oost en West), voor 18 economische sectoren. Regiospecifieke berekening voor toekomstige ontwikkeling.
Terreinquotiënt	Gemiddelde voor brede sectoren voor Noordoosten van Nederland als geheel.	Bepaald voor specifieke sectoren en (soms) specifieke bedrijven binnen de regio. Bij diensten een correctie doorgevoerd voor bedrijven die in kantoren zijn gevestigd (laag terreinquotiënt) en voor ambulante activiteiten.
Vervangingsvraag	Uitgegaan van een algemeen percentage van de voorraad bedrijventerreinen.	Per te transformeren gebied specifiek berekend via de gevestigde bedrijvigheid. Daar is in Eemsdelta overigens geen sprake van.

## **1.4 Inhoud rapport en leeswijzer**

Naast een confrontatie van vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt wordt in dit rapport ook aandacht besteed aan economische specialisaties en ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 staan de economische specialisaties en ontwikkeling in het verleden in de regio Eemsdelta centraal. Eerst wordt daarbij ingegaan op de economische specialisaties in de regio en vervolgens op de werkgelegenheidsontwikkeling sinds het

midden van de jaren negentig. Daarbij is ook aandacht besteed aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de 'zeehavenconomie'.

In hoofdstuk 3 wordt een gedetailleerd beeld geschetst van de huidige kenmerken van bedrijventerreinen. Aangegeven wordt hoe de uitgifte van bedrijventerrein zich heeft ontwikkeld. Tevens wordt zicht gegeven op het deel van de banen dat op bedrijventerreinen is gevestigd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen deelgebieden in de regio en tussen economische sectoren. Tenslotte is de ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid op een bedrijventerrein voor zes brede economische sectoren bepaald.

In hoofdstuk 4 worden onder andere 'bedrijventerreinprofielen' gepresenteerd, waarin diverse kenmerken over bedrijventerreinen zijn opgenomen. In de hoofdtekst staan profielen voor de regio als geheel en de deelgebieden West en Oost en worden overzichten gepresenteerd waarin de verschillende bedrijventerreinen in de regio zijn vergeleken. In de bijlagen IX en X staan gedetailleerde profielen per gemeente en bedrijventerrein.

In hoofdstuk 5 staan prognoses voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de verwachte vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij is onderscheid gemaakt in een viertal Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. De ontwikkeling van de werkgelegenheid is onderscheiden naar economische sectoren. De vraag naar bedrijventerreinen is gepresenteerd voor de regio als geheel en voor de twee deelgebieden daarbinnen, onderscheiden naar economische sectoren. Tevens is een overzicht gegeven van het aanbod aan bedrijventerreinen (uitgeefbaar en plannen). Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vraag-aanbod confrontatie voor de bedrijventerreinmarkt.

In hoofdstuk 6 worden enkele verdiepingsslagen gemaakt. Ten eerste wordt de vraag naar bedrijventerreinen uitgesplitst naar de componenten werkgelegenheidsgroei, verandering in locatietypevoorkeuren en ontwikkeling van het ruimtebeslag per werknemer. Ten tweede is kort ingegaan op de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in aangrenzende regio's (Drenthe en de overige delen van Groningen). Ten derde is aandacht besteed aan kleinschalige bedrijvigheid. Daaruit kan worden afgeleid in hoeverre er sprake is van een trend dat een groter deel van de vraag naar bedrijventerreinen uitgaat naar kleine kavels.

**Voor de samenvatting, conclusies en een handreiking voor het beleid voor een te volgen strategie om het aanbod in overeenstemming te brengen met de vraag, wordt verwezen naar Bureau Louter en Bureau BUITEN *Bedrijventerreinen in Eemsdelta; Samenvatting en Handreiking.***

Gedetailleerde uitwerkingen staan in bijlagen:

- In bijlage I wordt aandacht besteed aan de uitgifte van zeehaventerreinen in het verleden.
- In paragraaf 1.3 is al ingegaan op de methodiek. In bijlage II staat de methodiek, een nadere verfijning van de BLM-methodiek van het Planbureau voor de Leefomgeving, nader uitgewerkt.
- In bijlage III wordt ingegaan op de in dit onderzoek gehanteerde indelingen in economische sectoren, waaruit een zekere mate van segmentering van de vraag kan worden afgeleid.
- De vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau, die het nationale kader vormen waarbinnen de prognoses zijn opgesteld, zijn beschreven in bijlage IV.
- In bijlage V wordt ingegaan op de gebruikte gegevens en de daarbij uitgevoerde bewerkingen.
- Om de gegevensbestanden te controleren en waar nodig te corrigeren (met name wat betreft informatie over de bedrijventerreinen) is er gedurende het onderzoek meermaals contact geweest met deskundigen per gemeente. De lijst met contactpersonen staat in bijlage VI. Tevens is daarbij aangegeven wie hebben deelgenomen aan een gehouden werksessie onder vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de overheid.

- In bijlage VII staan tabellen met de vraag naar bedrijventerreinen, onderscheiden naar sectoren en naar de twee deelgebieden.
- In bijlage VIII staat een inventarisatie van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen.
- Er zijn factsheets opgesteld met kenmerken van bedrijventerreinen. In bijlage IX is aangegeven op welke wijze de diverse indicatoren zijn berekend en staan totaaloverzichten van de som over alle bedrijventerreinen per gemeente. Tevens staan in die bijlage per gemeente overzichtskaarten van alle bedrijventerreinen (inclusief kleine terreinen en plannen).
- In bijlage X tenslotte staan factsheets voor elk bedrijventerrein in de regio Eemsdelta, voor zover het niet gaat om bedrijventerreinen die (vrijwel) volledig zijn uitgegeven aan één bedrijf.

**In een afzonderlijk document staan kaartbeelden van alle bedrijventerreinen in de regio Eemsdelta. Weergegeven is daarin steeds de gemeente en de naam van het bedrijventerrein en informatie over het aantal bruto en netto hectares, met een onderscheid naar in gebruik zijnde hectares en uitgeefbare hectares. Wanneer sprake is van uitgeefbare (of in gebruik te nemen) delen van terreinen die in bezit zijn van particulieren, is daar in een afzonderlijk commentaar melding van gemaakt. In verband met de omvang van dit document is het niet toegevoegd aan dit rapport. Belangstellenden kunnen het opvragen bij het Bureau Economische Zaken Eemsdelta ([secretariaat-ez@eemsdelta.nl](mailto:secretariaat-ez@eemsdelta.nl)).**



## 2 Een economisch profiel van Eemsdelta

In dit hoofdstuk staat een schets van de economie van de regio Eemsdelta. Eerst wordt kort aangegeven voor welke uitdagingen de regio staat (paragraaf 2.1), vervolgens wordt in paragraaf 2.2 de huidige economische structuur beschreven (welke sectoren zijn sterk vertegenwoordigd en welke minder sterk?) en tenslotte wordt in paragraaf 2.3 zicht gegeven op de ontwikkeling van de werkgelegenheid sinds het midden van de jaren negentig.

### 2.1 Uitdagingen

De regio Eemsdelta staat voor een aantal uitdagingen (zie tabel 2.1), waarbij er soms verschillen bestaan tussen de twee deelgebieden:

- Het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar (de 'werkgelegenheidsfunctie') is lager dan het nationaal gemiddelde. Oost (Delfzijl en Appingedam) kent daarbij overigens een hogere werkgelegenheidsfunctie dan West (Loppersum en Eemmond).
- De lage werkgelegenheidsfunctie heeft een aantal gevolgen. Ten eerste is het werkloosheidspercentage hoger dan het nationaal gemiddelde (vooral in Oost), ten tweede is de participatiegraad op de arbeidsmarkt wat lager dan het nationaal gemiddelde en ten derde werken er meer inwoners van Eemsdelta buiten de eigen regio dan er inwoners van buiten de regio bij bedrijven en instellingen in Eemsdelta werken. Deze 'pendelratio' is overigens positief voor Oost. Daar is relatief veel werkgelegenheid geconcentreerd. Inwoners van West vinden vooral daar en in de stad Groningen werk.
- Het aandeel hoog opgeleiden (HBO en wetenschappelijk onderwijs) in de regionale beroepsbevolking is duidelijk lager dan het nationaal gemiddelde. Dat vormt een rem op de vestiging van kennisintensieve bedrijvigheid (waarvoor relatief gunstige werkgelegenheidsperspectieven bestaan).
- Het aandeel 65-plussers (de 'vergrijzingsgraad') is hoger dan het nationaal gemiddelde. Dat wordt veroorzaakt door de jarenlange selectieve uitmigratie van jongeren. De regio staat bekend als een krimpregio. Dat vormt op zich geen probleem, maar het lijkt erop dat de regio veel potentieel aan hoog opgeleiden verliest omdat jongeren elders gaan studeren HBO of WO) en later niet meer terugkeren naar Eemsdelta. De bezuinigingen in de zorg treffen vergrijzde regio's ook sterker dan gemiddeld omdat de zorgbehoefte bij senioren relatief hoog is.
- Zoals uit paragraaf 2.2 zal blijken, kent de regio een relatief groot aantal inwoners die gebruik maken van de sociale werkvoorziening (SW-bedrijven). Op termijn verdwijnt 70% van die banen. Bedrijven met meer dan 25 werknemers zouden hiervoor werk moeten gaan bieden, maar de regio kent juist een relatief lage werkgelegenheidsfunctie. Het 'absorptievermogen' bij het regionaal bedrijfsleven om voor banen te zorgen voor deze groep is dus laag. Recent nieuws leert overigens dat het Kabinet overweegt om regio's met een sterke oververtegenwoordiging van mensen die gebruik maken van de sociale werkvoorziening enigszins te ontzien bij de bezuinigingen.
- Recentelijk is daar de berichtgeving over het aardbevingsgevaar in de regio bijgekomen. Hoewel het vragen van aandacht daarvoor begrijpelijk is, vormt de imagoschade die daarvan uitgaat een negatief bijverschijnsel. Bedrijven en mensen van buiten de regio zullen minder snel geneigd zijn zich in de regio te gaan vestigen, niet alleen vanwege het directe veiligheidsgevaar (aangegeven is dat de kracht van de aardbevingen in de toekomst mogelijk verder zal toenemen), maar ook omdat waardedaling van woningen en bedrijfsonroerend goed wordt gevreesd<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> In een voor dit onderzoek gehouden werksessie werd door een (lokale) ondernemer aangegeven dat hij bij een eventuele verplaatsing mogelijk naar buiten de regio zal vertrekken en niet zal verplaatsen binnen de regio in verband met de waardedaling van het bedrijfsonroerend goed die hij voorziet.

Tabel 2.1      Kerncijfers Eemsdelta

	Oost	West	Eemsdelta	Nederland
Arbeitsplaatsen per 1000 inw. 15-64 jaar	698	469	603	727
Werkloosheidspercentage volgens UWV	13,3%	10,6%	12,2%	8,4%
Bruto participatiegraad	66,0%	65,5%	65,8%	69,2%
Pendelratio	1,072	0,700	0,913	1,000
Aandeel beroepsbevolking HBO en WO	18,0%	21,2%	19,4%	33,3%
Aandeel 65-plussers 2012	21,4%	18,0%	20,0%	16,2%
<i>Index (Nederland = 1)</i>				
Arbeitsplaatsen per 1000 inw. 15-64 jaar	0,959	0,645	0,829	1,000
Werkloosheidspercentage volgens UWV	1,574	1,258	1,443	1,000
Bruto participatiegraad	0,954	0,946	0,951	1,000
Pendelratio	1,072	0,700	0,913	1,000
Aandeel inwoners HBO en WO	0,541	0,635	0,581	1,000
Aandeel 65-plussers 2012	1,321	1,107	1,233	1,000

Weergegeven zijn de scores op een aantal indicatoren en de index ten opzichte van het nationaal gemiddelde. De 'bruto participatiegraad' is het percentage van de bevolking van 15 tot 65 jaar dat werkt of actief zoekt naar werk. De pendelratio is het aantal arbeidsplaatsen bij in een gebied gevestigde bedrijven en instellingen gedeeld door het aantal werkzame inwoners dat in dat gebied woont. Deelgebied Oost bestaat uit Delfzijl en Appingedam en deelgebied West uit Eemsmond en Loppersum.

Bron: CBS, UWV; Bewerking door Bureau Louter

In dit onderzoek staat niet centraal hoe het hoofd kan worden geboden aan deze economische uitdagingen. Wel vormt het verbeteren van omstandigheden waaronder bedrijvigheid economisch goed kan functioneren een mogelijkheid om de perspectieven voor de regio te verbeteren. Een kwantitatief en kwalitatief op orde zijnd aanbod van bedrijfsruimte (waaronder bedrijventerreinen) vormt één van de vestigingsvoorwaarden.

## 2.2 Economische structuur

De verdeling over economische sectoren is in figuur 2.1 weergegeven op drie schaalniveaus, namelijk naar 27 sectoren, tien brede sectoren en een grofmazige indeling in materiaal-, informatie- en personengeoriënteerde activiteiten. Materiaalgeoriënteerde activiteiten houden zich bezig met de productie en distributie van materiële goederen. Zij zijn relatief vaak gevestigd op bedrijventerreinen (met uitzondering van land- en tuinbouw). Informatiegeoriënteerde bedrijvigheid zorgt voor het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie. Dit type activiteiten is vaak in kantoren gevestigd. Personengeoriënteerde activiteiten houden zich bezig met allerlei vormen van persoonlijke dienstverlening. Deze bedrijvigheid is vaak in woonwijken of op specifieke dienstenlocaties gevestigd. In figuur 2.1 staat zowel het aantal arbeidsplaatsen per sector in Eemsdelta als de 'relatieve vertegenwoordiging'. Er bestaan nationale verschillen in het aantal arbeidsplaatsen per sector. Dat er veel arbeidsplaatsen in de detailhandel zijn, zal bijvoorbeeld voor vrijwel elke regio gelden. De relatieve vertegenwoordiging is berekend om te bepalen of het aantal banen in een regio *vergeleken met het nationaal gemiddelde* hoog of laag is.

Op zeehaventerreinen zijn enkele specifieke sectoren (met name in zware industrie, energie en transport) zeer sterk vertegenwoordigd. Omdat hier de bedrijvigheid op de 'overige' bedrijventerreinen centraal staat, is de werkgelegenheid zowel met als zonder de bedrijvigheid op zeehaventerreinen weergegeven. Een specifiek aandachtspunt is Wagenborg. Vrijwel alle bedrijvigheid van dat bedrijf is toegewezen aan het kantoor in het centrum van Delfzijl. Gedeeltelijk is dat correct (het kantoorpersoneel zelf), maar gedeeltelijk zijn de werknemers in feite actief op de twee zeehaventerreinen en is een deel (zeevarend



personeel) ook in het geheel niet werkzaam in de regio. Het aantal banen in goederenvervoer wordt daardoor in de regio exclusief de zeehaventerreinen overschat.

Duidelijk is dat voor de totale regio (inclusief zeehaventerreinen; zie de gele stippen in de figuur) materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid sterker is vertegenwoordigd dan het nationaal gemiddelde. Kort door de bocht geredeneerd zou dat inhouden dat er veel materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid op 'overige' bedrijventerreinen is gevestigd in Eemsdelta. Daarbij passen de volgende kanttekeningen:

- De relatieve oververtegenwoordiging is vooral te danken aan sectoren als energie en chemie en goederenvervoer. Zij richten zich binnen de regio vooral op zeehaventerreinen.
- Land- en tuinbouw is relatief sterk vertegenwoordigd in de regio. Die activiteiten zijn buiten bedrijventerreinen gevestigd.
- SW-bedrijven zijn tot de materiaalgeoriënteerde activiteiten gerekend. Zij zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de regio en zijn ook op bedrijventerreinen gevestigd (in Appingedam en Uithuizen). De ruimte per arbeidsplaats is echter laag en daarmee hun totale ruimtebeslag ook gering (5,1 hectare op een totaal van 173 hectare bedrijventerrein in gebruik in de regio: ongeveer 3% dus).
- Sectoren als groothandel en goederenvervoer (exclusief Wagenborg, waarvan het personeel dat op bedrijventerreinen werkt vrijwel uitsluitend werkzaam is op zeehaventerreinen) zijn niet sterk vertegenwoordigd op 'overige' bedrijventerreinen. Juist in deze sectoren wordt in het algemeen nog een aanzienlijke groei in het ruimtebeslag op bedrijventerreinen voorzien.
- In het algemeen kan worden geconcludeerd dat, exclusief de op zeehaventerreinen gerichte bedrijvigheid en Wagenborg, sectoren die zich vooral op bedrijventerreinen richten zijn ondervertegenwoordigd in de regio.

Uit figuur 2.1 blijkt ook duidelijk dat (voornamelijk op de kantorensector gerichte) informatiegeoriënteerde bedrijvigheid duidelijk is ondervertegenwoordigd in de regio. Eemsdelta kent dan ook een bescheiden kantoorfunctie. Personengeoriënteerde activiteiten zijn relatief wat sterker vertegenwoordigd, maar nog wel onder het nationaal gemiddelde. Dit hangt voor activiteiten als detailhandel en vrijetijdsactiviteiten samen met de relatief lage koopkracht in de regio (een laag gemiddeld inkomen) en met de tendens tot schaalvergroting waardoor voorzieningen met een bovenregionale functie waarvan inwoners van Eemsdelta gebruik maken vaak niet in de eigen regio zijn gevestigd. Dat geldt vooral voor de non-profit sector (onderwijs, zorg en openbaar bestuur).

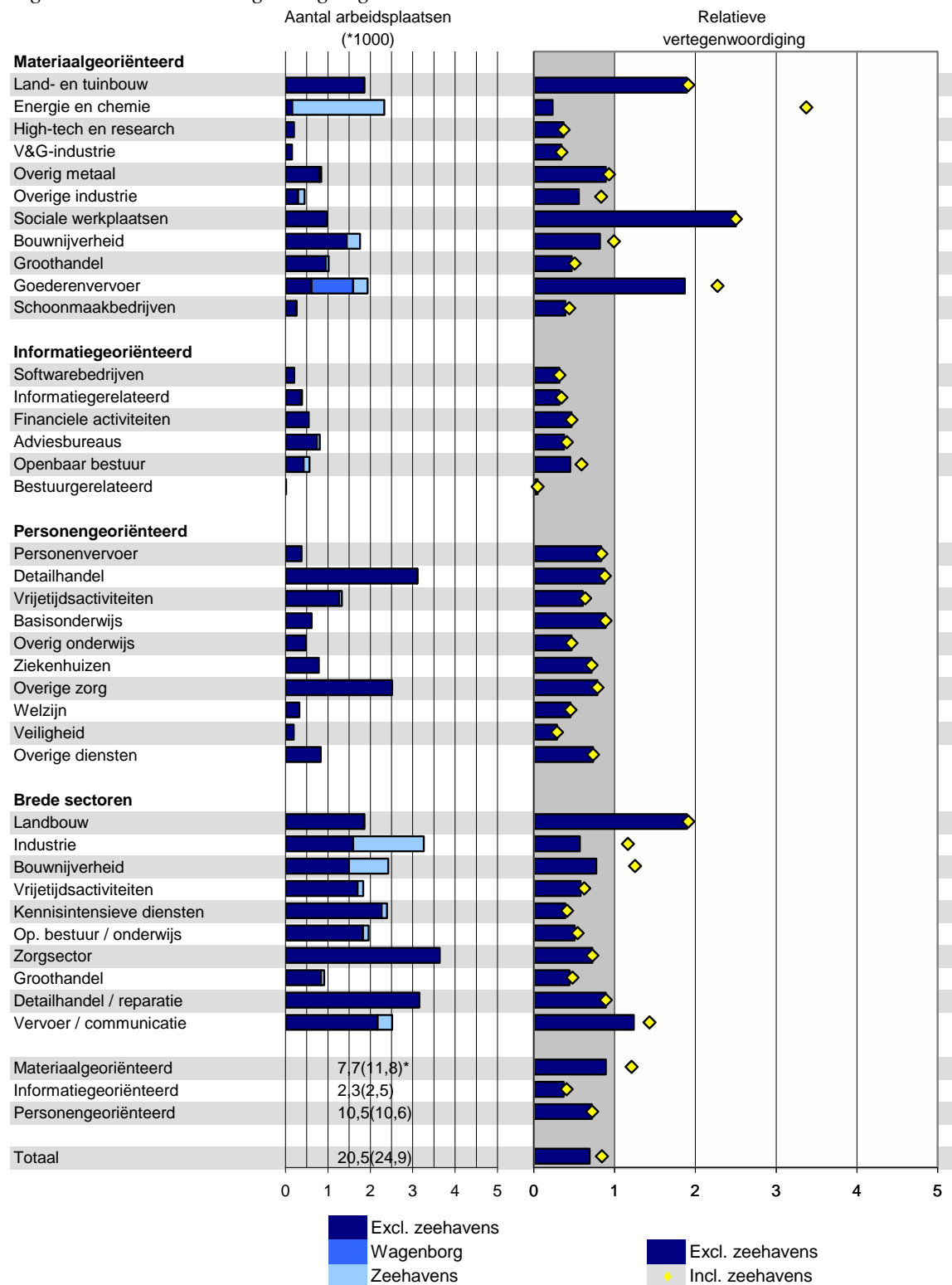
Het overgrote deel, namelijk ongeveer 80%, van de vestigingen in Eemsdelta is klein (minder dan 5 werkzame personen; zie figuur 2.2). In arbeidsplaatsen gerekend liggen de verhoudingen duidelijk anders. Vestigingen met meer dan 100 werknemers leveren ruim 30% van de totale werkgelegenheid in de regio<sup>4</sup>, vestigingen met minder dan 5 werkzame personen 'slechts' ruim 20%. In de relatief vaak op bedrijventerreinen gevestigde materiaalgeoriënteerde activiteiten is het aandeel van grote bedrijven in termen van arbeidsplaatsen nog wat groter. Toch heeft ook het overgrote deel van de bedrijven in materiaalgeoriënteerde activiteiten minder dan 5 werknemers in dienst. Dat stelt eisen aan de verkaveling van bedrijventerreinen (veel kleine kavels, slechts een beperkt aantal grote kavels). In paragraaf 6.3 zal daar specifiek aandacht aan worden besteed.

Voor dezelfde sectoren als in figuur 2.1 staan in figuur 2.3 de aandelen van de arbeidsplaatsen en van de vestigingen die zich bevinden op bedrijventerreinen (zowel inclusief als exclusief zeehaventerreinen).

---

<sup>4</sup> Exclusief de op zeehaventerreinen gevestigde bedrijvigheid is dat aandeel wat lager. Daarbij moet overigens bedacht worden dat veel bedrijven op zeehaventerreinen een zeer omvangrijk kavel combineren met een laag aantal werknemers per hectare. Veel bedrijven op zeehaventerreinen gevestigde bedrijven hebben dan ook minder dan 100 werknemers.

Figuur 2.1 Verdeling werkgelegenheid over economische sectoren in Eemsdelta

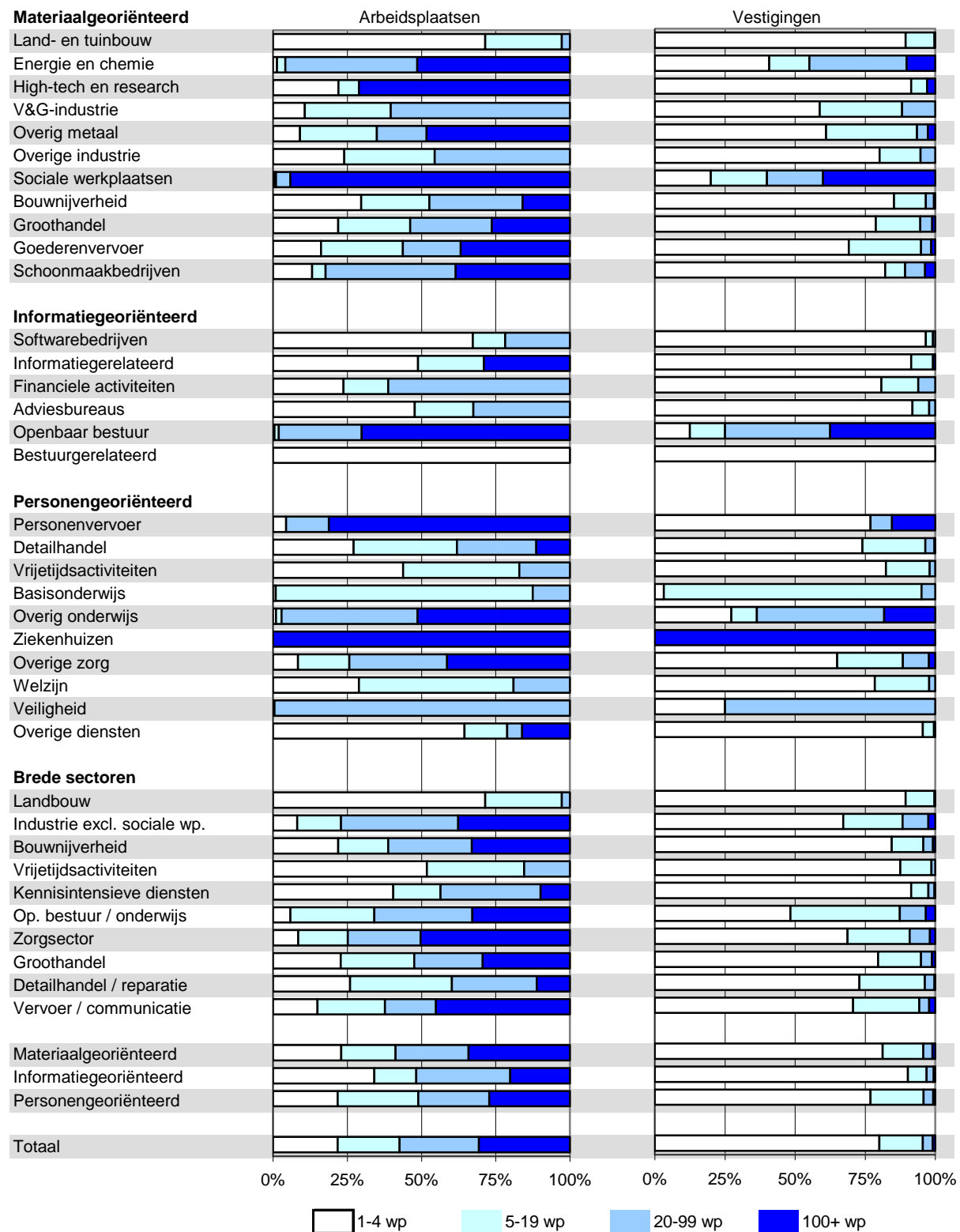


\*) 7,7 (11,8): 7,7: aantal arbeidsplaatsen exclusief zeehaventerreinen, 11,8: idem, inclusief zeehaventerreinen

Toelichting:

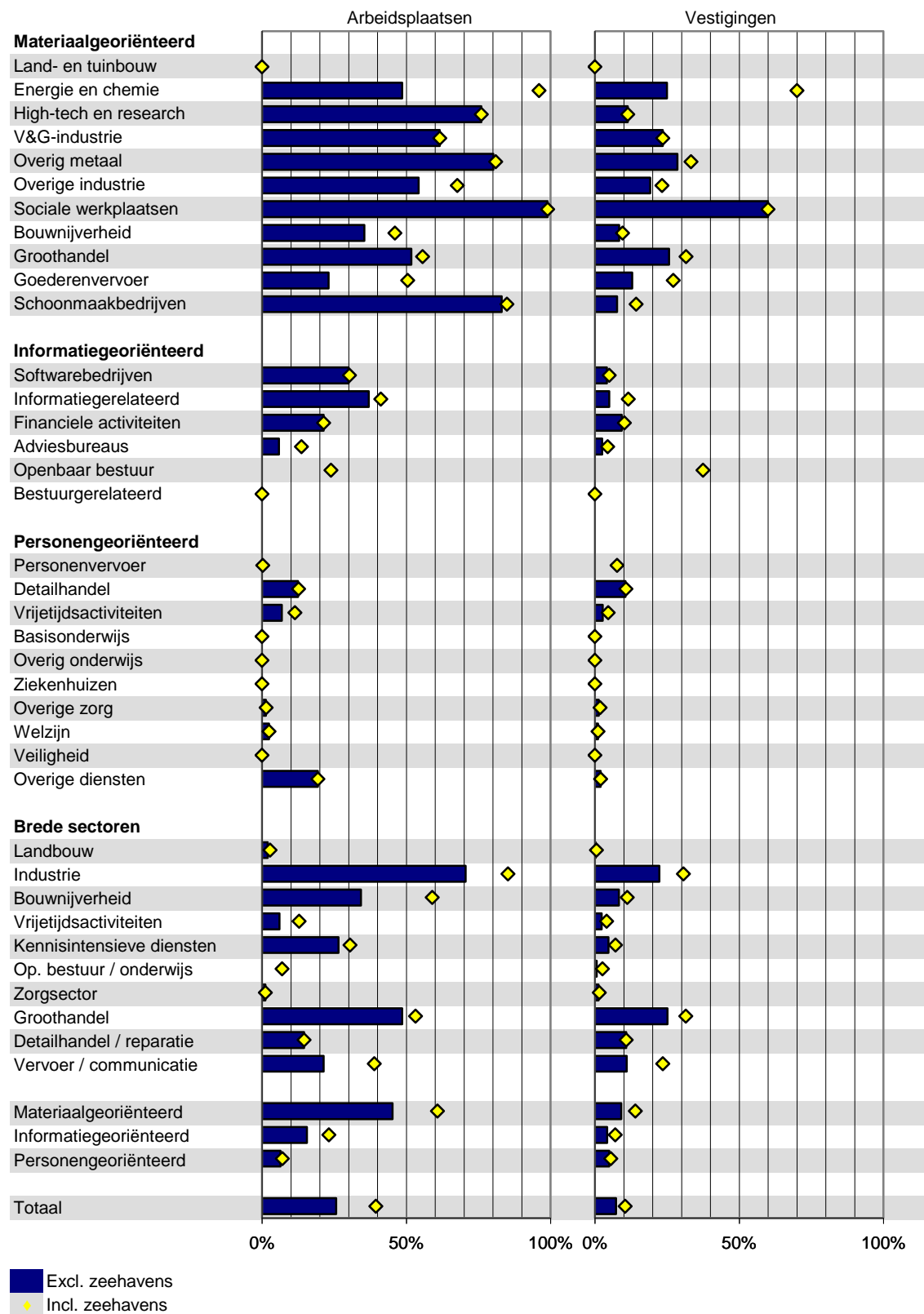
Relatieve vertegenwoordiging: Arbeidsplaatsen per inwoner 15-64 jaar als index van het nationaal gemiddelde.

Figuur 2.2 Werkgelegenheid naar grootteklasse van bedrijven in Eemsdelta



Toelichting: De werkgelegenheid is verdeeld naar bedrijven in vier grootteklassen en heeft betrekking op de totale bedrijvigheid in de regio (inclusief zeehaventerreinen).

Figuur 2.3 Deel werkgelegenheid op bedrijventerreinen, Eemsdelta



Duidelijk blijkt uit de figuur dat materiaalgeoriënteerde bedrijvigheid veelal voor een relatief groot deel op bedrijventerreinen is gevestigd. Uitzonderingen zijn land- en tuinbouw en goederenvervoer (doordat de activiteiten van Wagenborg zijn toegewezen aan het hoofdkantoor, dat in het centrum van Delfzijl staat). Vooral in personeengeoriënteerde activiteiten is maar een klein deel van de arbeidsplaatsen op een bedrijventerrein gevestigd (waarbij het bij detailhandel dan ook nog om perifere detailhandel gaat).

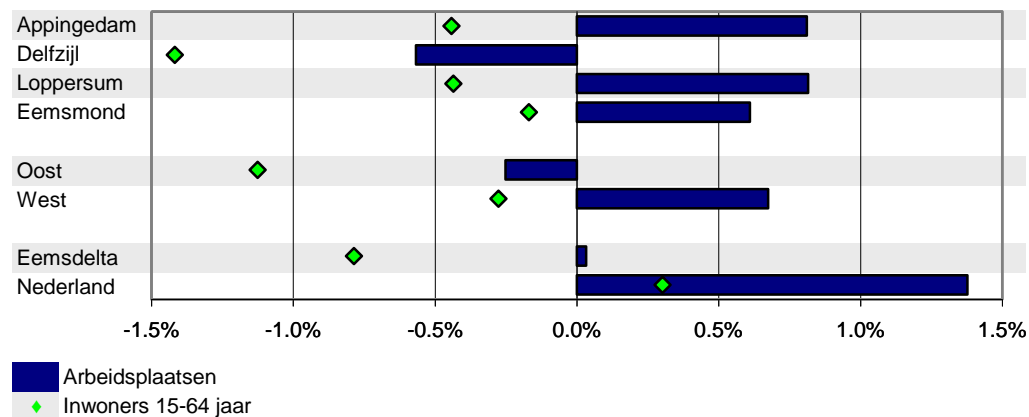
## 2.3 Werkgelegenheidsontwikkeling

In de periode 1997-2012 is het aantal arbeidsplaatsen in Eemsdelta nauwelijks toegenomen, namelijk met 0,03% per jaar (bij een nationaal gemiddelde van 1,33% per jaar; zie figuur 2.4). Er bestaan echter verschillen tussen gebieden en tussen sectoren. Slechts in Delfzijl is het aantal arbeidsplaatsen afgenomen (met 0,56% per jaar), in de drie andere gemeenten in het aantal arbeidsplaatsen toegenomen (in Appingedam, Loppersum en Eemsmond met respectievelijk 0,81%, 0,82% en 0,61% per jaar). Omdat Delfzijl een zeer zwaar gewicht heeft in de totale werkgelegenheid is er per saldo nauwelijks sprake geweest van groei van het aantal arbeidsplaatsen in de regio. De negatieve ontwikkeling in Delfzijl is vooral veroorzaakt door arbeidsbesparende technologische ontwikkelingen bij kapitaalsintensieve activiteiten (voornamelijk gevestigd op het zeehaventerrein Oosterhorn). In bijlage III staat een uitsplitsing naar economische sectoren. Daaruit blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen in kapitaalsintensieve industrie sinds 1997 met 3% per jaar is afgenomen (hierin is het faillissement van Aldel nog niet meegenomen). In die sectoren is sprake geweest van groei van de toegevoegde waarde bij een afnemend aantal arbeidsplaatsen.

Een belangrijke verklaring voor de achterblijvende werkgelegenheidsontwikkeling wordt ook gevormd door de matige ontwikkeling van het aantal inwoners. Dat heeft drie effecten:

- Veel activiteiten (met name in personeengeoriënteerde activiteiten) zijn bevolkingsvolgend. Het afnemend bevolkingsdraagvlak heeft dus een negatief effect op de werkgelegenheidsontwikkeling, naast de tevens optredende trend van schaalvergroting en toenemende concentratie in stedelijke gebieden van veel activiteiten.
- Het aantal potentiële werknemers binnen de regio daalt. Dat blijkt uit figuur 2.4 waarin ook de ontwikkeling van het aantal inwoners van 15-64 jaar is weergegeven. Dat remt de ontwikkelingsmogelijkheden van de gevestigde bedrijvigheid. (Er is weliswaar sprake van een hoog werkloosheidspercentage, maar niet alle werklozen zijn even geschikt voor het type werk dat wordt gevraagd.)
- Er zijn minder potentiële starters van bedrijven.

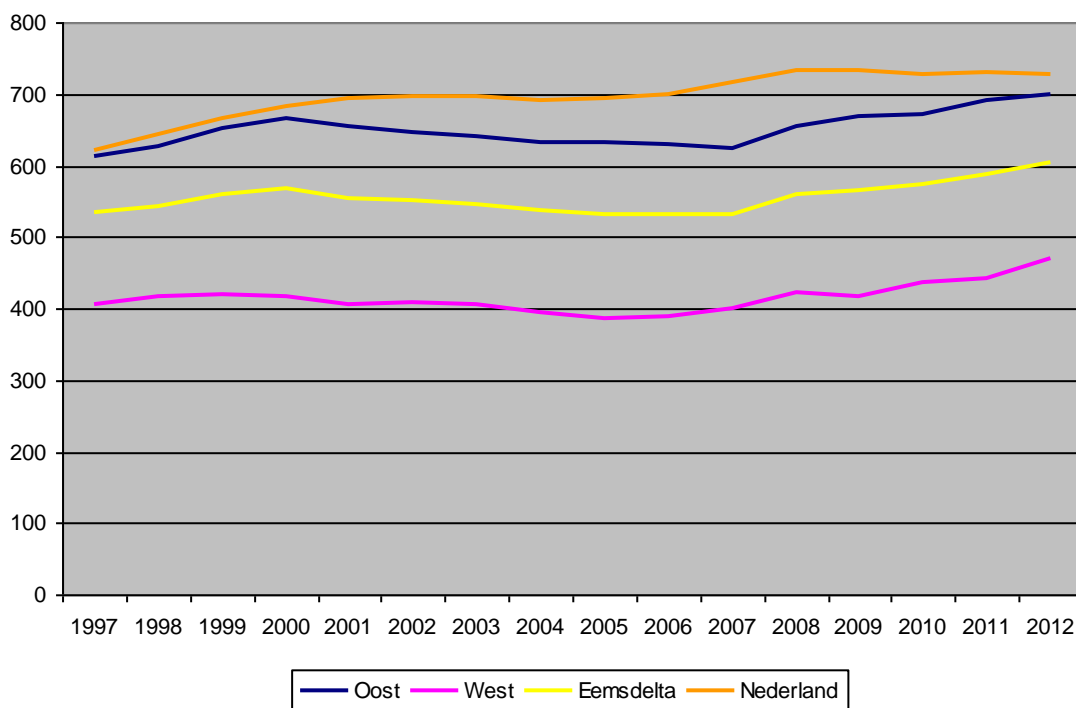
Figuur 2.4 Ontwikkeling arbeidsplaatsen en inwoners 15-64 jaar 1997-2012, % per jaar



Bron: Vestigingenregister Provincie Groningen, LISA, CBS (voor inwoners 15-64 jaar). Bewerking: Bureau Louter.

Uit figuur 2.4 blijkt dat zowel het aantal arbeidsplaatsen als de potentiële beroepsbevolking (inwoners van 15 tot 65 jaar) zich in de regio en in alle afzonderlijke gemeenten minder sterk hebben ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. Dat biedt direct een nuancering bij de matige ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen: de kansen op werk voor de plaatselijke bevolking worden namelijk bepaald door de verhouding van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Als zeer grove indicator daarvoor kan de werkgelegenheidsfunctie (het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar) worden gebruikt<sup>5</sup>. In figuur 2.5 staat de ontwikkeling in de tijd van die werkgelegenheidsfunctie. Ondanks het in de beschouwde periode vrijwel gelijk blijvende aantal arbeidsplaatsen blijkt de werkgelegenheidsfunctie te zijn gestegen in Eemsdelta (en in de beide deelgebieden), met name omdat het aantal inwoners van 15-64 jaar (de 'noemer') is afgenomen. Wel is de groei van de werkgelegenheidsfunctie sinds 1997 minder sterk geweest dan het nationaal gemiddelde en ligt het niveau van de werkgelegenheidsfunctie onder het nationaal gemiddelde. Bemoedigend is dat de werkgelegenheidsfunctie zich in de periode 2007-2012 gunstiger heeft ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. Dat geldt voor beide deelgebieden. De groei van de werkgelegenheid vormde een belangrijke oorzaak van de toename van de werkgelegenheidsfunctie.

Figuur 2.5 Ontwikkeling arbeidsplaatsen per inwoner 15-64 jaar



Bron: Vestigingenregister Provincie Groningen, LISA, CBS (voor inwoners 15-64 jaar). Bewerking: Bureau Louter.

### Zeehaveneconomie

Eerder is aangegeven dat de matige werkgelegenheidsontwikkeling in Delfzijl waarschijnlijk vooral samenhangt met kapitaalsintensieve bedrijvigheid die is gevestigd op het zeehaventerrein. Om dat na te gaan zijn door Bureau Louter enige specifieke berekeningen gemaakt om de omvang van de 'zeehaveneconomie' in Eemsdelta te bepalen. In figuur 2.6 staat het resultaat. Daarin is de 'zeehaveneconomie' als volgt afgebakend:

<sup>5</sup> Specifieke arbeidsmarktonderzoek zou uiteraard veel meer aspecten in ogenschouw moeten nemen, zoals de ontwikkeling van woon-werk stromen ('pendel') tussen regio's en verschillen in arbeidsparticipatie. Bureau Louter heeft zeer veel onderzoek op dit gebied verricht. Het vormt echter niet het onderwerp van dit rapport.

- De arbeidsplaatsen op de zeehaventerreinen Oosterhorn en Eemshaven: een zogenaamde 'fysieke benadering'. Het kan daarbij in principe ook gaan om bedrijven die eigenlijk niet zeehavengerelateerd zijn, maar toch op een zeehaventerrein liggen. In Eemsdelta komt dat overigens niet veel voor.
- De 'zeehavensector buiten zeehaven'. Dat zijn economische activiteiten die als zeehavengerelateerd kunnen worden beschouwd, maar niet op een zeehaventerrein liggen<sup>6</sup>. Het meest duidelijke voorbeeld is Wagenborg, dat staat ingeschreven op een adres in de kern Delfzijl. Een deel van het personeel daarvan werkt in feite op een zeehaventerrein. Een ander deel ervan bestaat uit bemanningsleden van zeeschepen, die zelfs in het geheel niet in de regio werken.
- De 'totale zeehaven economie'.

Het aantal arbeidsplaatsen dat gerelateerd is aan de zeehaven economie is sinds 1997 met ongeveer duizend afgenomen. Vooral in 2005 vond een sterke afname plaats. Sinds 2007 is het aantal arbeidsplaatsen overigens niet meer afgenomen. Toch is sindsdien het aandeel van de zeehaven economie in de totale regionale werkgelegenheid afgenomen (zie figuur 2.7). In de overige delen van de economie van Eemsdelta is het aantal arbeidsplaatsen in die periode namelijk gegroeid. In Eemsdelta is het aandeel van de 'zeehaven economie' sinds 1997 afgenomen van 25% naar 20% en in Delfzijl van 40% naar 35%.

Moet uit de matige werkgelegenheidsontwikkeling van de zeehaven economie worden geconcludeerd dat dit een weinig kansrijke activiteit is voor de regio? Dat is om een aantal redenen niet het geval:

- In 'puur economische termen', gerekend in toegevoegde waarde, is het aandeel van de zeehaven economie in Eemsdelta veel groter. De gemiddelde arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per arbeidsjaar) is in de zeehaven economie namelijk veel hoger dan gemiddeld. Bovendien groeit de arbeidsproductiviteit van de zeehaven economie sterk. Hoewel dat hier niet exact is berekend, mag worden aangenomen dat het aandeel van de zeehaven economie in de totale regionale economie in termen van toegevoegde waarde zelfs is gegroeid.
- De zeehaven economie levert banen op in andere sectoren (die binnen Eemsdelta liggen, maar niet op een zeehaventerrein en geen deel uitmaken van de 'zeehavensector buiten zeehaven'). Binnen dit onderzoek is hier overigens geen specifieke berekening van gemaakt. Aangenomen mag echter worden dat groei van de zeehaven economie ook zal leiden tot groei in de overige delen van de regionale economie<sup>7</sup>.
- De zeehaven economie levert (soms goedbetaalde) banen op. Met name wanneer die werknemers binnen de regio wonen, levert dat koopkracht op waar de lokale verzorgende economie van profiteert.

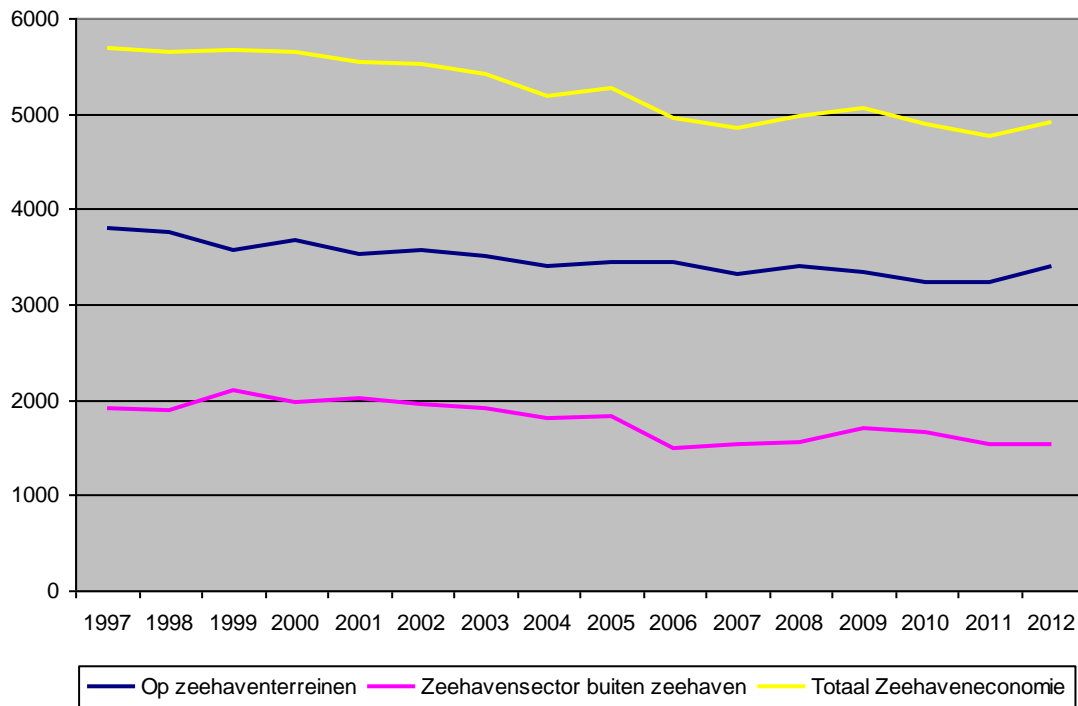
Geconcludeerd kan dus worden dat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen achterblijft bij de nationale ontwikkeling (vooral in Delfzijl), maar dat dit voor de werkgelegenheidsfunctie (banen ten opzichte van potentiële beroepsbevolking) veel minder geldt en dat de werkgelegenheidsfunctie zich sinds 2007 relatief gunstig ontwikkelt. In de 'zeehaven economie' zijn weliswaar banen verloren gegaan, maar die afname is vanaf 2007 gestopt. Tevens zorgt de zeehaven economie voor banen in andere delen van de economie van Eemsdelta.

---

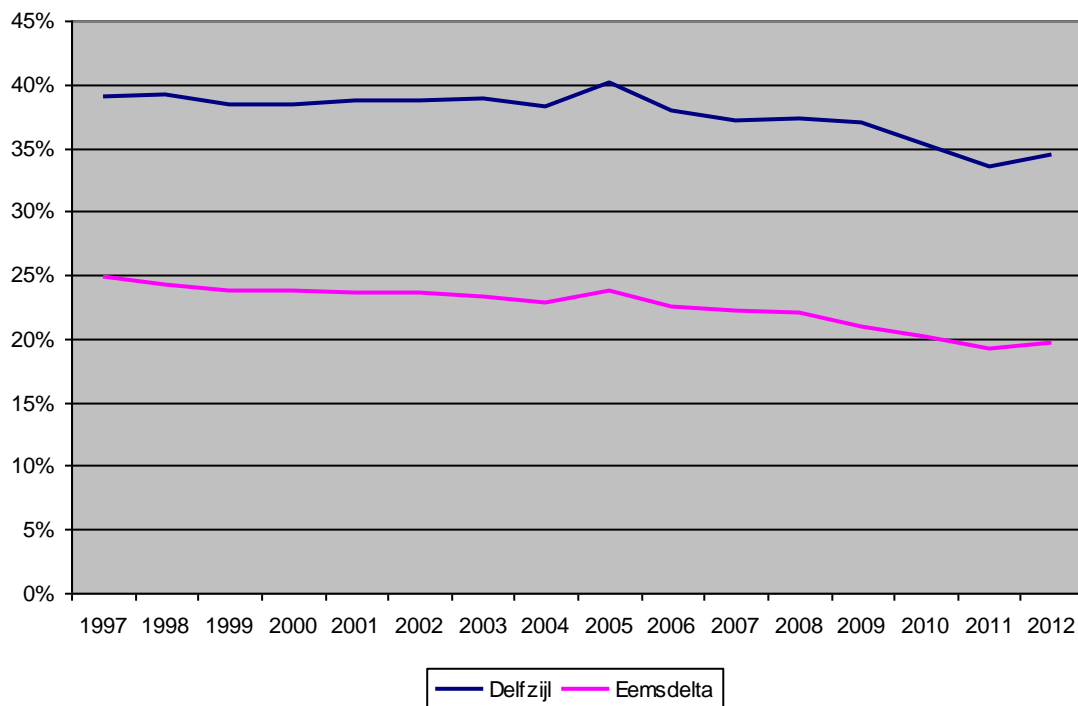
<sup>6</sup> Zie Bureau Louter (2003) *De haven in zicht. Het directe economische belang van zeehavengerelateerde activiteiten*. Onderzoek in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van de Zeehavenvisie.

<sup>7</sup> Zie voor het berekenen van dergelijke zogenaamde 'indirecte effecten' van zeehavengerelateerde activiteiten Bureau Louter (2003) *Havens met uitstraling. Het indirecte economische belang van zeehavengerelateerde activiteiten*. Onderzoek in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van de Zeehavenvisie.

*Figuur 2.6 Ontwikkeling arbeidsplaatsen zeehavenconomie*



*Figuur 2.7 Aandeel in totaal arbeidsplaatsen van zeehavenconomie binnen Delfzijl en binnen de regio Eemsdelta*



Bron figuur 2.6 en figuur 2.7: Vestigingenregister; bewerking door Bureau Louter



### 3 Bedrijventerreinen in Eemsdelta

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van kenmerken van bedrijventerreinen in Eemsdelta. Daaraan ligt een zeer uitgebreide analyse en bewerking van statistische bronnen ten grondslag (zie voor een kort overzicht bijlage V) en is uitvoerig overleg gevoerd met deskundigen bij de vier gemeenten en Groningen Seaports. De in dit hoofdstuk gepresenteerde gegevens kunnen dus afwijken van de 'ruwe gegevens' uit bronnen als IBIS en het vestigingenregister van de Provincie Groningen. Eerst wordt ingegaan op de uitgifte van bedrijventerreinen in Eemsdelta in de afgelopen 25 jaar (paragraaf 3.1). Vervolgens wordt aangegeven welke economische activiteiten zijn gevestigd op de bedrijventerreinen in de regio Eemsdelta (paragraaf 3.2).

#### 3.1 Uitgifte op bedrijventerreinen

In figuur 3.1 staat de jaarlijkse uitgifte van hectares bedrijventerrein per gemeente in de regio Eemsdelta. Deze gegevens zijn ontleend aan IBIS<sup>8</sup>. Met uitzondering van 2012 lag de uitgifte in Delfzijl in alle jaren tussen 0 en 1 hectare per jaar. Appingedam kende een aantal uitschieters. Bij de piek in 2006 gaat het vooral om de vestiging van SW-bedrijf Fivelingo, dat in dat jaar werd verplaatst van Woldweg (het noordelijk deel, dat na het sluiten van De Eendracht niet meer de status heeft van bedrijventerrein) naar Fivelpoort.

Uit figuur 3.1b blijkt dat er in deelgebied West sinds 2000 nauwelijks uitgifte van bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden. In de jaren negentig was daar nog wel sprake van. Het is van belang te constateren dat er na 2000 ook niet of nauwelijks bedrijventerrein meer in aanbod was in deze gemeenten. Mogelijk zou er wel sprake zijn geweest van (enige) uitgifte van kavels indien er wel aanbod zou zijn geweest.

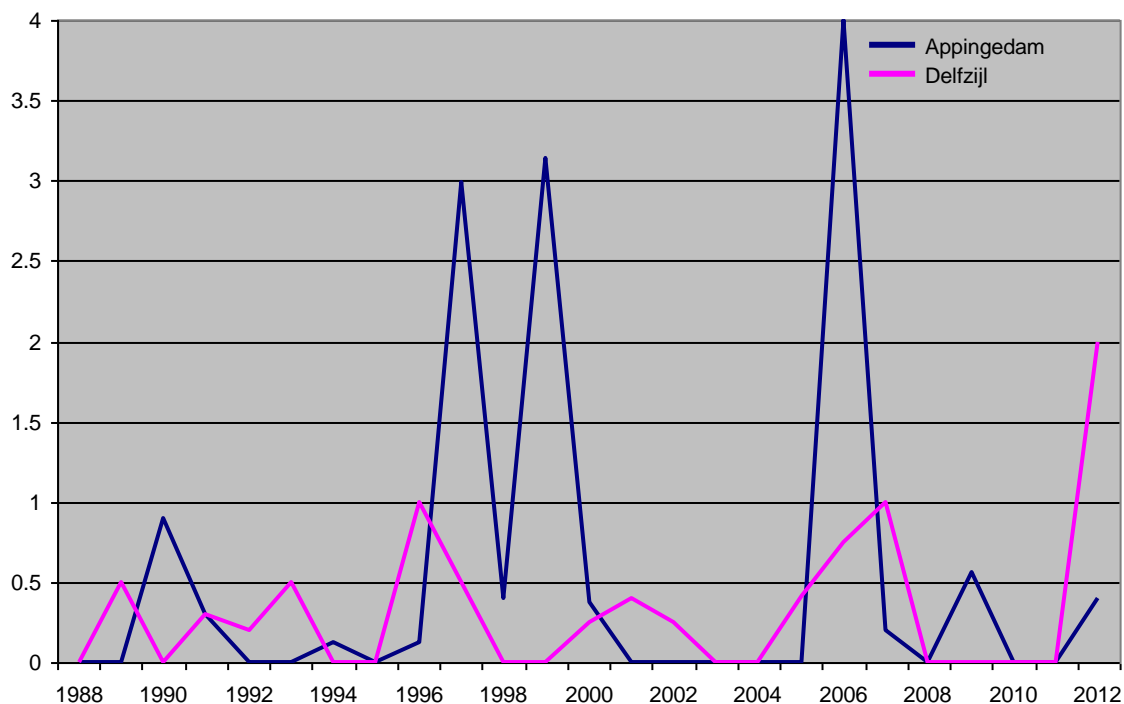
De algemene conclusie moet overigens luiden dat er historisch gezien niet veel bedrijventerreinen worden uitgegeven in de regio, ook in situaties waarin dat aanbod ruim voor handen is geweest (met name in deelgebied Oost). Een mogelijke oorzaak van dat laatste zou kunnen zijn dat het type aanbod niet volledig aansluit bij de wensen van het lokale bedrijfsleven<sup>9</sup>: niet zozeer een kwantitatieve, maar een kwalitatieve oorzaak dus. Bij dergelijke kwalitatieve overwegingen is het overigens moeilijk om achteraf te bepalen in hoeverre aanbod dat wel aan bepaalde kwalitatieve wensen voldoet daadwerkelijk tot meer uitgifte zou hebben geleid.

---

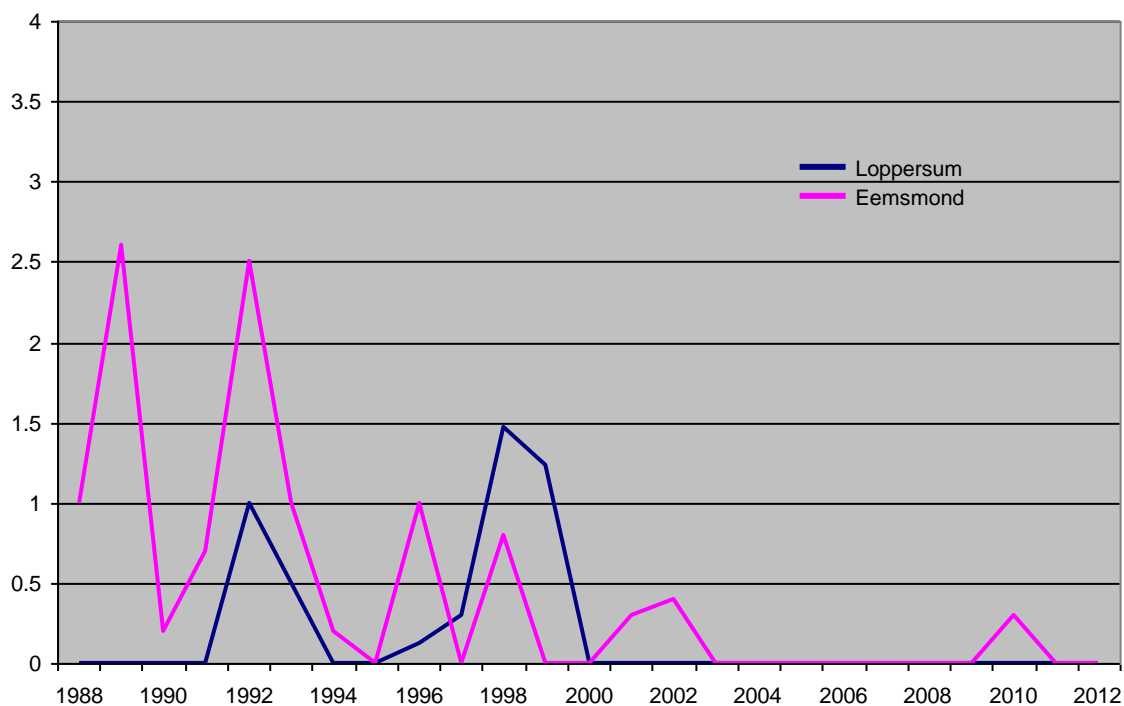
<sup>8</sup> Voor de prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen speelt de historische uitgifte van bedrijventerreinen geen rol. Wel worden deze uitgiftecijfers bij het presenteren van de resultaten van de prognoses gebruikt als referentiekader om de orde van grootte van die prognoses in historisch perspectief te plaatsen. Bij het bewerken van statistische gegevens heeft het accent daarom gelegen op het zo goed mogelijk bepalen van de op dit moment in gebruik zijnde hoeveelheid bedrijventerrein (als basis voor de vooruitberekeningen) en hoeveel er nog uitgeefbaar is. De in figuur 3.1 weergegeven historische uitgiftecijfers kunnen dus fouten bevatten, hoewel een deel daarvan is hersteld. Zo is gecorrigeerd voor een piek van 8 hectare uitgifte (volgens IBIS) op het bedrijventerrein 'Tussengebied' in Appingedam (volgens onze benaming Woonplein Appingedam). Die uitgifte was veel te hoog. Daarnaast is sinds de eeuwwisseling naar schatting 0,6 hectare meer uitgegeven dan aangegeven in IBIS op bedrijventerrein Uithuizen Noord in Eemsmond en is er op de terreinen Zeesluizen en De Delta (droge delen van het terrein Oosterhorn) in de periode 1998-2012 naar schatting 2,9 hectare uitgegeven (1,5 hectare op De Delta en 1,4 hectare op Zeesluizen). De uitgiftecijfers voor Eemsmond en Delfzijl zijn dus iets hoger dan volgens de grafiek.

<sup>9</sup> Bij de werksessie met ondernemers gaf een van de ondernemers aan dat Farmsumerpoort niet aantrekkelijk is voor kleinschalige lokale bedrijvigheid gezien het daar overheersend gevestigde type grootschalige bedrijvigheid en de geringe 'zichtbaarheid' voor op lokale klanten gerichte bedrijven. Dat gebrek aan 'zichtbaarheid' werd ook genoemd voor Fivelpoort, waarbij bovendien bereikbaarheidsproblemen ('wachten voor de brug') werden genoemd. Het is niet duidelijk in hoeverre deze mening onder het bedrijfsleven algemeen gedeeld wordt. Het zal ook per type bedrijf verschillen aan welke kenmerken van bedrijventerreinen vooral waarde wordt gehecht.

*Figuur 3.1 Uitgifte bedrijventerrein per gebied, gemiddeld per jaar, in netto hectares*



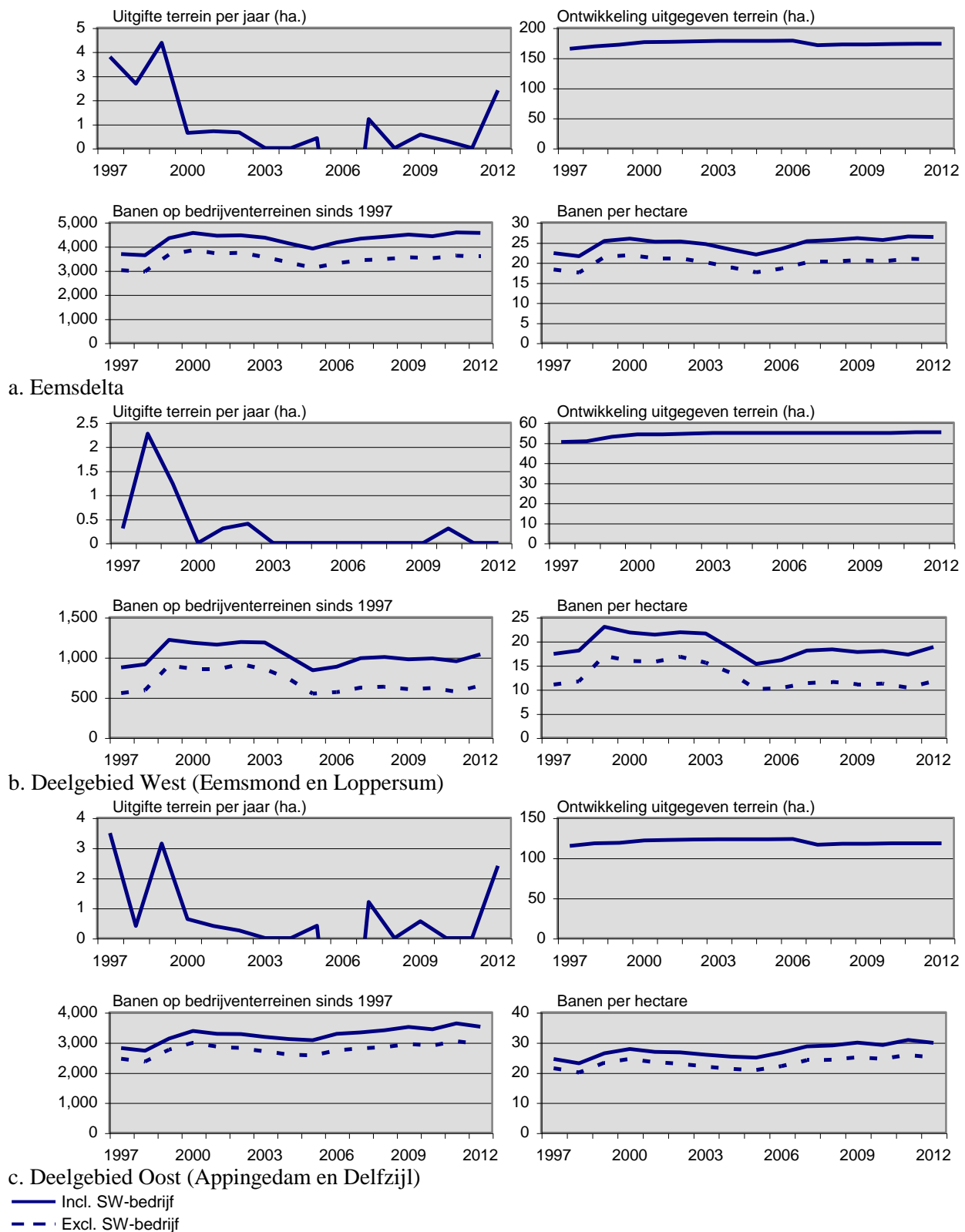
a. Oost



b. West

Bron: IBIS; Bewerking (waaronder enkele correcties voor fouten) door Bureau Louter

Figuur 3.2 Ontwikkeling uitgifte en werkgelegenheid op bedrijventerreinen



Bron: IBIS en Vestigingenregister; Bewerking Bureau Louter

In figuur 3.2 staat de ontwikkeling van de uitgifte per jaar, de totale hoeveelheid uitgegeven terrein, het aantal banen op bedrijventerreinen en het aantal banen per hectare. Naast de regio als geheel is onderscheid gemaakt naar de twee deelgebieden. Zoals al uit figuur 3.1 kon worden afgeleid lagen de uitgiftecijfers eind jaren negentig hoger dan daarvoor, enkele pieken zoals de uitgifte op Fivelpoort in 2006 uitgezonderd. Nieuwe informatie levert de figuur voor het aantal banen op bedrijventerreinen (ook hier weer exclusief zeehaventerreinen). Eind jaren negentig groeide het aantal banen op bedrijventerreinen in de regio, in het afgelopen decennium was in eerste instantie sprake van een afname, maar de afgelopen jaren kon een gestage groei worden gesignaleerd. Met enige schommelingen in de tijd bleef het aantal arbeidsplaatsen per hectare ongeveer gelijk (rond de 25 arbeidsplaatsen per hectare)<sup>10</sup>. In Oost (Appingedam en Delfzijl) ligt het aantal arbeidsplaatsen per hectare hoger dan in West Eemsmond en Loppersum). Uit de figuren wordt ook duidelijk dat er in SW-bedrijven relatief veel arbeidsplaatsen per hectare zijn (namelijk bijna 200 per hectare). Exclusief de SW-bedrijven is het aantal arbeidsplaatsen per hectare aanzienlijk lager, met name in West. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare ligt dan zelfs op slechts ongeveer 12 per hectare in West tegenover 25 per hectare in Oost. Het nationaal gemiddelde ligt op ongeveer 40 arbeidsplaatsen per hectare. Bedrijvigheid in de regio Eemsdelta vergt dus relatief veel ruimte per arbeidsplaats, met name in West.

### 3.2 Aandelen op bedrijventerreinen

In tabel 3.1 staan de aantallen arbeidsplaatsen per gemeente en gebied. Tevens zijn daarin nog resultaten weergegeven van de (op basis van postcodegebieden afgebakende) belangrijkste bevolkingsconcentraties Delfzijl/Appingedam en Uithuizen (zie figuur 1.5). Alle resultaten zijn exclusief de banen bij vestigingen die op een zeehaventerrein liggen (ongeveer 3.400; zie figuur 2.6).

*Tabel 3.1 Aandeel banen op bedrijventerreinen en banendichtheid per gebied, exclusief zeehaventerreinen*

Gebied	Banen		Netto hectares In gebruik	Aandeel op bedrijventerrein Percentage	Banen per hectare op bedrijventerreinen	
	Totaal	Op BT			Totaal	Excl. SW-bedrijven
Oost	14.007	3.517	117,9	25,1%	29,8	25,0
West	7.572	1.036	55,1	13,7%	18,8	11,7
Appingedam	4.197	1.365	26,0	32,5%	52,5	30,5
Delfzijl	9.810	2.152	91,8	21,9%	23,4	23,4
Loppersum	2.552	201	18,6	7,9%	10,8	10,8
Eemsmond	5.020	835	36,5	16,6%	22,9	12,2
Delfzijl/Appingedam	12.341	3.478	105,9	28,2%	32,9	27,5
Uithuizen	2.340	684	16,5	29,2%	41,5	17,8
Landelijk (overig)	6.868	365	40,6	5,3%	9,0	9,0
Eemsdelta	21.579	4.553	173,0	21,1%	26,3	20,8

Toelichting: Banen Op BT is arbeidsplaatsen bij bedrijven die liggen op (overige) bedrijventerreinen. Bij het aantal banen per hectare is nog een berekening gemaakt exclusief SW-bedrijven (in Appingedam en Eemsmond). In tegenstelling tot de factsheets (zie hoofdstuk 4 en bijlage IX en X) zijn hier de bedrijven met ambulante activiteiten op de bedrijventerreinen meegerekend.

<sup>10</sup>

Dat is overigens het gevolg van een verandering van de samenstelling van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Het aandeel van typen bedrijvigheid met weinig arbeidsplaatsen per hectare is afgenomen ten faveure van typen bedrijvigheid met veel arbeidsplaatsen per hectare. Mocht die samenstelling in de tijd gelijk zijn gebleven, dan zou een afname van het aantal arbeidsplaatsen per hectare hebben plaatsgevonden. Met name in sectoren als industrie en transport en distributie neemt het ruimtebeslag per arbeidsplaats nog steeds toe (en daarmee het aantal arbeidsplaatsen per hectare af).

In Eemsdelta bevindt 21,1% van alle banen zich op een bedrijventerrein (exclusief zeehaventerreinen). Het aandeel is in Appingedam duidelijk hoger dan in Loppersum en in de twee bevolkingsconcentraties Delfzijl/Appingedam en Uithuizen duidelijk hoger dan in de overige delen van de regio. Momenteel is 173 hectare bedrijventerrein 'in gebruik' (uitgegeven minus een aantal grote wel uitgegeven, maar niet bebouwde kavels). Worden de SW-bedrijven niet meegerekend, dan daalt het aantal arbeidsplaatsen per hectare sterk in Appingedam en Eemsmond. Ook zonder SW-bedrijven is het aantal arbeidsplaatsen per hectare overigens duidelijk het hoogst in Appingedam, gevolgd door Delfzijl en, op ruime afstand, door Eemsmond en Loppersum. In die twee laatstgenoemde gemeenten is sprake van een zeer extensief gebruik van ruimte op bedrijventerreinen.

In tabel 3.2 staat dezelfde informatie als in tabel 3.1, maar deze keer voor sectoren in plaats van voor gebieden. De cursief weergegeven sectoren maken geen onderdeel uit van de zes brede sectoren.

In figuur 3.3 staan de banen per gebied en sector grafisch weergegeven, aangevuld met het aantal banen op bedrijventerreinen en het totaal areaal aan bedrijventerreinen in gebruik per sector.

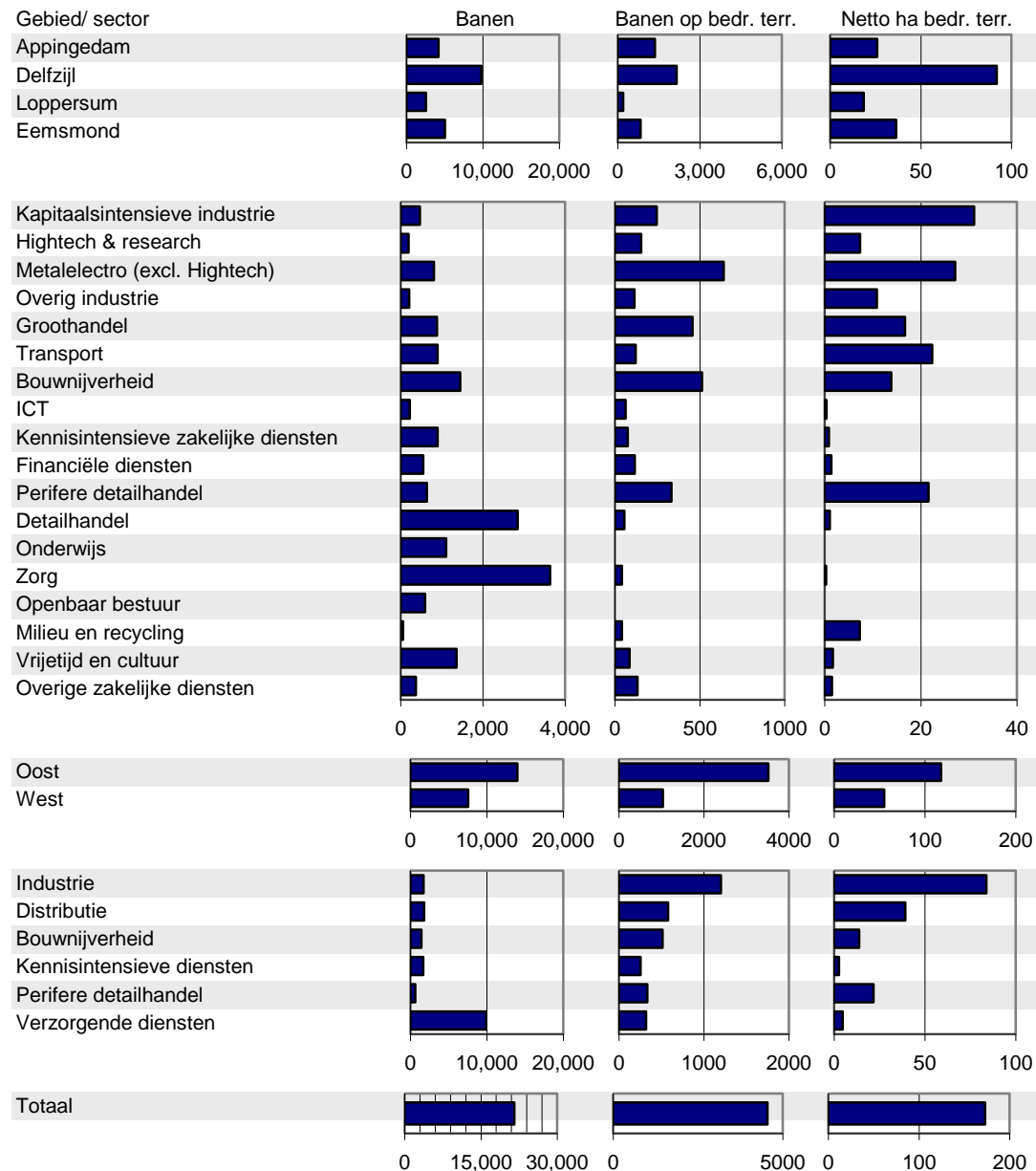
In figuur 3.4 zijn de aandelen op bedrijventerreinen en de banendichtheid uit tabel 3.1 en 3.2 nog eens grafisch weergegeven.

Tabel 3.2 Aandeel banen op bedrijventerreinen en banendichtheid per sector

Sector	Banen		Uitgegeven hectares	Aandeel op bedrijven- terrein	Banendichtheid op bedrijven- terreinen
	Totaal	Op bedrijven- terrein			
			Netto	Percentage	Totaal
Kapitaalsintensieve industrie	471	247	31,1	52,4%	7,9
Hightech & research	196	155	7,4	79,1%	21,1
Metalelectro (excl. Hightech)	807	642	27,1	79,6%	23,6
Overig industrie	206	115	10,9	55,8%	10,6
Groothandel	886	457	16,7	51,6%	27,3
Transport	896	123	22,4	13,7%	5,5
Bouwnijverheid	1.447	513	13,9	35,5%	37,0
ICT	225	63	0,4	28,0%	152,7
Kennisintensieve zak. diensten	902	76	0,9	8,4%	86,2
Financiële diensten	548	117	1,4	21,4%	83,1
Perifere detailhandel	638	334	21,6	52,4%	15,4
Detailhandel	2.845	56	1,1	2,0%	50,4
Onderwijs	1.105	0	0,0	0,0%	
Zorg	3.638	42	0,3	1,2%	127,3
Openbaar bestuur	594	0	0,0	0,0%	
Energie en milieu	58	41	7,3	70,7%	5,6
Vrijetijd en cultuur	1.359	87	1,7	6,4%	50,3
Overige zakelijke diensten	374	134	1,5	35,8%	88,4
<i>Landbouw</i>	<i>1.609</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0%</i>	
<i>Ambulanten</i>	<i>1.802</i>	<i>388</i>	<i>2,0</i>	<i>21,5%</i>	<i>197,3</i>
<i>SW-bedrijven</i>	<i>973</i>	<i>963</i>	<i>5,1</i>	<i>99,0%</i>	<i>187,6</i>
<b>Brede sectoren</b>					
Industrie	1.738	1.200	83,8	69,0%	14,3
Distributie	1.782	580	39,2	32,5%	14,8
Bouwnijverheid	1.447	513	13,9	35,5%	37,0
Kennisintensieve diensten	1.675	256	2,7	15,3%	94,7
Perifere detailhandel	638	334	21,6	52,4%	15,4
Verzorgende diensten	9.915	319	4,7	3,2%	68,1
<b>Eemsdelta totaal</b>	<b>21.579</b>	<b>4.553</b>	<b>173,0</b>	<b>21,1%</b>	<b>26,3</b>

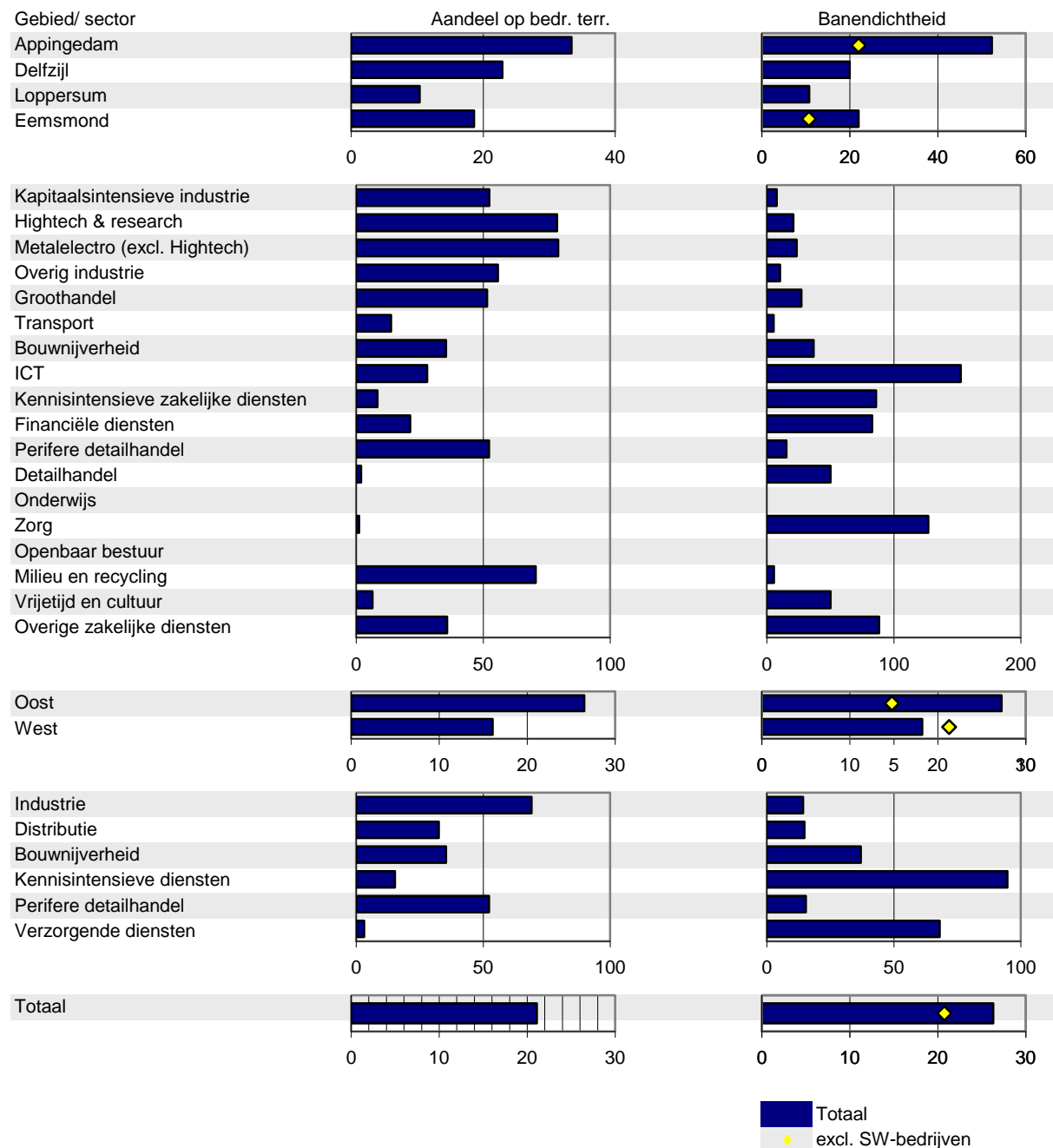
Toelichting: Totaal is inclusief land- en tuinbouw en ambulante activiteiten, maar exclusief bedrijvigheid op zeehaventerreinen. Banendichtheid is het aantal arbeidsplaatsen per hectare.

*Figuur 3.3 Banen en netto hectares bedrijventerrein per gebied en sector, exclusief zeehaventerreinen*



Het aantal arbeidsplaatsen in kapitaalsintensieve industrie lijkt bescheiden, maar ook hier geldt weer dat in de tabel bedrijvigheid op zeehaventerreinen niet is meegerekend. De banendichtheid (arbeidsplaatsen per hectare) voor 'ambulanten' lijkt zeer hoog. Hier geldt echter dat alle werknemers zijn toegewezen aan de locatie waar het kantoor staat, ook als zij er niet hun dagelijkse werkzaamheden verrichten (denk bijvoorbeeld aan schoonmaakbedrijven en thuiszorg). Het lage aandeel van transport op bedrijventerreinen hangt, zoals al eerder aangegeven, samen met het feit dat alle activiteiten van Wagenborg zijn toegewezen aan het kantoor in Delfzijl. Velen werken in feite op de zeehaventerreinen en gedeeltelijk ook op de overige terreinen (bijvoorbeeld op Zeesluizen, een 'droog' deel van Oosterhorn).

Figuur 3.4 Aandeel banen op bedrijventerreinen en banendichtheid, exclusief zeehaventerreinen



De grote lijn uit tabel 3.2, figuur 3.3 en figuur 3.4 is dat het aandeel van de arbeidsplaatsen dat op een bedrijventerrein is gevestigd vooral hoog is in sectoren waar dat ook verwacht mocht worden. Voor verzorgende diensten (zoals detailhandel, vrije tijd en cultuur en de non-profit sectoren onderwijs, zorg en openbaar bestuur) is het aandeel zeer laag. In Eemsdelta zijn op bedrijventerreinen dus vooral typen bedrijvigheid gevestigd waarvoor de bedrijventerreinen ook oorspronkelijk waren bedoeld. Er bestaan grote verschillen in 'banendichtheid' (arbeidsplaatsen per hectare) tussen sectoren. In 'kantoorachtige' sectoren als ICT, kennisintensieve diensten en financiële diensten ('kennisintensieve diensten') en in zorg (overigens met een klein aantal banen op bedrijventerreinen) is de baandichtheid vele malen hoger dan in

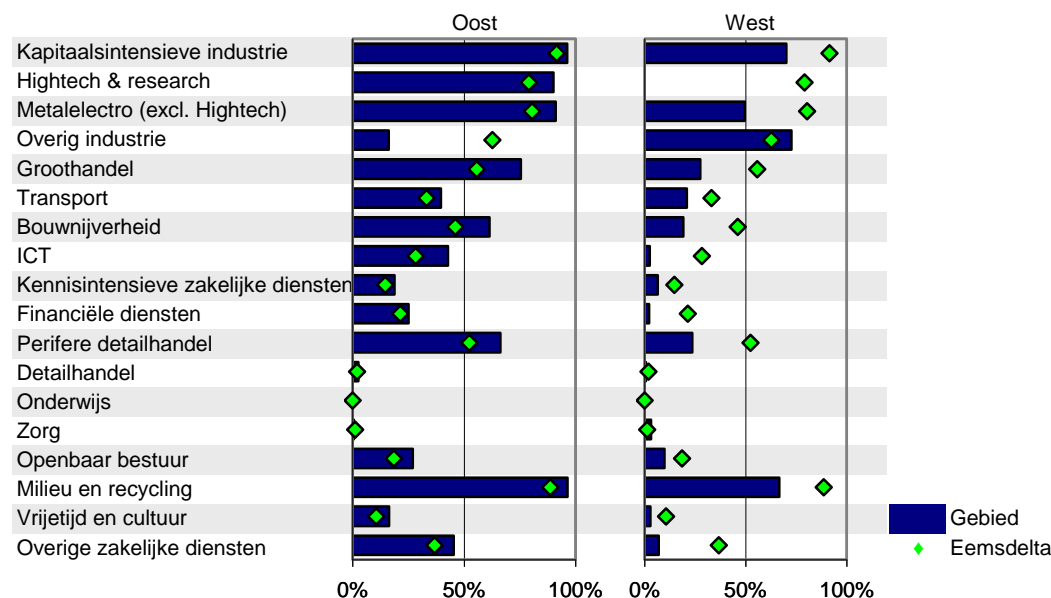
ruimte-extensieve sectoren als kapitaalsintensieve industrie, transport (waaronder ook opslag is gerekend) en milieu en recycling.

Van alle in gebruik zijnde hectares bedrijventerrein in Eemsdelta (exclusief zeehaventerreinen) neemt industrie bijna de helft voor haar rekening. Het aandeel van kennisintensieve diensten en verzorgende diensten in het totaal areaal aan hectares bedrijventerrein bedraagt 3,9%, terwijl hun aandeel in de totale werkgelegenheid in Eemsdelta (exclusief bedrijvigheid op zeehaventerreinen) 53,7% bedraagt. Voor industrie zijn die aandelen respectievelijk 48,4% en 8,1%.

### Onderscheid naar deelgebieden

In figuur 3.5 is een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden Oost (Delfzijl en Appingedam) en West (Loppersum en Eemsmond). Daaruit blijkt dat in deelgebied West voor vrijwel alle sectoren het aandeel dat op bedrijventerreinen is gevestigd lager is dan in deelgebied Oost. 'Overig industrie' is een uitzondering. Enerzijds zou dit kunnen betekenen dat er in West nog veel sprake is van potentiële verplaatsingen uit de woonbebouwing en het buitengebied naar bedrijventerreinen. Anderzijds vormt dit een aanwijzing dat in gemeenten die voornamelijk bestaan uit kleine kernen bedrijven niet snel geneigd zijn om zich op een bedrijventerrein te vestigen, mogelijk met uitzondering van woon-werk kavels (zie paragraaf 6.3).

Figuur 3.5 Aandeel arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, inclusief zeehaventerreinen



### Ontwikkeling aandeel op bedrijventerreinen

In figuur 3.6 staat de ontwikkeling van het aandeel van de arbeidsplaatsen dat op een bedrijventerrein is gevestigd, zowel exclusief zeehaventerreinen (figuur 3.6a) als inclusief zeehaventerreinen (figuur 3.6b). Daaruit blijkt dat het aandeel de afgelopen 15 jaar niet sterk is gestegen, met uitzondering van perifere detailhandel en kennisintensieve diensten rond de eeuwwisseling. Over de gehele periode beschouwd is het deel dat op bedrijventerreinen is gevestigd nog gestegen voor distributie en verzorgende diensten (laatstgenoemde overigens vanaf een zeer lage basis). Ook voor de toekomst wordt niet voorzien dat verplaatsing naar formele bedrijventerreinen vanuit de woonbebouwing of het buitengebied een grote bijdrage zal leveren aan de vraag naar bedrijventerreinen (zie hoofdstuk 6). Inclusief zeehaventerreinen is de ontwikkeling vergelijkbaar, maar ligt het aandeel wat hoger, vooral voor industrie, distributie en bouw.

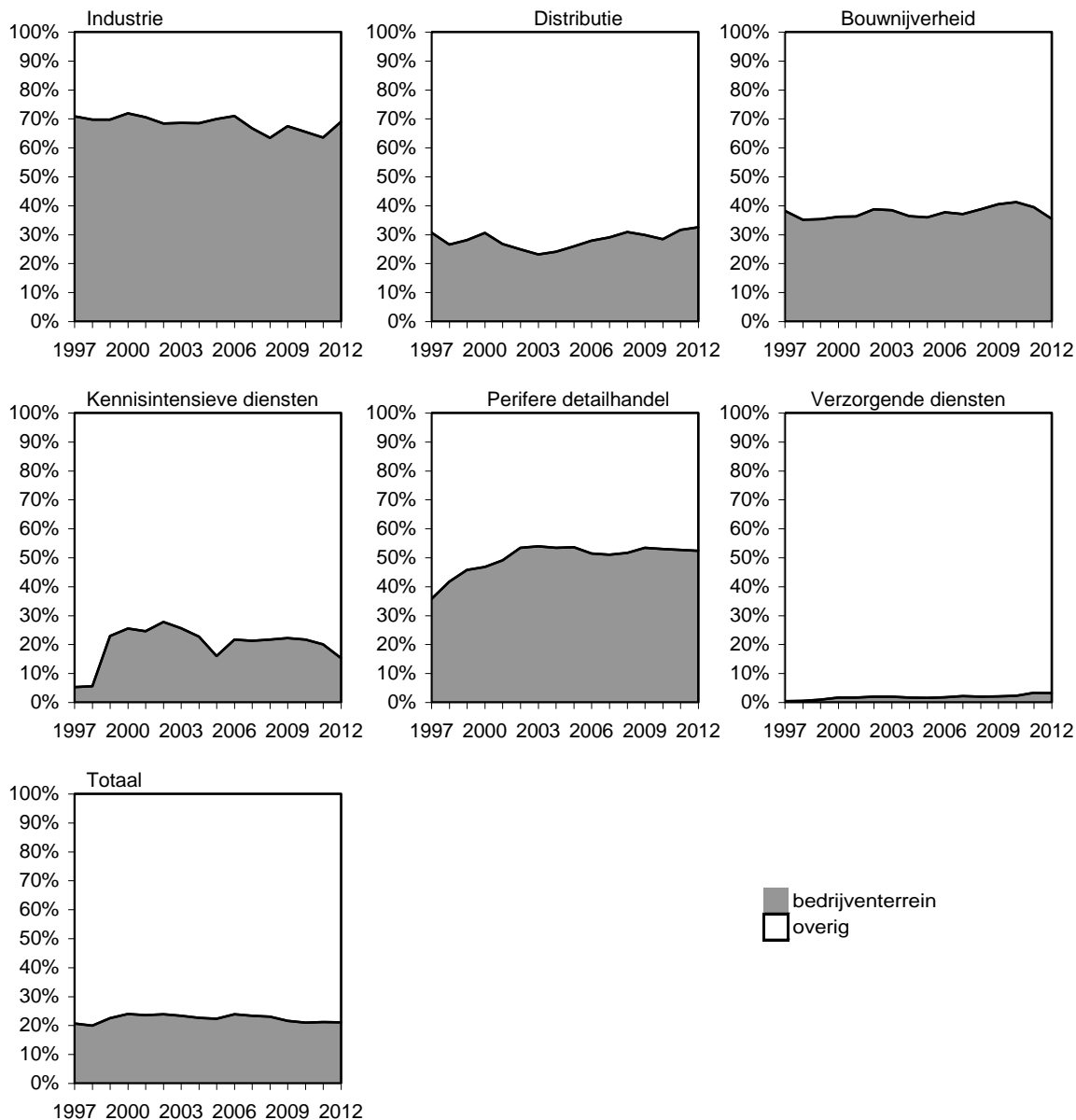


**Correctie voor bedrijvigheidsamenstelling**

In hoeverre zijn verschillen in aandeel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen en de banendichtheid het gevolg van verschillen in samenstelling van de bedrijvigheid? Om dat te onderzoeken is figuur 3.7 opgesteld. De staafjes geven daarin de feitelijke scores. De wiebertjes geven de scores indien de verdeling over sectoren in een gebied exact gelijk zou zijn aan het gemiddelde voor de regio Eemsdelta als geheel.

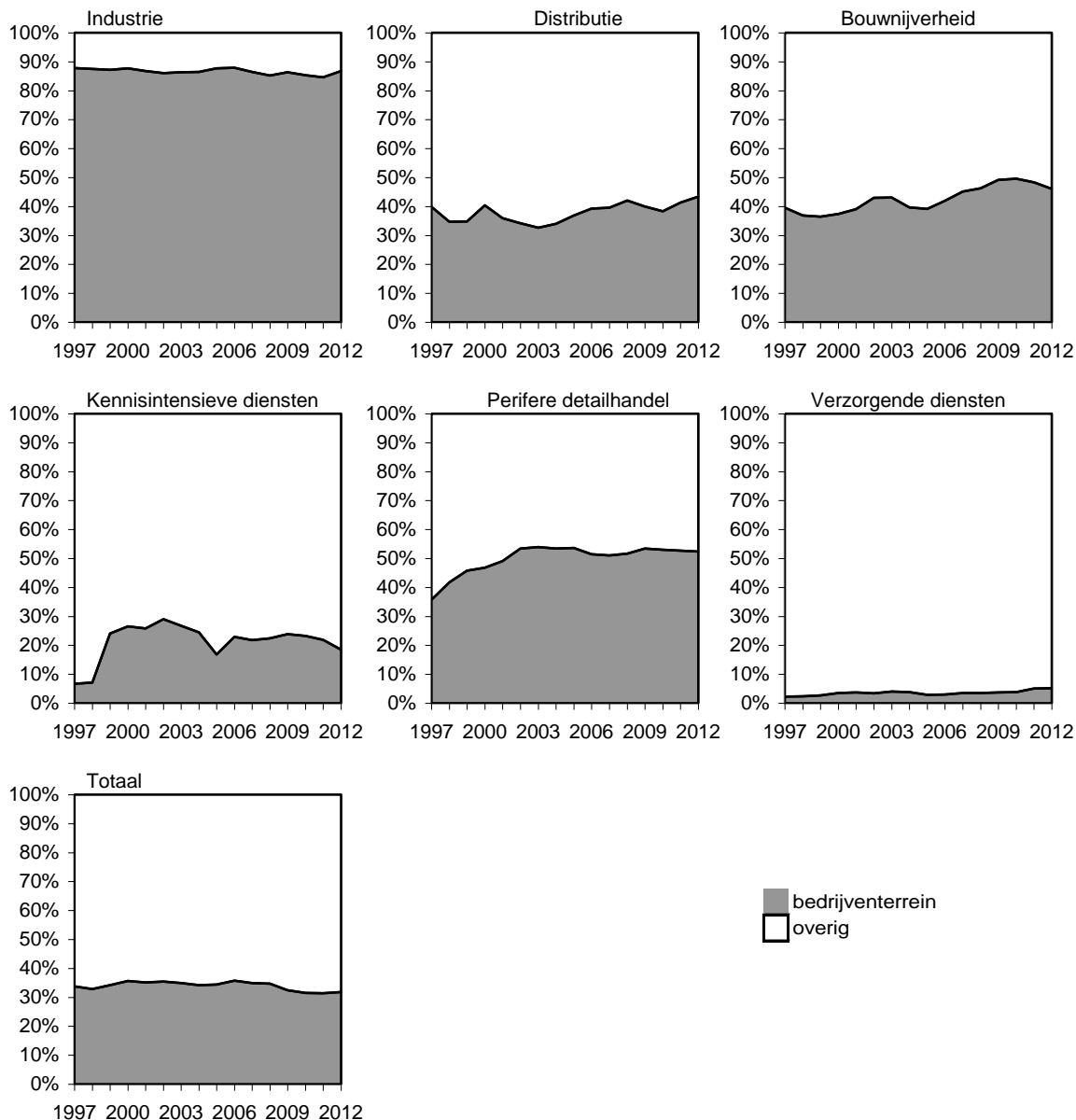
Wordt het percentage banen op bedrijventerreinen voor Appingedam als voorbeeld genomen (zie figuur 3.7), dan blijkt dat een aanzienlijk deel, namelijk 32,5% (zie tabel 3.1) van de arbeidsplaatsen in Appingedam op een bedrijventerrein is gevestigd. Indien per economische sector het aandeel voor Appingedam exact gelijk zou zijn geweest aan het gemiddeld voor Eemsdelta als geheel, dan zou het aandeel slechts iets meer dan 25% bedragen.

*Figuur 3.6 Verdeling werkgelegenheid per sector naar locatietypen, Eemsdelta*



a. Exclusief zeehaventerreinen

Figuur 3.6 Verdeling werkgelegenheid per sector naar locatietypen, Eemsdelta, vervolg



## b. Inclusief zeehaventerreinen

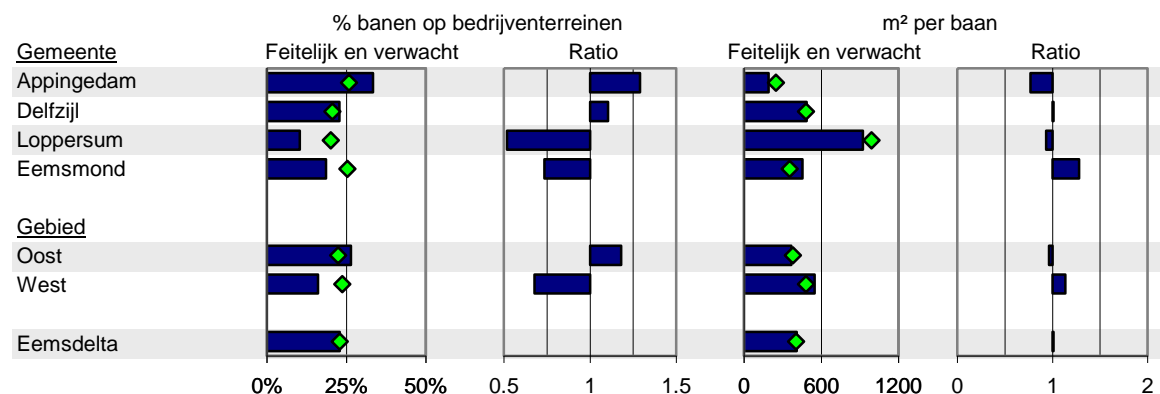
Dat is overigens nog altijd iets meer dan in Delfzijl en Loppersum. In Appingedam bestaat de bedrijvigheid dus meer dan in die twee gemeenten uit activiteiten die vaak op (overige) bedrijventerreinen zijn gevestigd. Maar dat verklaart niet volledig het hoge feitelijke aandeel. Blijkbaar is in Appingedam gevestigde bedrijvigheid meer dan gemiddeld geneigd om op een bedrijventerrein te vestigen. In Loppersum en Eemmond zijn bedrijven juist minder snel geneigd om op bedrijventerreinen te vestigen, ook als wordt gecorrigeerd voor de economische structuur. In figuur 3.7 geeft de 'ratio' de verhouding aan van het feitelijke aandeel en het op grond van de bedrijvigheidsamenstelling verwachte aandeel.

Soortgelijke berekeningen zijn gemaakt voor het aantal vierkante meter per werknemer van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid. Dan blijkt dat in Loppersum de bedrijvigheid gemiddeld veel ruimte nodig heeft. Dat is echter voornamelijk het gevolg van het type bedrijvigheid dat in Loppersum op

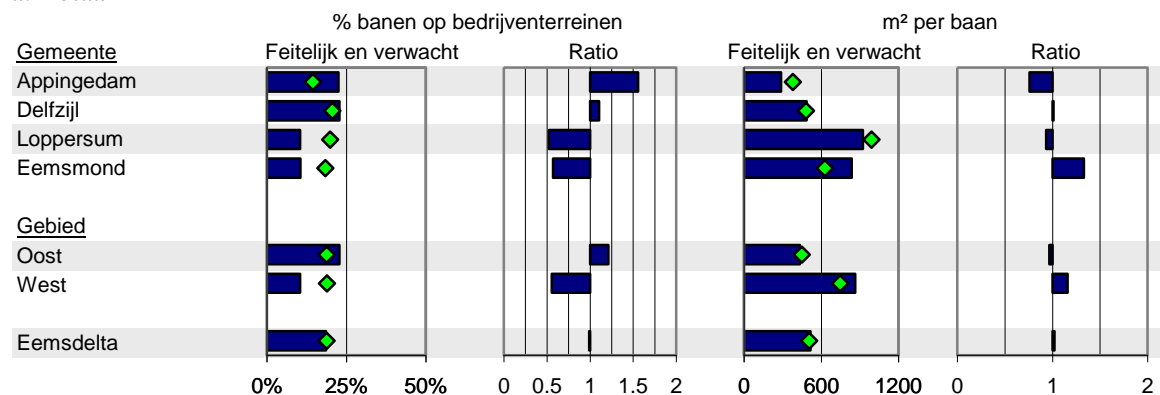
bedrijventerreinen is gevestigd. In Appingedam bestaat die bedrijvigheid veel meer dan in Loppersum uit typen bedrijvigheid die relatief weinig ruimte per arbeidsplaats vergt.

De resultaten zijn voor Appingedam en Eemsmond overigens wel sterk beïnvloed door de vestiging van een SW-bedrijf (vergelijk figuur 3.7b met figuur 3.7a). Zonder SW-bedrijven is het aandeel van de arbeidsplaatsen op een bedrijventerreinen in Appingedam en Eemsmond veel lager en zou dat volgens de samenstelling van de bedrijvigheid zelfs nog lager zijn (zie het wiebertje). Het feitelijke en, op grond van de samenstelling van de bedrijvigheid, verwachte aantal vierkante meters per arbeidsplaats is voor Appingedam en Eemsmond hoger exclusief de SW-bedrijven. Voor Eemsmond ligt het aantal vierkante meters per arbeidsplaats exclusief SW-bedrijven zelfs in dezelfde orde van grootte als voor Loppersum. Een verschil tussen die twee gemeenten is wel dat het feitelijk ruimtebeslag per werknemer voor Eemsmond duidelijk groter is dan verwacht zou worden op grond van de samenstelling van de bedrijvigheid en in Loppersum niet.

Figuur 3.7 Aandeel op bedrijventerreinen en banendichtheid: feitelijk en verwacht



#### a. Totaal



#### b. Exclusief SW-bedrijven

■ Feitelijk  
 ◆ Verwacht o.b.v. economische structuur  
 Ratio: Feitelijk / Verwacht (Eemsdelta = 1)

De algemene conclusie uit figuur 3.7 luidt dat in het meer verstedelijkte deelgebied Oost een groter deel van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein is gevestigd dan in deelgebied West en dat dit verschil niet wordt verklaard door de samenstelling van de bedrijvigheid. Ook is het ruimtebeslag per werknemer in deelgebied Oost lager dan in deelgebied West, vooral omdat in West veel bedrijvigheid die in het algemeen een omvangrijk ruimtebeslag per arbeidsplaats kent op bedrijventerreinen is gevestigd.

## 4 Profielen bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk staan typering van bedrijventerreinen op grond van een groot aantal indicatoren. In bijlage IX staat een toelichting op de gekozen indicatoren. Ook zijn daarin profielen, of 'factsheets' per gemeente opgenomen. In bijlage X staan factsheets per individueel bedrijventerrein (waarbij overigens wel aan bepaalde voorwaarden moet zijn voldaan wat betreft het aantal op een bedrijventerrein gevestigde bedrijven). In dit hoofdstuk staan de factsheets voor Eemsdelta als geheel en de twee deelgebieden Oost en West (paragraaf 4.1). Tevens zijn figuren opgesteld met verschillen tussen gemeenten (paragraaf 4.2) en zijn de individuele bedrijventerreinen vergeleken naar een aantal aspecten (paragraaf 4.3).

### 4.1 Factsheets Eemsdelta en deelgebieden Oost en West

#### *Factsheet Eemsdelta (figuur 4.1)*

In totaal bestaat de voorraad bruto bedrijventerrein in Eemsdelta uit 315 hectare en in netto hectares uit 234 hectare, waarin 61 hectare uitgeefbaar (waaronder ook enkele vooralsnog braak liggende kavels in het bezit van private partijen; zie figuur 4.1). Op die bedrijventerrein bevinden zich 271 vestigingen met 4.165 arbeidplaatsen en een toegevoegde waarde van 249 miljoen Euro. (Omdat het overgrote deel van de werknemers bij bedrijven met ambulante activiteiten niet op de locatie werken waar zij administratief aan zijn toegewezen, zijn zij niet meegeteld in het aantal banen.) In totaal gaat het om meer dan 480 duizend vierkante meter aan vloeroppervlak van panden, waarvan 16 duizend vierkante meter bestaat uit een combinatie van wonen en werken. Kantoren zijn slechts in geringe mate gevestigd op de bedrijventerreinen in Eemsdelta.

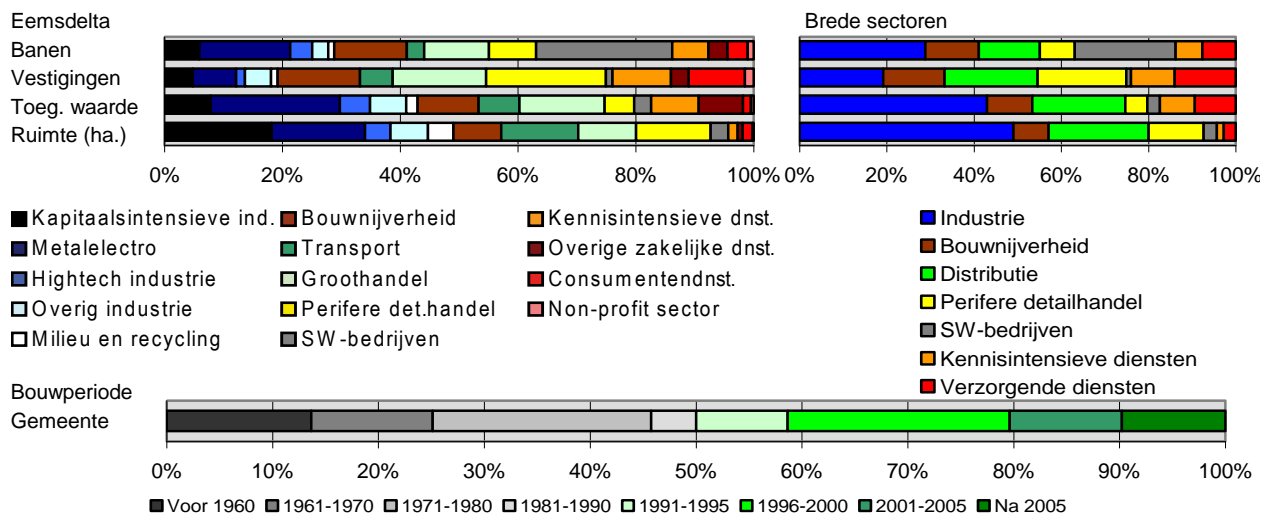
In het factsheet zijn ook allerlei typering gegeven van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen. De regionale gemiddelden dienen als vergelijkingsmaatstaf voor de gemeenten en bedrijventerreinen. Opvallend is onder andere dat de gemiddelde afstand tot een afslag van een snelweg hoog is: de A7 ligt vrij ver zuidelijk van de regio. Daarentegen is de gemiddelde afstand tot een treinstation laag: de kernen in de regio liggen vooral langs de twee spoorlijnen en in die kernen zijn ook de meeste bedrijventerreinen geconcentreerd. Ook opvallend is dat maar liefst 87% van de arbeidsplaatsen tot typische bedrijventerreinsectoren behoren. In termen van hectares bedrijventerrein is dat aandeel nog aanzienlijk hoger.

Vervolgens is de verdeling over sectoren weergegeven. Daarbij heeft bij de gedetailleerde indeling in economische sectoren enige bundeling plaatsgevonden tot 14 sectoren: zorg, onderwijs en openbaar bestuur zijn samengevoegd tot 'non-profit', ICT, kennisintensieve diensten en financiële diensten zijn samengevoegd tot kennisintensieve diensten en detailhandel en horeca tot consumentendiensten. Tevens zijn zeven 'brede sectoren' onderscheiden. Het onderscheid naar sectoren is bepaald voor arbeidsplaatsen, vestigingen, toegevoegde waarde en ruimte (aantal hectares). Tenslotte zijn alle gebouwen op bedrijventerreinen onderverdeeld naar hun bouwperiode. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat de 5-jaars periode 1996-2000 een aanzienlijk aandeel in het totaal inneemt en dat er blijkbaar in de jaren tachtig weinig bedrijvigheid op de bedrijventerreinen is gevestigd, maar in de jaren zeventig wel.

Al naar gelang de indicator verschilt het gewicht dat sectoren hebben in het totaal. Wordt naar de brede sectoren gekeken, dan blijkt bijvoorbeeld dat het aandeel van industrie in termen van het aantal vestigingen veel kleiner is dan in termen van het aantal hectares. De gemiddelde kavelgrootte per industrieel bedrijf is dus relatief groot. Ook blijkt bijvoorbeeld dat het aandeel van perifere detailhandel in termen van aantal banen kleiner is dan in termen van het aantal vestigingen. Op bedrijventerreinen zijn vestigingen in perifere detailhandel dus blijkbaar gemiddeld klein. Bij het meer gedetailleerde onderscheid naar 14 sectoren wordt duidelijk dat SW-bedrijven in termen van het aantal arbeidsplaatsen een groot gewicht kennen in de totale op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid, maar in termen van toegevoegde waarde en ruimtebeslag veel minder. De toegevoegde waarde per arbeidsplaats in SW-bedrijven is dus relatief laag en het aantal arbeidsplaatsen per hectare hoog.

Figuur 4.1 Factsheet bedrijventerreinen Eemsdelta

Indicator	Aantal	Typering	Score
Hectares bruto	315,1	Aandeel eenmanszaken	20%
Hectares in gebruik netto	173,0	Aandeel kleine bedrijven	15%
Totaal uitgeefbaar netto	61,1	Banen per vestiging	15,4
Toeg. waarde (€ mln)	248,7	Banen per hectare	24,1
Vestigingen	271	TW per baan (€ dzd)	59,7
Banen	4.165	TW per hectare (€ mln)	1,44
m2 panden totaal	480.149	Opleidingsindex	1,76
m2 woon-werk	15.844	Afstand tot afslag snelweg	16,6
m2 kantoor (BAG)	11.678	Afstand tot station	1,7
m2 kantoor >500m <sup>2</sup> (Bak)	4.942	Nabijheid woonwijk	1.072
Toelichting:		Aandeel BT-sectoren	87%
Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta		Aandeel kantoorsectoren	6%
		Bebouwingsdichtheid	27,8%
		Gemiddeld bouwjaar	1981
		Aandeel woon-werk	4,4%
		Diversificatie	0,000

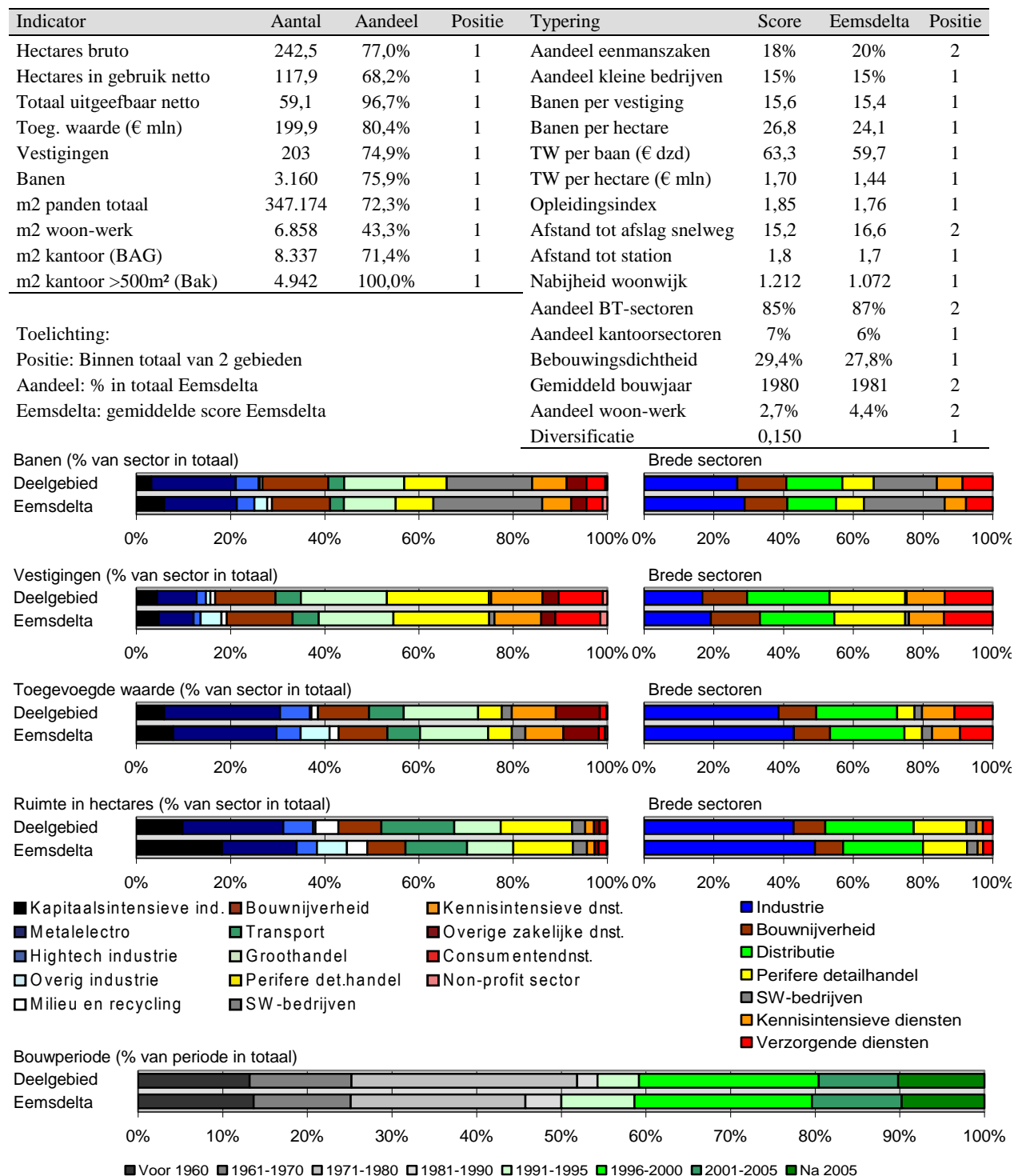


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijvigheid in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

### Factsheet deelgebied Oost (figuur 4.2)

Op alle indicatoren die representatief zijn voor de 'massa' van bedrijventerreinen scoort deelgebied Oost (zie figuur 4.2) hoger dan deelgebied West. Het aandeel van Oost is nog het laagst in het aantal 'hectares in gebruik'. Op de indicatoren die een typering geven scoort Oost niet altijd de hoogste positie. Het aandeel eenmanszaken is lager in Oost dan in West. De gemiddelde afstand tot een station is wat hoger en het aandeel BT-sectoren lager. Ook is de bebouwing gemiddeld iets ouder en het aandeel woon-werk wat lager. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het niet altijd duidelijk is wanneer een score als 'gunstig' of 'ongunstig' moet worden aangemerkt. Daarom wordt ook de term 'typering' gebruikt.

Figuur 4.2 Factsheet bedrijventerreinen deelgebied Oost (Delfzijl en Appingedam)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het deelgebied Oost en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijvigheid in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

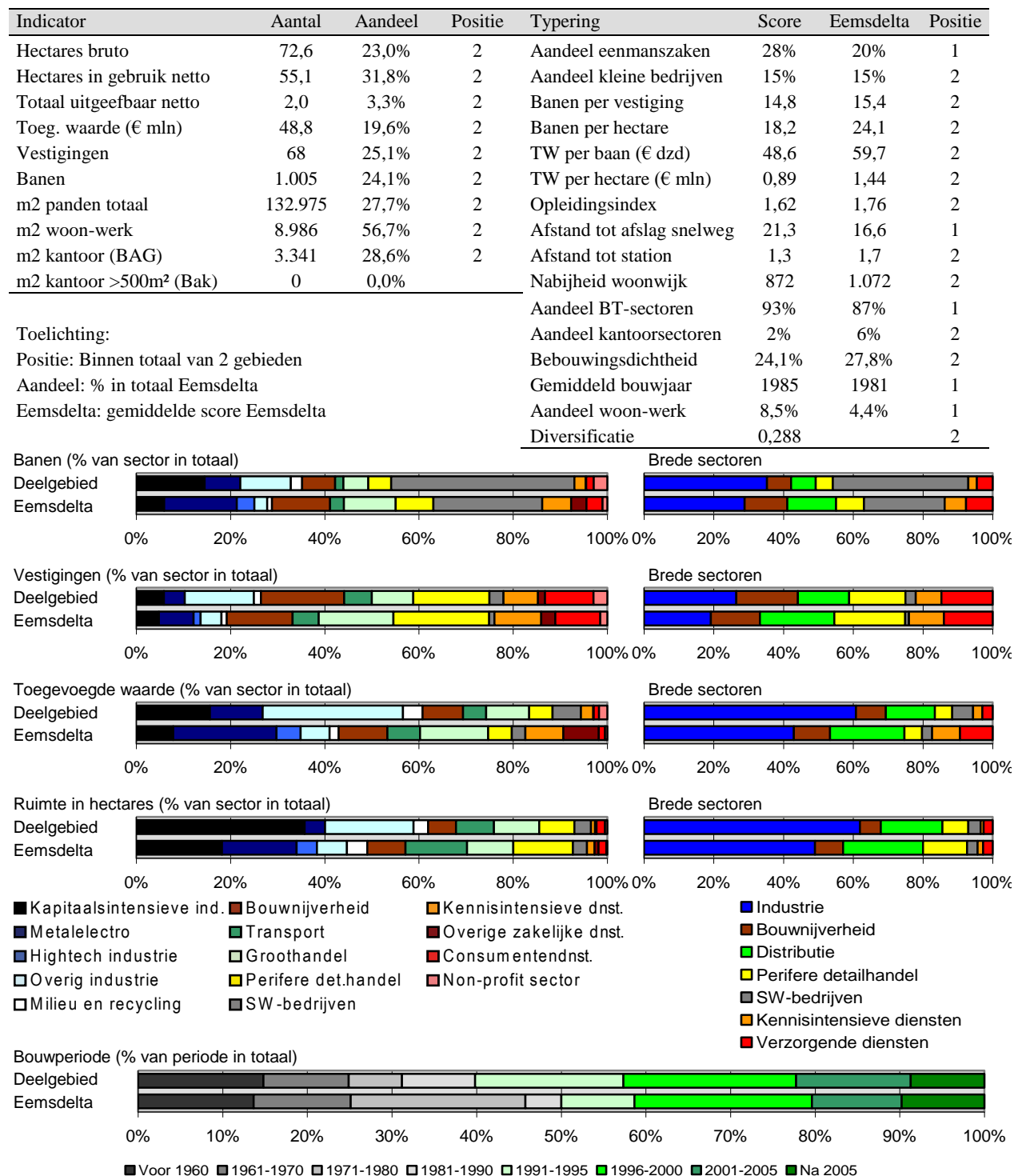
De rangorde is veelal gebaseerd op de hoogte van de score: hoe hoger die is, hoe hoger de positie op de ranglijst. Voor indicatoren als de afstand tot een afslag van een snelweg en de afstand tot een station en de diversificatie (waarvoor de score lager is naarmate de opbouw van de bedrijvigheid meer lijkt op het gemiddelde van Eemsdelta) is dit echter omgedraaid. Hoe lager daar de score, hoe hoger de positie op de ranglijst.

Vergeleken met het gemiddelde van Eemsdelta (en omdat er maar twee deelgebieden zijn, dus ook vergeleken met deelgebied West; zie daarvoor figuur 4.3), ligt het accent in deelgebied Oost wat minder op industrie. Dat geldt voor alle vier indicatoren (banen, vestigingen, toegevoegde waarde en ruimtebeslag). Een wat hoger aandeel in het totaal nemen distributie, kennisintensieve diensten en perifere detailhandel in. Dat geldt voor alle vier indicatoren. In de bouw en verzorgende diensten bestaan verschillen tussen indicatoren of die sectoren in deelgebied Oost een hoger aandeel innemen dan gemiddeld in Eemsdelta. De verdeling naar bouwjaar van de gebouwen op bedrijventerreinen verschilt niet veel tussen de twee deelgebieden. Wel is er in deelgebied Oost relatief weinig gebouwd in de periode 1981-1995 en relatief veel in de jaren zeventig.

***Factsheet deelgebied West (figuur 4.3)***

Omdat er slechts twee deelgebieden zijn vormen de scores van deelgebied West ten opzichte van het gemiddelde voor Eemsdelta de contramal van de scores van deelgebied Oost. In termen van arbeidsplaatsen neemt het SW-bedrijf in Eemsmond (Ability) een zeer groot aandeel in van de totale bedrijvigheid op bedrijventerreinen, in termen van ruimte is dat aandeel veel lager.

Figuur 4.3 Factsheet bedrijventerreinen deelgebied West (Eemsmond en Loppersum)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het deelgebied West en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijvigheid in ambulante activiteiten is niet meegerekend.



## 4.2 Kenmerken bedrijventerreinen per gemeente

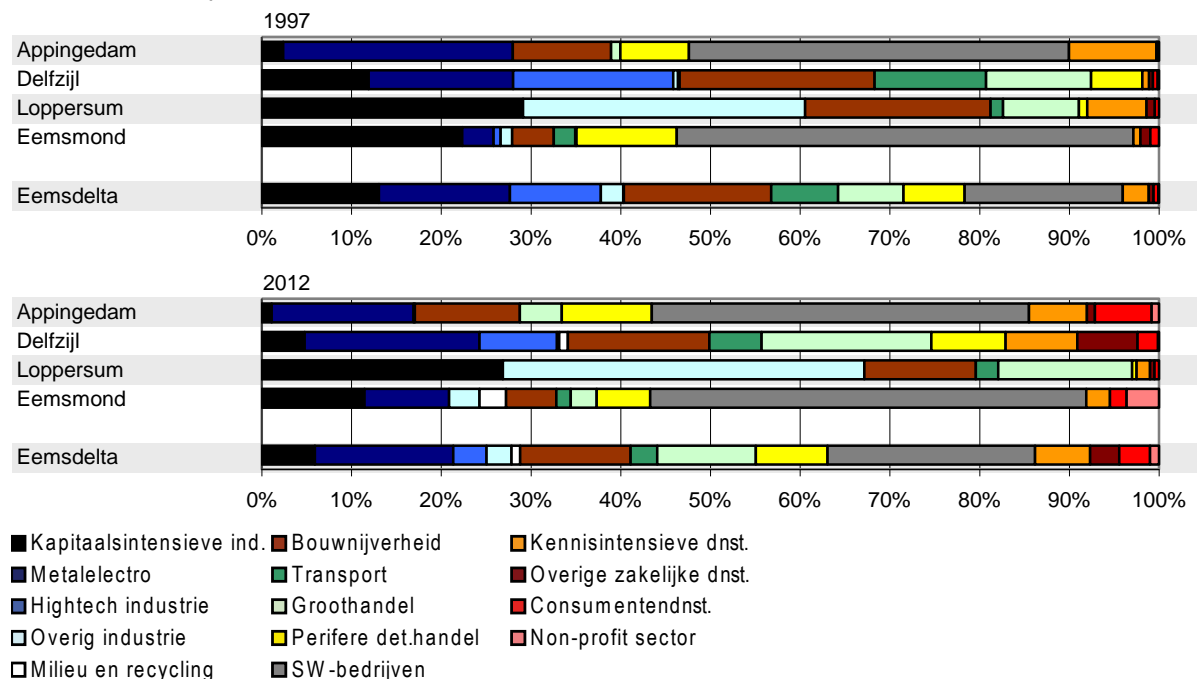
De vier gemeenten zijn in deze paragraaf onderling vergeleken naar de volgende aspecten (steeds exclusief bedrijvigheid op zeehaventerreinen):

- De verdeling over 14 sectoren van de arbeidsplaatsen bij op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid, zowel voor 1997 als 2012 (zie figuur 4.4).
- Diezelfde verdeling in termen van hectares ruimtebeslag op bedrijventerreinen, toegevoegde waarde op bedrijventerreinen en toegevoegde waarde in de totale economie, ook hier: exclusief zeehaventerreinen (zie figuur 4.5).
- Het gemiddelde bouwjaar en de verdeling over bouwperiodes van de gebouwen op bedrijventerreinen (zie figuur 4.6)

Bij de verdeling van de arbeidsplaatsen over sectoren geldt dat het voor het totaal soms om kleine aantallen in absolute zin gaat (zie figuur 4.4), met name voor Loppersum (totaal slechts 201 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen; zie bijlage IX). Het hoge aandeel van bijvoorbeeld 'overige industrie' in die gemeente is in absoluut aantal arbeidsplaatsen gemeten dus bijvoorbeeld lager dan het aantal arbeidsplaatsen in bouw in Appingedam.

Duidelijk is in ieder geval dat de SW-bedrijven in Appingedam en Eemsmond een groot deel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen voor hun rekening nemen. Sectoren met een, vergeleken met de andere gemeenten, relatief hoog aandeel zijn verder perifere detailhandel en consumentendiensten in Appingedam, high-tech, bouw, groothandel en transport in Delfzijl, kapitaalsintensieve industrie en overige industrie in Loppersum en kapitaalsintensieve industrie en de non-profit sector in Eemsmond. Hoewel er wel sprake is van enige verschuivingen lijkt de verdeling over sectoren in 1997 en 2012 vrij sterk op elkaar. Wel is in Eemsdelta als geheel het aandeel van industrie in termen van arbeidsplaatsen afgenomen (vooral in kapitaalsintensieve industrie en high-tech). In iets mindere mate geldt dat ook voor bouwnijverheid en transport. Toegenomen is het aandeel van groothandel en in dienstensectoren als kennisintensieve diensten, overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. In termen van ruimtebeslag is het aandeel van die dienstensectoren overigens ook in 2012 nog laag.

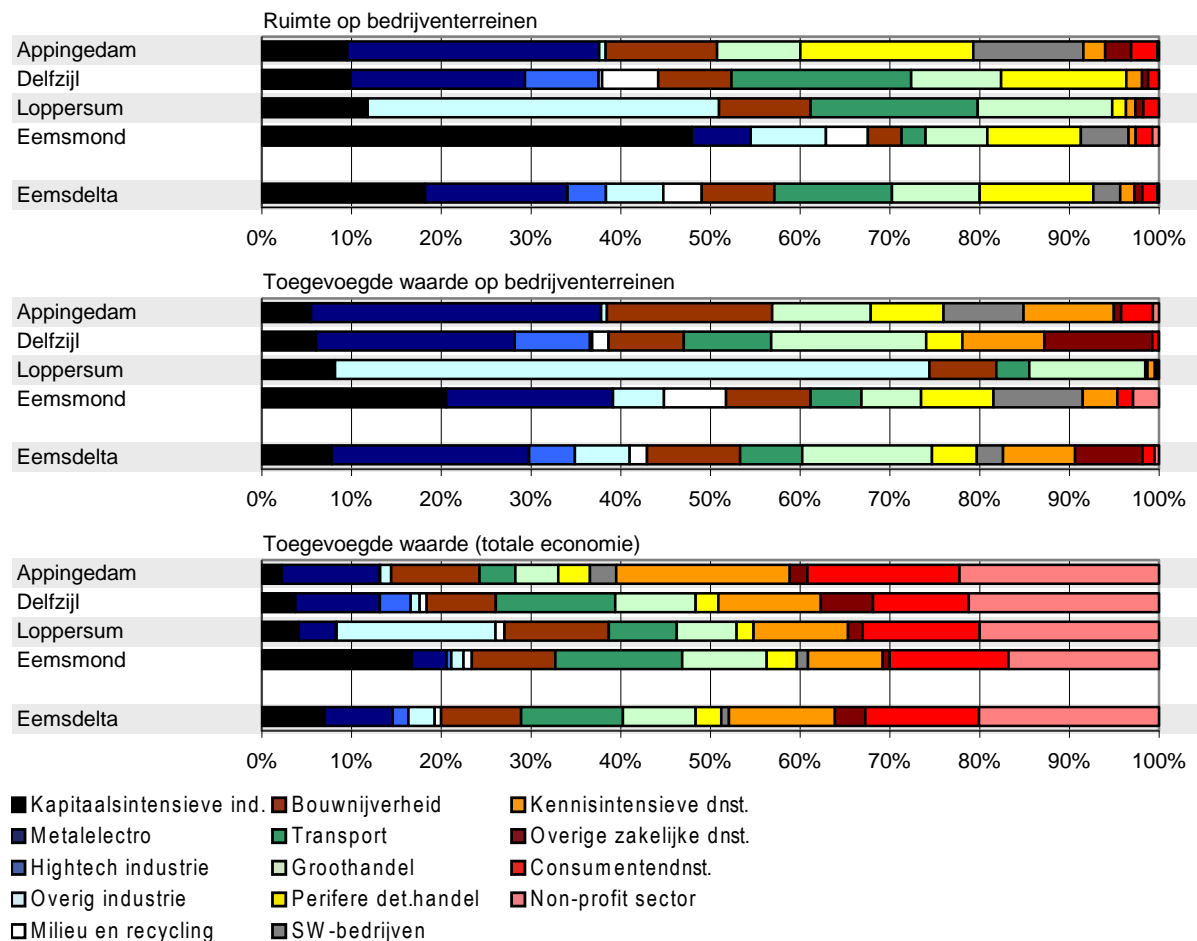
*Figuur 4.4 Verdeling banen over sectoren, op bedrijventerreinen, 1997 en 2012, exclusief zeehaventerreinen*



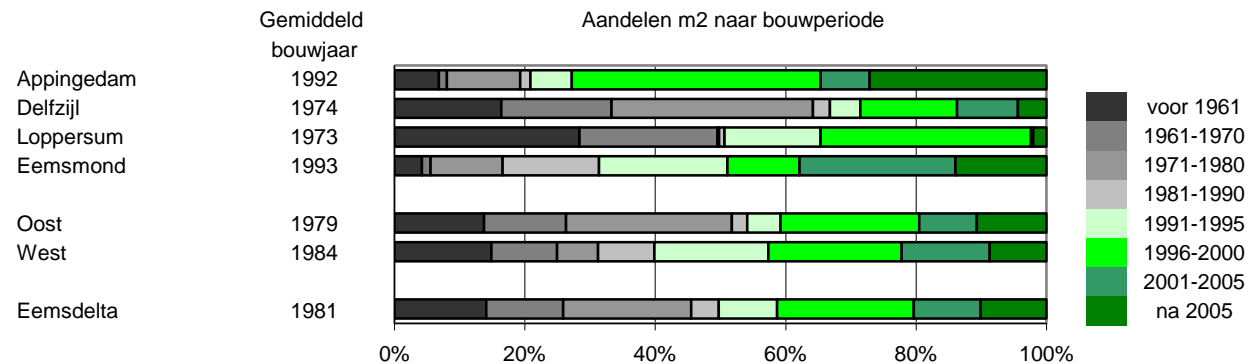
**Ruimte en toegevoegde waarde per gemeente**

Naar ruimte op bedrijventerrein beschouwd neemt perifere detailhandel een vrij groot aandeel in binnen Appingedam (zie figuur 4.5). Andere sectoren met een relatief (vergeleken met het gemiddelde voor Eemsdelta) groot aandeel in het ruimtebeslag zijn onder andere metalelectro, bouw en SW-bedrijven in Appingedam, transport in Delfzijl, overige industrie, groothandel en transport in Loppersum en kapitaalsintensieve industrie in Eemmond. Vergeleken met de totale toegevoegde waarde in de gemeente (exclusief zeehaventerreinen) is het aandeel in de toegevoegde waarde op bedrijventerreinen veel lager voor sectoren die slechts incidenteel op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Voorbeelden zijn non-profit sectoren, consumentendiensten en, opvallend genoeg, transport. Voor transport kan dat ten eerste worden verklaard uit het feit dat een aanzienlijk deel daarvan op zeehaventerreinen is gevestigd en ten tweede uit het feit dat de toegevoegde waarde van Wagenborg voornamelijk is toegerekend aan het hoofdkantoor, dat buiten een bedrijventerrein is gevestigd.

**Figuur 4.5** Verdeling ruimte en toegevoegde waarde van bedrijven op bedrijventerreinen, exclusief zeehaventerreinen

**Bouwperiodes panden op bedrijventerreinen per gemeente**

Tussen gemeenten bestaan duidelijke verschillen in de gemiddelde 'ouderdom' van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen (zie figuur 4.6). In Delfzijl en Loppersum ligt het gemiddelde bouwjaar ongeveer twintig jaar verder in het verleden dan in Appingedam en Eemmond. In Appingedam is iets minder dan 30% van de vierkante meters panden op bedrijventerreinen voor 1996 gebouwd, in Delfzijl en Loppersum is dat ongeveer 70% respectievelijk 65%.

Figuur 4.6 *Bouwperioden panden op bedrijventerreinen, exclusief zeehaventerreinen*

Toelichting:

Op basis van het bouwjaar van de panden op de bedrijventerreinen is een verdeling naar acht bouwperioden gemaakt. Soms kan dat gaan om een pand dat al op een bedrijventerrein stond voordat het terrein officieel als 'bedrijventerrein' was aangemerkt. Tevens is het 'gemiddeld bouwjaar' berekend.

Bron: BAG-bestand; bewerking door Bureau Louter

### 4.3 Kenmerken per bedrijventerrein

Op basis van in bijlage X beschreven criteria zijn factsheets opgesteld voor vijf bedrijventerreinen in Appingedam, zes in Delfzijl, twee in Loppersum en twee in Eemsmond. Naast deze bedrijventerreinen zijn ook scores per gemeente en voor de twee deelgebieden bepaald. Dit zijn scores voor alle bedrijventerreinen in die gebieden, inclusief de bedrijventerreinen waarvoor geen individuele factsheet is opgesteld.

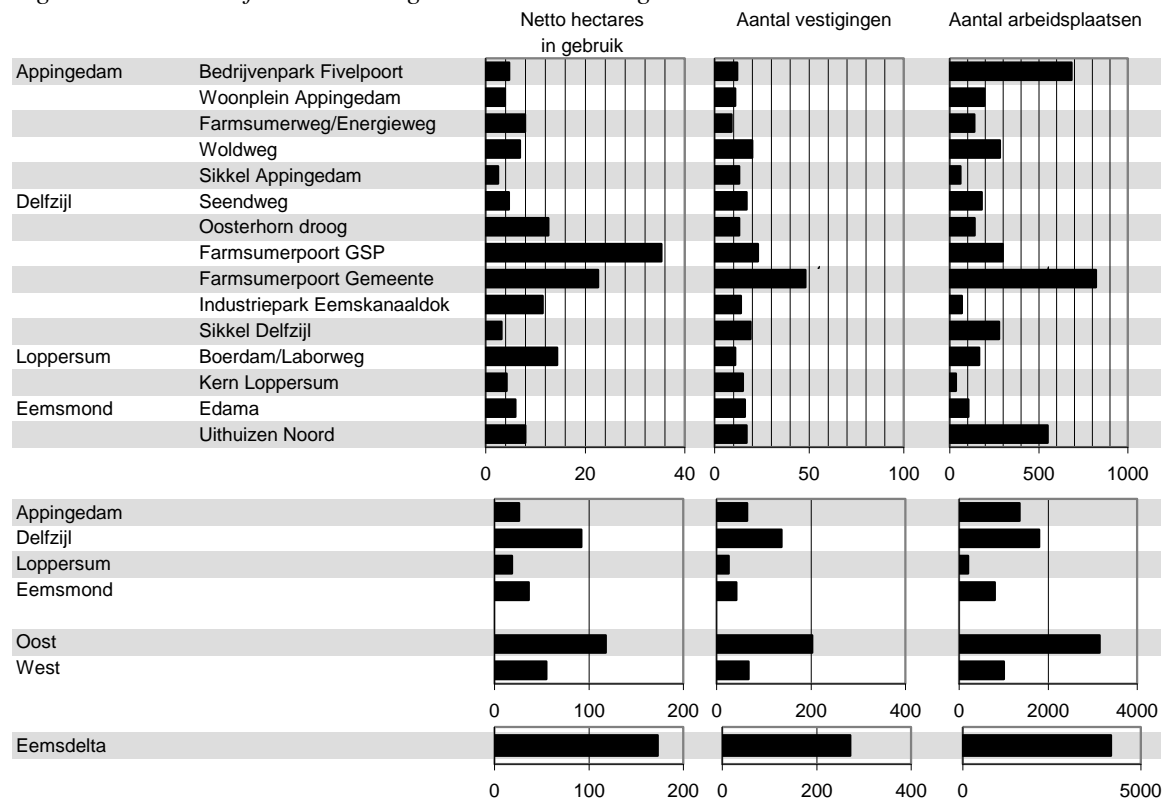
Uitgesplitst naar zes deelfiguren zijn voor de 15 bedrijventerreinen scores uit de factsheets weergegeven in figuur 4.7. In figuur 4.7a staan de netto hectares in gebruik, de aantallen vestigingen en aantallen arbeidsplaatsen in absolute zin. Er zijn vier terreinen die op één of meer van deze terreinen hoog scoren, namelijk Fivelpoort en Uithuizen Noord (arbeidsplaatsen, vooral door de SW-bedrijven), Farmsumerpoort Groningen Seaports en Farmsumerpoort Gemeente.

Kern Loppersum is een typisch woon-werk terrein, zo blijkt uit het hoge percentage eenmansbedrijven, hoge aandeel arbeidsplaatsen in kleine bedrijven en geringe aantal banen per vestiging (zie figuur 4.7b). Andere bedrijventerreinen met een lage gemiddelde vestigingsgrootte zijn Industriepark Eemskanaaldok en Edama. Op Fivelpoort en, in mindere mate, Uithuizen Noord, is het gemiddeld aantal banen per vestiging hoog, vooral als gevolg van de vestiging van een SW-bedrijf.

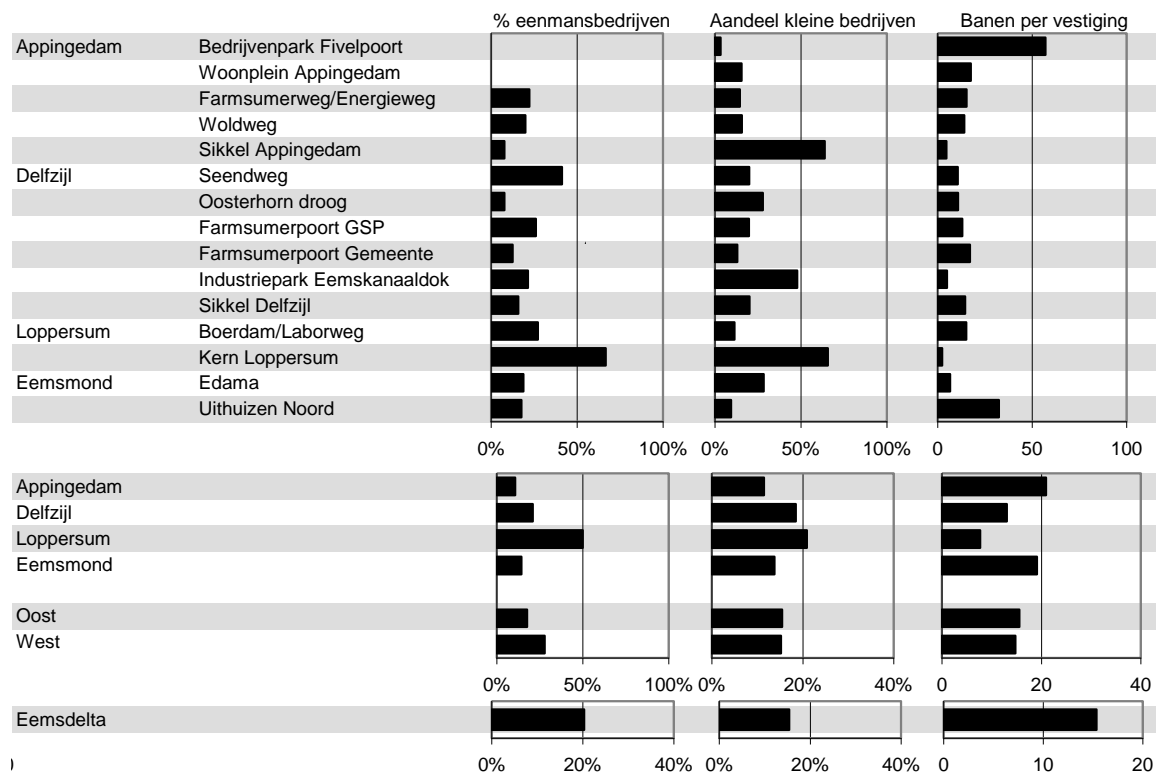
Slechts op Farmsumerpoort Gemeente zijn kantoren gevestigd volgens het gegevensbestand van Bak (waarin slechts panden met *uitsluitend* een kantoorfunctie en met minstens 500 vierkante meter netto vloeroppervlak zijn geselecteerd), aldus figuur 4.7c. Daarnaast zijn er op diverse bedrijventerreinen nog kleine kantoren gevestigd of fungeren delen van een bedrijfsgebouw als kantoor. Die tellen echter niet mee bij deze meting van 'kantoorruimte'.

Het percentage bedrijventerreinsectoren is slechts op Sikkell Appingedam ruim lager dan 50% en op Sikkell Delfzijl gelijk aan 50%. Het percentage werkzame personen in 'kantoorsectoren' is vrij hoog op Sikkell Appingedam.

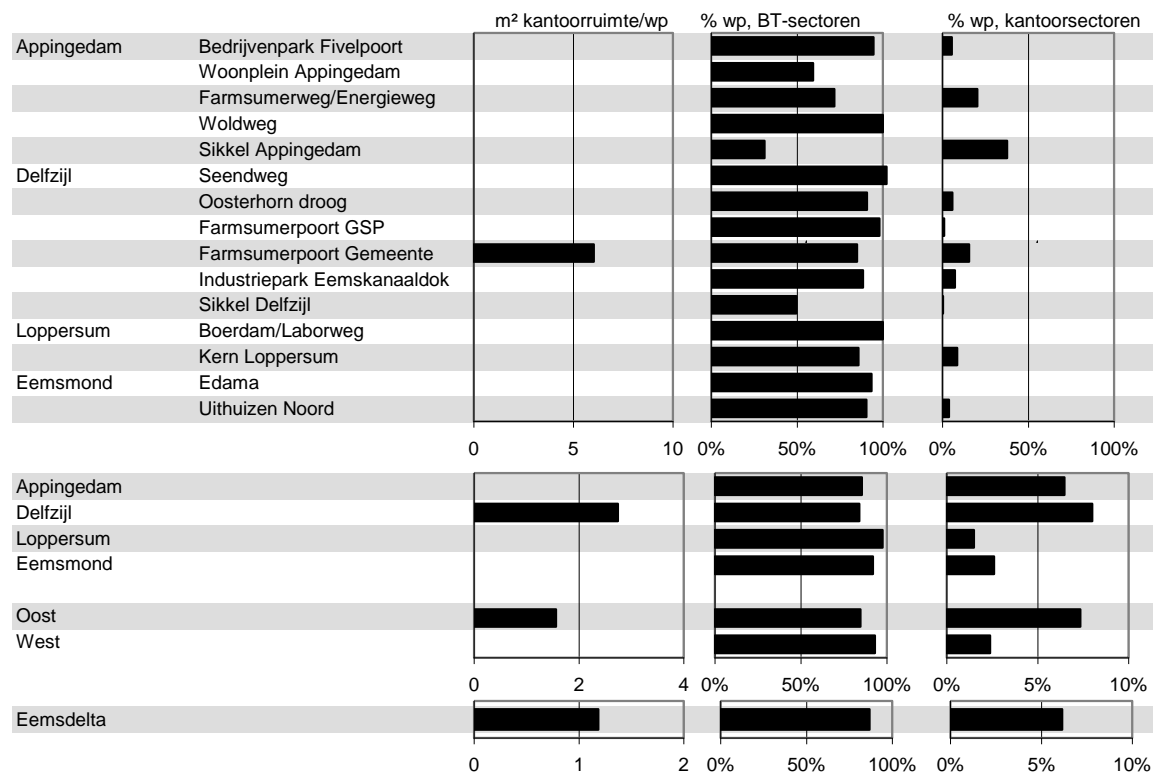
Figuur 4.7a Profielen: omvang Netto hectares in gebruik



Figuur 4.7b Profielen: grootte bedrijven



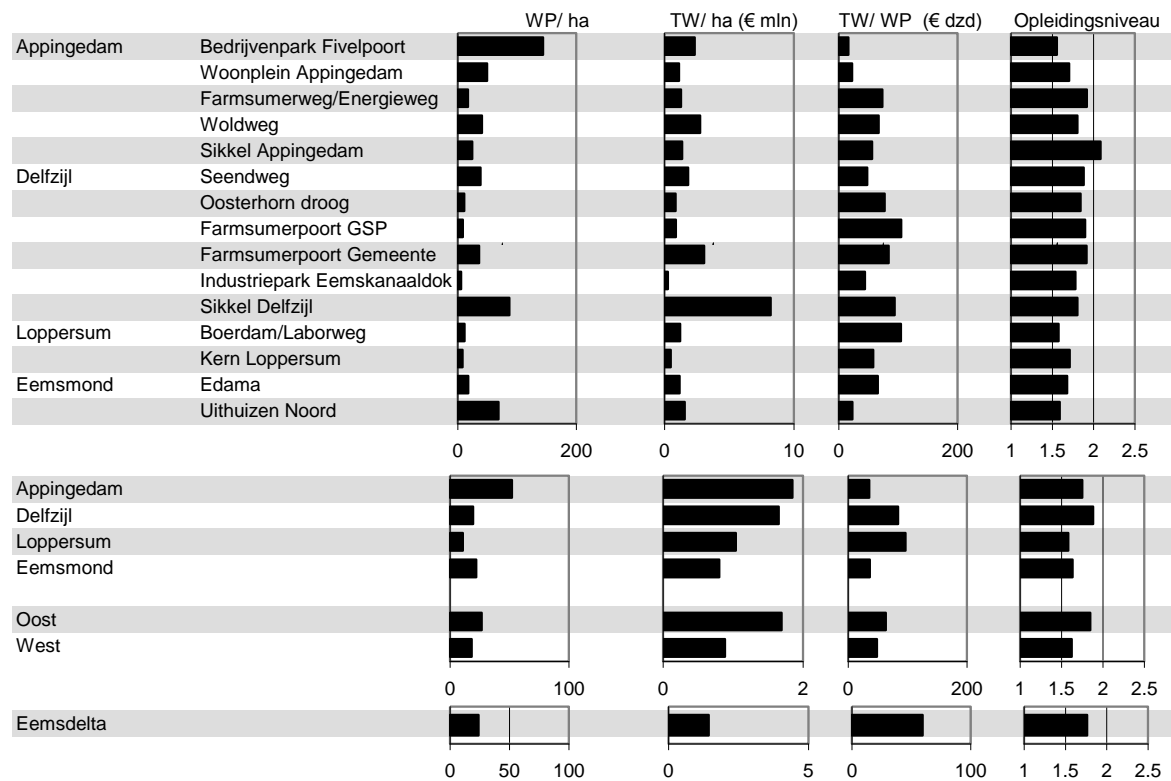
Figuur 4.7c Profielen: Typering bedrijvigheid



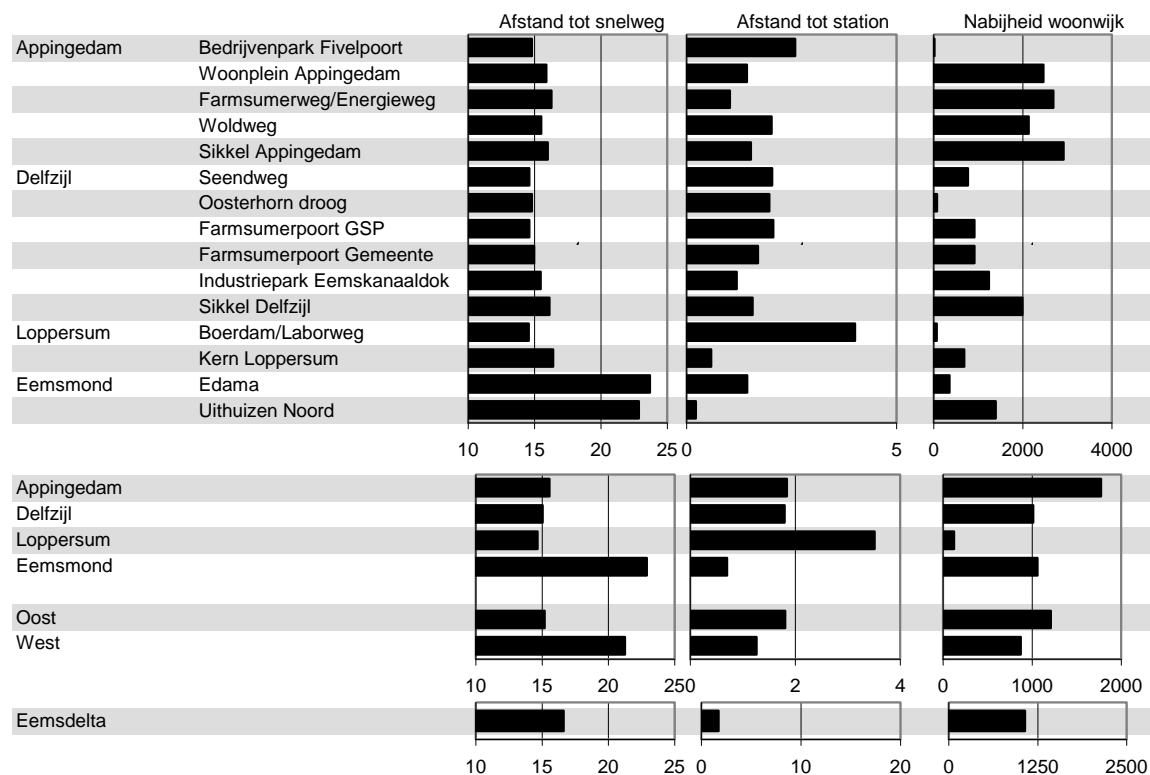
Het aantal arbeidsplaatsen per hectare (de 'banendichtheid') vertoont grote verschillen tussen bedrijventerreinen (zie figuur 4.7d). Tegenover Fivelpoort (met een zeer hoge banendichtheid) staan bedrijventerreinen met een zeer lage banendichtheid, zoals Industriepark Eemskanaaldok, Farmsumerpoort Groningen Seaports, Oosterhorn droog (dat bestaat uit Zeesluizen, De Delta en Weiwerd), Boerdam/Laborweg, Kern Loppersum en Edama. De toegevoegde waarde per hectare is zeer hoog op Sikkel Delfzijl en zeer laag op bedrijventerreinen als Industriepark Eemskanaaldok en Kern Loppersum. Bedrijventerreinen met een lage toegevoegde waarde per arbeidsplaats zijn de twee terreinen met een SW-bedrijf en Woonplein Appingedam. Het gemiddeld opleidingsniveau van de werknemers geeft een indicatie van de 'hoogwaardigheid' van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Sikkel Appingedam scoort wat dat betreft hoger dan de andere bedrijventerreinen. De verschillen tussen de andere bedrijventerreinen zijn niet overigens groot.

Indicatoren die iets zeggen over de ligging staan in figuur 4.7e. Vooral de bedrijventerreinen in Eemsmund liggen ver van de snelweg (veelal 15 kilometer of meer). Eerder werd al gewezen op de opvallend kleine afstand tot treinstations van de bedrijventerreinen in Eemsdelta. Slechts Boerdam/Laborweg ligt wat verder van een treinstation. Bedrijventerreinen die op wat grotere afstand liggen van woonwijken zijn Fivelpoort, Oosterhorn droog en Boerdam/Laborweg. Met uitzondering van Fivelpoort liggen vooral bedrijventerreinen in Appingedam en Sikkel Delfzijl dicht bij woonwijken.

Figuur 4.7d Profielen: Kenmerken bedrijvigheid

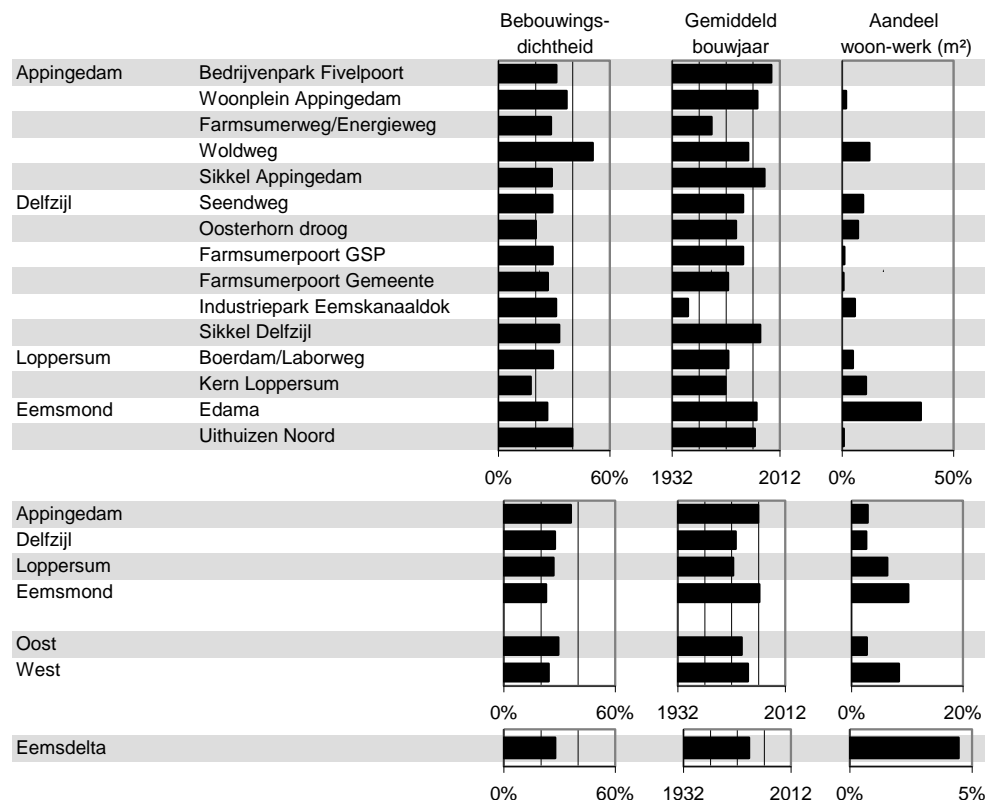


Figuur 4.7e Profielen: Kenmerken ligging



In figuur 4.7f tenslotte staan kenmerken van de bebouwing op bedrijventerreinen. De bebouwingsdichtheid is vooral hoog op de bedrijventerreinen Woldweg en Uithuizen Noord. Het laagst is de bebouwingsdichtheid op bedrijventerrein Kern Loppersum: een woon-werk terrein waar een aanzienlijk deel van de kavels uit tuinen bij de bedrijfswoning bestaat. Tegenover relatief 'nieuwe bedrijventerreinen' als Fivelpoort en Sikkel (Appingedam en Delfzijl) staan terreinen waarin het gemiddeld bouwjaar veel verder in het verleden ligt. Dat geldt met name voor Industriepark Eemskanaaldok en, in wat mindere mate, Farmsumerweg/Energieweg. Het aandeel gebouwen met een gecombineerde functie als woning en bedrijfsgebouw is onder andere hoog op de bedrijventerreinen Edama, Kern Loppersum en Seendweg. (In Kern Loppersum zou het aandeel overigens nog hoger zijn indien tevens panden met een pure woonfunctie en het daarbij behorende afzonderlijke bedrijfspand zouden worden meegerekend. Veelal is daar op woon-werk terreinen sprake van een afzonderlijk bedrijfspand op het woon-werk kavel.)

Figuur 4.7f Profielen: Kenmerken van de bebouwing



### Samenvattend beeld

In tabel 4.1 staat een samenvattend overzicht per indicator op het niveau van gemeenten. Daarnaast staat in tabel 4.2 de top-3 van bedrijventerreinen per indicator. Bij indicatoren waarbij een hoge of lage score niet als 'gunstig' of 'ongunstig' kan worden beschouwd zijn zowel de drie terreinen met de hoogste score als de drie terreinen met de laagste score weergegeven.

Bij de indicatoren die staan voor 'massa' neemt Delfzijl veelal de eerste positie in en Loppersum veelal de laatste positie. Bij de indicatoren die 'relatieve scores' weergeven is het resultaat veel genuanceerder. Loppersum neemt daarvoor bijvoorbeeld een aantal maal de eerste positie in, ondanks de geringe bedrijventerreinfunctie in absolute zin.

In de top-3 van bedrijventerreinen (zie tabel 4.2) nemen Farsumerpoort GSP of Farsumerpoort Gemeente veelal de eerste plaats in voor de indicatoren die representatief zijn voor 'massa'. Voor de indicatoren die representatief zijn voor 'relatieve scores' is het resultaat veel minder eenzijdig.

Tabel 4.1 Top-4 gemeenten per indicator

Indicator	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3	Nummer 4
Hectares bruto	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
Hectares netto uitgegeven	Delfzijl	Eemsmond	Appingedam	Loppersum
Totaal uitgeefbaar	Delfzijl	Appingedam	Loppersum	Eemsmond
Toeg. Waarde (€ mln)	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
Vestigingen	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
Banen	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
m2 panden totaal	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
m2 woon-werk	Eemsmond	Delfzijl	Loppersum	Appingedam
m2 kantoor (BAG)	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
m2 kantoor >500m <sup>2</sup> (Bak)	Delfzijl	-	-	-
Aandeel eenmanszaken	Loppersum	Delfzijl	Eemsmond	Appingedam
Aandeel kleine bedrijven	Loppersum	Delfzijl	Eemsmond	Appingedam
Banen per vestiging	Appingedam	Eemsmond	Delfzijl	Loppersum
Banen per hectare	Appingedam	Eemsmond	Delfzijl	Loppersum
TW per baan (€ dzd)	Loppersum	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond
TW per hectare (€ mln)	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
Opleidingsindex	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum
Afstand tot afslag snelweg	Loppersum	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond
Afstand tot station	Eemsmond	Delfzijl	Appingedam	Loppersum
Nabijheid woonwijk	Appingedam	Eemsmond	Delfzijl	Loppersum
Aandeel BT-sectoren	Loppersum	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond
Aandeel kantoorsectoren	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
Bebouwingsdichtheid	Appingedam	Delfzijl	Loppersum	Eemsmond
Gemiddeld bouwjaar	Eemsmond	Appingedam	Delfzijl	Loppersum
Aandeel woon-werk	Eemsmond	Loppersum	Appingedam	Delfzijl
Diversificatie	Delfzijl	Appingedam	Loppersum	Eemsmond

Toelichting:

Voor een aantal indicatoren geldt dat een hoge score niet eenduidig als 'positief' of 'negatief' kan worden beoordeeld. Ze moeten eerder worden beschouwd als neutrale 'kenmerken'. Die kenmerken zijn grijs gemarkeerd.



Tabel 4.2 Top-3 bedrijventerreinen per indicator

Indicator	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Hectares bruto	Farmsumerpoort GSP	Bedrijvenpark Fivelpoort	Farmsumerpoort Gemeente
Hectares netto uitgegeven	Farmsumerpoort GSP	Farmsumerpoort Gemeente	Boerdam/Laborweg
Totaal uitgeefbaar	Farmsumerpoort GSP	Bedrijvenpark Fivelpoort	Oosterhorn droog
Toeg. Waarde (€ mln)	Farmsumerpoort Gemeente	Farmsumerpoort GSP	Sikkel Delfzijl
Vestigingen	Farmsumerpoort Gemeente	Farmsumerpoort GSP	Woldweg
Banen	Farmsumerpoort Gemeente	Bedrijvenpark Fivelpoort	Uithuizen Noord
m2 panden totaal	Farmsumerpoort GSP	Farmsumerpoort Gemeente	Boerdam/Laborweg
m2 woon-werk	Edama	Ind.park Eemskanaaldok	Boerdam/Laborweg
m2 kantoor (BAG)	Bedrijvenpark Fivelpoort	Farmsumerpoort Gemeente	Farmsumerweg/Energieweg
m2 kantoor >500m² (Bak)	Farmsumerpoort Gemeente		
Aandeel eenmanszaken	Kern Loppersum	Seendweg	Boerdam/Laborweg
Aandeel kleine bedrijven	Kern Loppersum	Farmsumerpoort Gemeente	Edama
Banen per vestiging	Bedrijvenpark Fivelpoort	Uithuizen Noord	Woonplein Appingedam
Banen per hectare	Bedrijvenpark Fivelpoort	Sikkel Delfzijl	Uithuizen Noord
TW per baan (€ dzd)	Farmsumerpoort GSP	Boerdam/Laborweg	Sikkel Delfzijl
TW per hectare (€ mln)	Sikkel Delfzijl	Sikkel Appingedam	Farmsumerpoort Gemeente
Opleidingsindex	Sikkel Appingedam	Farmsumerweg/Energieweg	Farmsumerpoort Gemeente
Afstand tot afslag snelweg	Boerdam/Laborweg	Seendweg	Farmsumerpoort GSP
Afstand tot station	Uithuizen Noord	Kern Loppersum	Farmsumerweg/Energieweg
Nabijheid woonwijk	Sikkel Appingedam	Farmsumerweg/Energieweg	Woonplein Appingedam
Aandeel BT-sectoren	Diverse bedrijventerreinen met 100% BT-sectoren. Daarom meerdere nummers 1		
Aandeel kantoorsectoren	Sikkel Appingedam	Farmsumerweg/Energieweg	Farmsumerpoort Gemeente
Bebouwingsdichtheid	Woldweg	Uithuizen Noord	Woonplein Appingedam
Gemiddeld bouwjaar	Bedrijvenpark Fivelpoort	Sikkel Appingedam	Sikkel Delfzijl
Aandeel woon-werk	Edama	Woldweg	Kern Loppersum
Diversificatie	Farmsumerweg/Energieweg	Seendweg	Boerdam/Laborweg

Indicator	Nummer 15	Nummer 14	Nummer 13
Aandeel eenmanszaken	Sikkel Appingedam	Oosterhorn droog	Farmsumerpoort Gemeente
Aandeel kleine bedrijven	Fivelpoort	Uithuizen Noord	Boerdam/Laborweg
Banen per vestiging	Kern Loppersum	Ind. park Eemskanaaldok	Edama
Nabijheid woonwijk	Fivelpoort	Boerdam/Laborweg	Farmsumerpoort GSP
Aandeel BT-sectoren	Fivelpoort	Sikkel Appingedam	Uithuizen Noord
Aandeel kantoorsectoren	Sikkel Delfzijl	Farmsumerpoort GSP	Uithuizen Noord
Aandeel woon-werk	Farmsumerpoort Gem.	Uithuizen Noord	Farmsumerpoort GSP

Toelichting:

Voor een aantal indicatoren geldt dat een hoge score niet eenduidig als 'positief' of 'negatief' kan worden beoordeeld. Ze moeten eerder worden beschouwd als neutrale 'kenmerken'. Daarvoor zijn zowel de drie bedrijventerreinen met de hoogste score als de drie bedrijventerreinen met de laagste score weergegeven.

## 5 Prognose vraag naar bedrijventerreinen

In paragraaf 1.3 en bijlage II is aangegeven volgens welke methodiek tot het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen is gekomen. Daarin worden drie componenten onderscheiden, namelijk de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het deel van de bedrijvigheid dat is gevestigd op een bedrijventerrein en de ontwikkeling van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt). In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de prognose van de werkgelegenheidsontwikkeling. In combinatie met de andere twee componenten wordt daarmee de vraag naar bedrijventerreinen bepaald (zie paragraaf 5.2). Vervolgens wordt ingegaan op het aanbod van bedrijventerreinen (zie paragraaf 5.3). Tenslotte staat in paragraaf 5.4 een confrontatie van vraag en aanbod op de markt voor bedrijventerreinen.

### 5.1 Uitgangspunten voor de werkgelegenheidsontwikkelingen

In het AREA-model van Bureau Louter, waarmee de werkgelegenheidsprognoses per gebied en sector worden opgesteld, vormen de ontwikkeling van de bevolking en de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking (de inwoners van 15 tot 65 jaar) belangrijke inputs. In tabel 5.1 staat een overzicht van de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners. In alle gemeenten van de regio wordt een afname van het aantal inwoners voorzien. Voor de inwoners van 15 tot 65 jaar geldt dat in nog sterkere mate dan voor de totale bevolking.

Tabel 5.1 Ontwikkeling inwoners (% per jaar), 2013-2030

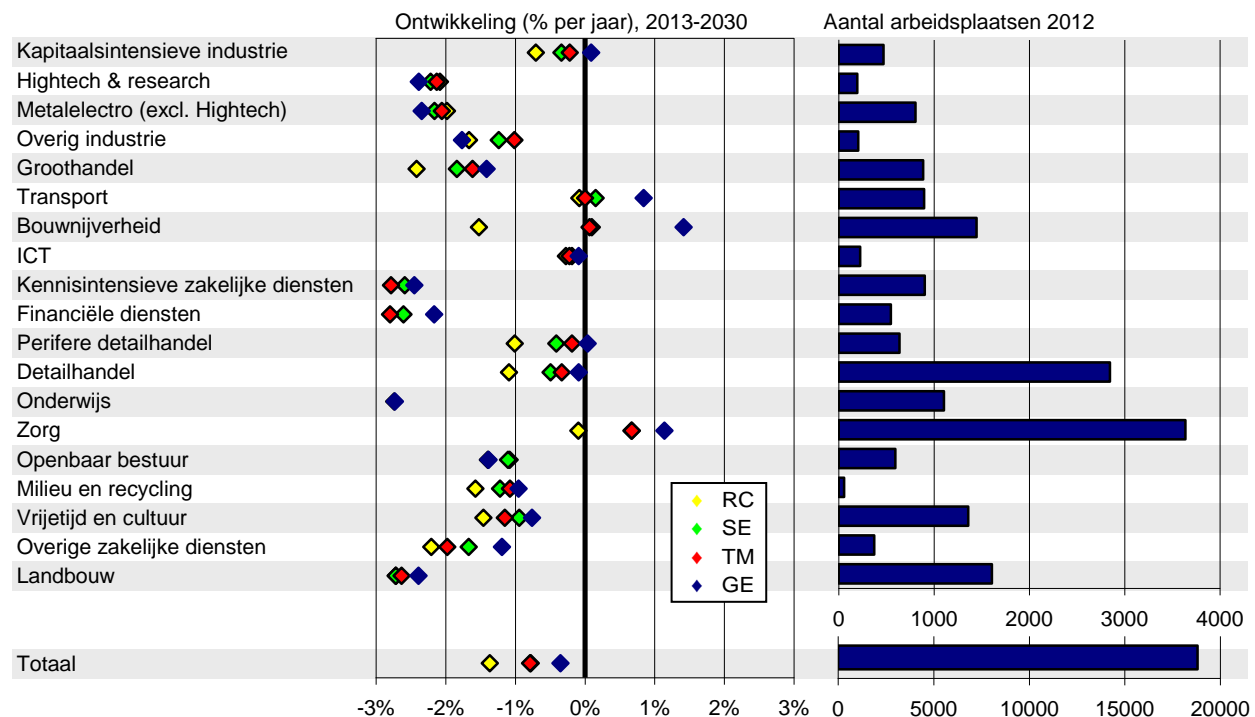
Gemeente/gebied	Totaal aantal inwoners		Inwoners 15-64 jaar	
	2013-2020	2020-2030	2013-2020	2020-2030
Appingedam	-0.35%	-0.53%	-0.93%	-1.23%
Delfzijl	-0.79%	-1.13%	-1.34%	-1.92%
Eemmond	-0.37%	-0.37%	-0.79%	-1.26%
Loppersum	-0.59%	-0.26%	-1.45%	-1.58%
Oost	-0.65%	-0.93%	-1.21%	-1.69%
West	-0.45%	-0.33%	-1.04%	-1.38%
Eemsdelta	-0.57%	-0.68%	-1.14%	-1.56%

Bron: CBS/PBL (PEARL)

Een ander belangrijk uitgangspunt vormt de nationale ontwikkeling van de werkgelegenheid. Daarvoor is aangesloten bij de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau (zie bijlage IV), uiteenlopend van zeer ongunstig (het Regional Communities scenario: RC) tot zeer gunstig (het Global Economy scenario: GE). Daarnaast zijn er twee middenscenario's, waarin in Transatlantic Market (TM) het accent meer ligt bij de private sector en bij Strong Europe (SE) meer bij de publieke sector.

Gemeentelijke bevolkingsprognoses, nationale werkgelegenheidsprognoses en diverse andere inputs resulteren in prognoses van de werkgelegenheid per sector voor alle gemeenten in Eemsdelta, met een onderscheid naar economische sectoren en de vier Lange Termijn scenario's. In figuur 5.1 staan de resultaten. Naast de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de werkgelegenheid per economische sector in Eemsdelta tot en met 2030 (onderscheiden naar de vier CPB-scenario's) staat in die figuur tevens het aantal arbeidsplaatsen per sector in Eemsdelta, exclusief zeehaventerreinen, SW-bedrijven en ambulante activiteiten. Voor SW-bedrijven wordt een aanzienlijke afname voorzien, zowel nationaal als regionaal. Die ontwikkeling is in de berekening van de vraag naar bedrijventerreinen meegenomen, maar drukt in termen van aantallen hectares geen zwaar stempel op de resulterende score (omdat er in SW-bedrijven wel veel mensen werken, maar het ruimtebeslag per werknemer zeer laag is).

Figuur 5.1 Prognoses werkgelegenheid Eemsdelta, vier Lange Termijn scenario's



In sommige economische sectoren wordt in de komende decennia nog enige groei van het aantal arbeidsplaatsen voorzien, met name volgens het hoogste scenario. Voorbeelden zijn zorg, bouwnijverheid en transport. In deze prognoses zijn geen *incidentele* ontwikkelingen verwerkt, zoals de vestiging van een groot bedrijf of juist het sluiten of vertrekken van een groot bedrijf. Recentelijk was het faillissement van Aldel daar een voorbeeld van. Ook is inmiddels duidelijk dat het ziekenhuis in Delfzijl binnenkort zal sluiten en slechts vervangen zal worden door een medische basisvoorziening. De prognoses voor de zorg (die al veel lager zijn dan in de afgelopen decennia) zijn dus in figuur 5.1 waarschijnlijk nog te optimistisch. Aangenomen mag worden dat het verlies van vele honderden arbeidsplaatsen door het sluiten van het ziekenhuis niet gecompenseerd zal worden door groei bij andere zorgvoorzieningen. In andere sectoren wordt een (soms aanzienlijke) afname van het aantal arbeidsplaatsen verwacht, voor een aantal sectoren zelfs ook volgens de meest gunstige nationale scenario's. In totaal ontwikkelt het aantal arbeidsplaatsen zich volgens alle scenario's negatief in de regio Eemsdelta. Volgens de twee middenscenario's ligt de afname op bijna een procent per jaar.

## 5.2 Vraag naar bedrijventerreinen in vier scenario's

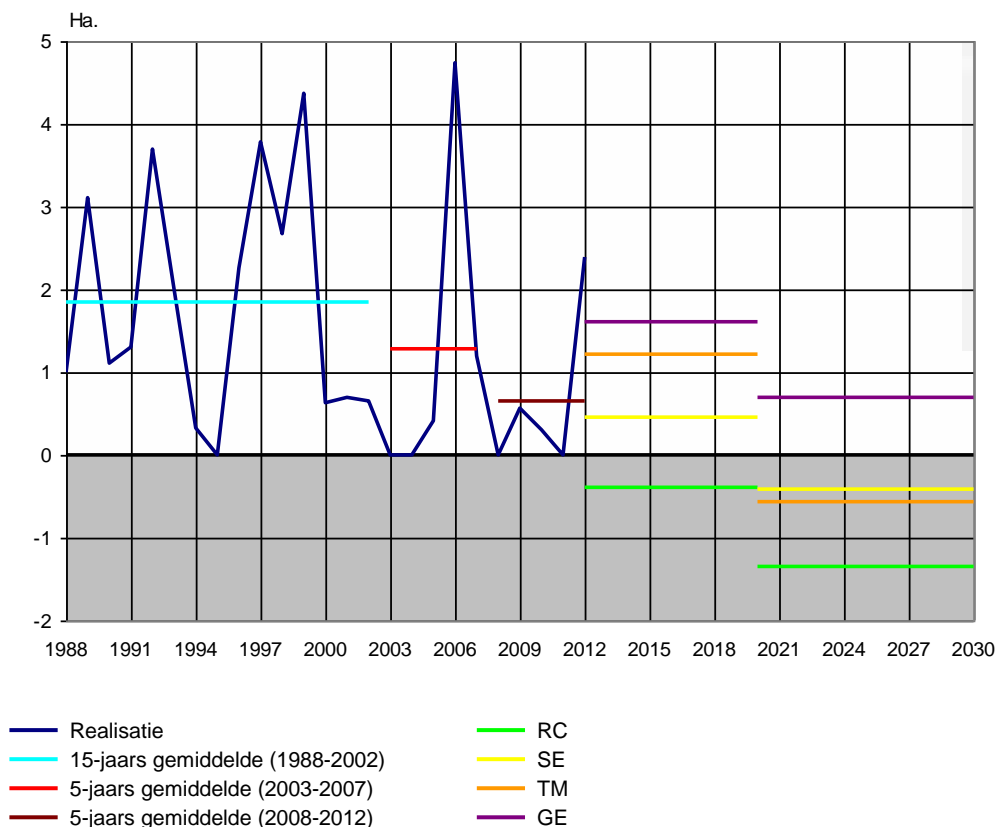
In figuur 5.2 staat de door Bureau Louter berekende vraag naar bedrijventerreinen in Eemsdelta tot en met 2030. Met de blauwe lijn is de historische uitgifte weergegeven. De gemiddelde uitgifte lag in de periode 1988-2002 op bijna twee hectare per jaar. Daarna daalden de uitgiftecijfers, eerst naar ruim een hectare per jaar in de periode 2003-2007 (waarin nog sprake was van een redelijk gunstige economische ontwikkeling) en vervolgens naar minder dan een hectare per jaar in de jaren 2008-2012, die vooral worden gekenmerkt door economische crisis.

De prognoses (die volledig los staan van de historische uitgiftecijfers; zoals uit bijlage II blijkt is zeker geen sprake geweest van het slechts doortrekken van trends uit het verleden) wijzen voor de periode tot en met 2020 op een gemiddelde jaarlijkse vraag volgens het TM-scenario, die ongeveer overeenkomt met de

gemiddelde uitgiftecijfers in de periode 2003-2007. Volgens het SE-scenario resulteert een ontwikkeling die iets lager is dan de gemiddelde uitgiftecijfers in de periode 2008-2012. Het TM-scenario en het SE-scenario worden in dit rapport als de meest waarschijnlijke bandbreedte beschouwd. Een zeer sterk economisch herstel, conform het GE-scenario, wordt onwaarschijnlijk geacht. De vraag zou dan in de komende jaren zelfs overeenkomen met het gemiddelde in de jaren 1988-2002. Volgens het meest ongunstige scenario, RC, neemt de ruimte vraag af in de komende jaren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de ruimte vraag wordt berekend als de ruimtebehoefte aan het eind van de periode minus de huidige ruimtebehoefte (het aantal in gebruik zijnde hectares bedrijventerrein). Een 'negatieve ruimte vraag' kan gepaard gaan met onttrekking van bedrijventerreinen aan de voorraad of met braakliggende verlaten kavels. Bij een negatieve ruimte vraag is het zelfs mogelijk dat toch uitgifte van kavels plaatsvindt. Dat zal dan gepaard gaan met een nog groter areaal aan onttrekkingen aan de voorraad bedrijventerreinen elders en/of verlaten en niet door een ander bedrijf herbezette kavels.

Na 2020 zakt de vraag naar bedrijventerreinen volgens alle Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau verder terug: volgens het SE-scenario en het TM-scenario resulteert een afname van ongeveer een halve hectare aan in gebruik zijnde bedrijventerreinen en volgens het RC-scenario in een aanzienlijk negatieve vraag. Volgens het GE-scenario resulteert nog een vraag van 0,7 hectare per jaar, een situatie die overeenkomt met de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2009-2012..

*Figuur 5.2 Realisatie uitgifte en prognose vraag bedrijventerreinen Eemsdelta, vier scenario's*

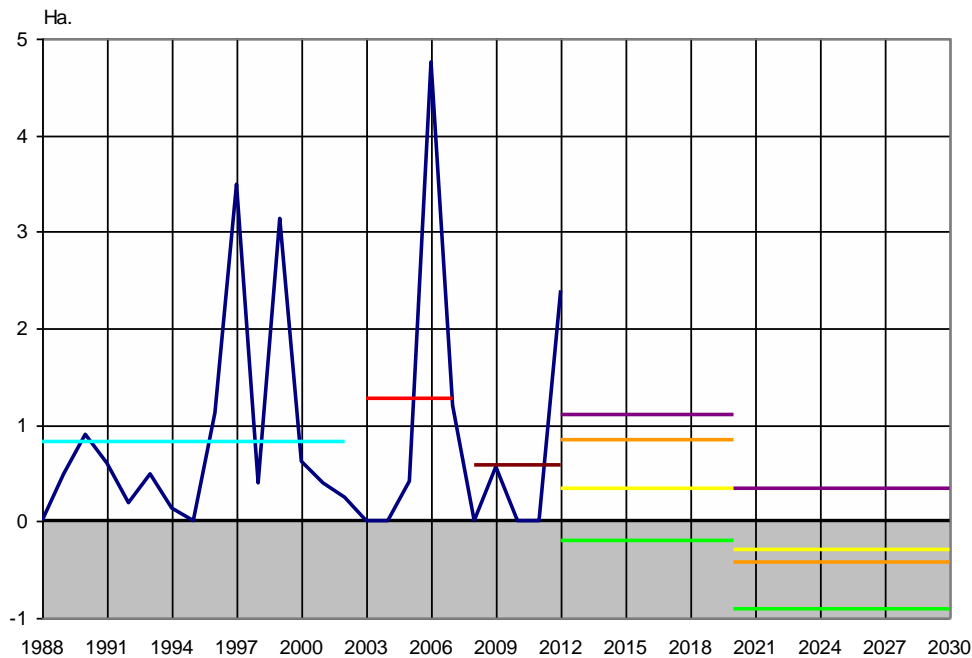


Opmerking: zie bijlage IV voor een toelichting op de vier Lange Termijn scenario's

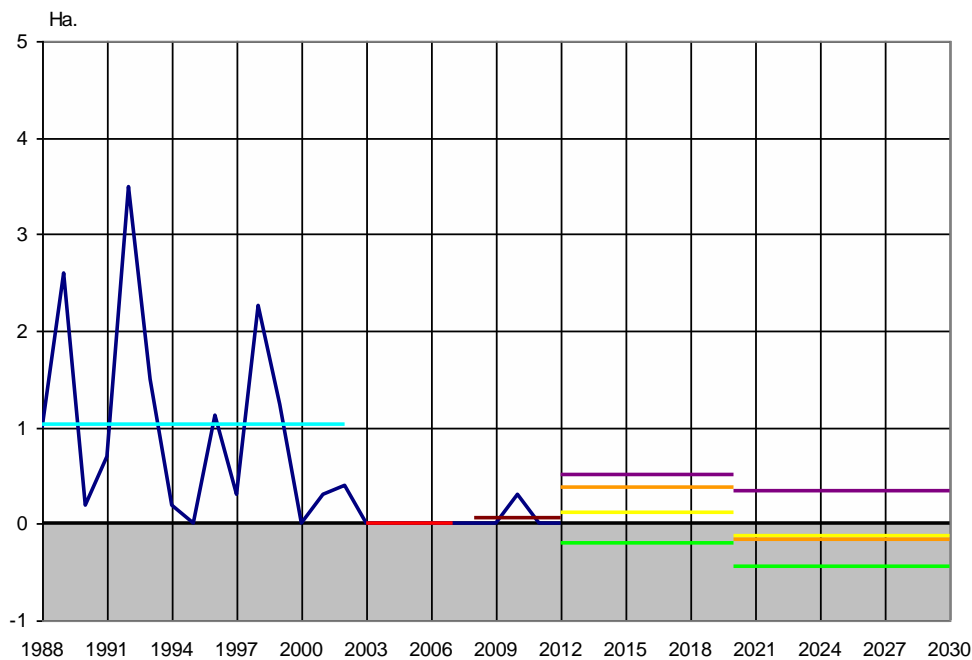
### ***Onderscheid naar de twee deelgebieden***

In figuur 5.3 staat de uitsplitsing naar de twee deelgebieden Oost en West. In Oost lag de gemiddelde uitgifte in de periode 2003-2007 opvallend genoeg hoger dan in de periode 1988-2002. Dat hangt echter voornamelijk samen met de door de gemeente Appingedam doorgevoerde verplaatsing van het SW-bedrijf naar Fivelpoort.

Figuur 5.3 Realisatie uitgifte en prognose vraag bedrijventerreinen per gebied, vier scenario's



a. Oost (Delfzijl, Appingedam)



b. West (Loppersum, Eemsum)

- Realisatie
- 15-jaars gemiddelde (1988-2002)
- 5-jaars gemiddelde (2003-2007)
- 5-jaars gemiddelde (2008-2012)
- RC
- SE
- TM
- GE

Opmerking: zie bijlage IV voor een toelichting op de vier Lange Termijn scenario's

De vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2020 komt voor deelgebied Oost volgens het TM-scenario overeen met de gemiddelde uitgifte in de periode 1988-2002 (figuur 5.3a). De vraagprognose volgens het SE-scenario ligt iets lager dan de uitgifte in de periode 2008-2012. In de jaren twintig daalt de vraag in alle scenario's. Er resulteert dan nog slechts volgens het GE-scenario een positieve vraag.

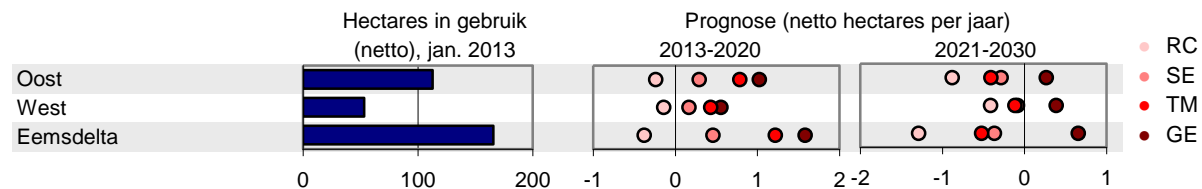
In deelgebied West lagen de uitgiftecijfers in het afgelopen decennium lager dan in de daaraan voorafgaande 15-jars periode (figuur 5.3b). In de periode 2003-2012 zijn in deelgebied West zeer weinig hectares bedrijventerreinen uitgegeven. Eerder is er al op gewezen dat dit mogelijk samenhangt met het feit dat er in die periode ook weinig aanbod aan bedrijventerreinen beschikbaar was.

De door Bureau Louter berekende vraag voor deelgebied West ligt voor het TM-scenario hoger dan de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2003-2012. Ook in deelgebied West is de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2021-2030 lager dan in de periode 2013-2030.

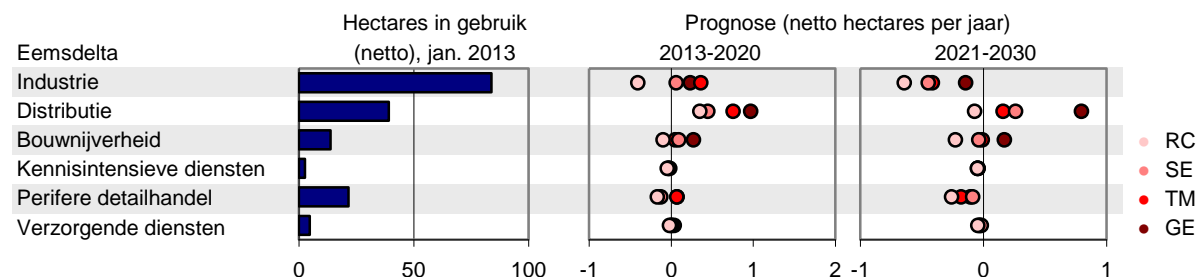
### Onderscheid naar brede economische sectoren

Het totaal aantal hectares in gebruik in het basisjaar en de ontwikkeling in de periodes 2013-2020 en 2021-2030, onderscheiden naar de vier Lange Termijn scenario's, staat in figuur 5.4 voor Eemsdelta en de twee deelgebieden. In figuur 5.5 is een onderverdeling gemaakt naar de zes brede sectoren voor de regio Eemsdelta als geheel, in figuur 5.6 voor de twee deelgebieden Oost en West. Momenteel neemt industrie het grootste deel van de in gebruik zijnde hectares bedrijventerreinen in, op enige afstand gevolgd door distributie. Daarna volgen bouwnijverheid en perifere detailhandel. Dit betreft typen bedrijvigheid die ook op een bedrijventerrein verwacht mogen worden. Kennisintensieve diensten en verzorgende diensten nemen in Eemsdelta een veel minder groot areaal in. De vraag zal tot en met 2020 vooral uit de sector distributie komen. Met uitzondering van het laagste groeiscenario (RC) zal er daarnaast nog vraag komen uit industrie, bouwnijverheid en, in beperkte mate, perifere detailhandel. Na 2020 is er nog slechts een positieve vraag vanuit distributie en, in het hoogste groeiscenario (GE), vanuit bouwnijverheid. In alle scenario's is het ruimtebeslag van industrie in 2030 lager dan in 2020.

Figuur 5.4 Prognose vraag naar bedrijventerreinen Eemsdelta en twee deelgebieden

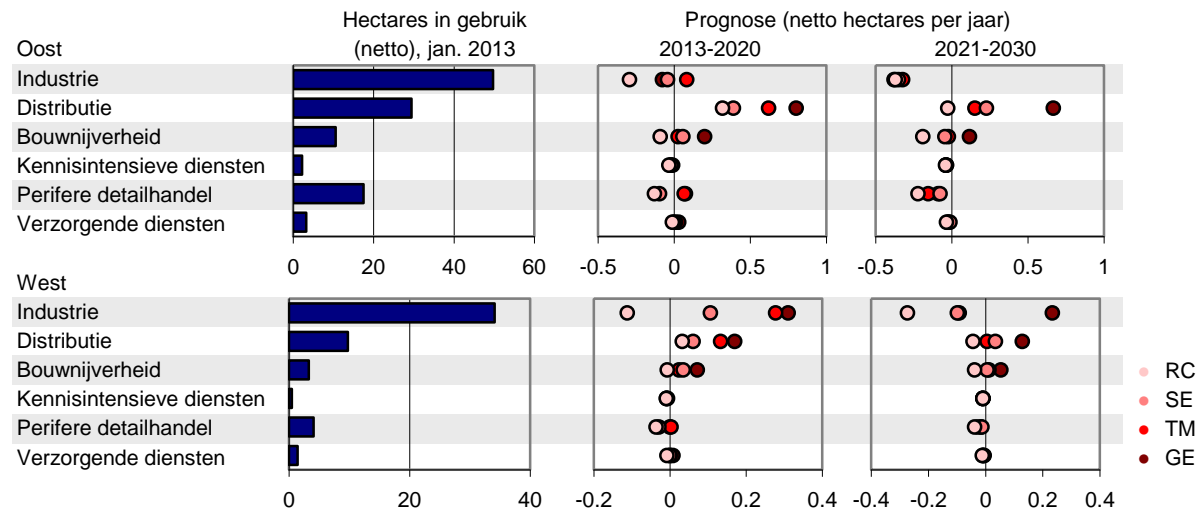


Figuur 5.5 Prognose vraag naar bedrijventerreinen Eemsdelta per brede economische sector

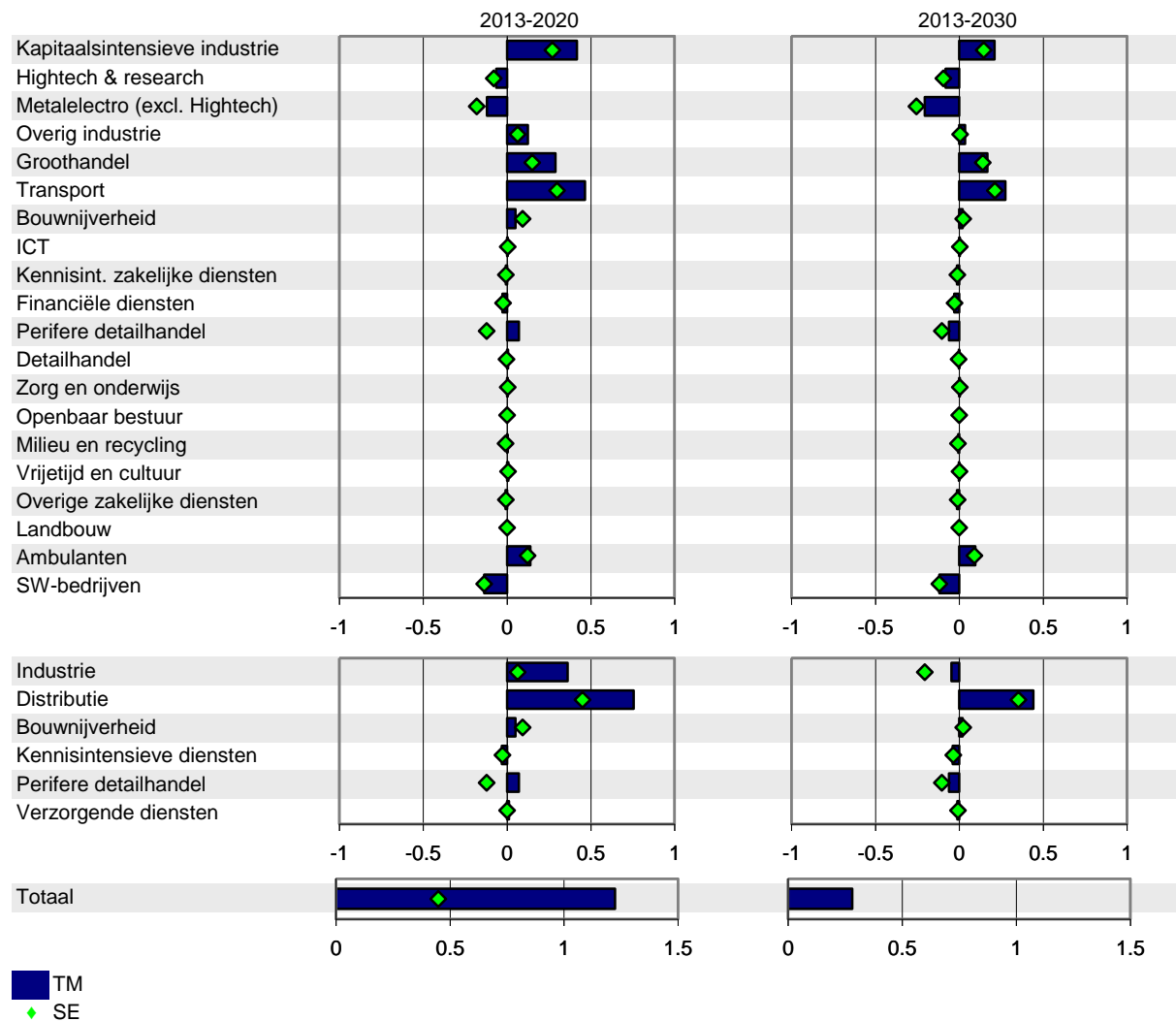


Bij het onderscheid tussen Oost en West (zie figuur 5.6) blijkt dat in West in drie van de vier scenario's de vraag vanuit industrie hoger is dan vanuit distributie (en de andere brede sectoren), in tegenstelling tot deelgebied Oost, waar distributie de belangrijkste ruimtevrager zal zijn. In beide deelgebieden is de vraag naar bedrijventerreinen na 2020 lager dan in de jaren daarvoor.

Figuur 5.6 Prognose vraag naar bedrijventerreinen per gebied en sector



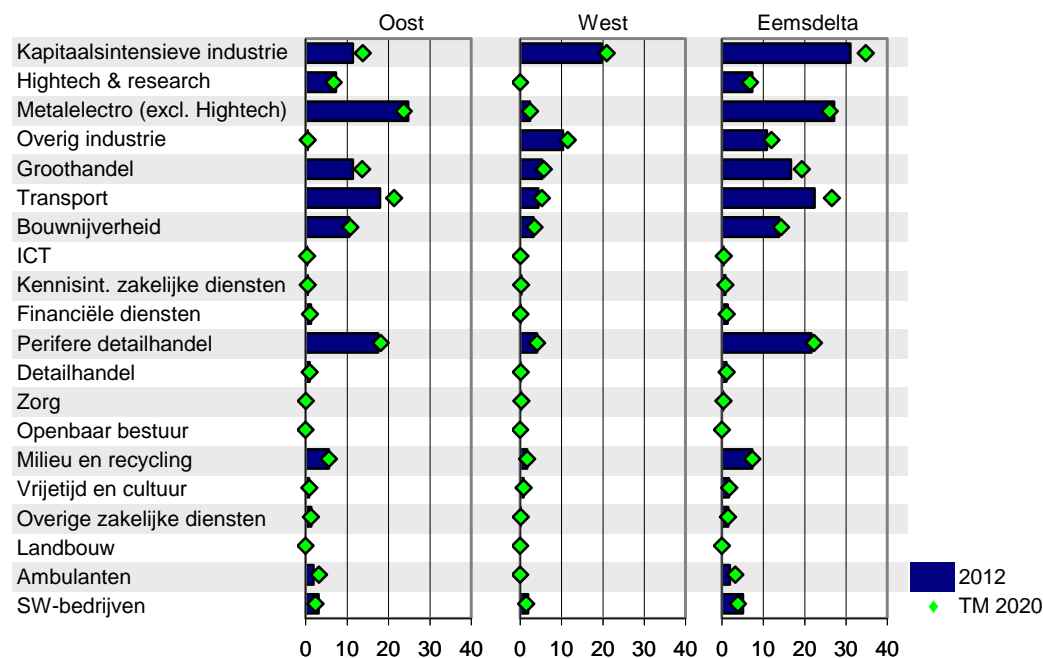
Figuur 5.7 Ruimtevrage, gemiddeld aantal hectares per jaar, Eemsdelta



Een verdere uitsplitsing naar gedetailleerde sectoren staat in figuur 5.7. Weergegeven zijn slechts de twee middenscenario's Transatlantic Market en Strong Europe. Daaruit blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2013-2020 vooral komt van kapitaalsintensieve industrie, groothandel en transport, op enige afstand gevolgd door overige industrie. Een negatieve vraag wordt vooral voorzien in metalelectro en SW-bedrijven. Globaal gelden deze patronen ook na 2020, maar veelal is de vraag dan lager dan in de periode 2013-2020.

Ter illustratie staat in figuur 5.8 het areaal aan hectares bedrijventerrein in gebruik, onderscheiden naar economische sectoren voor de twee deelgebieden en voor Eemsdelta als geheel. In West is het uitgegeven areaal terrein aan kapitaalsintensieve industrie en overige industrie hoger dan in Oost. Het omgekeerde is het geval voor high-tech & research, (vooral) metalelectro, groothandel, transport, bouwnijverheid, perifere detailhandel en milieu & recycling.

*Figuur 5.8 Aantal uitgegeven hectares bedrijventerrein ultimo 2012 en ultimo 2020 (TM)*



### 5.3 Aanbod bedrijventerreinen

Door Bureau Louter is, in samenwerking met gemeentelijke deskundigen, een overzicht gemaakt van uitgeefbare bedrijventerreinen en plannen (zie tabel 5.2). In bijlage VIII staan alle individuele bedrijventerreinen waar terrein uitgeefbaar is of komt (plannen). In totaal is momenteel 46,0 hectare uitgeefbaar door gemeenten (6,8 hectare) of Groningen Seaports (39,2 hectare) en is er 15,0 hectare in bezit van bedrijven/particulieren, maar nog niet bebouwd. Tevens is er 11,5 hectare aan plannen. Het uitgeefbare areaal is duidelijk het grootst in deelgebied West en de hoeveelheid plannen is het grootst in deelgebied Oost. Wordt afgezien van de plannen, dan valt het aanbod uiteen in drie ongeveer gelijke delen, namelijk Fivelpoort, Farmsumerpoort en de som over alle overige terreinen.



Tabel 5.2 Aanbod bedrijventerreinen naar type aanbod, in netto hectares

Gebied	Uitgeefbaar per 1-1-2013	Plannen
Appingedam	27,0	0,0
Delfzijl	32,0	3,5
Eemsmond	1,0	7,7
Loppersum	1,0	0,3
Oost	59,0	3,5
West	2,0	8,0
<b>Eemsdelta</b>	<b>61,0</b>	<b>11,5</b>

Toelichting: Uitgeefbaar is inclusief momenteel lege kavels in bezit van particulieren. Plannen verschillen in mate van hardheid.

## 5.4 Vraag-aanbod confrontatie

In tabel 5.3 is het aanbod vergeleken met de vraag naar bedrijventerreinen. Dat is gedaan voor de deelgebieden Oost en West en voor de regio Eemsdelta als geheel.

Tabel 5.3 Aanbod min vraag volgens drie varianten, in netto hectares

Type aanbod	2013-2020				2013-2030			
	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
<b>1. Uitgeefbaar</b>								
Oost	46,8	42,0	37,4	35,1	55,9	44,9	41,5	31,7
West	2,7	0,0	-2,4	-3,5	7,2	1,2	-0,9	-7,0
<b>Eemsdelta</b>	<b>49,5</b>	<b>42,0</b>	<b>35,0</b>	<b>31,6</b>	<b>63,1</b>	<b>46,1</b>	<b>40,6</b>	<b>24,7</b>
<b>2. Uitgeefbaar en Reserve</b>								
Oost	60,8	56,0	51,4	49,1	69,9	58,9	55,5	45,7
West	3,7	1,0	-1,4	-2,5	8,2	2,2	0,1	-6,0
<b>Eemsdelta</b>	<b>64,5</b>	<b>57,0</b>	<b>50,0</b>	<b>46,6</b>	<b>78,1</b>	<b>61,1</b>	<b>55,6</b>	<b>39,7</b>
<b>3. Uitgeefbaar, Reserve, Plannen</b>								
Oost	64,3	59,5	54,9	52,6	73,4	62,4	59,0	49,2
West	11,7	9,0	6,6	5,5	16,2	10,2	8,1	2,0
<b>Eemsdelta</b>	<b>76,0</b>	<b>68,5</b>	<b>61,5</b>	<b>58,1</b>	<b>89,6</b>	<b>72,6</b>	<b>67,1</b>	<b>51,2</b>

Toelichting:

Weergegeven is het saldo van aanbod minus vraag in de aangegeven periode in netto hectares. Een positieve score betekent dat het aanbod hoger is dan de vraag. Er is dan een overschot. Een negatieve score betekent dat de vraag hoger is dan het aanbod. Er is dan een tekort. Er zijn drie varianten onderscheiden bij het type aanbod:

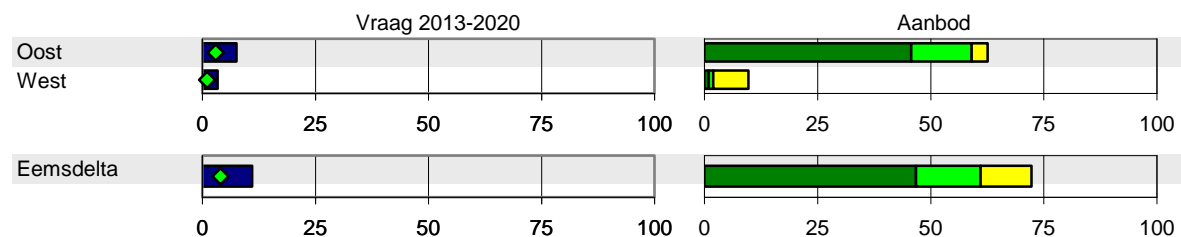
- 1. Uitgeefbaar: Op dit moment uitgeefbaar door gemeenten of Groningen Seaports
- 2. Uitgeefbaar en Reserve: Uitgeefbaar, aangevuld met nog niet bebouwd areaal in bezit van particulieren
- 3. Uitgeefbaar, Reserve, Plannen: Uitgeefbaar en Reserve, aangevuld met Plannen

Onderscheid is gemaakt naar de vier Lange Termijn scenario's voor de periode 2013-2020 en voor de periode 2013-2030. Er zijn drie varianten doorgerekend, waarbij het aanbod steeds ruimer wordt genomen. Bij de variant inclusief plannen is aangenomen dat alle plannen reeds in de eerste periode op de markt komen. Wanneer dat niet het geval is, zal het verschil tussen aanbod en vraag in de periode 2013-2020 kleiner worden (maar voor 2013-2030 gelijk blijven). Ook is aangenomen dat alle plannen zullen worden gerealiseerd. In bijlage VIII is aangegeven welke plannen er zijn en om hoeveel hectares het daarbij gaat. Zo is het bijvoorbeeld niet zeker dat de aanleg van Oosterveld als bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Wanneer dat niet het geval is, moeten in de variant 'Uitgeefbaar, Reserve, Plannen' alle

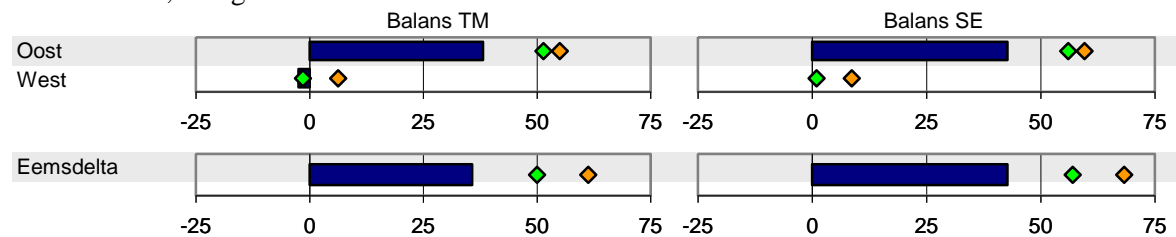
getallen voor Oost en Eemsdelta met 3,5 hectare worden verlaagd. Met behulp van de gegevens in bijlage VIII kan de balans tussen aanbod en vraag dus worden aangepast. Onzeker is bijvoorbeeld ook de status van de onbebouwde reserves bij bedrijven. Wanneer bedrijven uitbreiden kunnen zij gebruik maken van hun onbebouwde reserves. Zij doen dan geen beroep op de hoeveelheid door de gemeente of Groningen Seaports uitgeefbare terreinen. Anderzijds is het de vraag in hoeverre deze onbebouwde reserve volledig als 'vrij' aanbod mag worden gerekend. Dan namelijk zouden bedrijven die de grond in bezit hebben, ook bereid moeten zijn om die grond aan andere bedrijven te verkopen. Het is de vraag of dat zo is.

Maar zelfs indien geen van de plannen doorgaan en de onbebouwde reserve niet wordt benut door de bedrijven die de grond in bezit hebben (voor zichzelf of door verkoop aan andere bedrijven), oftewel wanneer het aanbod alleen uit op dit moment uitgeefbaar terrein bestaat (variant 1), is in alle scenario's sprake van meer aanbod dan vraag. Een uitzondering daarop vormt deelgebied West in de scenario's TM (Transatlantic Market) en GE (Global Economy). Daar lijkt behoefte te bestaan aan enig extra aanbod via plannen.

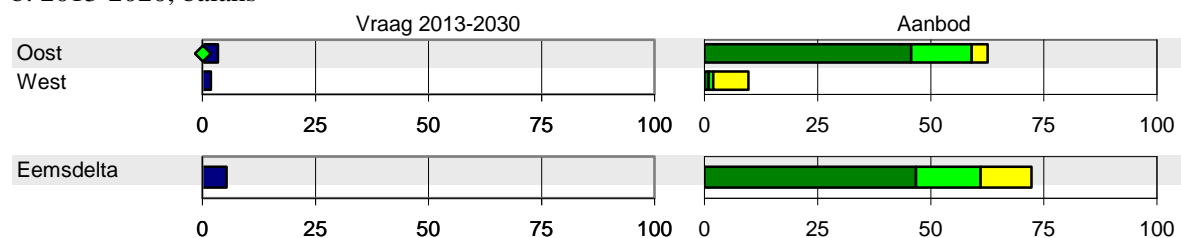
*Figuur 5.9 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen 2013-2020, Eemsdelta*



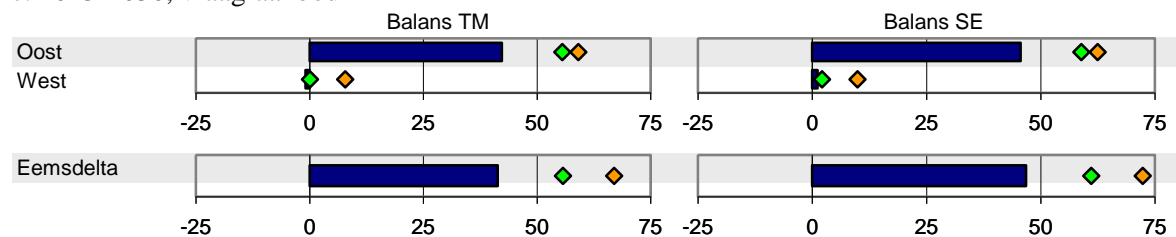
a. 2013-2020, vraag-aanbod



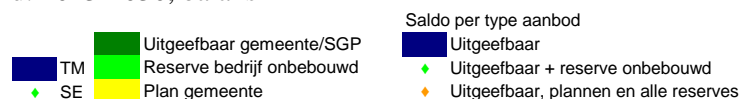
b. 2013-2020, balans



c. 2013-2030, vraag-aanbod



d. 2013-2030, balans



In figuur 5.9 zijn vraag en aanbod ook grafisch weergegeven. Eerst staat in figuur a en b de vraag-aanbod confrontatie voor de periode 2013-2020, vervolgens in figuur c en d de vraag-aanbod confrontatie voor de periode 2013-2030. De vraag is bepaald volgens de twee 'middenscenario's Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM). Bij het aanbod is onderscheid gemaakt tussen de hoeveelheid uitgeefbaar terrein door gemeenten of Groningen Seaports (donkergroen), de onbebouwde reserves in bezit van particulieren (lichtgroen) en de plannen (lichtgeel). In figuur b en d staat de balans tussen aanbod en vraag volgens drie varianten (met een steeds ruimer aanbod). Bij een positieve score is er meer aanbod dan vraag, bij een negatieve score meer vraag dan aanbod.

**Zie het afzonderlijke document *Bedrijventerreinen in Eemsdelta; Samenvatting en Handreiking* voor een vertaling van de resultaten naar aandachtspunten voor het beleid.**

## 6 Verdiepende analyses vraag naar bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk staan enige verdiepende analyses van de vraag naar bedrijventerreinen. Eerst is de vraag naar bedrijventerreinen gesplitst naar de drie componenten uit de BLM-methode (zie paragraaf 6.1). Vervolgens is in paragraaf 6.2 kort ingegaan op de situatie in omliggende regio's: is daar sprake van overschotten of tekorten op de markt voor bedrijventerreinen? Tenslotte is bepaald hoe groot de vraag naar bedrijventerreinen door kleine bedrijven (minder dan 5 werkzame personen) is en hoe deze zich naar verwachting zal ontwikkelen (zie paragraaf 6.3).

### 6.1 Splitsen in componenten

Volgens de BLM-methodiek wordt de totale vraag naar bedrijventerreinen gesplitst in een werkgelegenheidseffect, een locatietypevoorkeur effect en een terreinquotiënten effect (zie het kader in paragraaf 1.3 en bijlage II). Uitgaande van het aantal banen per economische sector in 2013, het deel daarvan dat op een bedrijventerrein is gevestigd en het ruimtebeslag per arbeidsplaats is de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen bepaald. De drie effecten kunnen als volgt worden omschreven:

- *Werkgelegenheidseffect*: de vraag naar bedrijventerreinen in een periode die puur het gevolg is van de ontwikkeling van het aantal banen in een situatie waarin de locatietypevoorkeuren (het deel dat op een bedrijventerrein is gevestigd) en de terreinquotiënten (het ruimtebeslag per arbeidsplaats) niet zouden wijzigen.
- *Locatietypevoorkeur effect*: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het feit dat het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd wijzigt. Hierbij is aangenomen dat de werkgelegenheid gelijk zal blijven en dat de terreinquotiënten niet zullen wijzigen.
- *Het terreinquotiënt effect*: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het feit dat het ruimtebeslag per arbeidsplaats wijzigt. Hierbij is aangenomen dat de werkgelegenheid gelijk zal blijven en de locatietypevoorkeuren constant in de tijd zijn. De ontwikkeling van het terreinquotiënt is per sector is gelijkgesteld aan de ontwikkeling van de terreinquotiënten waar in de BedrijfsLocatieMonitor van wordt uitgegaan.
- De som van de drie effecten is gelijk aan het *totaal effect*.

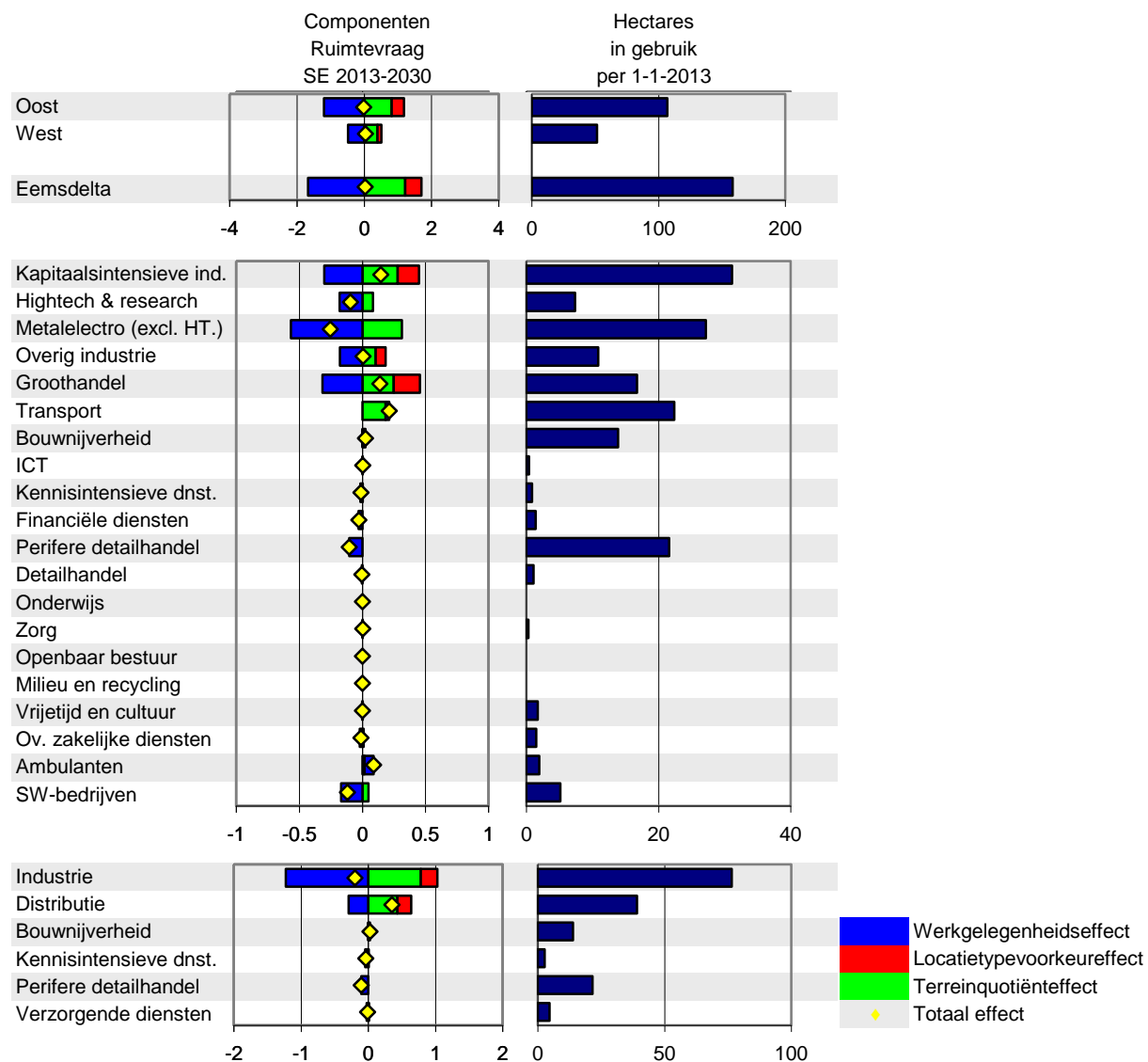
Figuur 6.1 geeft zicht op de drijvende krachten achter de vraag naar bedrijventerreinen. Daarin is de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag volgens het Strong Europe scenario en het Transatlantic Market scenario in de periode 2013-2030 uitgesplitst naar de drie componenten werkgelegenheidseffect, locatietypevoorkeur effect en terreinquotiënt effect. Onderscheid is gemaakt tussen de twee deelgebieden, de fijnmazige indeling in economische sectoren en de indeling in brede economische sectoren.

Uit figuur 6.1 kan het volgende worden geconcludeerd (waarbij de twee scenario's in grote lijnen hetzelfde patroon laten zien):

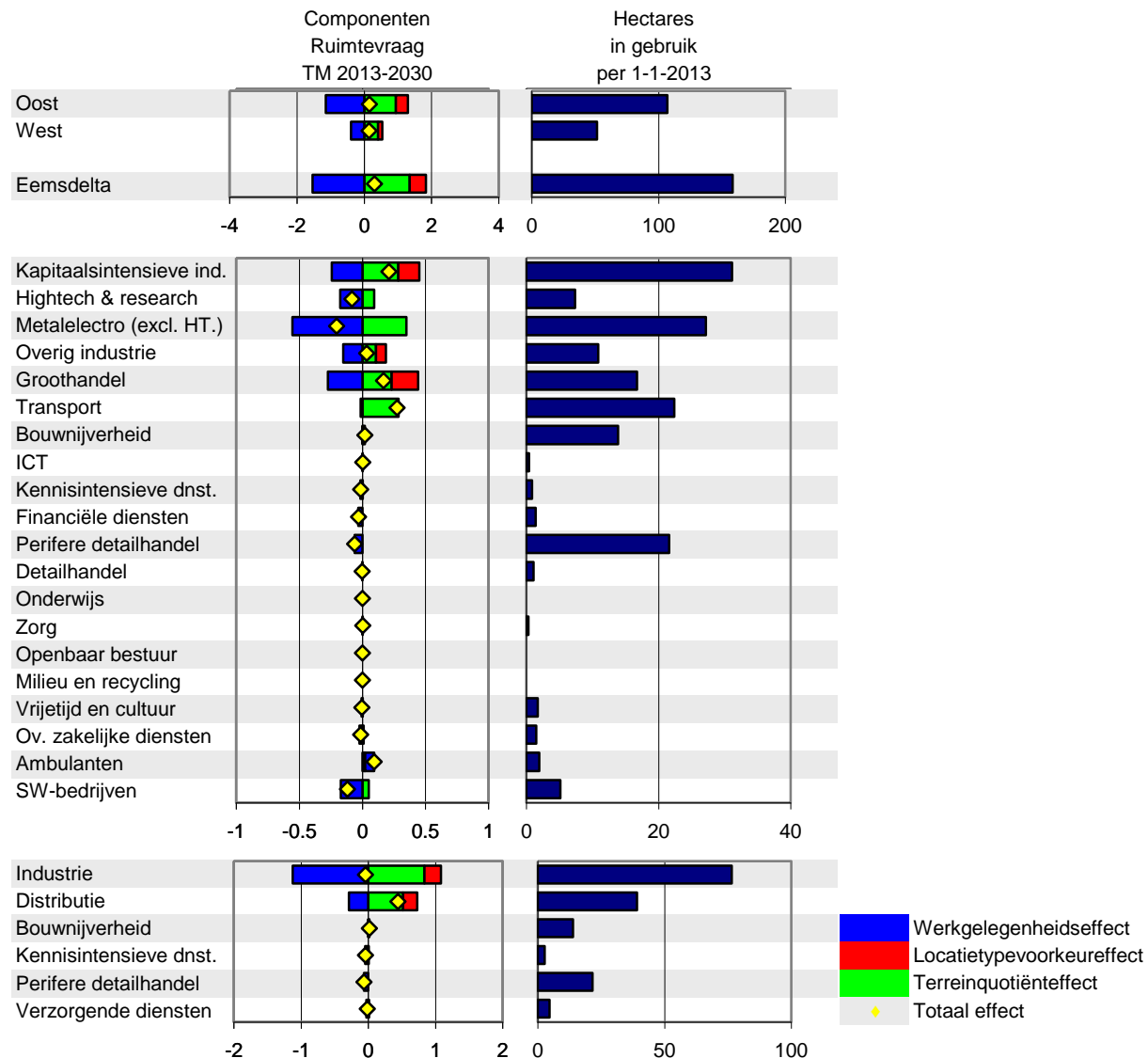
- Voor Eemsdelta en voor de beide deelgebieden is het werkgelegenheidseffect negatief. Indien per economische sector het aandeel dat op een bedrijventerrein is gevestigd gelijk zou blijven en indien tevens het ruimtebeslag per werknemer gelijk zou blijven, zou de ruimtevraag dus afnemen. Bij veel op bedrijventerreinen gevestigde typen bedrijvigheid wordt namelijk een afname van de werkgelegenheid voorzien (waarbij voor individuele bedrijven of zelfs sectoren overigens wel sprake kan zijn van groei).
- Het locatietypevoorkeur effect is licht positief. Er zal dus nog enige verplaatsing vanuit woongebieden en het buitengebied naar bedrijventerreinen plaatsvinden. In het verleden, met name tot en met de jaren negentig was daar in veel sterkere mate sprake van. Van enige verplaatsing naar bedrijventerreinen zal naar verwachting nog sprake zijn in delen van de industrie en in de groothandel.

- De toename van het ruimtebeslag per arbeidsplaats (het terreinquotiënt effect) levert de sterkste bijdrage aan de vraag naar bedrijventerreinen., vooral binnen industrie en distributie.
- Uit de vergelijking tussen de sectoren blijkt dat de afname van de vraag naar bedrijventerreinen in de industrie op lange termijn het gevolg is van de afnemende werkgelegenheid (waarbij overigens pas na 2020 sprake zal zijn van een afname; zie bijlage VII voor details). Binnen distributie heeft de ontwikkeling van de werkgelegenheid een minder sterk negatief effect (in transport zelfs in het geheel niet) en zorgt het toenemende ruimtebeslag per werknemer voor een positieve ruimtevraag.
- Duidelijk is dat de grootste dynamiek zich voordoet in industrie en distributie. Buiten die sectoren zorgt de afnemende werkgelegenheid in perifere detailhandel nog voor een negatieve vraag naar bedrijventerreinen. Ook de bezuinigingen bij SW-bedrijven zullen een negatief effect hebben op de ruimtevraag. Omdat het ruimtebeslag per werknemer laag is in deze sector, zal die verwachte afname van de werkgelegenheid overigens een beperkt effect op de ruimtevraag hebben.

*Figuur 6.1a      Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen per deelgebied en sector naar componenten  
Strong Europe scenario, 2013-2030, netto hectares per jaar.*



*Figuur 6.1b Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen per deelgebied en sector naar componenten Transatlantic Market scenario, 2013-2030, netto hectares per jaar.*



## 6.2 Situatie omliggende gebieden

De situatie op de regionale markt voor bedrijventerreinen staat mede onder invloed van ontwikkelingen in omliggende regio's. Indien daar bijvoorbeeld grote tekorten aan bedrijventerreinen bestaan, is het denkbaar dat bedrijven met een bovenregionale markt uitwijken naar Eemsdelta, omdat daar nog wel bedrijventerreinen beschikbaar zijn. In eerdere onderzoeken voor de Regio Groningen-Assen en de Provincie Drenthe en in nog lopend onderzoek voor de Regio Oost-Groningen zijn op soortgelijke wijze als voor Eemsdelta vraag-aanbod confrontaties opgesteld<sup>11</sup>. Daarvan is vooral de situatie in het Groningse deel van de Regio Groningen-Assen en in Oost-Groningen van belang. Voor de Provincie Drenthe geldt

<sup>11</sup> Bureau Louter (2012) *Economie en bedrijventerreinen regio Groningen-Assen naar 2030*; Bureau Louter (2013) *Behoefteraming bedrijventerreinen Drenthe tot en met 2030*; Bureau Louter (2014; te verschijnen) *Bedrijventerreinen in Oost-Groningen*

dat in iets mindere mate, met uitzondering van grootschalige, bovenregionale vestigingen in de sfeer van energie, milieu en biomassa (waarbij bij een keuze tussen locaties in Drenthe of Eemsdelta overigens vooral naar de zeehaventerreinen zal worden gekeken en veel minder naar de overige terreinen).

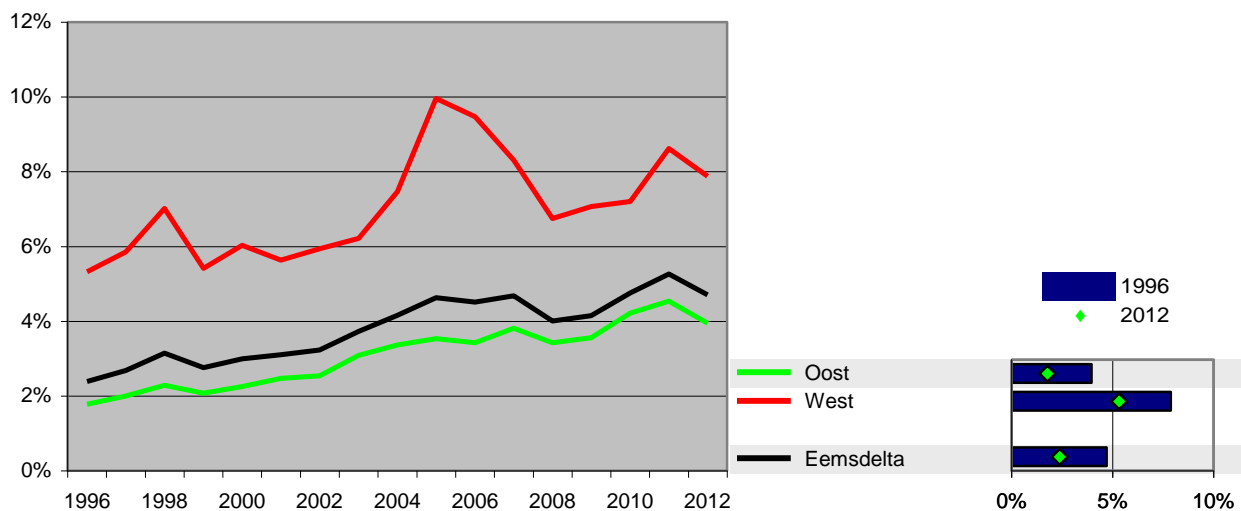
Uit de onderzoeken blijkt dat in de omliggende regio's zeker geen sprake zal zijn van tekorten, maar eerder van overschotten. In de Regio Groningen-Assen hebben de resultaten van het onderzoek van Bureau Louter overigens al (mede) geleid tot het schrappen van sommige plannen. De vraag-aanbod verhouding is daar inmiddels dus minder scheef dan toen het onderzoeksrapport werd uitgebracht. Dan nog echter wordt zeker geen situatie van grote krapte voorzien (die mogelijk zou kunnen leiden tot uitwijken naar Eemsdelta). Denkbaar is ook dat bedrijvigheid vanuit de regio's Veendam of Winschoten uitwijkt naar een locatie in de Regio Eemsdelta. In die regio's wordt echter ook meer aanbod dan vraag voorzien, zo blijkt uit onderzoek van Bureau Louter voor die regio. Voor lokale bedrijvigheid aldaar bestaat er dus geen reden om uit te wijken naar een omliggend regio.

Geconcludeerd kan worden dat er in de komende jaren in omliggende regio's geen situatie zal ontstaan van een nijpend tekort aan ruimte (wat zou kunnen leiden tot verplaatsing naar Eemsdelta, waar naar verwachting sprake zal zijn van een overschot aan ruimte).

### 6.3 Kleinschalige bedrijvigheid

De indruk bestaat dat het aandeel van kleine bedrijven (en daarbij behorende kleine kavels) in de totale vraag naar bedrijventerreinen is toegenomen. Om na te gaan of die 'indruk' juist is, staat in figuur 6.2 het aandeel van kleine bedrijven (minder dan 5 werkzame personen) in de totale op bedrijventerreinen gevestigde werkgelegenheid.

Figuur 6.2 Aandeel in totaal aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in kleine bedrijven



Toelichting: Kleine bedrijven hebben minder dan 5 werknemers

Zowel in deelgebied Oost als in deelgebied West blijkt het aandeel inderdaad te zijn toegenomen. In tabel 6.1 is het huidige aandeel opnieuw bepaald, maar deze keer in termen van het ruimtebeslag. Omdat het gemiddeld ruimtebeslag per werknemer hoger is naarmate de bedrijfsgrootte kleiner is, komt het aandeel van kleine bedrijven in termen van ruimtebeslag hoger uit dan in termen van het aantal werkzame personen. Uit tabel 6.1 blijkt ook dat er tussen economische sectoren verschillen bestaan in het aandeel

van kleine bedrijven in het totale ruimtebeslag: voor verzorgende diensten en zakelijke diensten is dat aandeel aanzienlijk hoger dan voor industrie en SW-bedrijven. In totaal wordt momenteel 14,3% van het totale uitgegeven bebouwde areaal aan bedrijventerreinen bezet door kleine bedrijven (24,7 hectare). Tussen gemeenten bestaan ook aanzienlijke verschillen. In Appingedam is het aandeel van kleine bedrijven in het totale ruimtebeslag op bedrijventerreinen 8,7% en in Delfzijl 12,4%. In Eemsmond is het aandeel lager, namelijk 6,4%. Daarentegen is het aandeel in Loppersum bijna de helft (46,8%). Bedrijventerrein Kern Loppersum richt zich daar bijvoorbeeld specifiek op woon-werk kavels (waar uitsluitend kleine bedrijven zijn gevestigd).

*Tabel 6.1 Aandeel in ruimtebeslag op bedrijventerreinen van bedrijven met minder dan 5 werkzame personen*

Economische sector	Aantal hectares gebruikt terrein		Aandeel kleine bedrijven %
	Kleine bedrijven	Totaal bedrijven	
Zware industrie, energie, milieu	1,1	38,4	2,7%
Overige industrie	3,3	45,4	7,3%
Groothandel	4,0	16,7	24,1%
Transport	5,7	22,4	25,4%
Bouwnijverheid	2,7	13,9	19,2%
Zakelijke diensten	0,9	2,7	34,3%
Perifere detailhandel	4,2	21,6	19,4%
SW-bedrijven	0,0	5,1	0,0%
Verzorgende diensten	2,8	6,7	41,5%
<b>Totaal</b>	<b>24,7</b>	<b>173,0</b>	<b>14,3%</b>

#### ***Prognose vraag door kleine bedrijven***

Om te bepalen hoe de vraag naar bedrijventerreinen door kleine bedrijven (minder dan 5 arbeidsplaatsen) zich gaat ontwikkelen heeft Bureau Louter extrapolatietechnieken toegepast. Per in tabel 6.1 onderscheiden sector is het aandeel van kleine bedrijven in de totale werkgelegenheid doorgetrokken naar 2020 en 2030 op grond van ontwikkelingen van het aandeel in het verleden. Op deze manier zijn schattingen gemaakt van het aandeel in het totale ruimtebeslag per sector en gebied, rekening houdend met de omvang van dat aandeel in de uitgangssituatie. In tabel 6.2 staat het resultaat. In alle scenario's, zelfs in het lage RC-scenario is sprake van een positieve ruimtevraag door kleine bedrijven. Het aandeel van het ruimtebeslag van kleine bedrijven in het totale ruimtebeslag stijgt volgens de scenario's RC, SE, TM en GE naar respectievelijk 16,9%, 16,9%, 16,9% en 17,3% per ultimo 2020 en naar 19,3%, 19,7%, 19,6% en 20,2% per ultimo 2030.

*Tabel 6.2 Ruimte vraag, onderscheiden naar omvang bedrijven, 2013-2030, hectares per jaar*

Periode en scenario	Omvang bedrijven (in aantal werkzame personen)		Totaal
	Minder dan 5	5 of meer	
2013-2020, RC	0.44	-0.84	-0.39
2013-2020, SE	0.58	-0.13	0.45
2013-2020, TM	0.72	0.50	1.22
2013-2020, GE	0.85	0.76	1.61
2021-2030, RC	0.14	-1.49	-1.35
2021-2030, SE	0.41	-0.82	-0.41
2021-2030, TM	0.38	-0.94	-0.57
2021-2030, GE	0.70	-0.01	0.69



De vraag door de overige bedrijven (met 5 of meer werkzame personen) neemt vooral volgens het SE- en het RC-scenario af. Slechts volgens het TM- en het GE-scenario wordt tot en met 2020 nog groei voorzien van dat type bedrijven. Hoewel de opmerking van belang is dat kleine bedrijven (in termen van arbeidsplaatsen) soms grote kavels vragen, mag hieruit worden afgeleid dat het aandeel van de vraag naar kleine kavels binnen de totale ruimtevrage in de toekomst waarschijnlijk hoger zal zijn dan voorheen. Dat heeft onder andere betrekking op woon-werk kavels.

**Zie het afzonderlijke document *Bedrijventerreinen in Eemsdelta; Samenvatting en Handreiking voor een vertaling van de resultaten naar aandachtspunten voor het beleid.***

## Bijlagen

In totaal zijn er tien bijlagen met detailinformatie over onder andere de methodiek, achterliggende gegevens en onderzoeksresultaten.

<b>Bijlage</b>		<b>Pagina</b>
<b>I</b>	<b>Ontwikkeling uitgifte zeehaventerreinen</b>	<b>64</b>
<b>II</b>	<b>Methodiek BLM</b>	<b>69</b>
<b>III</b>	<b>Indeling in sectoren</b>	<b>75</b>
<b>IV</b>	<b>De Lange Termijn scenario's van het CPB</b>	<b>78</b>
<b>V</b>	<b>Gegevens</b>	<b>83</b>
<b>VI</b>	<b>Contactpersonen gemeenten en deelnemers werksessie</b>	<b>85</b>
<b>VII</b>	<b>Tabellen met resultaten prognoses</b>	<b>86</b>
<b>VIII</b>	<b>Inventarisatie aanbod bedrijventerreinen</b>	<b>89</b>
<b>IX</b>	<b>Factsheets gemeenten</b>	<b>90</b>
<b>X</b>	<b>Factsheets bedrijventerreinen</b>	<b>101</b>

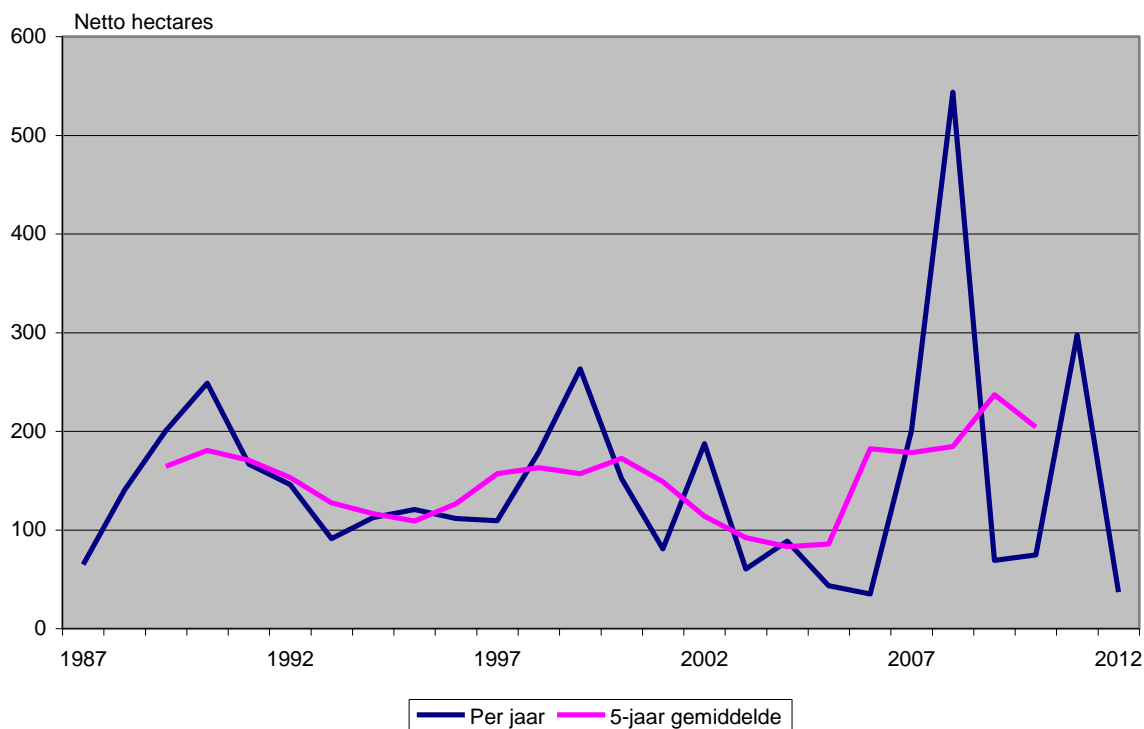
## Bijlage I    Ontwikkeling uitgifte zeehaventerreinen

In dit rapport gaat de aandacht uit naar 'overige bedrijventerreinen' (exclusief de twee zeehaventerreinen). Voor de regionale economie zijn de zeehaventerreinen ook van belang. In deze bijlage wordt de uitgifte van zeehaventerreinen en de rol die de regio Eemsdelta daarin speelt, kort beschreven. In figuur I.1 staat de totale nationale uitgifte van zeehaventerreinen in de periode 1987-2012. Alle gegevens in deze bijlage zijn ontleend aan het IBIS-gegevensbestand.

In tegenstelling tot droge bedrijventerreinen is er geen duidelijk neergaande trend te signaleren in de uitgifte. Wel beheerst de incidentele piek in 2008 het beeld. De uitgiftes in 2008 hebben vooral in de Zeeuwse havens plaatsgevonden, namelijk:

- Zeeuwse havens: 279 hectare (waarvan Sloegebied 201 hectare)
- Eemshaven: 108 hectare
- Rotterdam: 124 hectare

*Figuur I.1    Nationale uitgifte netto hectares zeehaventerreinen 1987-2012.*

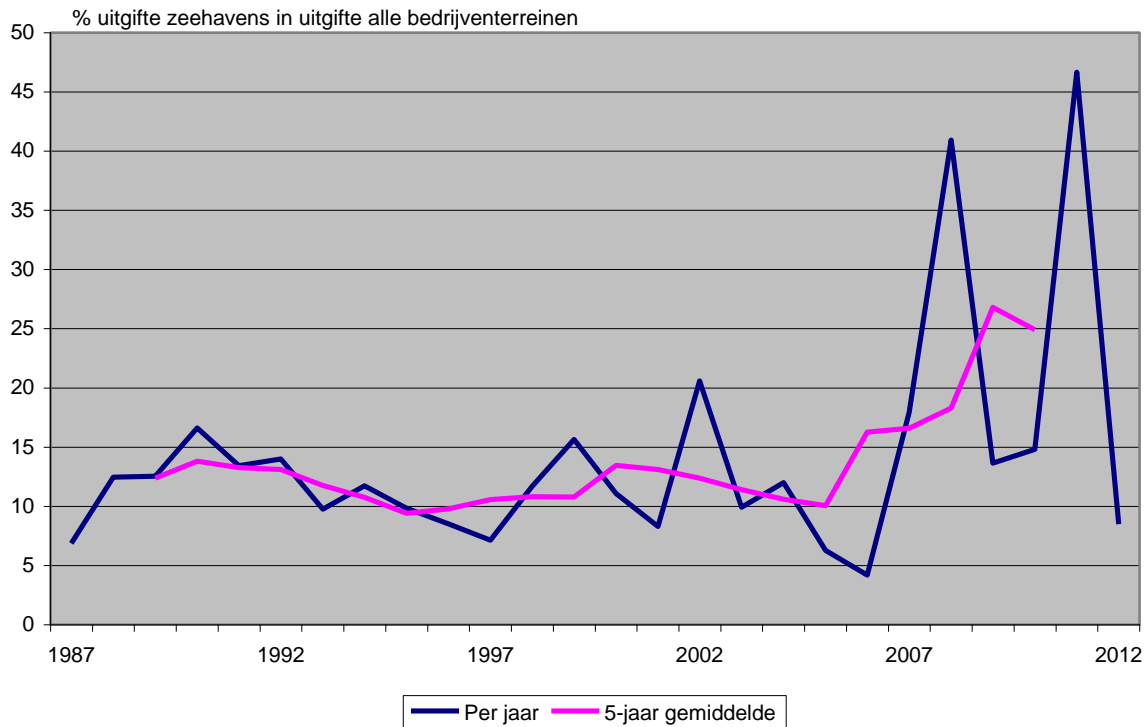


Toelichting:

Bij het 5-jaars gemiddelde geeft de score voor 2010 het gemiddelde weer voor de jaren 2008 tot en met 2012

In figuur I.2 is de uitgifte van zeehaventerreinen bepaald als percentage van de uitgifte van alle bedrijventerreinen (zeehaventerreinen plus overige bedrijventerreinen). Daaruit blijkt dat het aandeel van de zeehaventerreinen in de totale uitgifte van bedrijventerreinen tot 2005 op ongeveer een achtste deel lag, met schommelingen door de tijd. Sindsdien is het aandeel toegenomen, de laatste jaren zelfs tot een kwart. Dat is de resultante van twee effecten, namelijk de lichte recente toename van de uitgifte van zeehaventerreinen ten opzichte van het meerjaars gemiddelde (zie figuur I.1) en de recente afname van de uitgifte van droge bedrijventerreinen ten opzichte van het meerjaars gemiddelde.

*Figuur I.2 Nationaal aandeel van uitgifte aan zeehaventerreinen als aandeel van de uitgifte van alle bedrijventerreinen, 1987-2012*



Toelichting:

Bij het 5-jaars gemiddelde geeft de score voor 2010 het gemiddelde weer voor de jaren 2008 tot en met 2012

In de periode 2009 tot en met 2012 (laagconjunctuur) is de uitgifte van zeehaventerreinen nauwelijks teruggevallen (en zelfs iets toegenomen). Daarbij past de kanttekening dat de 5-jaars gemiddelde in figuur I.2 voor de periode 2008 tot en met 2012 ook het jaar 2008 nog is meegenomen. In figuur I.3 zijn daarom 4-jaars gemiddelden bepaald. Bovendien is daar bepaald wat het effect is indien de incidentele zeer hoge uitgifte in 2008 op het meerjaars gemiddelde van de periode 1987-2012 zou worden gezet.

Geconcludeerd kan worden dat, indien als 4-jaars gemiddelde (2009/2012) bepaald in plaats van als 5-jaars gemiddelde, er nog steeds geen sprake is van een duidelijke terugval van de uitgifte van zeehaventerreinen. Dit in tegenstelling tot de droge bedrijventerreinen. De uitgifte van zeehaventerreinen lijkt dus relatief weinig gevoelig te zijn voor conjunctuurschommelingen

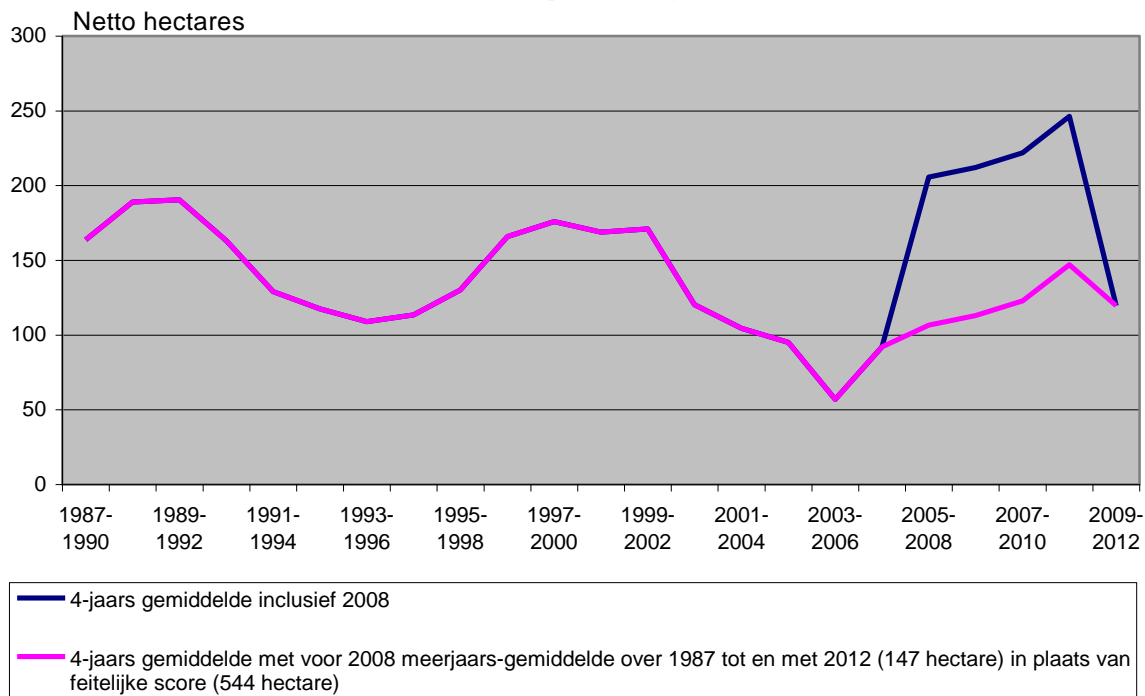
Wel is duidelijk dat de zeer hoge uitgifte in 2008 een aanzienlijk effect heeft. Daarmee blijft natuurlijk het punt staan dat het 'aanpassen' van de uitgifte in 2008 slechts een theoretische exercitie is. De uitgifte van zeehaventerreinen wordt nu eenmaal voor een groot deel bepaald door een zeer 'springerig' verloop.

### **Uitgifte zeehaventerreinen in Eemsdelta**

In figuur I.4 staat de jaarlijkse uitgifte van zeehaventerreinen in de twee Groningse havens, in figuur I.5 hun aandeel in de nationale uitgifte per jaar en in figuur I.6 het aandeel voor 5-jaars gemiddelden.

Tot 2004 was de uitgifte als percentage van het nationaal totaal in de Eemshaven zeer laag,. In 2004 was sprake van een uitgifte van 26 hectare, in de 17 jaar daarvoor (1987 tot en met 2003) een totale uitgifte van 34 hectare (2 hectare per jaar). Vooral vanaf 2008 ging het hard, met als absoluut topjaar 2008. Maar ook in andere jaren na 2008 (het jaar van de kredietcrisis) werden uitgiftes van meer dan 20 hectare netto gerealiseerd. In 2012 lag de uitgifte overigens op een laag niveau.

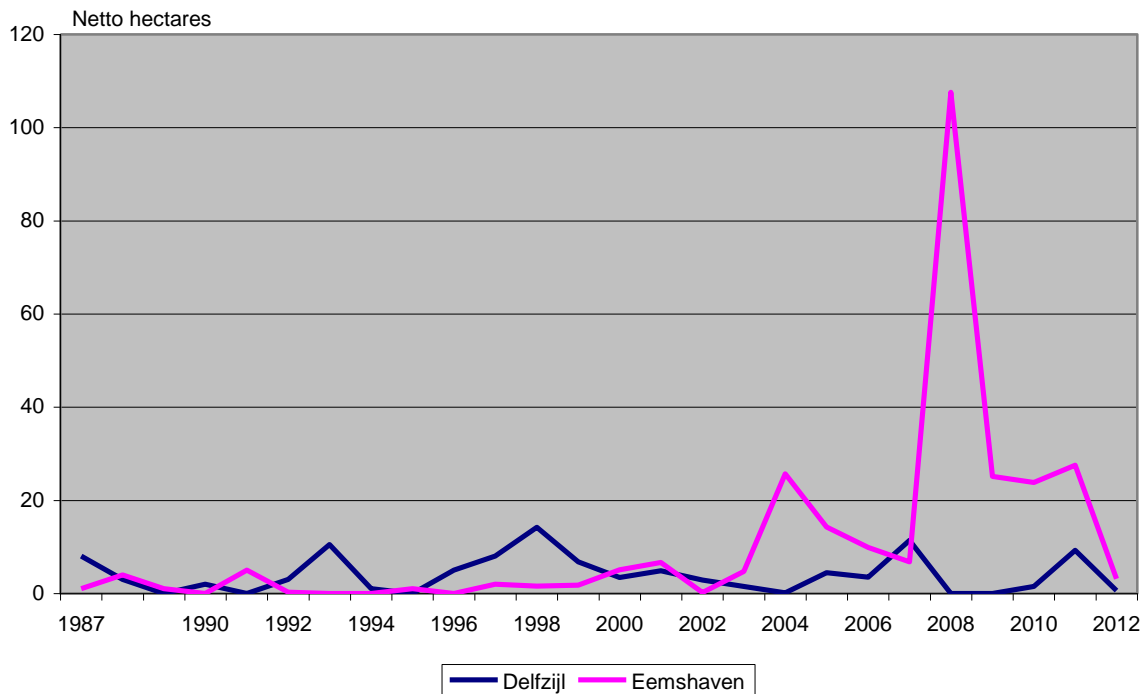
*Figuur I.3 Nationale uitgifte netto hectares zeehaventerreinen 1987-2012. Alternatief: 4-jaars gemiddelde en variant met aanpassen uitgifte in 2008*



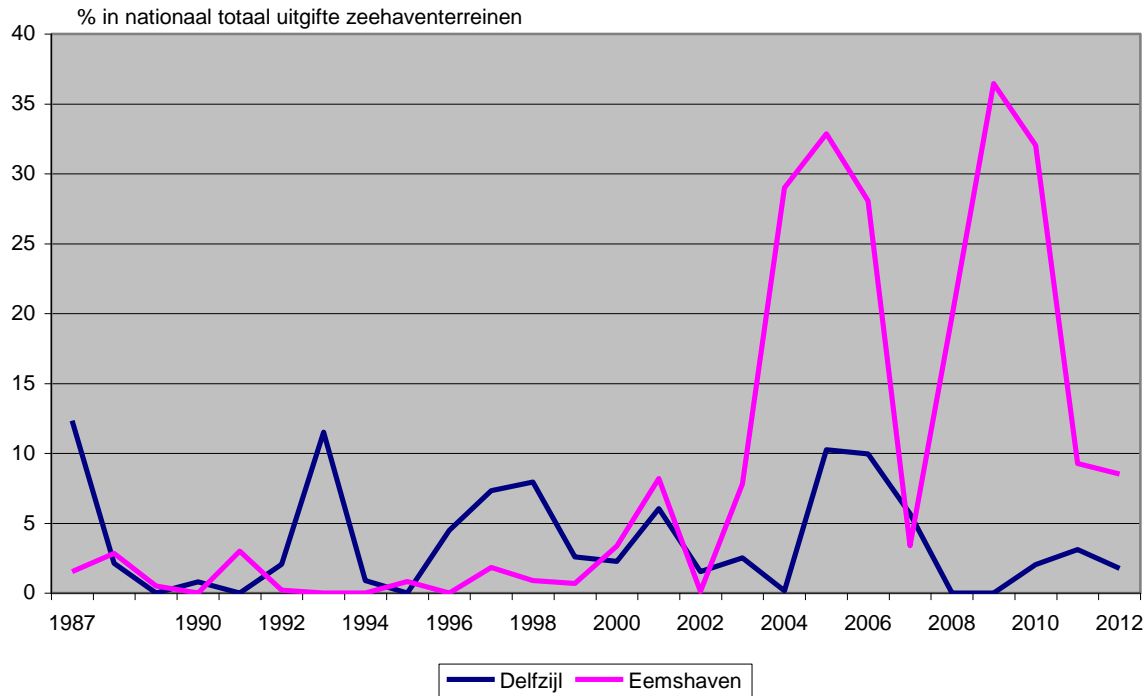
Toelichting:

In plaats van de zeer grote uitschieter in 2008 is voor 2008 uitgegaan van een gemiddelde uitgifte over de periode 1987-2012 en is vervolgens het 4-jaars gemiddelde berekend.

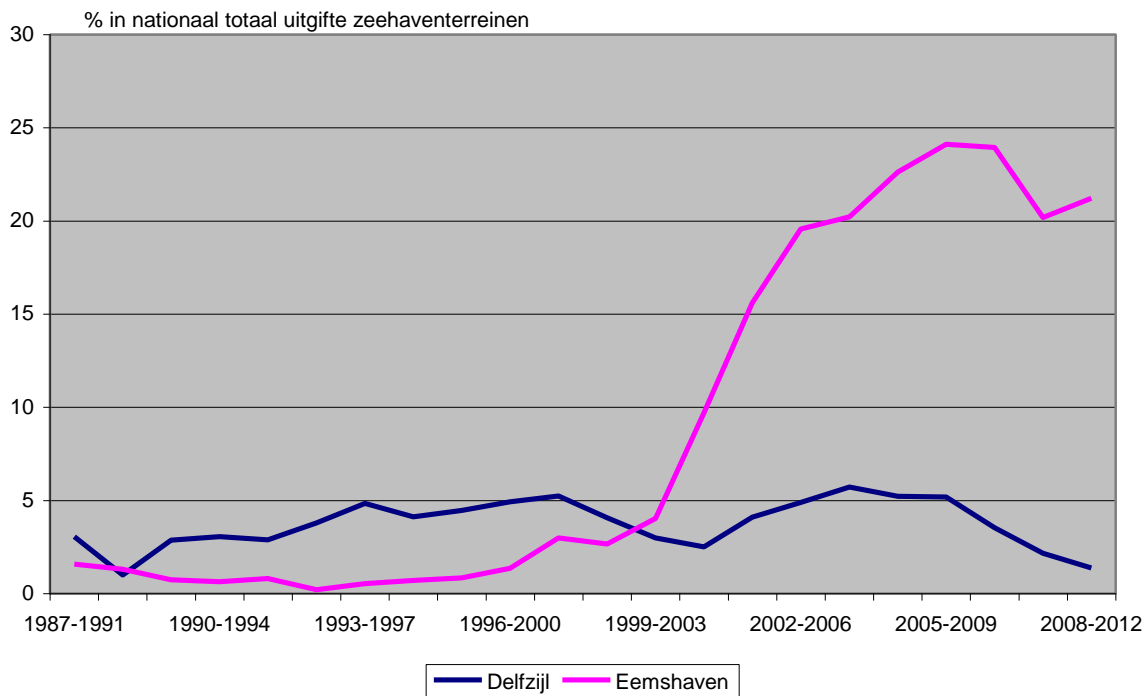
*Figuur I.4 Uitgifte netto hectares zeehaventerreinen in Groningse havens 1987-2012.*



*Figuur I.5 Aandelen Groningse havens in nationale uitgifte zeehaventerreinen, 1987-2012 (per jaar)*



*Figuur I.6 Aandelen Groningse havens in nationale uitgifte zeehaventerreinen, 1987/1991 tot en met 2008/2012 (5-jaars gemiddelde)*



Het aandeel van Delfzijl over de 26-jaars periode 1987-2012 in het nationaal totaal was 3,7%, over de recentere 10-jaars periode 2003-2012 was het 3,5%. Met schommelingen in de tijd is het aandeel van deze zeehaven dus vrij stabiel. Het aandeel van Eemsdelta was 8,9% over de periode 1987-2012 en 20,7% over de periode 2003-2012. In de periode 1987-2002 was het aandeel van Eemsdelta nog slechts 1,5%.

Uit het 5-jaars gemiddelde in figuur I.6 komt duidelijk de 'shift' in ontwikkeling van het aandeel van de Eemshaven in de nationale uitgifte van zeehaventerreinen naar voren.

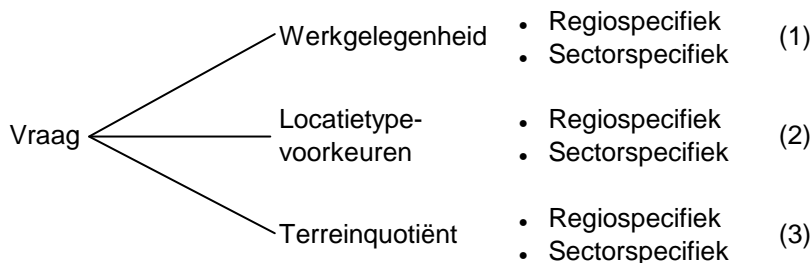
## Bijlage II Methodiek BLM

### II.1 Uitbreidingsvraag volgens de BLM en aanpassingen in BLM<sup>2</sup>

Lange tijd heeft het Rijk de BedrijfsLocatieMonitor gehanteerd om de vraag naar bedrijventerreinen landelijk in beeld te brengen. Voorheen gebeurde dat door het Centraal Planbureau, de laatste jaren door het Planbureau voor de Leefomgeving. Ruim een jaar geleden is de BLM stopgezet<sup>12</sup>.

Vanaf het begin is het de opzet van de BedrijfsLocatieMonitor geweest om zowel onderscheiden naar regio's als naar sectoren<sup>13</sup> uit te gaan van een vrij grofmazig schaalniveau<sup>14</sup>. De BLM is een drietrapsraket, die schematisch als volgt kan worden weergegeven:

Uitbreidingsvraag



Daarnaast is er 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 baan (ook tot een *afname*).

Wat betreft de uitbreidingsvraag wordt in de systematiek van de BLM ten eerste de ontwikkeling van het aantal banen bepaald, onderscheiden naar regio en sector. Daaraan ligt een prognosemodel ten grondslag. Ten tweede is de ontwikkeling van locatietypevoorkeuren van belang. Deze term is enigszins misleidend, omdat het niet gaat om waar men bij voorkeur gevestigd *zou willen zijn* ('revealed preferences'), maar waar men daadwerkelijk gevestigd *is* ('stated preference'). Tussen wensen en realisatie kan een verschil bestaan, bijvoorbeeld omdat de verplaatsingskosten niet opwegen tegen het te behalen voordeel. Desalniettemin wordt deze terminologie ook in dit rapport gebruikt. Via de locatietypevoorkeuren wordt in de BLM-methodiek bepaald welk deel van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein is gevestigd. Ook daarbij wordt weer een onderscheid gemaakt naar regio en economische sector. (Binnen de industrie zal een veel groter deel van de bedrijvigheid gevestigd zijn op een bedrijventerrein dan binnen de zorgsector.) Ten derde wordt de vraag naar bedrijventerreinen bepaald via het ruimtebeslag per baan. Ook daarin bestaan (soms aanzienlijke) verschillen tussen economische sectoren, maar ook tussen regio's. Zo blijkt er

<sup>12</sup> Hoewel het PBL probeert dit besluit te rechtvaardigen op grond van inhoudelijke argumenten, lijken in de praktijk eerder politieke en bezuinigingsoverwegingen de echte redenen voor het stopzetten van de BLM, aldus Erik Louw (zie zijn artikel in *Bedrijventerrein 2013*, nummer 2; *Beleid in de knel*).

<sup>13</sup> De term 'sector' (en 'sectoraal') wordt in deze notitie gebruikt om bepaalde typen bedrijvigheid mee aan te duiden.

<sup>14</sup> Dat blijkt uit diverse adviesgesprekken die Peter Louter in de jaren negentig met het toenmalige projectteam van het Centraal Planbureau heeft gevoerd over de opzet van de BLM en het blijkt ook uit latere correspondentie met Pascal Beckers, voormalig projectleider van de BLM bij het PBL. Het ruimtelijk schaalniveau is dat van provincies en er is uitgegaan van ramingen voor vijf brede sectoren, namelijk industrie, logistiek, consumenten- en overige diensten, zorg en overheid en financiële en zakelijke diensten.



bijvoorbeeld een sterk negatief verband te bestaan tussen de omvang van het ruimtebeslag per werknemer en de prijs van bedrijventerreinen (ook wanneer wordt gecorrigeerd voor verschillen in de typen bedrijvigheid die op de bedrijventerreinen zijn gevestigd).

Binnen de BLM-methodiek zijn er vervolgens nog allerlei specifieke verfijningen en uitzonderingen (zo geldt voor zeehaventerreinen een ander type benadering), maar de hoofdlijn van de methodiek is dat de drie componenten (werkgelegenheid, locatietypevoorkeuren en terreinquotiënten) de vraag naar bedrijventerreinen bepalen.

Door het PBL (en voorheen het CPB) zijn slechts prognoses gemaakt op het niveau van provincies (en binnen de Randstad afzonderlijk voor de regio's Den Haag, Rotterdam en Amsterdam). Wanneer voor een gebied, dat niet samenvalt met een provincie of voor onderdelen van provincies dan prognoses moeten worden opgesteld, gebeurt dat veelal door de provinciale vraag te verdelen binnen de provincie(s), bijvoorbeeld op grond van de op dit moment al uitgegeven hectares bedrijventerrein. Dat doet echter geen recht aan regiospecifieke kenmerken. Dat kan zowel aanleiding geven tot een forse over- als tot een forse onderschatting van de vraag naar bedrijventerreinen voor specifieke gebieden. Om dit te ondervangen heeft Bureau Louter de BedrijfsLocatieMonitor verder verfijnd, om deze geschikt te maken voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerrein op een fijnmaziger niveau dan dat van provincies. Deze methode wordt hier verder aangeduid als de BLM-BLM of BLM<sup>2</sup>, wat staat voor 'BedrijfsLocatieMonitor - Bureau Louter Methodiek'.

Om de verfijningen volgens de BLM-BLM helder te krijgen, worden hier weer de drie stappen van de BLM-methodiek gevolgd.

### ***Stap 1 Werkgelegenheid***

In de BLM wordt gebruik gemaakt van een vrij eenvoudig model om prognoses te maken voor de ontwikkeling van het aantal banen. Er wordt uitgegaan van een onderverdeling naar een grofmazig ruimtelijk schaalniveau en naar een aantal brede economische sectoren. In de BLM<sup>2</sup> wordt gebruik gemaakt van het door Bureau Louter in eigen beheer ontwikkelde AREA-model. Daarmee worden prognoses voor de ontwikkeling van het aantal banen opgesteld per individuele gemeente, met een onderscheid naar veertig economische sectoren. Het model is zodanig opgesteld dat 'scenariospecifieke' informatie kan worden ingevoerd. Voorbeelden zijn nationale prognoses voor het aantal banen, bijvoorbeeld uit de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau en gemeentespecifieke prognoses voor de ontwikkeling van het aantal inwoners. In het AREA-model wordt het effect van zogenaamde 'locatiefactoren' die op grond van statistische analyses van invloed zijn op gemeentelijke verschillen in werkgelegenheidsgroei meegenomen. De invloed van locatiefactoren verschilt sterk tussen economische sectoren: voor de industrie spelen andere factoren een rol dan voor de horeca. In het AREA-model wordt daar rekening mee gehouden. Omdat gemeenten ook verschillende scores op de locatiefactoren, neemt het AREA-model ook verschillen in concurrentiekracht tussen gemeenten in beschouwing. Het model is daarbij zo opgebouwd dat met nabijgelegen locaties meer rekening wordt gehouden dan met veraf gelegen locaties.

### ***Stap 2 Locatietypevoorkeuren***

In de BLM wordt per provincie en per brede economische sector het aandeel (percentage) van de werkgelegenheid bepaald dat op dit moment op een bedrijventerrein is gevestigd. Vervolgens wordt een aanname gemaakt over de wijziging (veelal een toename) van de toekomstige ontwikkeling van dat aandeel om tot prognoses te komen. De trek naar bedrijventerreinen is in het verleden een belangrijke bron voor de vraag naar (formele) bedrijventerreinen geweest. Ook hier geldt echter dat het uitgaan van provinciale gemiddelden tot fouten kan leiden. Een rekenvoorbeeld. Stel dat sector x in de regio Eemsdelta als geheel op dit moment voor 80 procent op bedrijventerreinen is gevestigd en dat wordt aangenomen dat dit aandeel met een procent per jaar zal groeien. Dan zal, alleen al door verplaatsing naar

bedrijventerreinen, deze sector nog twintig jaar vraag naar bedrijventerreinen genereren. Maar als in de praktijk in bijvoorbeeld Delfzijl sector x al voor 97% op bedrijventerreinen is gevestigd, dan zal het mechanisch doorvoeren van de rekenregels uit de BLM leiden tot een aandeel van 117% over twintig jaar. Dat kan uiteraard niet. Andersom kan voor een sector y ook sprake zijn van een lager aandeel in een specifiek deel van een regio. Dan is er dus juist sprake van meer potentieel voor verplaatsing naar bedrijventerreinen. In diverse projecten is daarom door Bureau Louter een verfijning doorgevoerd. Per gemeente en sector is namelijk bepaald welk deel momenteel daadwerkelijk op een bedrijventerrein is gevestigd. Dat kan aanzienlijk afwijken van het provinciaal gemiddelde volgens de BLM. Niet alleen de huidige locatietypevoorkeuren kunnen aldus in beeld worden gebracht, maar ook ontwikkelingen in de tijd. Daardoor ontstaat per economische sector een regiospecifiek beeld van de snelheid waarmee bedrijven naar bedrijventerreinen verplaatsen. Die informatie wordt ook gebruikt voor de prognoses. Om de ontwikkeling van het deel van de bedrijvigheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd te bepalen zijn de volgende stappen gevolgd:

- Er zijn twee locatietypen onderscheiden, namelijk bedrijventerreinen en overige locaties.
- Door Bureau Louter is door middel van GIS-methodieken (Geografische Informatie Systemen) voor alle vestigingen in het vestigingenregister van de Provincie Groningen die ooit in de regio Eemsdelta hebben bestaan in de periode 1997-2012 bepaald op welk locatietype zij (per jaar) gevestigd zijn geweest.
- Er is een onderscheid gemaakt naar twintig economische sectoren (zie bijlage III) en naar de vier gemeenten in de regio Eemsdelta (die soms zijn samengevoegd tot de twee deelgebieden).
- Via trendextrapolatiemethoden is vervolgens bepaald welk deel van de bedrijvigheid zich op de twee onderscheiden locatietypen bevindt, specifiek per gebied en sector. Uiteraard is er daarbij voor gezorgd dat de som over de twee locatietypen per gebied-sector combinatie altijd exact optelt tot 100%.

### ***Stap 3 Terreinquotiënt***

Zelfs indien het aantal banen op bedrijventerreinen niet groeit, kan er toch sprake zijn van een vraag naar extra ruimte, namelijk indien het ruimtebeslag per baan (strikt genomen per arbeidsjaar, dus gecorrigeerd voor deeltijdarbeid) toeneemt<sup>15</sup>. In de BLM wordt uitgegaan van (sectorspecifieke) terreinquotiënten per provincie, zowel wat betreft de huidige situatie als de ontwikkeling in de tijd. Informatie over de omvang van de uitgegeven kavels per individueel bedrijf zijn niet bekend voor het totaal van alle bedrijven in een gebied. In ons onderzoek hebben wij daarom gekozen voor een methode om op indirecte manier een inschatting te maken van het ruimtebeslag per werknemer, onderscheiden naar sector. Allereerst is daarvoor een inschatting van het *huidige* ruimtebeslag gemaakt. Daarbij zijn de volgende stappen gevolgd:

- De terreinquotiënten uit de BLM vormden het uitgangspunt. In de BLM wordt een onderscheid gemaakt naar drie landsdelen (waaronder Noordoost: het Noorden en Overijssel) en 27 economische sectoren.
- Via GIS-methodieken is voor een groot aantal individuele bedrijven in de regio Eemsdelta het feitelijke terreinquotiënt bepaald. De informatie die hieruit naar voren kwam is ook gebruikt om de terreinquotiënten uit de BLM te toetsen naar hun plausibiliteit. Dat heeft tot diverse

<sup>15</sup> Het ruimtebeslag per arbeidsjaar is op zich weer de resultante van de arbeidsproductiviteit (de toegevoegde waarde per arbeidsjaar) en de ruimteproductiviteit (de toegevoegde waarde per hectare). Bij een toenemende ruimteproductiviteit is er minder ruimte nodig om tot eenzelfde hoeveelheid toegevoegde waarde te komen. Bij intensief ruimtegebruik zal dus het vereiste ruimtebeslag afnemen. Daarnaast is er echter in veel sectoren (met name in sectoren die vaak op bedrijventerreinen zijn gevestigd) sprake van een voortdurend toenemende arbeidsproductiviteit. Dat leidt er dus toe dat het terreinquotiënt (ruimte per baan) zelfs nog kan toenemen indien de ruimteproductiviteit toeneemt (wat op zich ruimtebesparend is), namelijk indien de arbeidsproductiviteit sterker toeneemt dan de ruimteproductiviteit. In dat geval leidt een stijgende ruimteproductiviteit vooral tot een *minder sterke stijging* van het ruimtebeslag per werknemer.

aanpassingen geleid. Zo kon op deze manier bijvoorbeeld een goed onderscheid worden gemaakt tussen perifere detailhandel en overige detailhandel (die bij de BLM onder dezelfde economische sector zijn ondergebracht).

- Via informatie over terreinquotiënten uit de BLM, waar nodig en mogelijk verrijkt met de door Bureau Louter verzamelde extra informatie is, via combinatie met de werkgelegenheid per vestiging uit het vestigingenregister van Groningen, per bedrijventerrein in eerste ronde het ruimtebeslag voor elk bedrijf bepaald. Vervolgens is het ruimtebeslag zodanig aangepast dat de som over de bedrijven gelijk is aan de totale hoeveelheid uitgegeven ruimte per bedrijventerrein.
- Via deze procedure is dus voor elke individuele vestiging op een bedrijventerrein het ruimtebeslag bepaald. Dit is en blijft een inschatting, die echter aanzienlijk dichterbij 'de waarheid' ligt dan bij het mechanisch toepassen van op landsdelig niveau, voor brede economische sectoren, bepaalde terreinquotiënten uit de BLM. Door in te tellen kan aldus ook een vrij accurate inschatting van het totale ruimtebeslag per economische sector worden gemaakt, eventueel onderscheiden naar deelgebieden binnen de regio.
- Naast de huidige terreinquotiënten is ook inzicht in de ontwikkeling in de tijd nodig. Daarvoor is aangesloten bij inzichten uit de BLM<sup>16</sup>. Voor een aantal sectoren (in industrie, groothandel en transport) wordt in de BLM uitgegaan van een toenemend terreinquotiënt. Naarmate de economische groei hoger is, neemt in de BLM-methodiek ook het terreinquotiënt in die sectoren sterker toe. Voor de overige sectoren wordt aangenomen dat de terreinquotiënten gelijk blijven in de tijd.

Ontwikkelingen van terreinquotiënten kunnen slechts over een wat langere termijn goed worden beoordeeld. Conjuncturele schommelingen spelen namelijk een rol, omdat bedrijven niet direct bij groei of krimp van hun bedrijf de omvang van hun kavel aan zullen passen (door verkoop van een deel van hun huidige kavel of aankoop van een naastgelegen braak liggend kavel - dat dan wel beschikbaar moet zijn - of door verplaatsing naar een ander kavel - groter of juist kleiner):

- Wanneer in een conjunctureel dal de werkgelegenheid bij een bedrijf afneemt, zal men niet direct een deel van het kavel verkopen of verplaatsen naar een ander, kleiner, kavel. Het terreinquotiënt tendeert daarom in tijden van laagconjunctuur toe te nemen, omdat het ruimtebeslag gelijk blijft bij een afnemend aantal banen.
- Wanneer in tijden van economische hoogconjunctuur de werkgelegenheid bij een bedrijf toeneemt, zal veelal niet direct een naastliggend braak liggend kavel gekocht kunnen worden of verplaatst kunnen worden naar een ander, groter, kavel. Het terreinquotiënt tendeert daarom in tijden van hoogconjunctuur af te nemen, omdat het ruimtebeslag gelijk blijft bij een toenemend aantal banen.

### ***Een aantal begrippen***

Om goed te kunnen bepalen hoe de berekende 'vraag naar bedrijventerreinen' moet worden beoordeeld, worden hier enige begrippen toegelicht. Om te beginnen het begrip 'uitgegeven bedrijventerreinen'. Dat is de hoeveelheid bedrijventerrein, uitgedrukt in netto hectares die op zeker moment door de gemeente of door particulieren is verkocht. Dat is echter niet per definitie gelijk aan de hoeveelheid aan bedrijventerrein die *in gebruik* is voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Wij introduceren daarvoor het begrip (netto hectares) bedrijventerrein *in gebruik*. Wanneer na de eerste verkoop een kavel braak komt te liggen doordat een bedrijf vertrekt of sluit (en er op dat moment geen sprake is van verkoop van het kavel aan een ander bedrijf) is het in feite weer in aanbod. Wij duiden dat hier gemakshalve aan als

<sup>16</sup> Het is praktisch gesproken vrijwel niet mogelijk om de ontwikkeling van terreinquotiënten per sector regiospecifiek te maken. Het ontbreekt namelijk aan informatiebronnen over de ontwikkeling van de terreinquotiënten per economische sector door de tijd. Ook bij de ontwikkeling van de BLM, eerst door het Centraal Planbureau en daarna door het Planbureau voor de Leefomgeving, wordt in verschillende publicaties op dit probleem gewezen.

'leegstand' (hoewel dat begrip eigenlijk betrekking heeft op gebouwen). Noch in IBIS, noch in andere gegevensbestanden wordt dergelijke leegstand geregistreerd<sup>17</sup>. Ook kan door de gemeente of een particulier bedrijventerrein worden verkocht aan projectontwikkelaars. Die grond wordt dan niet gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Pas wanneer de projectontwikkelaar een kavel koopt aan een bedrijf en er bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden, is sprake van gebruikt bedrijventerrein. Voor het deel dat nog niet is verkocht, geldt in feite ook dat sprake is van leegstand (het zijn braakliggende terreinen). De hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein is dus gelijk aan de hoeveelheid (in statistieken geregistreerde) uitgegeven bedrijventerreinen minus de leegstand (waaronder grond in bezit van projectontwikkelaars die nog niet aan bedrijven is verkocht: '*onbebouwde reserves*'). In feite zou deze leegstand bij het aanbod moeten worden geteld.

De door ons berekende *vraag* naar bedrijventerreinen is een inschatting van de hoeveelheid *gebruikt* bedrijventerrein, niet van de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein, want daarin is ook in meerdere of mindere mate sprake van leegstand. In die zin kan dus sprake zijn van een negatieve vraag: de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein neemt dan niet af (en kan zelfs zijn toegenomen, omdat op de ene plaats kavels worden verkocht, terwijl elders in nog sterkere mate leegstand ontstaat), maar de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein wel. Overigens kan de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerrein wel degelijk ook afnemen. Daarvan is echter slechts sprake wanneer officieel sprake is van een wijziging van bestemming ('transformatie'). Dergelijke onttrekkingen van bedrijventerreinen komen niet vaak voor. Tot op heden hadden onttrekkingen, voor zover zij al voorkwamen, betrekking op transformatie naar een andere functie (veelal woningbouw). In dat geval ontstaat voor de daar gevestigde bedrijven een vervangingsvraag omdat zij verplaatst moeten worden, voor een deel naar andere bedrijventerreinen (zie paragraaf I.2). Onttrekkingen aan de voorraad omdat terreinen braak liggen, komen echter nog niet veel voor (maar zullen in de toekomst waarschijnlijk steeds meer op gaan treden).

De vraag naar bedrijventerreinen wordt berekend als de totale werkgelegenheid *maal* het deel daarvan dat op een bedrijventerrein is gevestigd *maal* het ruimtebeslag per baan, conform de BLM-systematiek. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar economische sectoren. Theoretisch zou de aldus berekende vraag dus gelijk moeten zijn aan de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein (uitgegeven bedrijventerreinen minus leegstand). Op de vorige pagina is al aangegeven dat in de praktijk de hoeveelheid gebruikte ruimte niet direct wordt aangepast aan de vraag. Verwacht mag worden dat dit over een wat langere termijn beschouwd wel zo is, maar dat er op korte termijn sprake is van vertragingen in de aanpassing van de hoeveelheid gebruikt bedrijventerrein aan de vraag. Wanneer de omzet en werkgelegenheid van een bedrijf groeit, zal ook de vraag naar ruimte toenemen. Veel bedrijven zullen echter niet direct verplaatsen naar een groter kavel of de mogelijkheid hebben om het huidige kavel uit te breiden. In tijden van economische hoogconjunctuur zal de groei van bedrijven dus gedeeltelijk resulteren in uitgifte van bedrijventerreinen, gedeeltelijk in een afnemende leegstand (die niet gemeten kan worden) en gedeeltelijk in een groei van het aantal banen per hectare. Andersom zal in tijden van een economische laagconjunctuur gedeeltelijk een toename van de leegstand optreden (die ook niet gemeten kan worden)<sup>18</sup> en gedeeltelijk het aantal banen per hectare afnemen omdat men op hetzelfde kavel blijft, met minder personeel. Verwacht mag dus worden dat, rond een lange termijn ontwikkeling, het aantal banen per hectare zich cyclisch beweegt (een toename in tijden van economische hoogconjunctuur en een afname in tijden van economische laagconjunctuur). Dat zal een dempend effect hebben op de mate waarin de uitgifte van bedrijventerreinen reageert op schommelingen in de economische conjunctuur.

<sup>17</sup> Dat geldt bijvoorbeeld wel voor kantoorruimte, waardoor daarvoor een zuiverder analyse van vraag en aanbod kan worden gemaakt. NVM BedrijfsOnroerend Goed ontwikkelt momenteel overigens initiatieven om tot het meten van leegstand in bedrijfsgebouwen te komen.

<sup>18</sup> Een afname van de geregistreerde hoeveelheid uitgegeven terrein zal zelden voorkomen, omdat dan sprake moet zijn van een officiële verandering van bestemming (een onttrekking aan de voorraad).

Er is nog een andere reden waarom de vraag naar bedrijventerreinen niet overeen hoeft te komen met de ontwikkeling van de hoeveelheid uitgegeven bedrijventerreinen (los van conjuncturele schommelingen en schommelingen in de leegstand): wanneer er binnen een gebied niet voldoende aanbod is, zal de vraag niet kunnen resulteren in uitgifte van bedrijventerreinen. Daarbij past nog wel een kanttekening: de hoeveelheid terstond uitgeefbaar terrein is soms lager dan het lijkt, omdat op een deel al een optie bestaat, terwijl nog niet tot koop is overgegaan. Die terreinen zijn dus niet meer beschikbaar voor andere bedrijven. Ons hebben geen berichten bereikt dat hier binnen de regio Eemsdelta op grote schaal sprake van is.

## **II.2 Vervangingsvraag bedrijventerreinen**

Naast uitbreidingsvraag kan er sprake zijn van vervangingsvraag. Dat is het geval in twee mogelijke situaties:

- Een bedrijventerrein waar nu nog bedrijvigheid is gevestigd wordt getransformeerd naar een andere functie, bijvoorbeeld woningbouw. Voor de gevestigde bedrijvigheid zal dan een vervangende locatie moeten worden gevonden. De vrijgekomen ruimte kan niet meer voor andere bedrijvigheid worden gebruikt. Dat resulteert dus per saldo in extra (vervangings)vraag bovenop de berekende uitbreidingsvraag. Navraag bij de gemeentelijke vertegenwoordigers leert dat transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie in Eemsdelta vooralsnog niet is gepland.
- Een bedrijf vertrekt naar een ander bedrijventerrein. Wanneer het om een verlaten gebouw gaat dat moeilijk door een ander bedrijf is te gebruiken en/of wanneer er sprake is van (aanzienlijke) bodemverontreiniging kan de situatie ontstaan dat het vrijgekomen kavel praktisch gesproken (namelijk slechts tegen zeer hoge kosten) niet meer gebruikt kan worden als bedrijventerrein. Dat geldt bijvoorbeeld voor zware industrie. Ook dan is sprake van een vervangingsvraag die moet worden opgeteld bij de uitbreidingsvraag. Er zijn ons in de regio Eemsdelta geen voorbeelden bekend van grootschalige bedrijven waar dit speelt.

De conclusie luidt dat er geen aanleiding bestaat om, naast de uitbreidingsvraag, tevens rekening te houden met een significante vervangingsvraag.



## Bijlage III Indeling in sectoren

Omdat gebruik gemaakt kan worden van het vestigingenregister van de provincie Groningen is een sectorindeling naar keuze mogelijk. Bepalend daarbij is dat voldoende detaillering plaatsvindt naar sectoren die voornamelijk op bedrijventerreinen zijn gevestigd om enig zicht te krijgen op het type vraag naar bedrijventerreinen. Daarnaast moet recht worden gedaan aan de behoefte aan inzicht in verschillen tussen economische sectoren wat betreft hun voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein in het algemeen. Daarom is ook voor niet voornamelijk op bedrijventerreinen georiënteerde bedrijvigheid een onderverdeling naar economische sectoren gewenst.

Naast de wens om inzicht in ontwikkelingen in specifieke sectoren te krijgen is het ook van belang dat uitspraken statistisch voldoende robuust zijn. De statistische robuustheid neemt juist toe door het samenvoegen van sectoren. Als middenweg is uiteindelijk gekozen voor een indeling in twintig economische sectoren. Soms worden deze bij de presentatie van resultaten samengevoegd tot zes brede economische sectoren, met name bij de analyse van de vraag naar bedrijventerreinen.

Er zijn drie sectoren die niet zijn ingedeeld bij één van de zes brede sectoren:

- Voor landbouw geldt dat die sector in principe niet op een bedrijventerrein is gevestigd.
- Daarnaast is er een verzameling van 'ambulante activiteiten'. Dat zijn sectoren waarvoor het adres waarop de werknemers zijn ingeschreven hoofdzakelijk niet het adres is waar zij ook werken. Activiteiten waarvoor dat bij uitstek geldt zijn schoonmaakbedrijven, de thuiszorg, bewakingsdiensten, catering, uitzendbureaus/uitleenbedrijven en loonbedrijven (in de landbouw. Deze zijn in dit onderzoek niet aan locaties toegewezen<sup>19</sup> (maar wel bij de gemeentelijke werkgelegenheid meegerekend).
- SW-bedrijven zijn niet ingedeeld bij een van de zes sectoren. De reden is dat dit type bedrijvigheid niet duidelijk tot één van de zes sectoren is te rekenen. Soms overigens worden SW-bedrijven nog als afzonderlijke zevende 'brede sector' toegevoegd, bijvoorbeeld in de opgestelde factsheets.

In tabel III.1 staat het aantal banen in 2012 (volgens het vestigingenregister van de Provincie Groningen; overigens na door Bureau Louter doorgevoerde correcties). Tevens staat in de tabel de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het aantal banen.

De regio Eemsdelta kende in deze periode een bescheiden groei van het aantal arbeidsplaatsen, met 0,03% per jaar. Het nationaal gemiddelde bedroeg in die periode 1,33% per jaar. De matige ontwikkeling van de werkgelegenheid is overigens het saldo van groeiende en krimpende sectoren. Veel banen gingen verloren in delen van de industrie (kapitaalsintensieve industrie en hightech & research). Met name de kapitaalsintensieve industrie weegt hier zwaar in door, omdat het binnen de regio van oudsher een omvangrijke sector is. In de loop der jaren is bijvoorbeeld het aantal banen bij AKZO afgenomen en is de Eendracht gesloten<sup>20</sup>. Afnemende werkgelegenheid gaat in deze sectoren overigens gepaard met een zeer sterke groei van de arbeidsproductiviteit. Ook in kantoorsectoren als kennisintensieve zakelijke diensten, financiële diensten en openbaar bestuur gingen banen verloren. Deze activiteiten concentreren steeds meer in stedelijke gebieden zoals Groningen en directe omgeving. Maar in sommige sectoren is ook winst geboekt. Een voorbeeld is hoge groei in ICT, overigens vanaf een zeer lage basis in 1997. In SW-

<sup>19</sup> Voor een omvangrijke steekproef van de bedrijven met ambulante activiteiten die zijn gevestigd op bedrijventerreinen, is nagegaan wat het oppervlak is van het gebouw waaraan zij zijn toegewezen. Dan bleek dat dit veelal tot absurd hoge aantallen banen per vierkante meter leidde. Wel toewijzen aan die locatie zou tot grote verstoringen leiden. Stel bijvoorbeeld dat een vestiging met een terreinquotiënt van 100 een kantoor is met tien mensen (maar in totaal duizend werknemers die hoofdzakelijk op locatie werken) dat verplaatst. In berekeningen zou dat leiden tot een verplaatsing die gepaard gaat met 10 hectare ruimtebeslag, terwijl het in feite slechts om 0,1 hectare gaat.

<sup>20</sup> In deze cijfers is het recente faillissement bij Aldel nog niet verwerkt.

bedrijven nam het aantal arbeidsplaatsen sterk toe, maar door een verandering in het Rijksbeleid zullen daar in de toekomst juist veel banen verloren gaan. Voorbeelden van sectoren met een hoge groei en een sterke oriëntatie op bedrijventerreinen zijn groothandel en milieu en recycling (die laatste overigens vanaf een lage basis in 1997).

*Tabel III.1 Ontwikkeling werkzame personen per sector in Eemsdelta, 1997-2012 (% per jaar), exclusief zeehaventerreinen*

Sector	Brede sector	WP 2012	% ontwikkeling 1997-2012
Kapitaalsintensieve industrie	Industrie	471	-5.28
Hightech & research	Industrie	196	-4.01
Metalelectro (excl. Hightech)	Industrie	807	0.97
Overig industrie	Industrie	206	0.58
Groothandel	Distributie	886	1.81
Transport	Distributie	896	-0.48
Bouwnijverheid	Bouwnijverheid	1.447	-0.08
ICT	Kennisdiensten	225	8.86
Kennisintensieve zakelijke diensten	Kennisdiensten	902	-1.39
Financiële diensten	Kennisdiensten	548	-1.51
Perifere detailhandel	Perifere detailhandel	638	-0.11
Detailhandel	Verzorgende diensten	2.845	1.33
Onderwijs	Verzorgende diensten	1.105	-0.38
Zorg	Verzorgende diensten	3.638	1.83
Openbaar bestuur	Verzorgende diensten	594	-2.70
Milieu en recycling	Industrie	58	4.26
Vrije tijd en cultuur	Verzorgende diensten	1.359	2.36
Overige zakelijke diensten	Verzorgende diensten	374	-0.58
SW-bedrijven	(SW-bedrijven)	973	2.49
Landbouw	-	1.609	-1.03
Ambulanten	-	1.802	-0.66
<b>Totaal</b>		<b>21.579</b>	<b>0.17</b>
<b>Totaal excl. ambulanten/landbouw</b>		<b>18.168</b>	<b>0.38</b>

Toelichting:

SW-bedrijven zijn soms als zevende 'brede sector' toegevoegd.

*Tabel III.1      Ontwikkeling werkzame personen per sector in Eemsdelta, 1997-2012 (% per jaar), inclusief zeehaventerreinen*

Sector	Brede sector	WP 2012	% ontwikkeling 1997-2012
Kapitaalsintensieve industrie	Industrie	2.641	-3.07
Hightech & research	Industrie	196	-4.03
Metalelectro (excl. Hightech)	Industrie	843	0.85
Overig industrie	Industrie	244	1.44
Groothandel	Distributie	968	1.85
Transport	Distributie	1.155	-0.01
Bouwnijverheid	Bouwnijverheid	1.732	0.98
ICT	Kennisdiensten	226	8.89
Kennisintensieve zakelijke diensten	Kennisdiensten	968	-1.09
Financiële diensten	Kennisdiensten	548	-1.51
Perifere detailhandel	Perifere detailhandel	638	-0.11
Detailhandel	Verzorgende diensten	2.845	1.33
Onderwijs	Verzorgende diensten	1.105	-0.38
Zorg	Verzorgende diensten	3.640	1.84
Openbaar bestuur	Verzorgende diensten	729	-2.21
Milieu en recycling	Industrie	150	4.19
Vrije tijd en cultuur	Verzorgende diensten	1.424	2.66
Overige zakelijke diensten	Verzorgende diensten	379	-0.97
SW-bedrijven	(SW-bedrijven)	973	2.49
Landbouw	-	1.610	-1.03
Ambulanten	-	1.958	-0.38
<b>Totaal</b>		<b>24.972</b>	<b>0.03</b>
<b>Totaal excl. ambulanten/landbouw</b>		<b>21.404</b>	<b>0.16</b>

Toelichting:

SW-bedrijven zijn soms als zevende 'brede sector' toegevoegd.



## Bijlage IV De Lange Termijn scenario's van het CPB

### IV.1 Vier scenario's voor Europa

Voor een schets van te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de arbeidsmarkt en bedrijvigheid in Europa kan gebruik gemaakt worden van het rapport "Four futures of Europe" van het Centraal Plan Bureau<sup>21</sup>. De uitwerking voor Nederland is beschreven in 'Vier vergezichten op Nederland'<sup>22</sup>

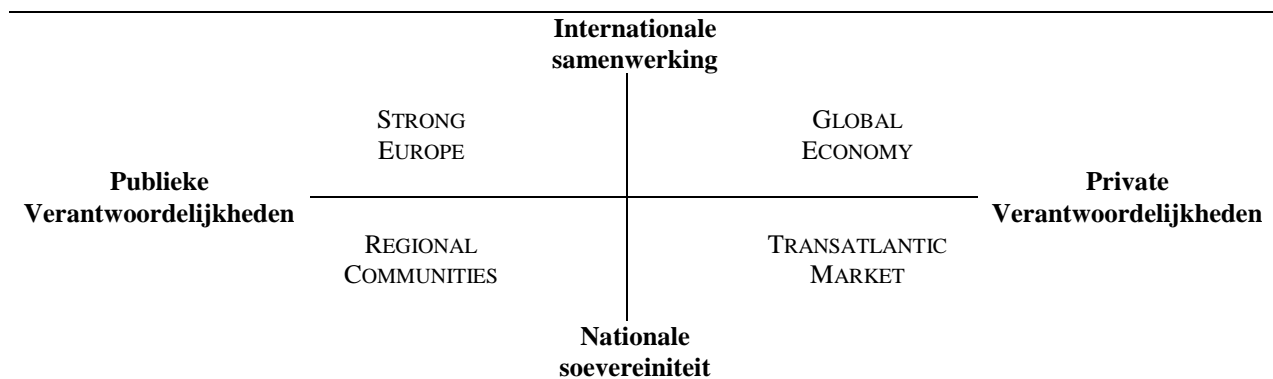
Het CPB heeft vier toekomstscenario's ontwikkeld voor Europa die hier in het kort worden uitgelegd. De scenario's zijn onder te verdelen in twee groepen van belangrijke onzekerheden (zie figuur IV.1).

De eerste onzekerheid betreft internationale samenwerking: tot op welke hoogte zijn de lidstaten bereid en in staat tot samenwerking met internationale organisaties zoals de Wereld Handels Organisatie en de Europese Unie. Denk hierbij aan de huidige Eurodiscussie (of Eurocrisis).

De tweede onzekerheid betreft nationale instellingen: tot op welke hoogte zal de samenstelling van publieke en private verantwoordelijkheden veranderen? Denk hierbij aan het verschil tussen het Amerikaanse en het Scandinavische model.

Momenteel lijkt, gezien de internationale situatie en het beleid van het Kabinet, in Nederland vooral het Transatlantic Market model relevant. Bedacht moet daarbij worden dat in deze bijlage slechts wordt ingegaan op de economische ontwikkeling. De insteek van de Lange Termijn scenario's is in feite breder. Zo zullen Global Economy en Transatlantic Market weliswaar op economische indicatoren gunstig scoren, maar geldt dat voor aspecten als sociale cohesie en milieuvervuiling juist niet.

*Figuur IV.1 De vier Lange Termijn scenario's van het CPB*



### IV.2 Een korte beschrijving per scenario

De vier scenario's kunnen als volgt kort worden samengevat.

#### **Regional Communities (RC)**

Europese landen vertrouwen op collectieve afspraken om een gelijkmatige verdeling van welvaart aan te houden. Tegelijkertijd lukt het in dit scenario de overheden niet om hun welvaartstaat te moderniseren. Een sterke lobby van bestaande belangen blokkeert herstructureringen op verschillende gebieden welke

<sup>21</sup> Voor nadere uitwerking van deze achtergronden wordt verwezen naar Ruud de Mooij en Paul Tang (2003) *Four futures of Europe*.

<sup>22</sup> Huizinga, F. en B. Smid (2004) *Vier vergezichten op Nederland*.

gepaard gaan met een uitbreidende publieke sector waardoor er een zware last op de Europese economieën ontstaat.

De Europese Unie kan niet adequaat omgaan met de uitbreiding naar het Oosten en faalt in herstructurering van haar instellingen. Er verschijnt hierdoor een kern van rijke Europese landen waarvan de onderlinge samenwerking een meer permanent karakter krijgt. De wereld is gefragmenteerd in een aantal handelsgroepen en er vindt een beperkte multilaterale samenwerking plaats. De actualiteit van dit beeld, dat bijna tien jaar geleden is opgesteld, is wat betreft de internationale situatie, opvallend actueel!

### **Strong Europe (SE)**

Europa is in dit scenario sterk en succesvol door het herstructureren van de Europese besluitvorming, succesvolle uitbreiding met andere landen in de unie en een geslaagde economische, geografische en politieke integratie. Europa speelt een belangrijke internationale rol, zowel in de handel als op andere terreinen.

Lidstaten handhaven sociale cohesie door middel van publieke instellingen waarbij geaccepteerd wordt dat dit ten koste gaat van economische efficiëntie. Er wordt echter wel gesnoeid in sociale zekerheden, de arbeidsmarkt en het aandeel van de overheid in de samenleving, wat nadelige gevolgen heeft voor de zwakkeren van de samenleving. Gecombineerd met eerdere maatregelen om de gevolgen van vergrijzing aan te kunnen, zorgt dit beleid voor een stabiele en groeiende economie.

### **Transatlantic Market (TM)**

Europese landen beperken de rol van de staat en vertrouwen meer op de markt. Dit stimuleert de door technologie gedreven groei en tegelijkertijd vergroot dit de ongelijkheid. De erfenis van een grote publieke sector in de lidstaten van de Europese Unie kan niet eenvoudig worden opgelost. Nieuwe markten ontberen transparantie en concurrentie waardoor nieuwe sociale en economische problemen ontstaan. Het oudere deel van de bevolking domineert de politieke terreinen hetgeen het ontmantelen van de huidige pensioensystemen bemoeilijkt in continentaal Europa.

Lidstaten van de Europese Unie richten zich vooral op nationale belangen en kennen een hoge waarde toe aan hun nationale soevereiniteit. Herstructureren van besluitvorming door de Europese Unie falen waardoor een verdere integratie bemoeilijkt wordt. De Europese Unie richt zich op de Verenigde Staten en stemt in met transatlantische economische integratie. Dit stimuleert de handel in diensten en levert verbeteringen op het gebied van welvaart aan beide zijden van de Atlantische oceaan. De welvaart in de groep van rijke landen staat in schril contrast tot de situatie in Oost-Europa en de ontwikkelingslanden.

### **Global Economy (GE)**

Europese landen vinden een nieuwe balans tussen private en publieke verantwoordelijkheid. Instellingen zijn steeds meer gebaseerd op private initiatieven en op oplossingen gebaseerd op de markt. Europese overheden concentreren zich op hun kerncompetenties zoals het verschaffen van publieke goederen en de bescherming van eigendomsrechten. Ze houden zich minder bezig met het herverdelen van inkomen en sociale zekerheden waardoor de ongelijkheid van inkomens toeneemt.

Politieke integratie en samenwerking in gebieden waar niet gehandeld mag worden is niet haalbaar, omdat overheden een hoge waarde toekennen aan hun nationale soevereiniteit op velerlei gebieden. Het probleem van klimaatverandering neemt toe terwijl Europese belastingen op kapitaal geleidelijk afnemen als gevolg van concurrentie op het terrein van belastingen. Echter, economische integratie wordt breedshaliger omdat landen het als hun gezamenlijke belang zien. De uitbreiding van de Europese Unie naar Oosten vindt relatief soepel plaats. De onderhandelingen in de WHO leiden tot een succesvolle liberalisering van de wereldhandel.

### IV.3 Kwantitatieve uitwerking per scenario

In deze paragraaf staan de belangrijkste macro-economische kenmerken van de vier scenario's voor Nederland. (zie tabel IV.1 en tabel IV.2).

Tabel IV.1 Procentuele ontwikkeling per scenario (% per jaar) naar een aantal thema's

	1971-2001	Ontwikkeling 2002-2040			
		Regional Communities RC)	Strong Europe (SE)	Transatlantic Market (TM)	Global Economy (GE)
Inwoners	0.7	0.0	0.4	0.2	0.5
Arbeidsaanbod	1.1	-0.4	0.1	0.0	0.4
Werkgelegenheid	0.9	-0.5	0.1	0.0	0.4
Bruto Binnenlands Product	2.6	0.7	1.6	1.9	2.6
BBP per hoofd	1.9	0.7	1.2	1.7	2.1
Arbeidsproductiviteit	1.9	1.2	1.5	1.9	2.1
Particuliere consumptie		1.1	2.0	2.4	3.2
Overheidsbestedingen		0.9	1.6	1.2	1.8
Investerings		-0.7	0.8	1.1	2.4
Uitvoer		1.2	2.6	2.8	4.0
w.v. goederen		0.8	2.5	2.3	3.7
w.v. diensten		2.3	3.3	4.5	5.0
Invoer		1.2	2.9	2.8	4.2
Migratiesaldo		8	38	22	54
Natuurlijke groei		-13	35	6	40

Toelichting:

Migratiesaldo en natuurlijke groei (geboorte min sterfte) in dzd. personen per jaar

Tabel IV.2 Situatie 2040 per scenario naar een aantal thema's

			Regional Communities RC)	Strong Europe (SE)	Transatlantic Market (TM)	Global Economy (GE)
	1971	2001	2040	2040	2040	2040
Werkloze beroepsbevolking		5.5%	7.3%	5.7%	4.6%	4.1%
Collectieve uitgavenquote		42	51	47	38	36
Arbeidsproductiviteit (index)	58	100	160	179	209	224
Bruto Binnenlands Product (index)	47	100	132	184	209	272
BBP per hoofd (index)	57	100	133	156	195	221
Participatiegraad mannen		85	80	82	83	86
Participatiegraad vrouwen		61	66	74	74	76
Participatiegraad totaal	64	73	73	78	79	81

Toelichting

Werkloze beroepsbevolking: Gemiddeld niveau in % van beroepsbevolking in periode 1971-2001 respectievelijk 2002-2040

Collectieve uitgavenquote: Collectieve uitgaven als % van het BBP

Participatiegraad: voor degenen die 12 uur of meer werken, leeftijd 20-64 jaar

#### IV.4 Ontwikkelingen per economische sector

Per economische sector staan in deze paragraaf de ontwikkeling van de werkgelegenheid (tabel IV.3), van de toegevoegde waarde (tabel IV.4) en van de arbeidsproductiviteit (tabel IV.5).

Tabel IV.3 Procentuele ontwikkeling werkgelegenheid per scenario tot 2040

Sector	RC 2002- 2020	RC 2021- 2040	SE 2002- 2020	SE 2021- 2040	TM 2002- 2020	TM 2021- 2040	GE 2002- 2020	GE 2021- 2040
Landbouw	-2.8	-2.1	-2.8	-2.1	-2.3	-2.3	-2.4	-1.9
Voedings- en genotmiddelenindustrie	-1.8	-1.7	-1.0	-0.9	-0.3	-0.9	0.3	0.7
Overige industrie	-1.2	-1.8	-0.7	-1.4	-0.1	-1.4	-1.0	-2.2
Chemie	-2.3	-2.0	-1.0	-1.9	-0.8	-2.2	-1.2	-2.1
Metalelectro	-2.5	-1.9	-2.1	-2.5	-1.8	-2.5	-2.3	-2.5
Aardolie-industrie	-1.1	-1.5	-0.8	-2.4	1.4	0.0	1.1	0.5
Delfstoffenwinning	-5.6	-3.6	-5.9	-2.8	-5.5	-3.2	-6.0	-3.1
Openbaar nut	0.0	-0.4	0.3	0.2	0.5	-0.2	1.0	0.8
Bouwnijverheid	-1.2	-2.5	-0.3	-0.8	-0.9	-0.6	1.5	0.5
Handel in onroerend goed	-0.6	-1.1	0.7	-0.3	0.4	-0.6	1.2	0.7
Handel en reparatie	-0.4	-0.6	0.1	0.3	1.0	-0.1	1.1	0.2
Transport	-0.1	-1.0	0.3	-0.5	0.7	-1.1	1.3	0.8
Communicatie	0.2	0.4	0.2	0.6	0.4	0.7	1.4	2.0
Bank- en verzekeringswezen	-0.5	-0.5	0.6	-0.2	0.6	-0.4	1.3	-0.2
Uitzendkrachten	-0.2	-0.7	-0.1	-0.3	-0.1	-0.6	0.5	-0.3
Overige diensten	-0.2	-0.9	0.3	-0.2	0.4	-0.7	1.2	-0.7
Zorgsector	0.5	0.5	1.3	1.2	1.4	1.2	1.8	1.7
Openbaar bestuur en onderwijs	0.5	-0.2	0.6	0.1	-0.1	-0.5	0.0	0.0
<b>Totaal</b>	<b>-0.4</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.7</b>	<b>0.2</b>

Tabel IV.4 Procentuele ontwikkeling toegevoegde waarde per scenario tot 2040

WP	RC 2002- 2020	RC 2021- 2040	SE 2002- 2020	SE 2021- 2040	TM 2002- 2020	TM 2021- 2040	GE 2002- 2020	GE 2021- 2040
Landbouw	-0.1	0.3	0.2	0.3	0.6	0.7	1.5	1.8
Voedings- en genotmiddelenindustrie	0.6	0.3	1.6	0.9	1.7	0.8	3.1	3.2
Overige industrie	0.8	-0.2	1.4	0.4	1.9	0.5	1.7	0.0
Chemie	1.4	0.7	3.0	1.7	3.4	1.5	3.4	2.3
Metalelectro	0.0	0.0	1.3	0.7	1.7	1.3	1.5	1.0
Aardolie-industrie	0.5	0.1	1.6	0.7	2.4	1.9	3.5	3.3
Delfstoffenwinning	-3.9	-2.2	-3.6	-1.2	-3.6	-1.4	-3.5	-1.0
Openbaar nut	0.1	0.3	1.3	1.7	1.6	1.5	2.2	2.0
Bouwnijverheid	-0.2	-1.2	0.7	0.1	0.7	0.6	2.5	1.6
Handel in onroerend goed	0.9	0.2	1.4	0.3	1.3	0.4	1.6	1.2
Handel en reparatie	1.6	0.7	2.6	2.4	2.8	2.0	4.1	2.8
Transport	2.5	1.3	2.7	1.9	4.3	2.6	5.4	4.9
Communicatie	2.9	2.6	3.5	3.7	5.9	6.5	6.1	6.7
Bank- en verzekeringswezen	1.3	0.6	2.2	1.5	2.9	1.8	3.3	1.9
Uitzendkrachten	0.9	-0.2	1.7	0.8	2.5	1.1	2.3	0.8
Overige diensten	0.9	0.2	1.9	0.9	2.6	1.5	2.8	1.4
Zorgsector	1.4	1.0	2.2	1.9	2.2	1.9	3.1	2.7
Openbaar bestuur en onderwijs	1.4	0.2	1.7	1.2	1.2	0.7	1.6	1.4
<b>Totaal</b>	<b>1.0</b>	<b>0.4</b>	<b>1.8</b>	<b>1.4</b>	<b>2.2</b>	<b>1.6</b>	<b>2.9</b>	<b>2.3</b>

Tabel IV.5 Procentuele ontwikkeling arbeidsproductiviteit per scenario tot 2040

WP	RC 2002- 2020	RC 2021- 2040	SE 2002- 2020	SE 2021- 2040	TM 2002- 2020	TM 2021- 2040	GE 2002- 2020	GE 2021- 2040
Landbouw	2.7	2.4	3.0	2.4	2.9	3.0	3.9	3.7
Voedings- en genotmiddelenindustrie	2.4	2.0	2.6	1.8	2.0	1.7	2.8	2.5
Overige industrie	2.0	1.6	2.1	1.8	2.0	1.9	2.7	2.2
Chemie	3.7	2.7	4.0	3.6	4.2	3.7	4.6	4.4
Metalelectro	2.5	1.9	3.4	3.2	3.5	3.8	3.8	3.5
Aardolie-industrie	1.6	1.6	2.4	3.1	1.0	1.9	2.4	2.8
Delfstoffenwinning	1.7	1.4	2.3	1.6	1.9	1.8	2.5	2.1
Openbaar nut	0.1	0.7	1.0	1.5	1.1	1.7	1.2	1.2
Bouwnijverheid	1.0	1.3	1.0	0.9	1.6	1.2	1.0	1.1
Handel in onroerend goed	1.5	1.3	0.7	0.6	0.9	1.0	0.4	0.5
Handel en reparatie	2.0	1.3	2.5	2.1	1.8	2.1	3.0	2.6
Transport	2.6	2.3	2.4	2.4	3.6	3.7	4.1	4.1
Communicatie	2.7	2.2	3.3	3.1	5.5	5.8	4.7	4.7
Bank- en verzekeringswezen	1.8	1.1	1.6	1.7	2.3	2.2	2.0	2.1
Uitzendkrachten	1.1	0.5	1.8	1.1	2.6	1.7	1.8	1.1
Overige diensten	1.1	1.1	1.6	1.1	2.2	2.2	1.6	2.1
Zorgsector	0.9	0.5	0.9	0.7	0.8	0.7	1.3	1.0
Openbaar bestuur en onderwijs	0.9	0.4	1.1	1.1	1.3	1.2	1.6	1.4
<b>Totaal</b>	<b>1.4</b>	<b>1.1</b>	<b>1.7</b>	<b>1.5</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.2</b>	<b>2.1</b>

## Bijlage V Gegevens

Ten behoeve van het onderzoek heeft Bureau Louter een zeer intensieve controle, correctie en aanvulling van gegevensbestanden doorgevoerd. We noemen hier op hoofdlijnen een aantal belangrijke correcties (zonder daarin volledig te zijn).

### *IBIS-gegevens gecorrigeerd*

IBIS is het landelijke systeem waarin de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt bijgehouden. In principe staat daarin voor elk bedrijventerrein van minstens 1 hectare netto ruimte onder andere gegevens over het bruto oppervlak, het netto oppervlak, de hoeveelheid uitgegeven hectares, de nog uit te geven hectares (onderscheiden naar terstond en niet terstond uitgeefbaar en naar particulier en gemeentelijk) en het in het voorbije jaar uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen. Gegevens per bedrijventerrein van minstens 1 hectare zijn er vanaf 1988. Dit lijkt een ideaal gegevensbestand. De praktijk is echter weerbarstiger: er staan helaas veel fouten in IBIS, zowel wat betreft de huidige stand van zaken als wat betreft de historische ontwikkeling. Daarom is (op hoofdlijnen) de volgende procedure gevolgd:

- Aan de hand van IBIS en verschillende alternatieve bronnen is een groslijst met bedrijventerreinen opgesteld. In overleg met contactpersonen bij elke gemeente (zie bijlage VI) is besloten welke daarvan inderdaad als bedrijventerrein kunnen worden beschouwd.
- Samen met de contactpersonen is de meest optimale contour bepaald om de bedrijventerreinen af te bakenen. Tussen alternatieve bronnen bestonden namelijk soms aanzienlijke verschillen in de afbakening van bedrijventerreinen.
- In overleg met de contactpersonen zijn soms ook bedrijventerreinen samengevoegd die aan elkaar grenzen, maar in IBIS afzonderlijk worden genoemd.
- Het bruto oppervlak per terrein is bepaald via GIS-methoden. Vervolgens is het netto oppervlak bepaald op basis van informatie uit IBIS en het gebruik van GIS-methodieken en luchtfoto's.
- Wat betreft de jaarlijkse uitgiftes van bedrijventerreinen in het verleden zijn, wanneer overduidelijk sprake was van registratiefouten, correcties doorgevoerd. Voor de regio Eemsdelta heeft een omvangrijke correctie plaatsgevonden voor het bedrijventerreinen 'Tussengebied' (volgens de benaming van Bureau Louter 'Woonplein Appingedam'); waar eind jaren negentig ten onrechte een uitgifte van 8 hectare stond geregistreerd. Wel is de uitgifte van bedrijventerreinen op bedrijventerreinen Uithuizen Noord in de periode vanaf 2002 iets onderschat. Waarschijnlijk gaat het om 0,6 hectare over de gehele periode. Daarbij kon niet met terugwerkende kracht worden bepaald in welke jaren de uitgiftes exact hadden plaatsgevonden.
- Uiteindelijk resulteerde een lijst met bedrijventerreinen in de regio Eemsdelta. Voor het onderzoek is daaruit onder andere geput om de jaarlijkse netto uitgegeven hectares bedrijventerrein te berekenen. Het belangrijkste gegeven voor de prognoses was echter het vaststellen van de omvang van de totaal netto uitgegeven hectares per bedrijventerrein per 1-1-2013, het startjaar van de prognoses.
- Een algemeen punt hierbij is nog: wanneer zijn kavels 'uitgegeven'? Daar zit soms nog wel wat rek in. Zo is bijvoorbeeld een deel van de bedrijventerreinen die zijn geregistreerd als uitgegeven in feite nog aanbod. Ze zijn bijvoorbeeld gekocht door projectontwikkelaars, terwijl er nog geen bedrijven zijn gevestigd (de projectontwikkelaars zelf hebben de kavels nog niet verkocht) of in het bezit van bedrijven, maar nog onbebouwd. In overleg met vertegenwoordigers van de gemeenten is in een aantal situaties besloten om sommige delen van bedrijventerreinen die in particulier bezit zijn, maar nog niet bebouwd, als (potentieel) uitgeefbaar te beschouwen. Dat kan voor uitbreiding van het eigen bedrijf, maar ook doordat de particuliere grondbezitter besluit om grond te verkopen aan derden. Van dergelijke 'onbebouwde reserves' is sprake op Farmsumerpoort GSP (8,0 hectare), Farmsumerweg (3,2 hectare), Woldweg (2,1 hectare) en Energieweg (0,7 hectare).

### ***Vestigingenbestand gecorrigeerd***

De provincie Groningen heeft de beschikking over een vestigingenregister. Dat is voor dit onderzoek ideaal, omdat per vestiging en per jaar het aantal banen, het type economische activiteiten ('SBI-code') en het exacte adres bekend is. Daardoor kon voor elk bedrijf per jaar worden bepaald of het op een bedrijventerrein is gevestigd of niet. Dat laatste was overigens zeker geen sinecure, maar het is door combinatie van verschillende informatiebronnen uiteindelijk gelukt. Voor het onderzoek is derhalve gebruik gemaakt van een gegevensbestand voor de jaren 1997 tot en met 2012, met informatie per bedrijf, onder andere op welk bedrijventerrein het is gevestigd.

Overigens waren hier ook diverse bewerkingen en correcties noodzakelijk:

- De SBI-codering is recentelijk gewijzigd (van SBI1993 naar SBI2008). In het vestigingenregister is dat met terugwerkende kracht voor alle jaren gedaan. Veel informatie en kengetallen uit de BedrijfsLocatieMonitor zijn echter nog op de SBI1993-indeling gebaseerd. We hebben daarom de gegevens uit de vestigingenregisters weer terug moeten zetten naar de SBI1993-indeling.
- Het aantal banen moest soms worden gecorrigeerd. Er kon bijvoorbeeld sprake zijn van dubbeltellingen, ontbrekende jaren en (administratieve) verschuivingen binnen meervestigingsondernemingen. Ook waren soms de SBI-coderingen onjuist en ontbraken vestigingen in een aantal gevallen in het geheel of voor sommige jaren in de gegevens. Dat speelt vooral in bepaalde sectoren een rol, met name in de non-profit sector (die overigens slechts in geringe mate op bedrijventerreinen is gevestigd).

## Bijlage VI Contactpersonen gemeenten en deelnemers werksessie

Aan het onderzoek ligt een uitvoerige controle van gegevens over bedrijventerrein ten grondslag. Daarvoor is minstens één en vaak meermaals overleg gevoerd met deskundigen bij gemeenten. De lijst met contactpersonen staat in tabel VI.1. Wij willen allen danken voor hun bereidwillige en deskundige medewerking aan het onderzoek.

*Tabel VI.1 Lijst met contactpersonen bij gemeenten en Groningen Seaports*

Gemeente	Contactpersoon
Appingedam	Herman Wessels/ Jan Mooi
Delfzijl	Ton Hoorndijk
Eemsmond	Bouwe Luurtsema
Loppersum	Niels Poort
Groningen Seaports	Marjolein Zwerver

Daarnaast willen wij de deelnemers aan de werksessie Bedrijventerreinvisie Eemsdelta (onderdeel 'reguliere bedrijventerreinen') op donderdag 13 februari in Nijlicht (Eemshaven) danken voor hun medewerking. In tabel VI.2 staat de lijst met deelnemers.

*Tabel VI.2 Lijst met deelnemers werksessie op 13 februari*

Naam	Organisatie
<b>Bedrijven en organisaties</b>	
Philippe Hondelink	Koninklijke Metaalunie
Derk-jan Meijer	Koninklijke Metaalunie
Frans Renkema	Alert
Jan-Willem Lobeek	VNO-NCW Noord
Willem de Weert	De Weert grondverzet
Sander Woldering	Ability
Hiscal Hendriks	Delftechniek
Nico Visser	Rabobank
Willem de Winter	De Winter Riolering
Anne Helder	Kerbof schilders
Tjark Luchtenberg	Luchtenberg Carrosserie
Jan Benus	Bouwbedrijf Benus
Ton Medendorp	Medendorp Tuinmachines
<b>Overheid</b>	
Ton Hoorndijk	Gemeente Delfzijl
Jan Mooi	Gemeente Appingedam, Loppersum
Bouwe Luurtsema	Gemeente Eemsmond
Marjolein Zwerver	Groningen Seaports
Henk Doeven	EZ Bureau Eemsdelta
Jan van den Bremer	EZ Bureau Eemsdelta
<b>Onderzoeksteam</b>	
Peter Louter	Bureau Louter
Jan Doorakkers	Doorakkers Advies



## **Bijlage VII            Tabellen met resultaten prognoses**

In deze bijlage staan gedetailleerde uitkomsten van de prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij passen de volgende opmerkingen:

- In de kolommen staan steeds de gebied/sector combinatie, het aantal netto uitgegeven hectares per 1-1-2013 en de aandelen van de sectoren in het gebiedstotaal. Vervolgens is voor de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau de gemiddelde jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen weergegeven, onderscheiden naar de perioden 2013-2020, 2021-2030 en 2013-2030.
- Er is onderscheid gemaakt naar twee deelgebieden, namelijk West (Eemsmond en Loppersum) en Oost (Appingedam en Delfzijl). Daarnaast zijn soms de 19 sectoren en soms de zes brede economische sectoren onderscheiden (zie bijlage II).

Tabel VII.1 Uitbreidingsvraag 2013-2030 per CPB-scenario (gemiddeld per jaar), Eemsdelta

	Hectares	Basisjaar	Regional Communities			Strong Europe			Transatlantic Market			Global Economy		
	2013 (jan)	aandeel	2013-2020	2021-2030	2013-2030	2013-2020	2021-2030	2013-2030	2013-2020	2021-2030	2013-2030	2013-2020	2021-2030	2013-2030
<b>Totaal</b>	<b>173.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.4</b>	<b>-1.4</b>	<b>-0.9</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.0</b>	<b>1.2</b>	<b>-0.6</b>	<b>0.3</b>	<b>1.6</b>	<b>0.7</b>	<b>1.1</b>
Industrie	83.8	50.5%	-0.4	-0.6	-0.5	0.1	-0.4	-0.2	0.4	-0.4	0.0	0.2	-0.1	0.0
Distributie	39.2	23.6%	0.4	-0.1	0.1	0.5	0.3	0.4	0.8	0.2	0.4	1.0	0.8	0.9
Bouwnijverheid	13.9	8.4%	-0.1	-0.2	-0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.2	0.2
Kennisintensieve diensten	2.7	1.6%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Perifere detailhandel	21.6	13.0%	-0.2	-0.3	-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.1	-0.2	-0.1	0.1	-0.1	0.0
Verzorgende diensten	4.7	2.8%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kapitaalsintensieve industrie	31.1	18.2%	0.1	-0.2	-0.1	0.3	0.0	0.1	0.4	0.0	0.2	0.5	0.4	0.4
Hightech & research	7.4	4.3%	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
Metalelectro (excl. Hightech)	27.1	15.9%	-0.3	-0.3	-0.3	-0.2	-0.3	-0.3	-0.1	-0.3	-0.2	-0.2	-0.3	-0.3
Overig industrie	10.9	6.4%	0.0	-0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	-0.1	0.0
Groothandel	16.7	9.8%	0.1	-0.1	0.0	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1	0.2	0.4	0.2	0.3
Transport	22.4	13.1%	0.3	0.0	0.1	0.3	0.1	0.2	0.5	0.1	0.3	0.6	0.6	0.6
Bouwnijverheid	13.9	8.1%	-0.1	-0.2	-0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.2	0.2
ICT	0.4	0.2%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kennisintensieve zakelijke diensten	0.9	0.5%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Financiële diensten	1.4	0.8%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Perifere detailhandel	21.6	12.7%	-0.2	-0.3	-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.1	-0.2	-0.1	0.1	-0.1	0.0
Detailhandel	1.1	0.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Onderwijs	0.0	0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Zorg	0.3	0.2%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Openbaar bestuur	0.0	0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Milieu en recycling	7.3	4.3%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Vrijetijd en cultuur	1.7	1.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Overige zakelijke diensten	1.5	0.9%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
SW-bedrijven	5.1	3.0%	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1

Opmerking: De som over de sectoren telt niet exact op tot het totaal. Het verschil wordt verklaard door het ruimtebeslag van bedrijvigheid in ambulante activiteiten (2,0 hectare)

Tabel VII.2      *Uitbreidingsvraag 2012-2030 per CPB-scenario (gemiddeld per jaar), deelgebieden naar brede sectoren*

		Hectares	Basisjaar	Regional Comm.			Strong Europe			Transatlantic M.			Global Economy		
		2013 Jan	aandeel	2013- 2020	2021- 2030	2013- 2030	2013- 2020	2021- 2030	2013- 2030	2013- 2020	2021- 2030	2013- 2030	2013- 2020	2021- 2030	2013- 2030
Oost	<b>Totaal</b>	<b>117.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.2</b>	<b>-0.9</b>	<b>-0.6</b>	<b>0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>1.1</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>
	Industrie	49.7	44.1%	-0.3	-0.4	-0.3	0.0	-0.3	-0.2	0.1	-0.3	-0.1	-0.1	-0.4	-0.2
	Distributie	29.4	26.1%	0.3	0.0	0.1	0.4	0.2	0.3	0.6	0.2	0.4	0.8	0.7	0.7
	Bouwnijverheid	10.6	9.4%	-0.1	-0.2	-0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2
	Kennisintensieve diensten	2.2	2.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Perifere detailhandel	17.5	15.6%	-0.1	-0.2	-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.1	-0.2	0.0	0.1	-0.1	0.0
	Verzorgende diensten	3.2	2.9%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
West	<b>Totaal</b>	<b>55.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>-0.2</b>	<b>-0.4</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.5</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>
	Industrie	34.1	64.2%	-0.1	-0.3	-0.2	0.1	-0.1	0.0	0.3	-0.1	0.1	0.3	0.2	0.3
	Distributie	9.7	18.3%	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.2	0.1	0.1
	Bouwnijverheid	3.3	6.2%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1
	Kennisintensieve diensten	0.5	0.9%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Perifere detailhandel	4.1	7.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Verzorgende diensten	1.4	2.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Opmerking: De som over de sectoren telt niet exact op tot het totaal. Het verschikt wordt verklaard door het ruimtebeslag van bedrijvigheid in ambulante activiteiten (2,0 hectare).

## Bijlage VIII Inventarisatie aanbod bedrijventerreinen

Aan de hand van verschillende bronnen, waaronder IBIS en deskundigen bij de gemeenten, heeft Bureau Louter een overzicht opgesteld van het aanbod van bedrijventerreinen. Het betreft de situatie per 1-1-2013. Er is een onderscheid gemaakt tussen uitgeefbare terreinen en plannen. In tabel VIII.1 staan slechts de bedrijventerreinen waar nog kavels uitgeefbaar zijn of nog bebouwd kunnen worden. Volledig uitgegeven bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in het overzicht.

Tabel VIII.1 Aanbod van bedrijventerreinen, in netto hectares

Bedrijventerrein (indeling Bureau Louter)	Totaal Netto (Bruto)	In gebruik	Reserve bedrijf onbebouwd	Uitgeefbaar gemeente/GSP Uitgeefbaar gemeente/GSP	Plan gemeente/GSP	Totaal uitgeefbaar
<i>Appingedam</i>						
Bedrijvenpark Fivelpoort (GSP)	24,0 (46,9)	4,8		19,2		19,2
Farmsumerweg	7,2 (7,2)	4,0	3,2			3,2
Woldweg	10,8 (15,4)	6,9	2,1	1,8		3,9
Energieweg	4,7 (5,0)	4,0	0,7			0,7
<i>Delfzijl</i>						
Weiwerd (GSP)	8,6 (13,6)	5,1		3,5		3,5
Bedrijventerrein Tjariet	6,0 (10,5)	2,0		4,0		4,0
Delta (GSP)	5,0 (6,5)	1,5		3,5		3,5
Farmsumerpoort GSP	56,3 (70,4)	35,3	8,0	13,0		21,0
Oosterveld (GSP)	3,5 (4,2)	0,0			3,5	3,5
<i>Loppersum</i>						
Boerdam	12,9 (14,8)	11,9		1,0		1,0
Wijmersweg woon-werk					0,3	0,3
<i>Eemsmond</i>						
Edama	1,0 (1,0)		1,0			1,0
Zoekgebied Edama woon-werk	2,1 (2,5)	0,0			2,1	2,1
Zoekgebied Edama	4,0 (4,7)	0,0			4,0	4,0
Uithuizen Noord woon-werk	1,6 (1,7)	0,0			1,6	1,6
Totaal Eemsdelta			15,0	46,0	11,5	72,5

Alle aantallen hectares afgerond naar 1 decimaal.

Bij 'Totaal' is het aantal netto hectares weergegeven en tussen haakjes het aantal bruto hectares.

In de kolommen staan achtereenvolgens:

- Totaal Netto (Bruto): het totaal aantal netto hectares, met tussen haakjes het aantal bruto hectares (naast bedrijfskavels bijvoorbeeld ook infrastructuur en groenstroken).
- In gebruik: Netto hectares uitgegeven terrein exclusief grote verkochte, maar nog onbebouwde delen van het terrein.
- Reserve bedrijf onbebouwd: Netto hectares in bezit van particulieren, maar nog niet bebouwd.
- Uitgeefbaar gemeente/GSP: De netto hectares die nog uitgeefbaar zijn door de gemeenten (in totaal 6,8 hectare) of door Groningen Seaports (in totaal 39,2 hectare).
- Plan gemeente/GSP: Harde en zachte plannen voor aanbod van nieuwe bedrijventerreinen door de gemeenten of Groningen Seaports, in netto hectares.
- Totaal uitgeefbaar: De som van de nog onbebouwde reserves bij bedrijven, de uitgeefbare terreinen door gemeenten of Groningen Seaports en de plannen van gemeenten en Groningen Seaports.

## Bijlage IX Factsheets gemeenten

In deze bijlage staan factsheets met informatie over de bedrijventerreinen per gemeente in Eemsdelta. Daarbij zijn per gemeente alle bedrijventerreinen meegerekend, echter exclusief de terreinen waar nog geen hectares zijn uitgegeven ('plannen').

Per gemeente is een kaart opgesteld. Daarin staan alle bedrijventerreinen in een gemeente (waarbij, in overleg met de gemeenten, bedrijventerreinen die in IBIS afzonderlijk worden onderscheiden, soms zijn samengevoegd). In bijlage X staan fact sheets van 15 bedrijventerreinen of combinaties van bedrijventerreinen (zie die bijlage voor de wijze waarop tot deze keuze is gekomen). De onderstaande beschrijving heeft ook betrekking op die fact sheets.

In de factsheets staan vijf typen gegevens:

- Absolute aantallen per indicator (het linkerdeel van de tabel). Daarin is tevens het aandeel in het totaal binnen Eemsdelta weergegeven en de positie die wordt ingenomen binnen de vier gemeenten. In de hoofdtekst staan ook fact sheets voor de regio als geheel en de twee deelgebieden. Voor Eemsdelta als geheel is het aandeel uiteraard altijd 100% en kan geen positie worden bepaald. Bij de bedrijventerreinen (zie bijlage X) betreft het de positie binnen de 15 (combinaties van) bedrijventerreinen.
- Typering (het rechterdeel van de tabel). Dit zijn relatieve maatstaven. Naast de score voor het gebied zelf staat daarin tevens het regionaal gemiddelde en de positie die wordt ingenomen.
- 'Aandeelbalken'. Voor een onderverdeling naar 14 sectoren en 7 brede sectoren (inclusief SW-bedrijven) staan daarin de aandelen binnen het totaal voor de regio, de gebiedstypen, de gemeenten en de terreinen. Dat is gedaan voor het aantal banen, het aantal vestigingen, de toegevoegde waarde (in Euro's) en de ruimte (in hectares). Tevens zijn aandeelbalken getoond met de bouwperiode van de panden.
- Een gemeentelijke overzichtskaart, met daarin de contour en naam van alle bedrijventerreinen in een gemeente (inclusief plannen). Deze kaart dient vooral om de locaties van de bedrijventerreinen aan te geven. In een afzonderlijk (voor belangstellenden op te vragen) document staan detailkaarten van de individuele bedrijventerreinen met enige relevante informatie over de omvang in hectares.
- Een viertal grafieken met de ontwikkeling in de tijd (1997-2012) van de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen, de ontwikkeling van de totale hoeveelheid uitgegeven hectares, de banen op bedrijventerreinen en het aantal banen per hectare op bedrijventerreinen. Deze zijn alleen bepaald voor de gemeenten. Bij de uitgifte gaat het om een stroomgegeven. Daarvoor is 2012 het jaar waarvoor de meest recente, regiodekkende gegevens beschikbaar zijn. Bij de andere drie grafieken gaat het om standgegevens per begin van het aangegeven jaar.

De indicatoren spreken veelal voor zich. Er moet daarbij op worden gewezen dat bedrijven met ambulante activiteiten niet zijn meegerekend bij de berekening van de toegevoegde waarde, het aantal vestigingen en het aantal banen. Omdat het overgrote deel van de werknemers niet werkt op de locatie waarop het bedrijf staat ingeschreven, zou dat namelijk tot een overschatting leiden. Toelichting verdienen nog de vierkante meters:

- m2 panden totaal: het totaal aantal vierkante meters aan panden (bepaald via BAG binnen de contour van de bedrijventerreinen)
- m2 woon-werk: het aantal vierkante meters aan panden met zowel woon- als werkfuncties (BAG)
- m2 kantoor (BAG): het aantal vierkante meters panden met een kantoorfunctie (volgens BAG). Dit kan ook om kantoorfuncties gaan binnen een gebouw dat daarnaast nog andere functies heeft (bijvoorbeeld wonen of een industrie functie)

- m2 kantoor >500m2 (Bak). Dit betreft vierkante meters kantoorruimte in gebouwen die een pure kantoorfunctie hebben. De bron is het kantorenbestand van Rudolf Bak. Daarin worden alleen gebouwen geregistreerd met minstens 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (overeenkomend met bijna 600 meter bruto vloeroppervlak). Daarmee wordt overigens het overgrote deel van de kantoorruimte afgedekt.

Bij de typeringen gelden de volgende definities:

- % eenmansbedrijven: het deel van de bedrijven op het bedrijventerrein met één werknemer. In de regio geldt dat voor één op de vijf bedrijven.
- Aandeel kleine bedrijven: het aandeel dat bedrijven met minder dan tien banen innemen in de totale werkgelegenheid op het bedrijventerrein. Die kleine bedrijven dragen in Eemsdelta voor 15% bij aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- Banen per vestiging: het gemiddeld aantal banen per vestiging. In de regio hebben op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven gemiddeld ruim 15 werknemers.
- Banen per hectare: het aantal banen per netto hectare aan voorraad uitgegeven bedrijventerreinen. In de regio is dat gemiddeld iets meer dan 24.
- Toegevoegde waarde per baan: de gemiddelde toegevoegde waarde (omzet min ingekochte goederen en diensten) per baan op een bedrijventerrein. Het gaat om 59,7 duizend Euro gemiddeld (met uiteraard grote onderlinge verschillen tussen sectoren).
- Toegevoegde waarde per hectare: de gemiddelde toegevoegde waarde van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein per netto hectare aan uitgegeven bedrijventerreinen. Per hectare wordt op bedrijventerreinen per jaar gemiddeld € 1,44 miljoen verdiend in de regio.
- Opleidingsindex werknemers: een gewogen gemiddelde van de opleiding van de werknemers bij bedrijven op het bedrijventerrein. Er zijn vijf niveaus onderscheiden (basisniveau, laag, middelbaar, hoog en wetenschappelijk) waaraan gewichten van respectievelijk 0, 1, 2, 3 en 4 zijn toegekend. Voor de regio als geheel resulteert een score van 1,76.
- Afstand tot afslag snelweg: de gemiddelde afstand van de werknemers op een bedrijventerrein tot de dichtstbijzijnde afslag van een snelweg. Gemiddeld bedraagt die afstand in Eemsdelta 16,6 kilometer.
- Afstand tot station. De gemiddelde afstand van werknemers op een bedrijventerreinen tot het dichtstbijzijnde NS-station. De gemiddelde afstand is in Eemsdelta 1,7 kilometer.
- Nabijheid woonwijk: de bevolkingsdichtheid (inwoners per vierkante kilometer) in het gebied met een straal van een kilometer rond een bedrijventerrein. Gemiddeld is de bevolkingsdichtheid in de buurt van bedrijventerreinen in Eemsdelta 1.072 inwoners per vierkante kilometer.
- Aandeel BT-sectoren: het percentage van de banen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd ('bedrijventerreinsectoren'). Als zodanig zijn door Bureau Louter geselecteerd: industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel. Van alle banen op een bedrijventerrein valt in Eemsdelta 87% binnen een bedrijventerreinsector (het aandeel in termen van ruimtebeslag is overigens nog hoger)
- Aandeel kantoorsectoren: het percentage van de banen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate in kantoren zijn gehuisvest (door Bureau Louter afgebakend als energie, uitgeverijen, openbaar nutsbedrijven, financiële diensten, handel in onroerend goed, ICT, research, kennisintensieve zakelijke diensten, delen van openbaar bestuur en belangenorganisaties). Hoewel bedrijventerreinen niet bij uitstek zijn aangelegd voor kantoorwerkgelegenheid leveren 'kantoorsectoren' in Eemsdelta toch 6% van de banen op de bedrijventerreinen (zij nemen wel relatief weinig ruimte in).
- Bebouwingsdichtheid: het percentage van de netto uitgegeven terreinen dat bebouwd is (bron: BAG). Het gaat hier om de 'footprint'. Dus bij een gebouw met meerdere lagen gaat het

- slechts om de begane grond<sup>23</sup>. Gemiddeld is 27,8% van de ruimte op bedrijventerreinen bezet door gebouwen
- Gemiddeld bouwjaar: het gemiddelde bouwjaar van panden op bedrijventerreinen (gewogen naar het aantal vierkante meters per pand). Bron: BAG. Het gemiddelde bouwjaar is in Eemsdelta 1981.
  - Aandeel woon-werk: het percentage van de vierkante meters aan panden dat valt onder het type woon-werk combinaties (gebouwen met zowel een woon- als een werkfunctie). In totaal is dat aandeel in Eemsdelta 4,4% (bron: BAG).
  - Diversificatie: de mate waarin de verdeling van de banen in een gebiedstype, gemeente of bedrijventerrein overeenkomt met de gemiddelde verdeling op alle bedrijventerreinen in Eemsdelta. De score is bepaald op basis van de zogenaamde 'Gini-coëfficiënt'. Naarmate de score lager is, lijkt de verdeling over economische sectoren meer op het provinciaal gemiddelde (bron: Vestigingenregister Groningen).

---

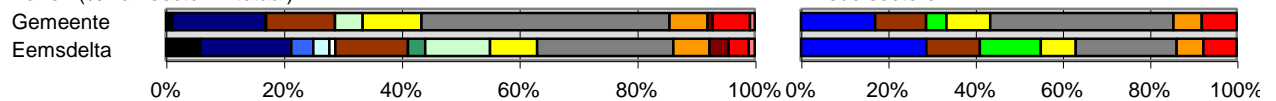
<sup>23</sup>

Het ontwikkelen van de indicatoren die betrekking hebben op de bebouwingsdichtheid bevindt zich nog in een experimenteel stadium, mede omdat het BAG-bestand nog wat kinderziektes kent. Zo ontbreekt soms informatie over het oppervlak van een pand en leert visuele inspectie dat bij sommige opgegeven metrages twijfel op zijn plaats is. Daarom is gekozen voor de 'footprint' (die wel nauwkeurig kan worden bepaald. Het feitelijk aantal vierkante meters zal wat groter zijn, omdat bedrijfsgebouwen soms in meerdere lagen zijn gebouwd (bij kantoren is daar overigens in veel sterkere mate sprake van)

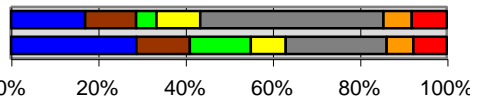
## FACTSHEET: 0003 Appingedam

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	82,0	26,0%	2	Aandeel eenmanszaken	11%	20%	4
Hectares in gebruik netto	26,0	15,0%	3	Aandeel kleine bedrijven	11%	15%	4
Totaal uitgeefbaar netto	27,1	44,3%	2	Banen per vestiging	20,9	15,4	1
Toeg. waarde (€ mln)	48,1	19,3%	2	Banen per hectare	52,3	24,1	1
Vestigingen	65	24,0%	2	TW per baan (€ dzd)	35,3	59,7	4
Banen	1.360	32,7%	2	TW per hectare (€ mln)	1,85	1,44	1
m2 panden totaal	94.018	19,6%	2	Opleidingsindex	1,75	1,76	2
m2 woon-werk	1.941	12,3%	4	Afstand tot afslag snelweg	15,6	16,6	3
m2 kantoor (BAG)	5.426	46,5%	1	Afstand tot station	1,8	1,7	3
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	1.772	1.072	1
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 4 gemeenten Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	86%	87%	3
				Aandeel kantoorsectoren	6%	6%	2
				Bebouwingsdichtheid	36,1%	27,8%	1
				Gemiddeld bouwjaar	1992	1981	2
				Aandeel woon-werk	2,9%	4,4%	3
				Diversificatie	0,258		2

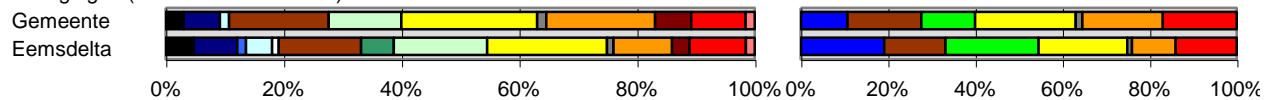
Banen (% van sector in totaal)



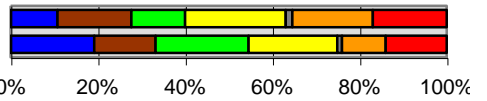
Brede sectoren



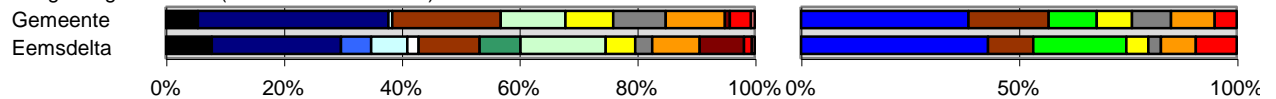
Vestigingen (% van sector in totaal)



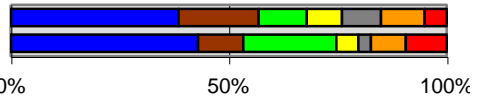
Brede sectoren



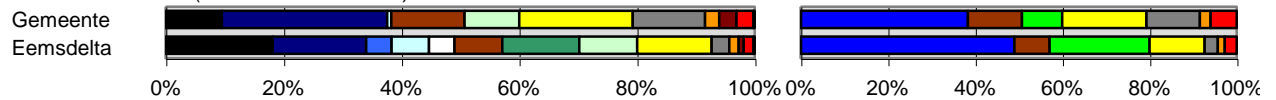
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



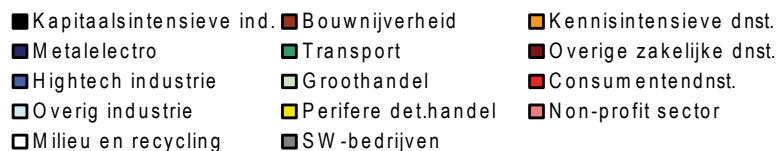
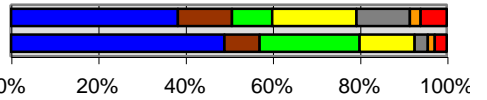
Brede sectoren



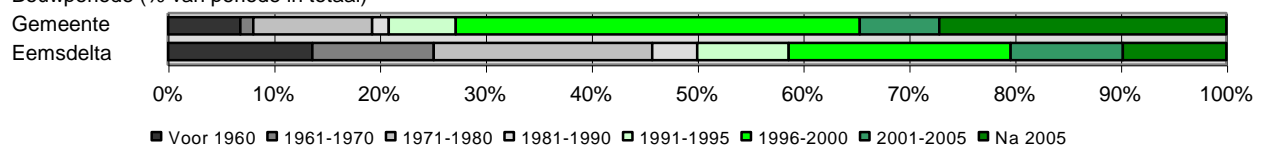
Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Brede sectoren



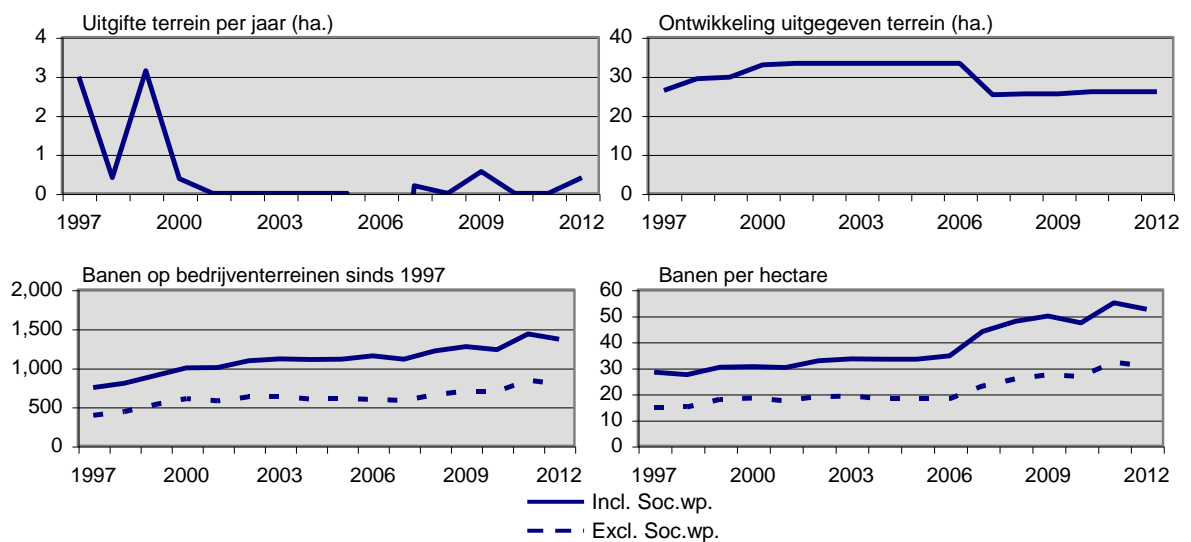
Bouwperiode (% van periode in totaal)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor de gemeente en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijvigheid in ambulante activiteiten is niet meegerekend.



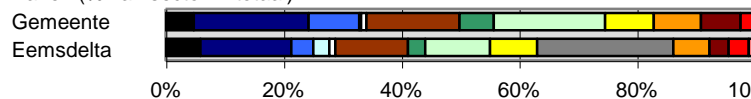
- 0003.01 Bedrijvenpark Fivelpoort
- 0003.02 Woonplein Appingedam
- 0003.03 Farmsumerweg
- 0003.04 Woldweg
- 0003.05 Sikkeld Appingedam
- 0003.06 Energieweg



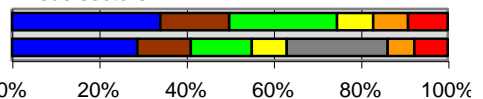
## FACTSHEET: 0010 Delfzijl

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	160,6	50,9%	1	Aandeel eenmanszaken	21%	20%	2
Hectares in gebruik netto	91,9	53,1%	1	Aandeel kleine bedrijven	19%	15%	2
Totaal uitgeefbaar netto	32,0	52,4%	1	Banen per vestiging	13,0	15,4	3
Toeg. waarde (€ mln)	151,9	61,1%	1	Banen per hectare	19,6	24,1	3
Vestigingen	138	50,9%	1	TW per baan (€ dzd)	84,4	59,7	2
Banen	1.800	43,2%	1	TW per hectare (€ mln)	1,65	1,44	2
m2 panden totaal	253.156	52,7%	1	Opleidingsindex	1,88	1,76	1
m2 woon-werk	4.917	31,0%	2	Afstand tot afslag snelweg	15,1	16,6	2
m2 kantoor (BAG)	2.911	24,9%	2	Afstand tot station	1,8	1,7	2
m2 kantoor >500m² (Bak)	4.942	100,0%	1	Nabijheid woonwijk	1.011	1.072	3
Toelichting:				Aandeel BT-sectoren	84%	87%	4
				Aandeel kantoorsectoren	8%	6%	1
				Bebouwingsdichtheid	27,6%	27,8%	2
				Gemiddeld bouwjaar	1975	1981	3
				Aandeel woon-werk	2,7%	4,4%	4
				Diversificatie	0,168		1

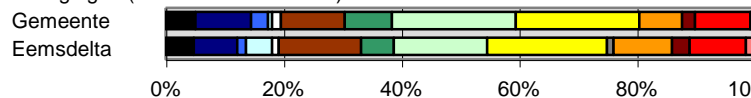
Banen (% van sector in totaal)



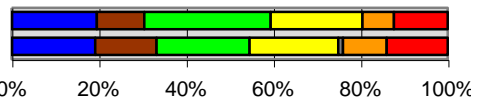
Brede sectoren



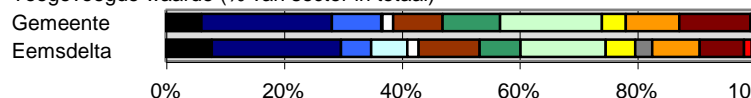
Vestigingen (% van sector in totaal)



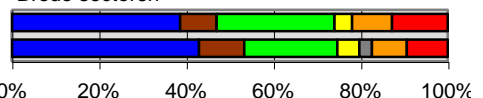
Brede sectoren



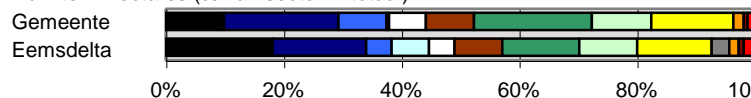
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



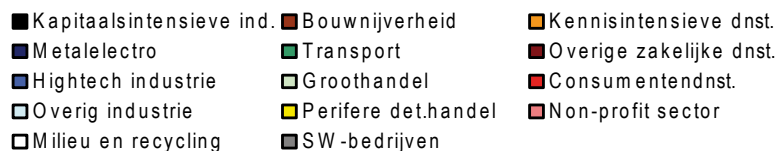
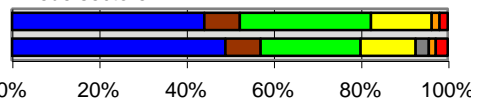
Brede sectoren



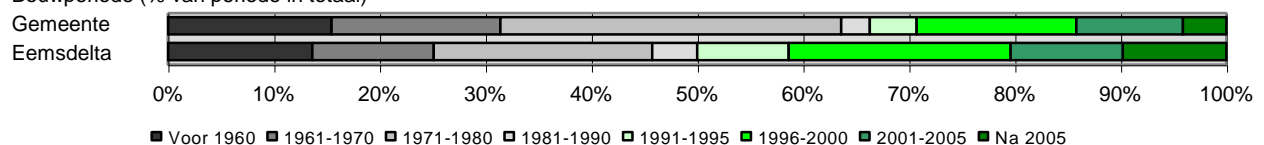
Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



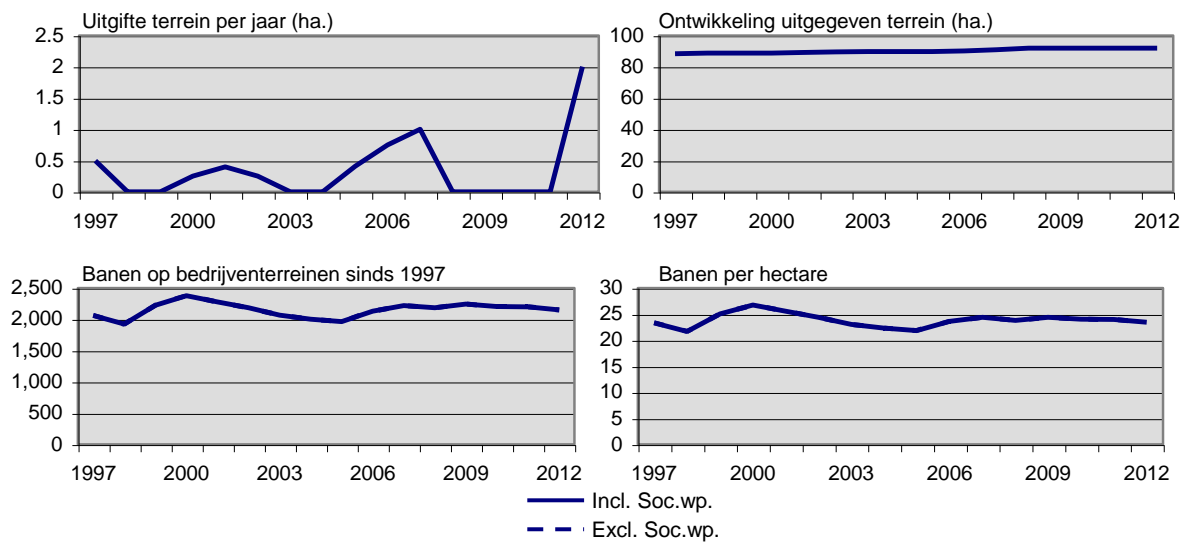
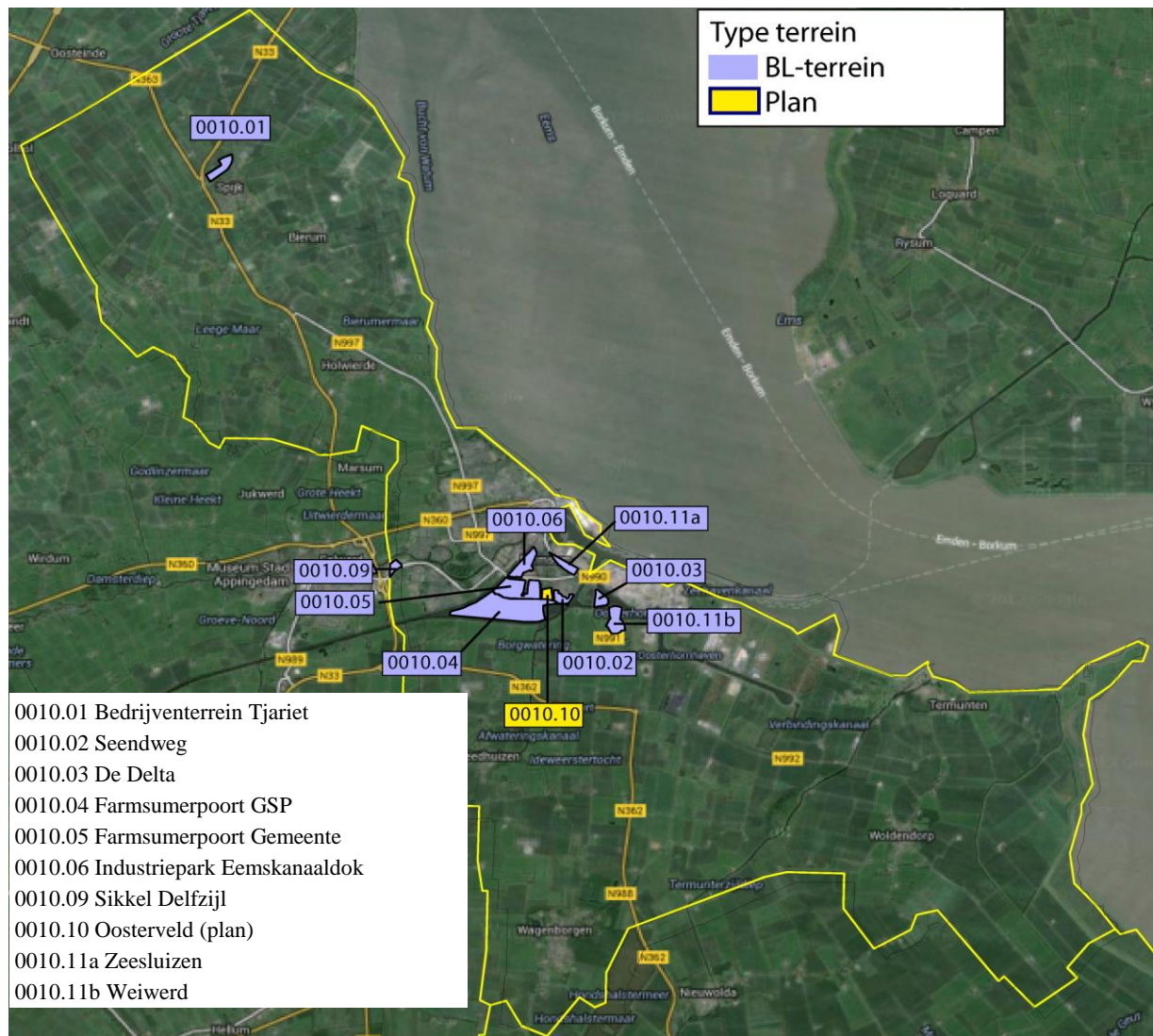
Brede sectoren



Bouwperiode (% van periode in totaal)



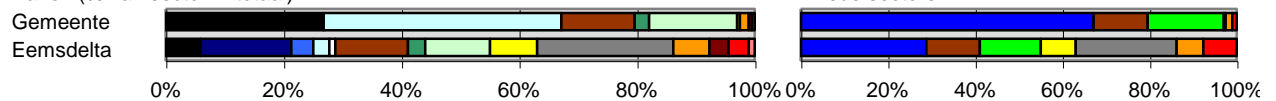
Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar het begin van deze bijlage. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor de gemeente en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.



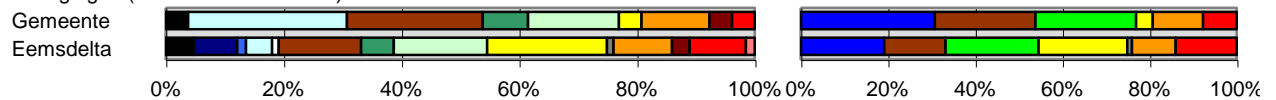
## FACTSHEET: 0024 Loppersum

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	22,5	7,2%	4	Aandeel eenmanszaken	50%	20%	1
Hectares in gebruik netto	18,6	10,8%	4	Aandeel kleine bedrijven	21%	15%	1
Totaal uitgeefbaar netto	1,0	1,6%	3	Banen per vestiging	7,7	15,4	4
Toeg. waarde (€ mln)	19,4	7,8%	4	Banen per hectare	10,8	24,1	4
Vestigingen	26	9,6%	4	TW per baan (€ dzd)	96,5	59,7	1
Banen	201	4,8%	4	TW per hectare (€ mln)	1,04	1,44	3
m2 panden totaal	49.698	10,4%	4	Opleidingsindex	1,58	1,76	4
m2 woon-werk	2.982	18,8%	3	Afstand tot afslag snelweg	14,7	16,6	1
m2 kantoor (BAG)	516	4,4%	4	Afstand tot station	3,5	1,7	4
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	124	1.072	4
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 4 gemeenten Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	98%	87%	1
				Aandeel kantoorsectoren	1%	6%	4
				Bebouwingsdichtheid	26,7%	27,8%	3
				Gemiddeld bouwjaar	1973	1981	4
				Aandeel woon-werk	6,4%	4,4%	2
				Diversificatie	0,321		3

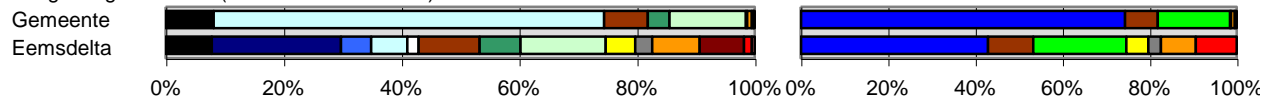
Banen (% van sector in totaal)



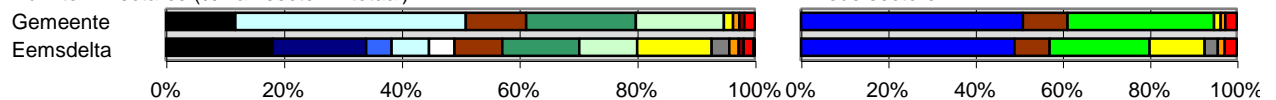
Vestigingen (% van sector in totaal)



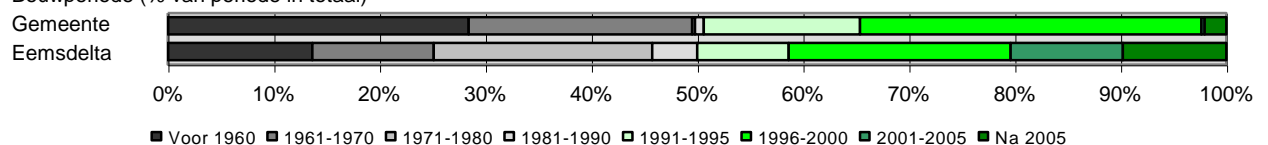
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)

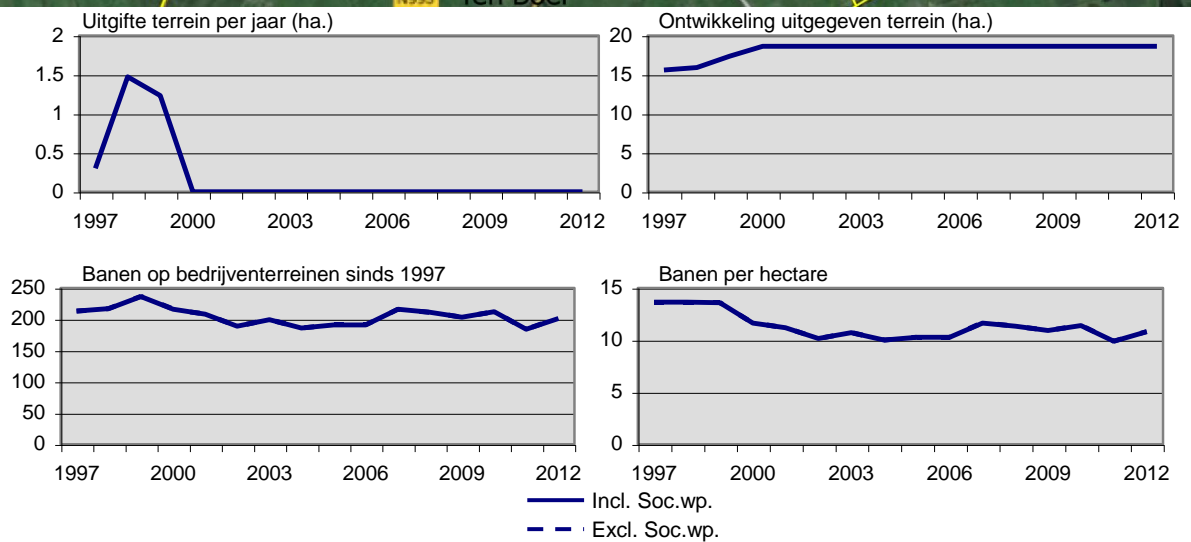
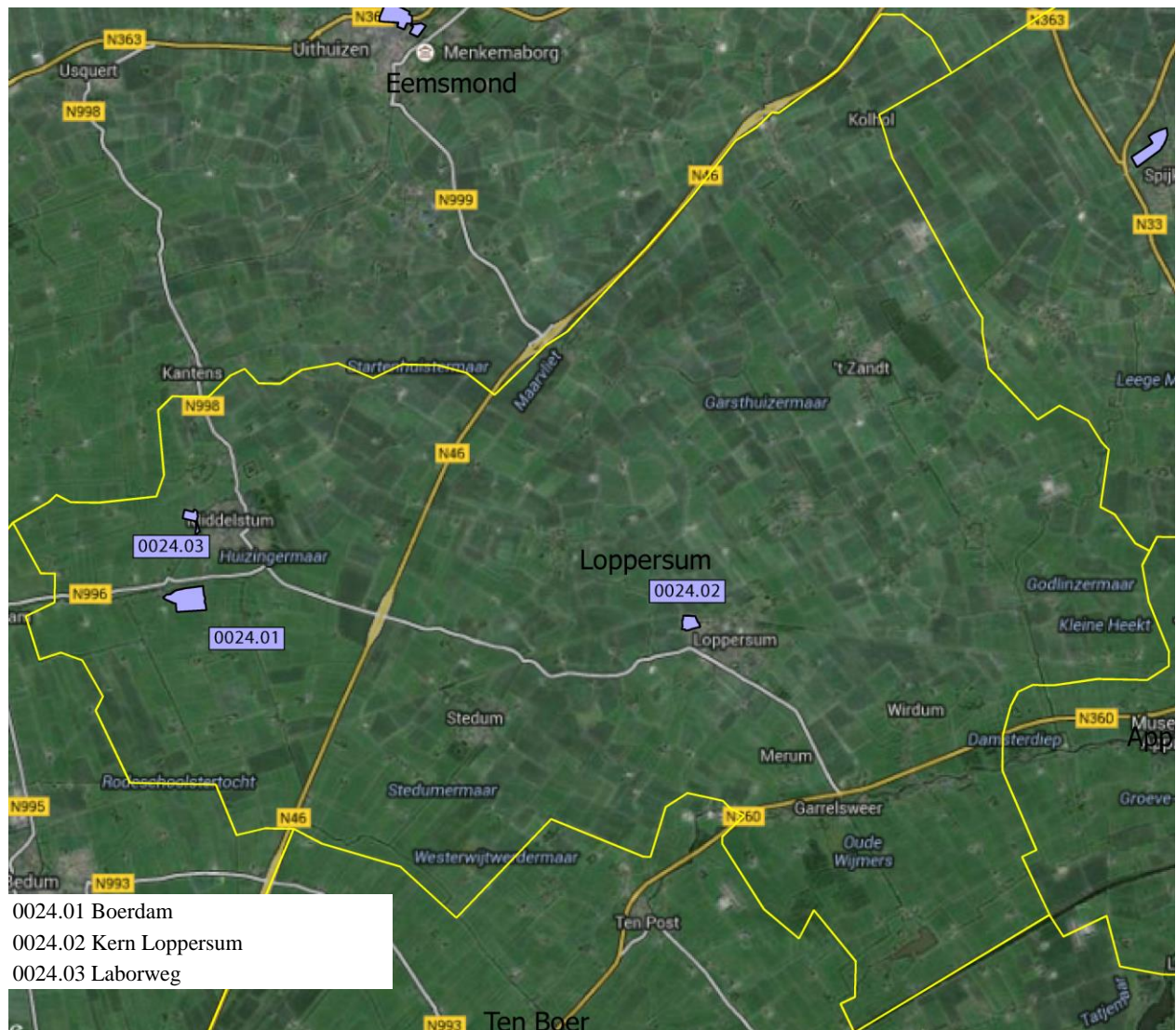


Bouwperiode (% van periode in totaal)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar het begin van deze bijlage. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor de gemeente en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

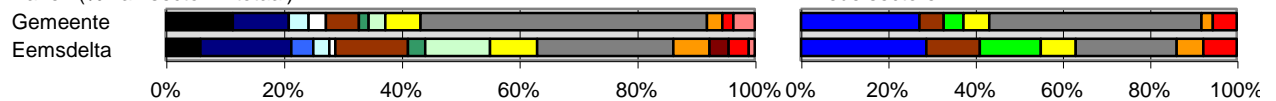




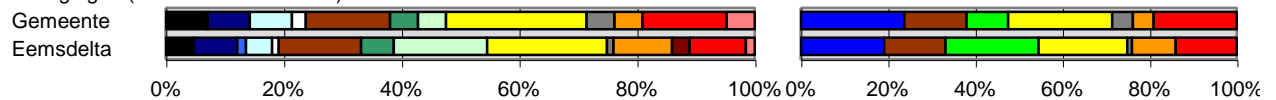
## FACTSHEET: 1651 Eemsmoond

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	50,1	15,9%	3	Aandeel eenmanszaken	14%	20%	3
Hectares in gebruik netto	36,5	21,1%	2	Aandeel kleine bedrijven	14%	15%	3
Totaal uitgeefbaar netto	1,0	1,6%	3	Banen per vestiging	19,1	15,4	2
Toeg. waarde (€ mln)	29,4	11,8%	3	Banen per hectare	22,0	24,1	2
Vestigingen	42	15,5%	3	TW per baan (€ dzd)	36,6	59,7	3
Banen	804	19,3%	3	TW per hectare (€ mln)	0,81	1,44	4
m2 panden totaal	83.276	17,3%	3	Opleidingsindex	1,63	1,76	3
m2 woon-werk	6.004	37,9%	1	Afstand tot afslag snelweg	22,9	16,6	4
m2 kantoor (BAG)	2.825	24,2%	3	Afstand tot station	0,7	1,7	1
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	1.060	1.072	2
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 4 gemeenten Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	92%	87%	2
				Aandeel kantoorsectoren	3%	6%	3
				Bebouwingsdichtheid	22,8%	27,8%	4
				Gemiddeld bouwjaar	1993	1981	1
				Aandeel woon-werk	10,2%	4,4%	1
				Diversificatie	0,322		4

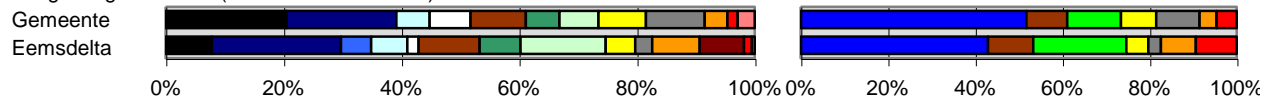
Banen (% van sector in totaal)



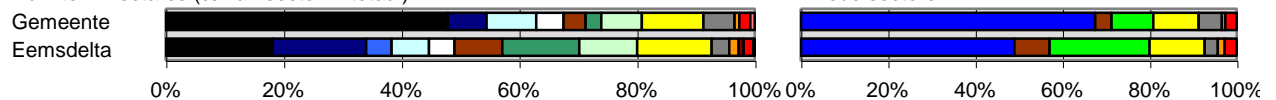
Vestigingen (% van sector in totaal)



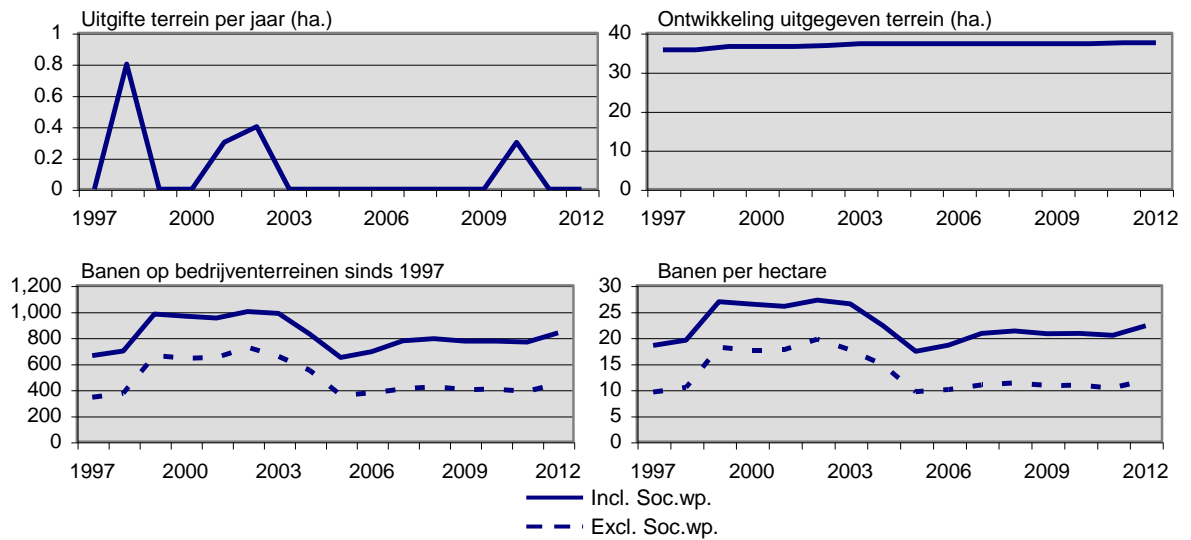
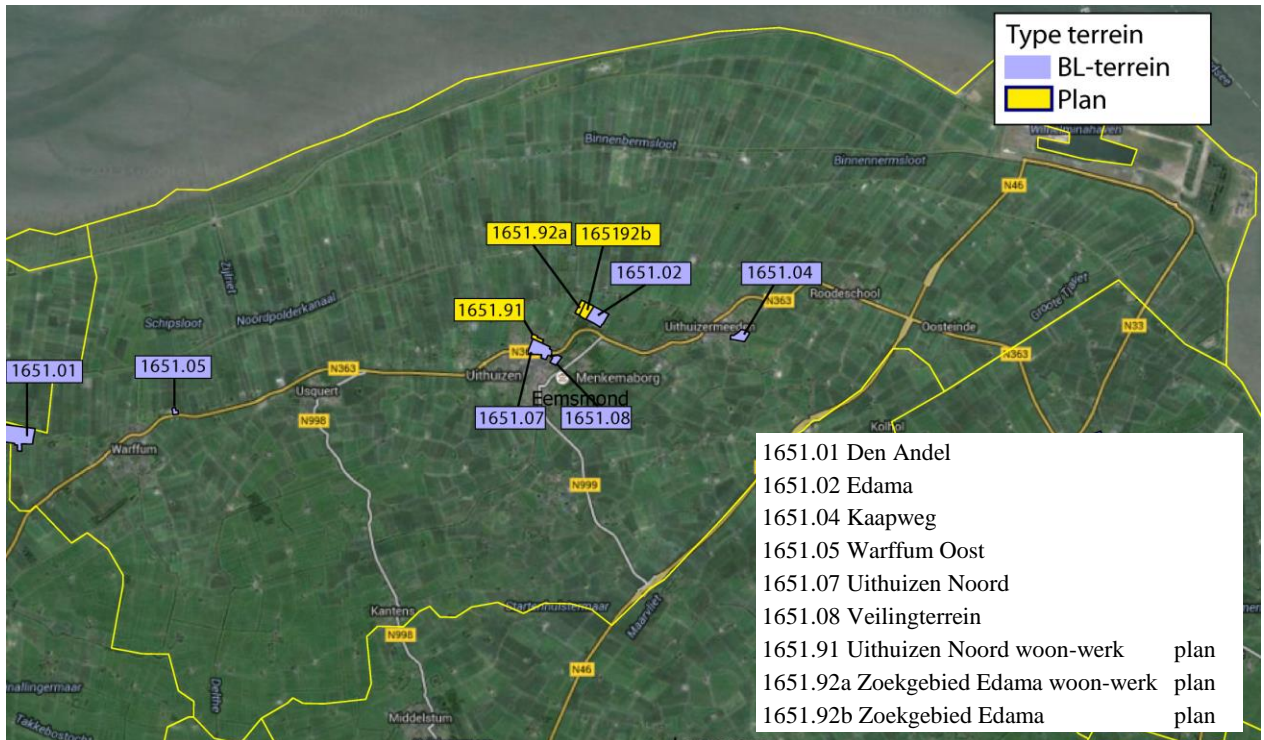
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar het begin van deze bijlage. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor de gemeente en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.



## **Bijlage X   Factsheets bedrijventerreinen**

Voor alle bedrijventerreinen waarvoor in ieder geval al enige uitgifte van kavels heeft plaatsgevonden is een fact sheet opgesteld. Eén van de bronnen is het Vestigingenregister van de provincie Groningen. Een voorwaarde daaraan is dat geen informatie over individuele vestigingen mag worden vrijgegeven. Daarom kon voor bedrijventerreinen met zeer weinig vestigingen soms geen afzonderlijk fact sheet worden opgesteld. Dat geldt voor:

- Bedrijventerrein Tjariet in Delfzijl
- De bedrijventerreinen Den Andel, Kaapweg, Warffum Oost en Veilingterrein in de gemeente Eemmond. Soms kan hier zelfs de vraag worden gesteld of zij als 'bedrijventerrein' moeten worden beschouwd omdat er slechts één bedrijf is gevestigd (of een bedrijf zeer sterk overheersend is op een terrein). Het handhaven of afvoeren van in IBIS geregistreerde bedrijventerreinen is steeds in overleg met vertegenwoordigers van de gemeente gebeurd.

Soms zijn bedrijventerreinen in de factsheets samengevoegd. Dat geldt voor:

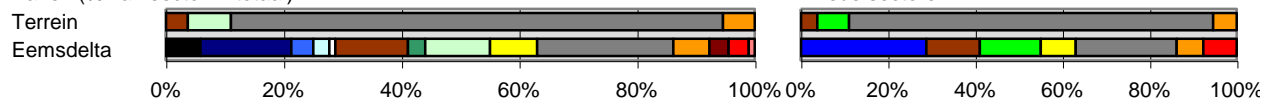
- Farmsumerweg en Energieweg in Appingedam (vroeger was dit zelfs één bedrijventerrein, maar in het midden van dat terrein is een deel herbestemd).
- Boerdam en Laborweg in Loppersum. Deze terreinen liggen vrij dicht bij elkaar.
- Zeesluisen, De Delta en Weiwerd in Delfzijl. Dit zijn alle terreinen in beheer van Groningen Seaports: droge terreinen aan de rand van Oosterhorn.



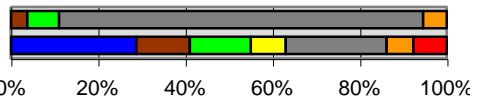
## FACTSHEET: 0003.01 Bedrijvenpark Fivelpoort

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	46,9	14,9%	2	Aandeel eenmanszaken	0%	20%	
Hectares in gebruik netto	4,8	2,8%	10	Aandeel kleine bedrijven	3%	15%	15
Totaal uitgeefbaar netto	19,2	31,5%	2	Banen per vestiging	57,1	15,4	1
Toeg. waarde (€ mln)	11,1	4,5%	7	Banen per hectare	143,9	24,1	1
Vestigingen	12	4,4%	12	TW per baan (€ dzd)	16,3	59,7	15
Banen	685	16,4%	2	TW per hectare (€ mln)	2,34	1,44	4
m2 panden totaal	19.310	4,0%	9	Opleidingsindex	1,56	1,76	15
m2 woon-werk	0	0,0%		Afstand tot afslag snelweg	14,8	16,6	4
m2 kantoor (BAG)	2.595	22,2%	1	Afstand tot station	2,6	1,7	14
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	19	1.072	15
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	95%	87%	5
				Aandeel kantoorsectoren	5%	6%	7
				Bebouwingsdichtheid	31,2%	27,8%	5
				Gemiddeld bouwjaar	2006	1981	1
				Aandeel woon-werk	0,0%	4,4%	
				Diversificatie	0,429		14

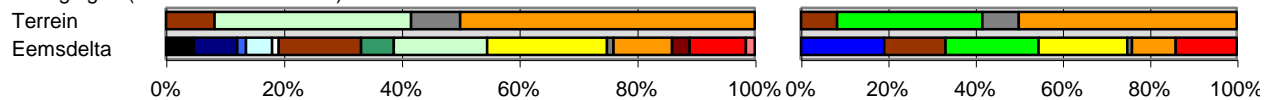
Banen (% van sector in totaal)



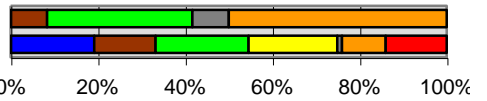
Brede sectoren



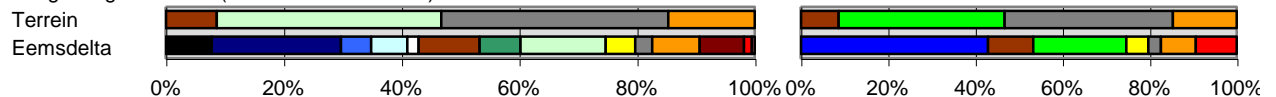
Vestigingen (% van sector in totaal)



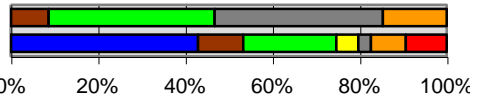
Brede sectoren



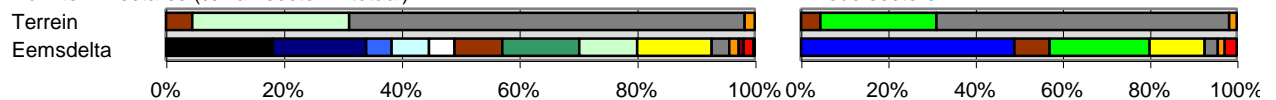
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



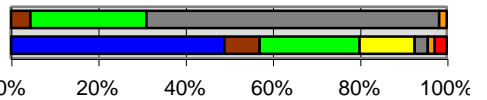
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



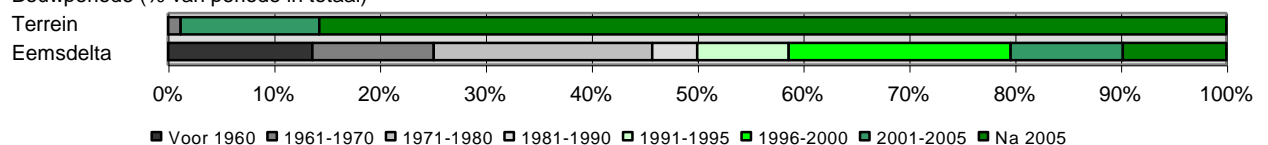
Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dinst.  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dinst.  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnst.  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

■ Industrie  
 ■ Bouwnijverheid  
 ■ Distributie  
 ■ Perifere detailhandel  
 ■ SW-bedrijven  
 ■ Kennisintensieve diensten  
 ■ Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)

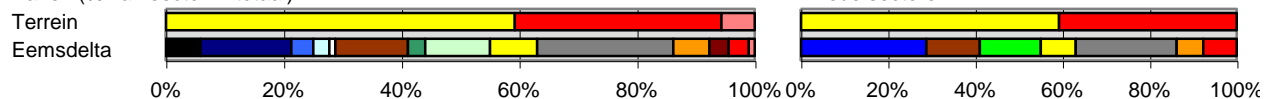


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

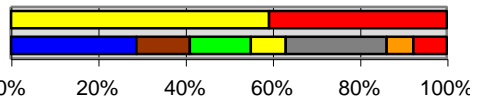
## FACTSHEET: 0003.02 Woonplein Appingedam

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	4,6	1,5%	12	Aandeel eenmanszaken	0%	20%	
Hectares in gebruik netto	3,9	2,3%	13	Aandeel kleine bedrijven	15%	15%	10
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	17,6	15,4	3
Toeg. waarde (€ mln)	4,4	1,8%	12	Banen per hectare	49,7	24,1	4
Vestigingen	11	4,1%	13	TW per baan (€ dzd)	22,8	59,7	14
Banen	194	4,7%	7	TW per hectare (€ mln)	1,13	1,44	11
m2 panden totaal	16.705	3,5%	10	Opleidingsindex	1,70	1,76	11
m2 woon-werk	296	1,9%	10	Afstand tot afslag snelweg	15,9	16,6	9
m2 kantoor (BAG)	0	0,0%		Afstand tot station	1,4	1,7	5
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	2.462	1.072	3
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	59%	87%	13
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	
				Bebouwingsdichtheid	36,7%	27,8%	3
				Gemiddeld bouwjaar	1995	1981	4
				Aandeel woon-werk	1,8%	4,4%	8
				Diversificatie	0,427		13

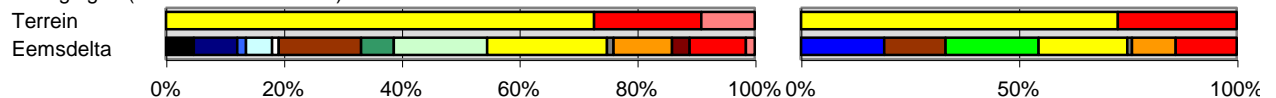
Banen (% van sector in totaal)



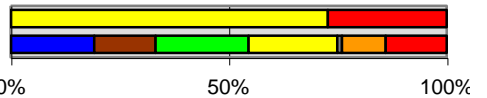
Brede sectoren



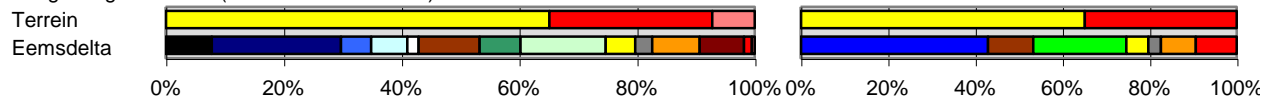
Vestigingen (% van sector in totaal)



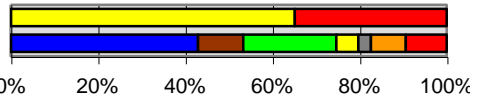
Brede sectoren



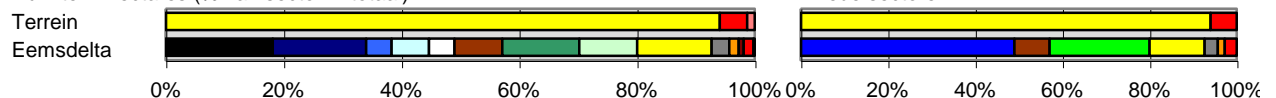
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



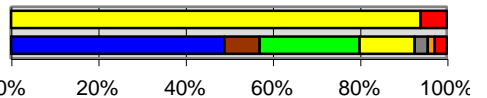
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



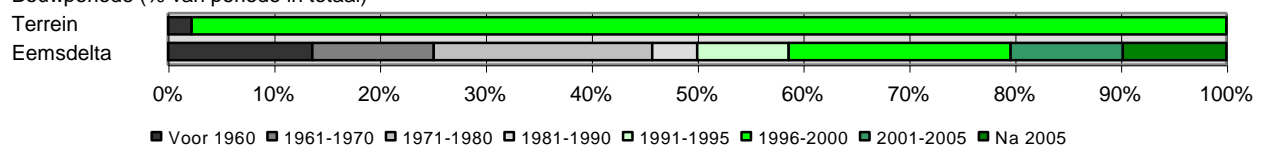
Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dnt. ■ Industrie  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dnt. ■ Distributie  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnt. ■ Perifere detailhandel  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector ■ SW-bedrijven  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

■ Industrie  
 ■ Bouwnijverheid  
 ■ Distributie  
 ■ Perifere detailhandel  
 ■ SW-bedrijven  
 ■ Kennisintensieve diensten  
 ■ Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)



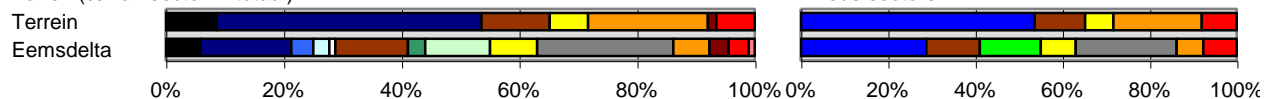
■ Voor 1960 ■ 1961-1970 ■ 1971-1980 ■ 1981-1990 ■ 1991-1995 ■ 1996-2000 ■ 2001-2005 ■ Na 2005

Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijvigheid in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

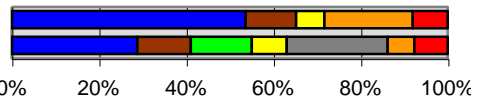
## FACTSHEET: 0003.03 Farmsumerweg/Energieweg

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	12,2	3,9%	8	Aandeel eenmanszaken	22%	20%	5
Hectares in gebruik netto	8,0	4,6%	7	Aandeel kleine bedrijven	14%	15%	11
Totaal uitgeefbaar netto	3,9	6,4%	4	Banen per vestiging	15,3	15,4	5
Toeg. waarde (€ mln)	10,1	4,1%	9	Banen per hectare	17,3	24,1	10
Vestigingen	9	3,3%	15	TW per baan (€ dzd)	73,4	59,7	6
Banen	138	3,3%	11	TW per hectare (€ mln)	1,27	1,44	8
m2 panden totaal	22.502	4,7%	8	Opleidingsindex	1,92	1,76	2
m2 woon-werk	0	0,0%		Afstand tot afslag snelweg	16,3	16,6	12
m2 kantoor (BAG)	2.408	20,6%	3	Afstand tot station	1,0	1,7	3
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	2.690	1.072	2
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	72%	87%	12
				Aandeel kantoorsectoren	20%	6%	2
				Bebouwingsdichtheid	28,3%	27,8%	11
				Gemiddeld bouwjaar	1961	1981	14
				Aandeel woon-werk	0,0%	4,4%	
				Diversificatie	0,254		1

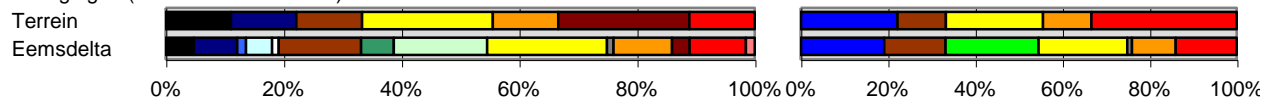
Banen (% van sector in totaal)



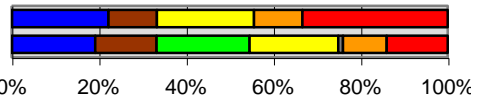
Brede sectoren



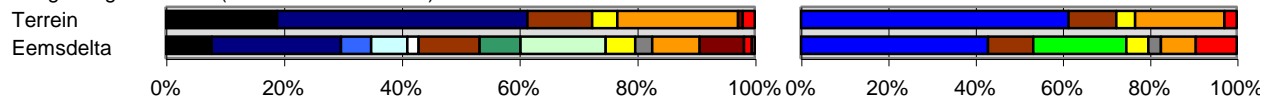
Vestigingen (% van sector in totaal)



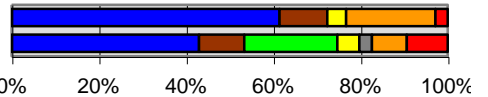
Brede sectoren



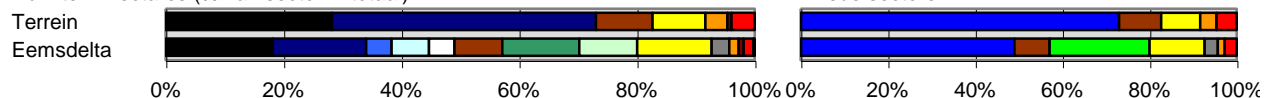
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



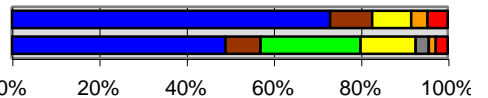
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)

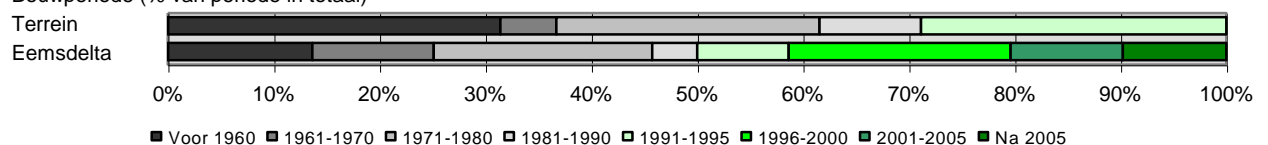


Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dnt. ■ Industrie  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dnt. ■ Distributie  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnt. ■ Perifere detailhandel  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector ■ SW-bedrijven  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

Bouwperiode (% van periode in totaal)



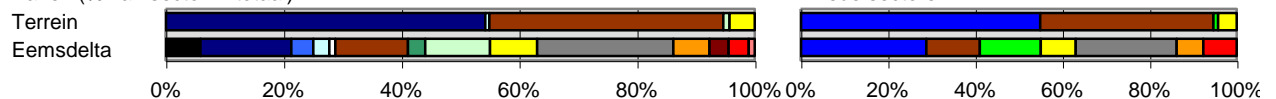
■ Voor 1960 ■ 1961-1970 ■ 1971-1980 ■ 1981-1990 ■ 1991-1995 ■ 1996-2000 ■ 2001-2005 ■ Na 2005

Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

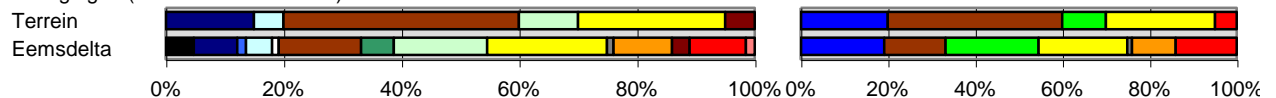
## FACTSHEET: 0003.04 Woldweg

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	15,4	4,9%	6	Aandeel eenmanszaken	20%	20%	7
Hectares in gebruik netto	6,9	4,0%	8	Aandeel kleine bedrijven	16%	15%	9
Totaal uitgeefbaar netto	3,9	6,4%	5	Banen per vestiging	14,1	15,4	8
Toeg. waarde (€ mln)	19,0	7,6%	4	Banen per hectare	40,9	24,1	5
Vestigingen	20	7,4%	3	TW per baan (€ dzd)	67,3	59,7	7
Banen	282	6,8%	5	TW per hectare (€ mln)	2,75	1,44	3
m2 panden totaal	35.104	7,3%	5	Opleidingsindex	1,80	1,76	8
m2 woon-werk	1.645	10,4%	4	Afstand tot afslag snelweg	15,5	16,6	8
m2 kantoor (BAG)	146	1,3%	8	Afstand tot station	2,0	1,7	11
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	2.132	1.072	4
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	100%	87%	2
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	
				Bebouwingsdichtheid	50,9%	27,8%	1
				Gemiddeld bouwjaar	1989	1981	7
				Aandeel woon-werk	12,3%	4,4%	2
				Diversificatie	0,375		10

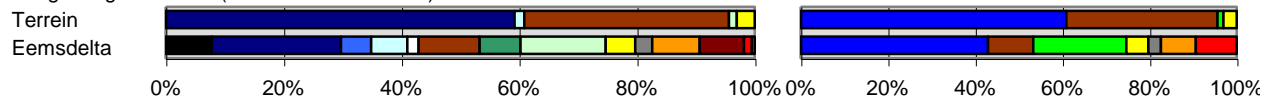
Banen (% van sector in totaal)



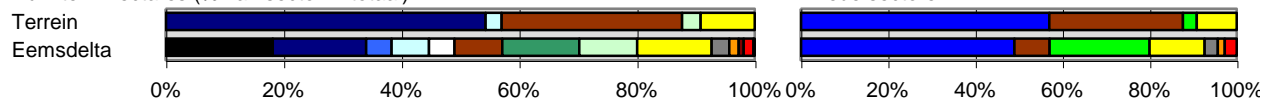
Vestigingen (% van sector in totaal)



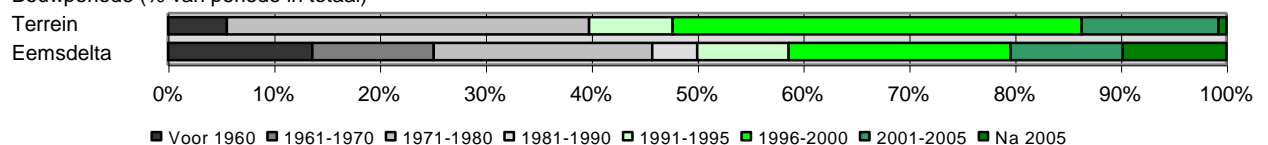
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

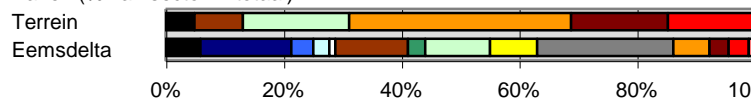


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

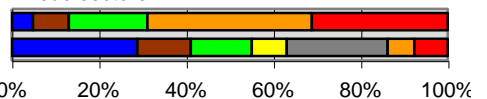
## FACTSHEET: 0003.05 Sikkel Appingedam

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	2,8	0,9%	15	Aandeel eenmanszaken	8%	20%	12
Hectares in gebruik netto	2,5	1,4%	15	Aandeel kleine bedrijven	64%	15%	2
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	4,7	15,4	14
Toeg. waarde (€ mln)	3,4	1,4%	13	Banen per hectare	24,4	24,1	8
Vestigingen	13	4,8%	10	TW per baan (€ dzd)	56,0	59,7	10
Banen	61	1,5%	14	TW per hectare (€ mln)	1,37	1,44	7
m2 panden totaal	7.209	1,5%	15	Opleidingsindex	2,08	1,76	1
m2 woon-werk	0	0,0%		Afstand tot afslag snelweg	16,0	16,6	10
m2 kantoor (BAG)	277	2,4%	7	Afstand tot station	1,5	1,7	7
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	2.918	1.072	1
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	31%	87%	15
				Aandeel kantoorsectoren	38%	6%	1
				Bebouwingsdichtheid	28,8%	27,8%	10
				Gemiddeld bouwjaar	2001	1981	2
				Aandeel woon-werk	0,0%	4,4%	
				Diversificatie	0,420		12

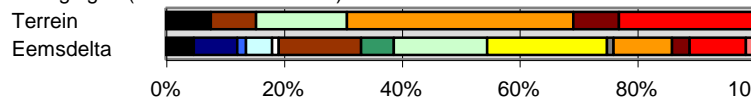
Banen (% van sector in totaal)



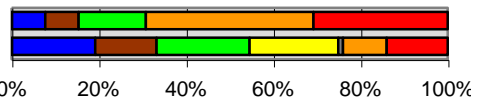
Brede sectoren



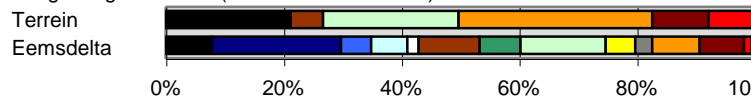
Vestigingen (% van sector in totaal)



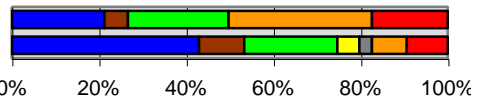
Brede sectoren



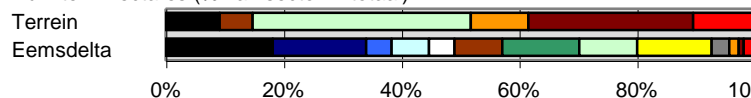
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



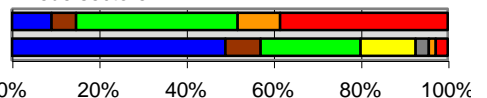
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



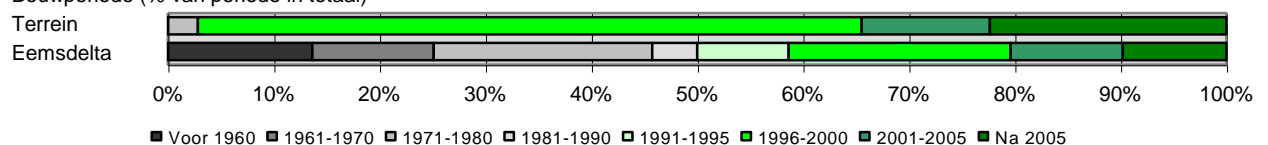
Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dinst.  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dinst.  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnst.  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

■ Industrie  
 ■ Bouwnijverheid  
 ■ Distributie  
 ■ Perifere detailhandel  
 ■ SW-bedrijven  
 ■ Kennisintensieve diensten  
 ■ Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)

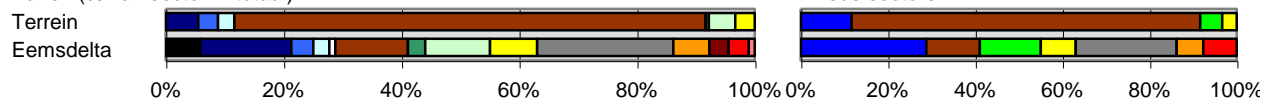


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

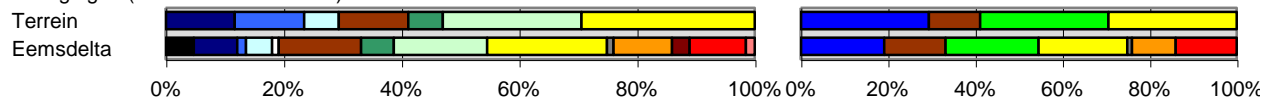
## FACTSHEET: 0010.02 Seendweg

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	5,8	1,9%	11	Aandeel eenmanszaken	41%	20%	2
Hectares in gebruik netto	4,7	2,7%	11	Aandeel kleine bedrijven	20%	15%	7
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	10,6	15,4	11
Toeg. waarde (€ mln)	8,6	3,5%	10	Banen per hectare	38,5	24,1	6
Vestigingen	17	6,3%	5	TW per baan (€ dzd)	47,8	59,7	11
Banen	180	4,3%	8	TW per hectare (€ mln)	1,84	1,44	5
m2 panden totaal	13.600	2,8%	12	Opleidingsindex	1,88	1,76	5
m2 woon-werk	879	5,5%	7	Afstand tot afslag snelweg	14,6	16,6	2
m2 kantoor (BAG)	0	0,0%		Afstand tot station	2,0	1,7	12
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	768	1.072	10
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	102%	87%	1
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	
				Bebouwingsdichtheid	29,1%	27,8%	9
				Gemiddeld bouwjaar	1985	1981	8
				Aandeel woon-werk	9,5%	4,4%	4
				Diversificatie	0,263		2

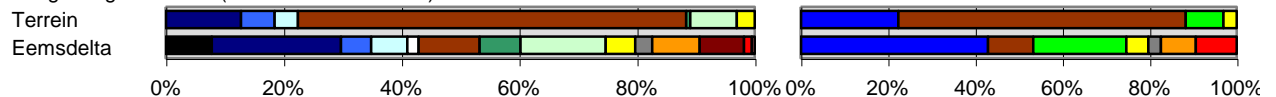
Banen (% van sector in totaal)



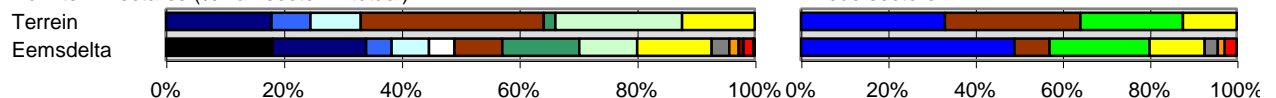
Vestigingen (% van sector in totaal)



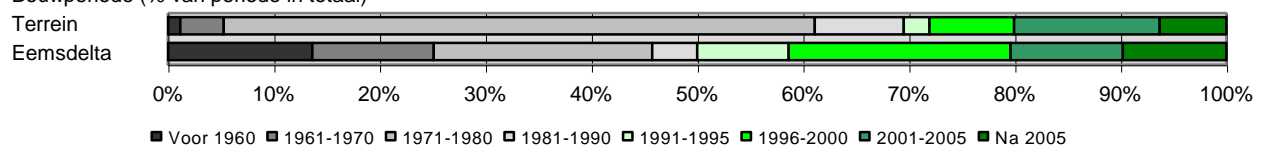
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

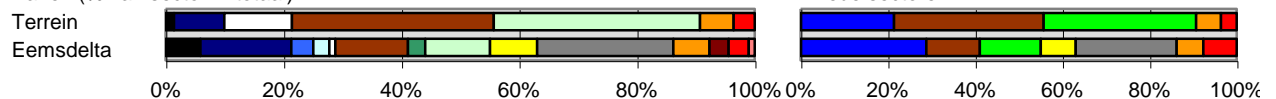


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

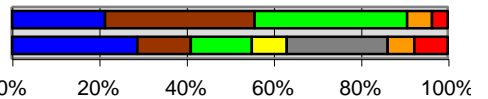
## FACTSHEET: 0010.03 Oosterhorn droog (bestaande uit Zeesluizen, De Delta en Weiwerd)

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	27,2	8,6%	4	Aandeel eenmanszaken	8%	20%	12
Hectares in gebruik netto	12,6	7,3%	4	Aandeel kleine bedrijven	28%	15%	5
Totaal uitgeefbaar netto	7,0	11,4%	3	Banen per vestiging	10,8	15,4	10
Toeg. waarde (€ mln)	10,8	4,3%	8	Banen per hectare	11,1	24,1	12
Vestigingen	13	4,8%	10	TW per baan (€ dzd)	77,2	59,7	5
Banen	140	3,4%	10	TW per hectare (€ mln)	0,86	1,44	13
m2 panden totaal	25.446	5,3%	7	Opleidingsindex	1,84	1,76	6
m2 woon-werk	1.178	7,4%	6	Afstand tot afslag snelweg	14,8	16,6	5
m2 kantoor (BAG)	0	0,0%		Afstand tot station	2,0	1,7	10
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	75	1.072	13
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	91%	87%	7
				Aandeel kantoorsectoren	6%	6%	6
				Bebouwingsdichtheid	20,2%	27,8%	14
				Gemiddeld bouwjaar	1979	1981	10
				Aandeel woon-werk	7,2%	4,4%	5
				Diversificatie	0,362		8

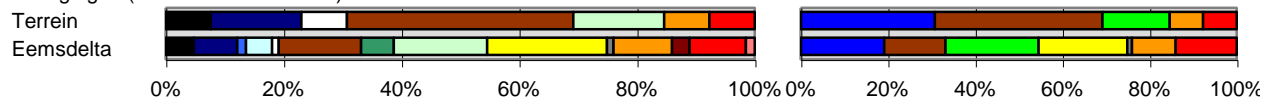
Banen (% van sector in totaal)



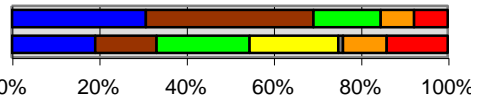
Brede sectoren



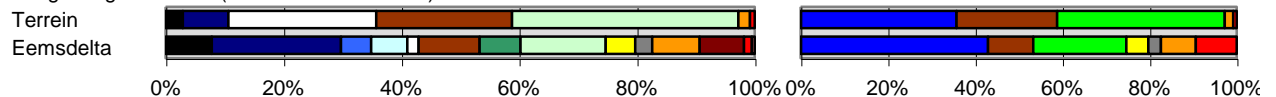
Vestigingen (% van sector in totaal)



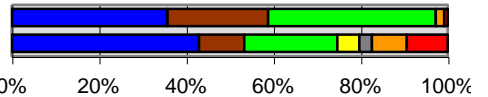
Brede sectoren



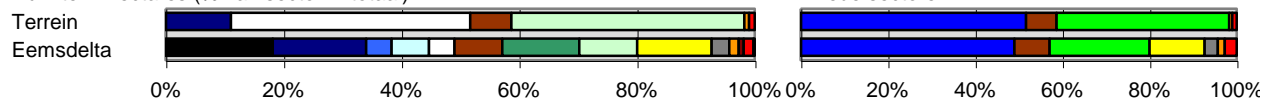
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



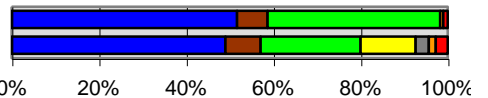
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



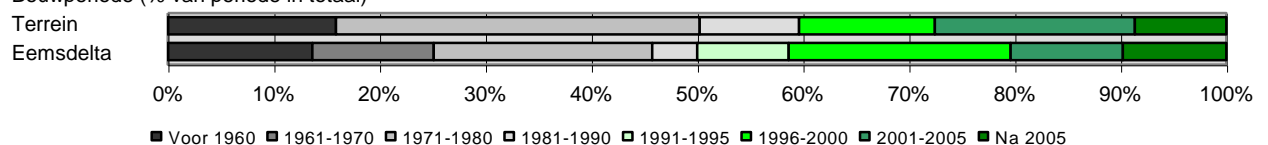
Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dnt.  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dnt.  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnt.  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

■ Industrie  
 ■ Bouwnijverheid  
 ■ Distributie  
 ■ Perifere detailhandel  
 ■ SW-bedrijven  
 ■ Kennisintensieve diensten  
 ■ Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)

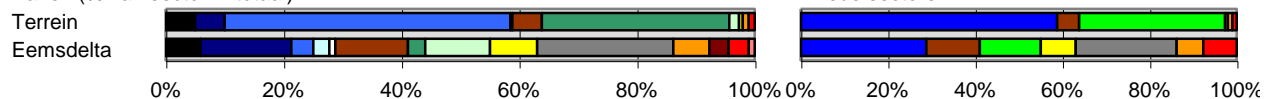


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

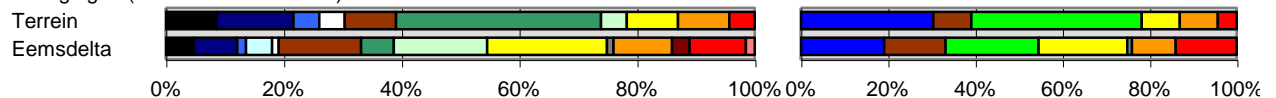
## FACTSHEET: 0010.04 Farmsumerpoort Groningen Seaports

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie	
Hectares bruto	70,4	22,3%	1	Aandeel eenmanszaken	26%	20%	4	
Hectares in gebruik netto	35,3	20,4%	1	Aandeel kleine bedrijven	20%	15%	8	
Totaal uitgeefbaar netto	21,0	34,4%	1	Banen per vestiging	13,0	15,4	9	
Toeg. waarde (€ mln)	31,5	12,7%	2	Banen per hectare	8,5	24,1	13	
Vestigingen	23	8,5%	2	TW per baan (€ dzd)	105,3	59,7	1	
Banen	299	7,2%	4	TW per hectare (€ mln)	0,89	1,44	12	
m2 panden totaal	103.464	21,5%	1	Opleidingsindex	1,90	1,76	4	
m2 woon-werk	663	4,2%	8	Afstand tot afslag snelweg	14,6	16,6	3	
m2 kantoor (BAG)	50	0,4%	9	Afstand tot station	2,1	1,7	13	
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	918	1.072	8	
Toelichting:					Aandeel BT-sectoren	98%	87%	4
					Aandeel kantoorsectoren	1%	6%	9
					Bebouwingsdichtheid	29,3%	27,8%	8
					Gemiddeld bouwjaar	1985	1981	9
					Aandeel woon-werk	1,0%	4,4%	9
					Diversificatie	0,458		15

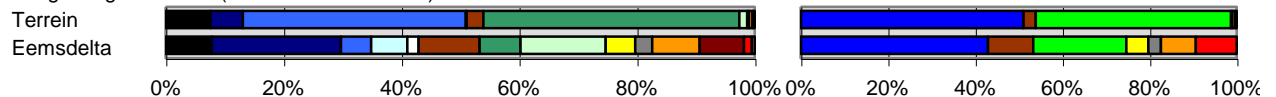
Banen (% van sector in totaal)



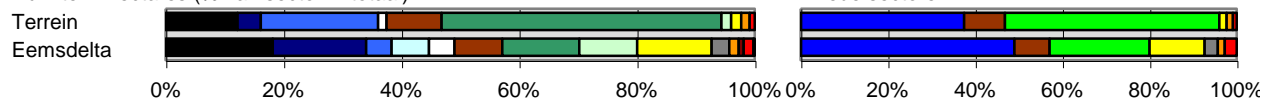
Vestigingen (% van sector in totaal)



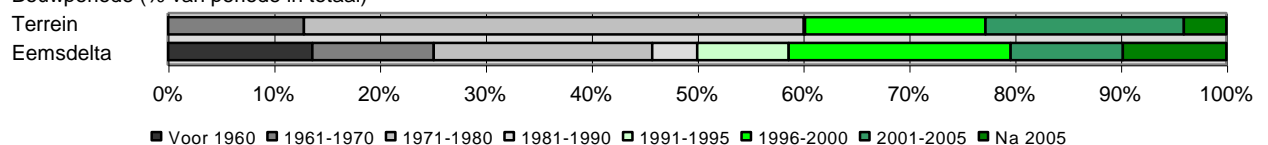
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)



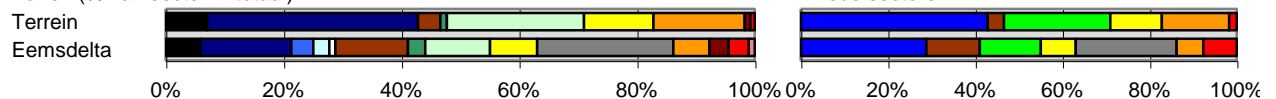
Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.



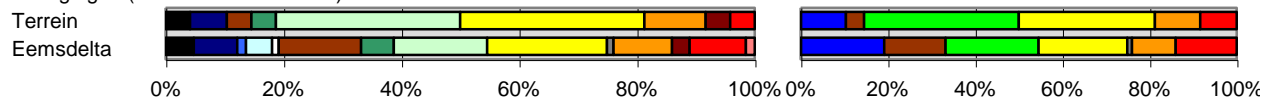
## FACTSHEET: 0010.05 Farmsumerpoort Gemeente

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie	
Hectares bruto	28,2	9,0%	3	Aandeel eenmanszaken	13%	20%	11	
Hectares in gebruik netto	22,6	13,1%	2	Aandeel kleine bedrijven	13%	15%	12	
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	17,1	15,4	4	
Toeg. waarde (€ mln)	69,1	27,8%	1	Banen per hectare	36,3	24,1	7	
Vestigingen	48	17,7%	1	TW per baan (€ dzd)	84,2	59,7	4	
Banen	821	19,7%	1	TW per hectare (€ mln)	3,06	1,44	2	
m2 panden totaal	60.146	12,5%	2	Opleidingsindex	1,92	1,76	3	
m2 woon-werk	332	2,1%	9	Afstand tot afslag snelweg	15,0	16,6	6	
m2 kantoor (BAG)	2.535	21,7%	2	Afstand tot station	1,7	1,7	9	
m2 kantoor >500m² (Bak)	4.942	100,0%	1	Nabijheid woonwijk	918	1.072	9	
Toelichting:					Aandeel BT-sectoren	85%	87%	11
					Aandeel kantoorsectoren	15%	6%	3
	Positie: Binnen totaal van 15 terreinen				Bebouwingsdichtheid	26,6%	27,8%	12
	Aandeel: % in totaal Eemsdelta				Gemiddeld bouwjaar	1974	1981	12
	Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel woon-werk	0,7%	4,4%	11
					Diversificatie	0,330		4

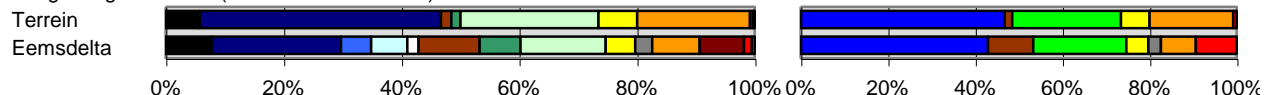
Banen (% van sector in totaal)



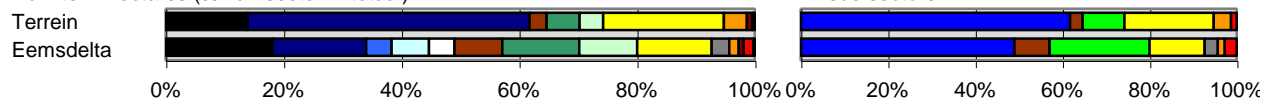
Vestigingen (% van sector in totaal)



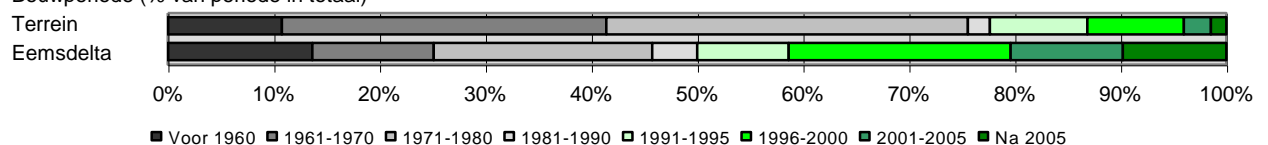
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

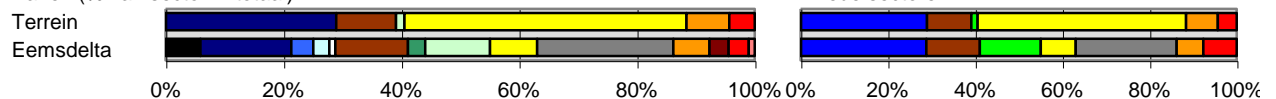


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

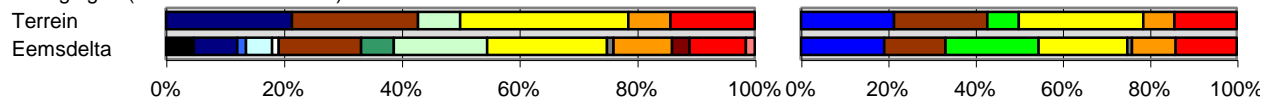
## FACTSHEET: 0010.06 Industriepark Eemskanaaldok

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	14,3	4,5%	7	Aandeel eenmanszaken	21%	20%	6
Hectares in gebruik netto	11,5	6,6%	5	Aandeel kleine bedrijven	48%	15%	3
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	4,9	15,4	13
Toeg. waarde (€ mln)	3,0	1,2%	14	Banen per hectare	6,0	24,1	15
Vestigingen	14	5,2%	9	TW per baan (€ dzd)	44,0	59,7	12
Banen	69	1,7%	13	TW per hectare (€ mln)	0,26	1,44	15
m2 panden totaal	35.698	7,4%	4	Opleidingsindex	1,78	1,76	9
m2 woon-werk	1.865	11,8%	2	Afstand tot afslag snelweg	15,5	16,6	7
m2 kantoor (BAG)	326	2,8%	6	Afstand tot station	1,2	1,7	4
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	1.242	1.072	7
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	88%	87%	9
				Aandeel kantoorsectoren	7%	6%	5
				Bebouwingsdichtheid	31,1%	27,8%	6
				Gemiddeld bouwjaar	1944	1981	15
				Aandeel woon-werk	5,8%	4,4%	6
				Diversificatie	0,365		9

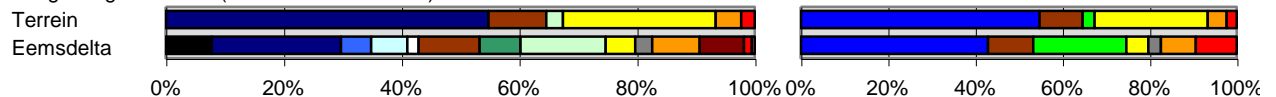
Banen (% van sector in totaal)



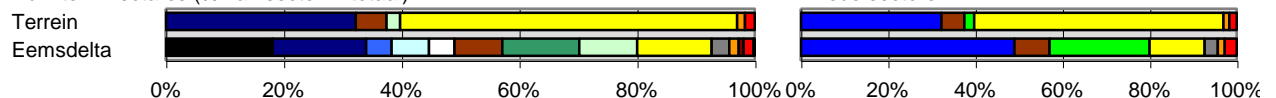
Vestigingen (% van sector in totaal)



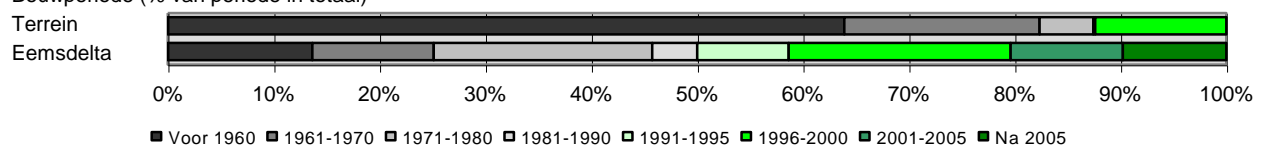
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

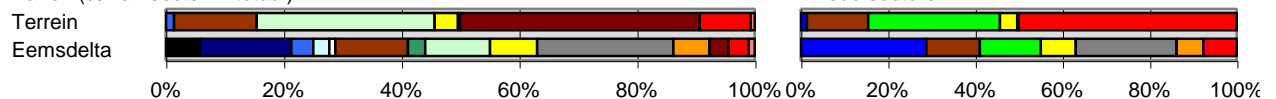


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

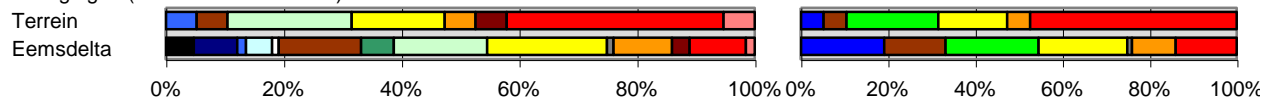
## FACTSHEET: 0010.09 Sikkel Delfzijl

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	4,0	1,3%	14	Aandeel eenmanszaken	16%	20%	10
Hectares in gebruik netto	3,2	1,8%	14	Aandeel kleine bedrijven	20%	15%	6
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	14,6	15,4	7
Toeg. waarde (€ mln)	26,2	10,5%	3	Banen per hectare	87,3	24,1	2
Vestigingen	19	7,0%	4	TW per baan (€ dzd)	94,1	59,7	3
Banen	278	6,7%	6	TW per hectare (€ mln)	8,22	1,44	1
m2 panden totaal	10.430	2,2%	14	Opleidingsindex	1,81	1,76	7
m2 woon-werk	0	0,0%		Afstand tot afslag snelweg	16,1	16,6	11
m2 kantoor (BAG)	0	0,0%		Afstand tot station	1,6	1,7	8
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	1.993	1.072	5
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	50%	87%	14
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	10
				Bebouwingsdichtheid	32,8%	27,8%	4
				Gemiddeld bouwjaar	1998	1981	3
				Aandeel woon-werk	0,0%	4,4%	
				Diversificatie	0,331		5

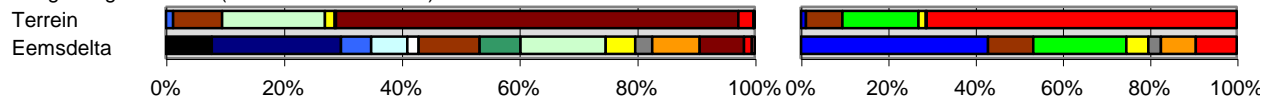
Banen (% van sector in totaal)



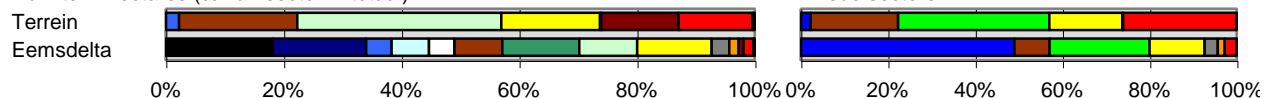
Vestigingen (% van sector in totaal)



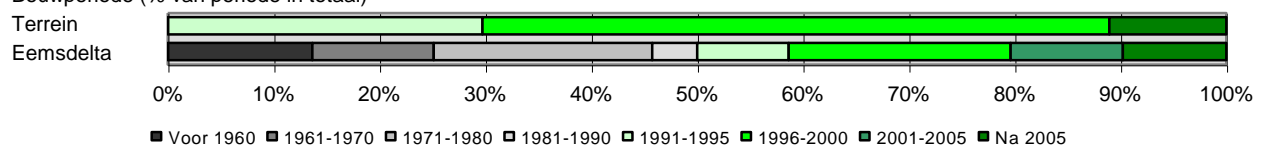
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

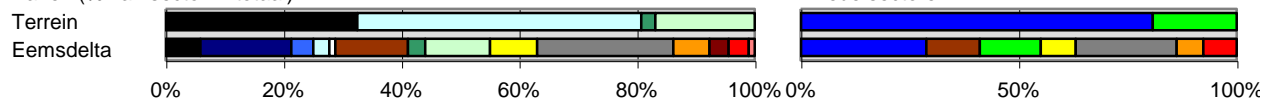


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

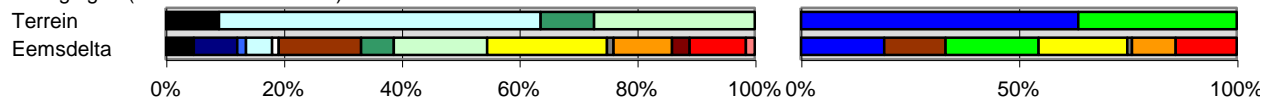
## FACTSHEET: 0024.01 Boerdam/Laborweg

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	18,0	5,7%	5	Aandeel eenmanszaken	27%	20%	3
Hectares in gebruik netto	14,4	8,3%	3	Aandeel kleine bedrijven	11%	15%	13
Totaal uitgeefbaar netto	1,0	1,6%	6	Banen per vestiging	15,1	15,4	6
Toeg. waarde (€ mln)	17,4	7,0%	5	Banen per hectare	11,5	24,1	11
Vestigingen	11	4,1%	13	TW per baan (€ dzd)	104,6	59,7	2
Banen	166	4,0%	9	TW per hectare (€ mln)	1,21	1,44	9
m2 panden totaal	42.345	8,8%	3	Opleidingsindex	1,58	1,76	14
m2 woon-werk	1.646	10,4%	3	Afstand tot afslag snelweg	14,6	16,6	1
m2 kantoor (BAG)	0	0,0%		Afstand tot station	4,0	1,7	15
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	67	1.072	14
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	100%	87%	2
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	
				Bebouwingsdichtheid	29,4%	27,8%	7
				Gemiddeld bouwjaar	1974	1981	11
				Aandeel woon-werk	4,8%	4,4%	7
				Diversificatie	0,291		3

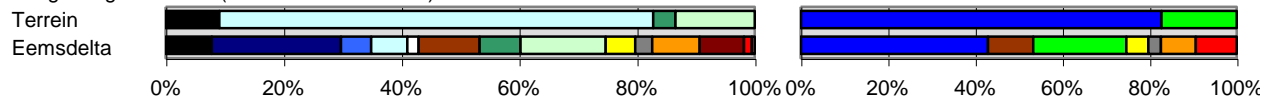
Banen (% van sector in totaal)



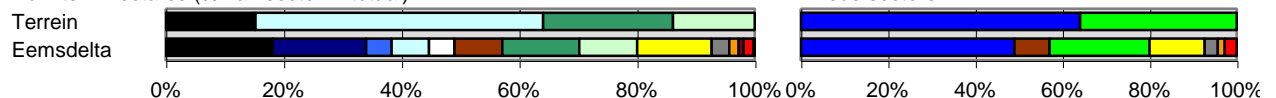
Vestigingen (% van sector in totaal)



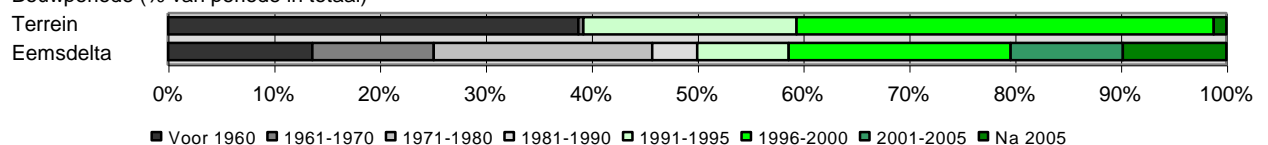
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

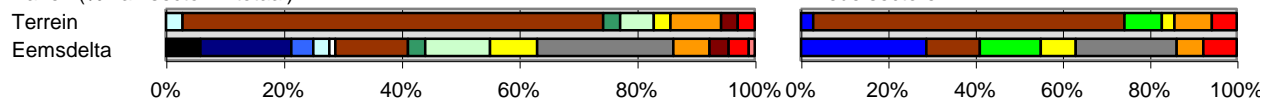


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

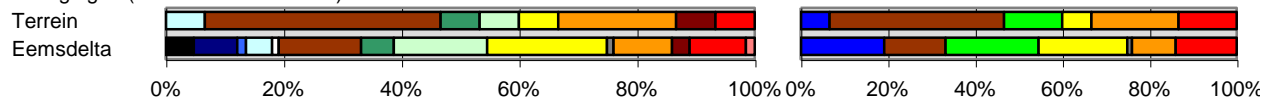
## FACTSHEET: 0024.02 Kern Loppersum

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	4,5	1,4%	13	Aandeel eenmanszaken	67%	20%	1
Hectares in gebruik netto	4,2	2,4%	12	Aandeel kleine bedrijven	66%	15%	1
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	2,3	15,4	15
Toeg. waarde (€ mln)	2,0	0,8%	15	Banen per hectare	8,3	24,1	14
Vestigingen	15	5,5%	8	TW per baan (€ dzd)	58,2	59,7	9
Banen	35	0,8%	15	TW per hectare (€ mln)	0,49	1,44	14
m2 panden totaal	12.407	2,6%	13	Opleidingsindex	1,71	1,76	10
m2 woon-werk	1.336	8,4%	5	Afstand tot afslag snelweg	16,4	16,6	13
m2 kantoor (BAG)	516	4,4%	5	Afstand tot station	0,6	1,7	2
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	690	1.072	11
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	86%	87%	10
				Aandeel kantoorsectoren	9%	6%	4
				Bebouwingsdichtheid	17,5%	27,8%	15
				Gemiddeld bouwjaar	1972	1981	13
				Aandeel woon-werk	10,8%	4,4%	3
				Diversificatie	0,358		7

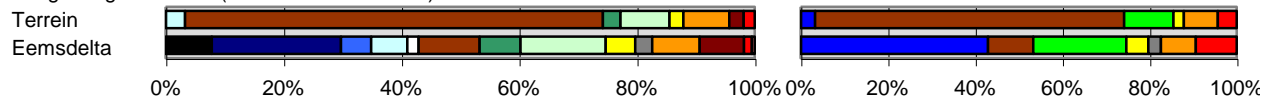
Banen (% van sector in totaal)



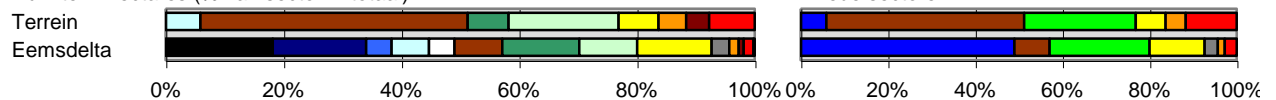
Vestigingen (% van sector in totaal)



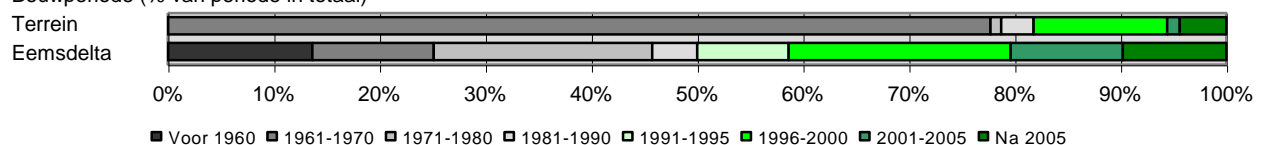
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

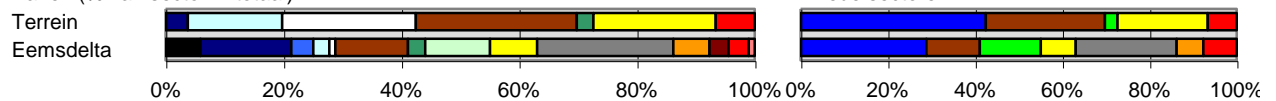


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

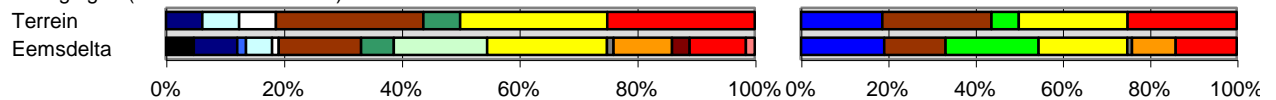
## FACTSHEET: 1651.02 Edama

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	9,5	3,0%	10	Aandeel eenmanszaken	19%	20%	8
Hectares in gebruik netto	6,0	3,5%	9	Aandeel kleine bedrijven	28%	15%	4
Totaal uitgeefbaar netto	1,0	1,6%	6	Banen per vestiging	6,6	15,4	12
Toeg. waarde (€ mln)	7,0	2,8%	11	Banen per hectare	17,7	24,1	9
Vestigingen	16	5,9%	7	TW per baan (€ dzd)	65,8	59,7	8
Banen	106	2,5%	12	TW per hectare (€ mln)	1,16	1,44	10
m2 panden totaal	15.756	3,3%	11	Opleidingsindex	1,68	1,76	12
m2 woon-werk	4.643	29,3%	1	Afstand tot afslag snelweg	23,7	16,6	15
m2 kantoor (BAG)	46	0,4%	10	Afstand tot station	1,4	1,7	6
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	355	1.072	12
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	93%	87%	6
				Aandeel kantoorsectoren	0%	6%	
				Bebouwingsdichtheid	26,3%	27,8%	13
				Gemiddeld bouwjaar	1995	1981	5
				Aandeel woon-werk	35,3%	4,4%	1
				Diversificatie	0,414		11

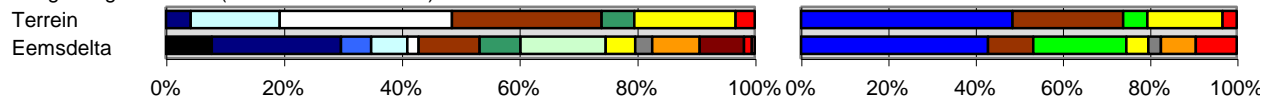
Banen (% van sector in totaal)



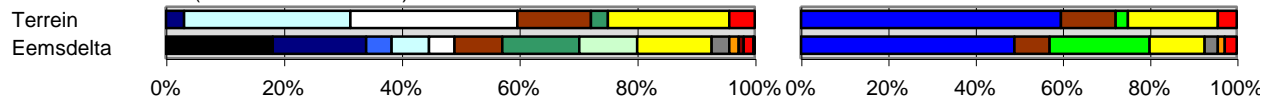
Vestigingen (% van sector in totaal)



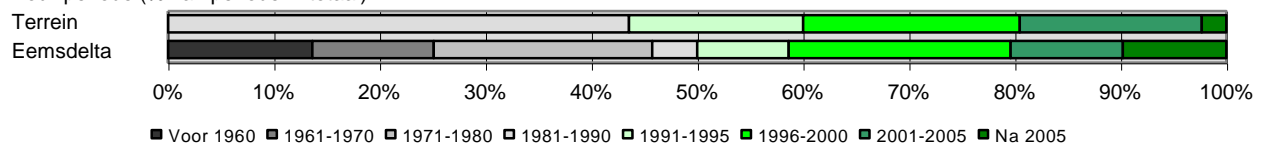
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



Bouwperiode (% van periode in totaal)

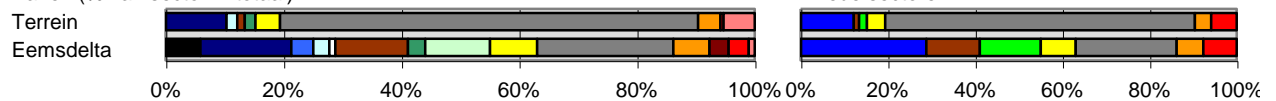


Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.

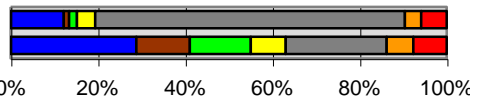
## FACTSHEET: 1651.07 Uithuizen Noord

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Eemsdelta	Positie
Hectares bruto	10,3	3,3%	9	Aandeel eenmanszaken	18%	20%	9
Hectares in gebruik netto	8,0	4,6%	6	Aandeel kleine bedrijven	9%	15%	14
Totaal uitgeefbaar netto	0,0	0,0%		Banen per vestiging	32,4	15,4	2
Toeg. waarde (€ mln)	12,6	5,1%	6	Banen per hectare	68,9	24,1	3
Vestigingen	17	6,3%	5	TW per baan (€ dzd)	22,9	59,7	13
Banen	551	13,2%	3	TW per hectare (€ mln)	1,57	1,44	6
m2 panden totaal	31.791	6,6%	6	Opleidingsindex	1,59	1,76	13
m2 woon-werk	149	0,9%	11	Afstand tot afslag snelweg	22,9	16,6	14
m2 kantoor (BAG)	772	6,6%	4	Afstand tot station	0,2	1,7	1
m2 kantoor >500m² (Bak)	0	0,0%		Nabijheid woonwijk	1.394	1.072	6
Toelichting: Positie: Binnen totaal van 15 terreinen Aandeel: % in totaal Eemsdelta Eemsdelta: gemiddelde score Eemsdelta				Aandeel BT-sectoren	90%	87%	8
				Aandeel kantoorsectoren	4%	6%	8
				Bebouwingsdichtheid	39,7%	27,8%	2
				Gemiddeld bouwjaar	1993	1981	6
				Aandeel woon-werk	0,8%	4,4%	10
				Diversificatie	0,348		6

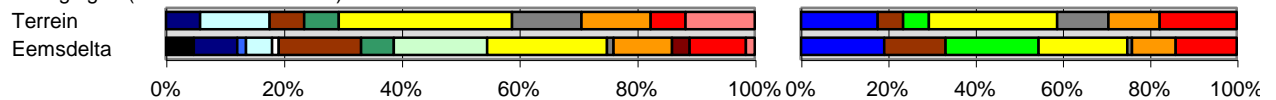
Banen (% van sector in totaal)



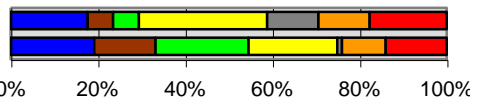
Brede sectoren



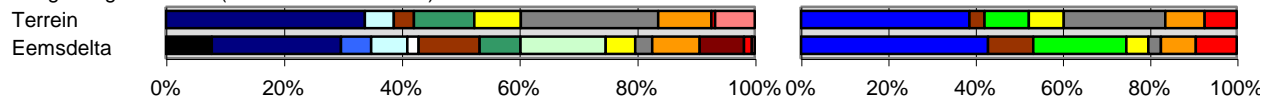
Vestigingen (% van sector in totaal)



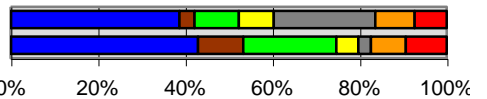
Brede sectoren



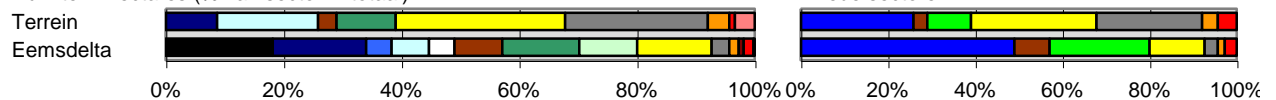
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



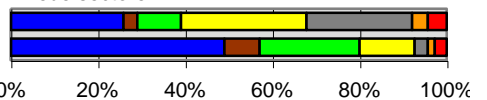
Brede sectoren



Ruimte in hectares (% van sector in totaal)



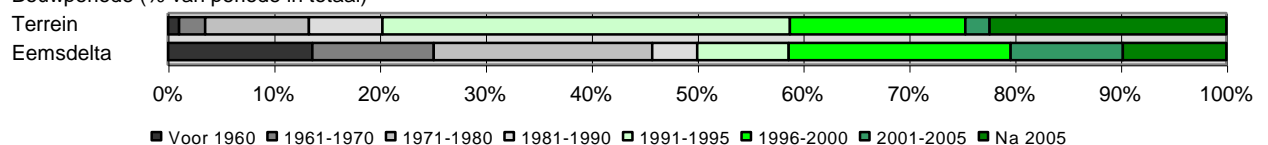
Brede sectoren



■ Kapitaalsintensieve ind. ■ Bouwnijverheid ■ Kennisintensieve dnt.  
 ■ Metaelectro ■ Transport ■ Overige zakelijke dnt.  
 ■ Hightech industrie ■ Groothandel ■ Consumentendnt.  
 ■ Overig industrie ■ Perifere det.handel ■ Non-profit sector  
 ■ Milieu en recycling ■ SW-bedrijven

■ Industrie  
 ■ Bouwnijverheid  
 ■ Distributie  
 ■ Perifere detailhandel  
 ■ SW-bedrijven  
 ■ Kennisintensieve diensten  
 ■ Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)



Voor de toelichting bij de indicatoren wordt verwezen naar bijlage IX. In de staafdiagrammen is steeds het aandeel van een sector in het totaal weergegeven voor het bedrijventerreinen en voor Eemsdelta als geheel. Rechts staan zeven 'brede sectoren', links 14 subsectoren. Tot de brede sector industrie (blauw) zijn gerekend kapitaalsintensieve industrie tot en met milieu en recycling. Distributie (groen) bestaat uit transport en groothandel. Verzorgende diensten (rood) bestaat uit overige zakelijke diensten, consumentendiensten en de non-profit sector. Bedrijfsactiviteiten in ambulante activiteiten is niet meegerekend.