



Faseren van plancapaciteit in de Regio Groningen-Assen

Faseren is alleen mogelijk wanneer op een transparante en eenduidige manier wordt gefaseerd. De volgende 'spelregels' zijn gehanteerd:

1. Niet sleutelen aan het terstond en niet terstond uitgeefbare aanbod (harde plannen) en (vooralsnog) uit te gaan van de huidige planning en fasering van dit aanbod.
2. Plannen voor herstructurering (waarbij opnieuw uitgeefbare kavels beschikbaar komen) staan niet ter discussie.
3. Plannen die bijdragen aan het kunnen verwezenlijken van de herstructureringsopgave (opvang vervangingsvraag) zo min mogelijk te frustreren.
4. Zachte plannen voor bedrijventerreinen waarvoor nog (vrijwel) geen verplichtingen (financieel dan wel planologisch) zijn aangegaan, moeten kritisch tegen het licht worden gehouden.
5. Er wordt rekening gehouden met de functie van de kernen in de regio conform de regionale T-structuur. Dit betekent dat waar nodig aan ontwikkelingen in de hoofdkernen Groningen en Assen en de schragende kernen Leek, Roden en Hogeveen-Sappemeer voorrang wordt verleend boven mogelijke ontwikkelingen in de andere kernen:
 - vanwege de werkgelegenheidsfunctie die deze gemeenten vervullen;
 - aangezien het grootste deel van de ruimtevrage (circa 85% à 90%) afkomstig is uit de eigen gemeente dan wel de direct omliggende gemeenten waardoor spreiding van aanbod over de regio gewenst is.

BCI komt tot de conclusie (zie onderbouwing in de bijlage 1) dat de ontwikkeling van een deel van de zachte plannen nodig is om in de periode tot eind 2020 niet met een tekort te worden geconfronteerd. Het gaat hier om ruim 140 ha terrein. Daarbij echter ook meteen de kanttekening dat, wanneer over de planperiode heen wordt gekeken, kritisch gemonitord dient te worden in hoeverre de ontwikkeling van nieuwe terreinen (en in welke omvang!) op termijn echt nodig is. Wanneer bovenstaande spelregels worden gehanteerd, leidt dit tot het volgende voorstel voor fasering in de regio:

1. De harde plannen conform de huidige planning en fasering te ontwikkelen waarbij in regionale afstemming aanpassingen echter wel aan de orde moeten kunnen zijn bij veranderende marktomstandigheden.
2. De gemeente Groningen neemt in de periode tot 2020 naast de voorgenomen harde plannen geen zachte plannen meer in ontwikkeling. De verwachting is dat Groningen met de harde plannen voor een belangrijk deel aan de verwachte vraag naar ruimte kan voldoen.

3. In Assen wordt conform de huidige plannen vanaf 2013 een start gemaakt met de ontwikkeling van fase 1 van Assen-Zuid.
4. In de gemeente Leek wordt de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2 mogelijk gemaakt, waarbij de gemeenten Leek en Noordenveld een helder stappenplan¹ maken voor de aanpak van de herstructureringsopgave. Dit om scherp te krijgen wanneer Leeksterveld 2 op de markt moet komen.
Indien de herstructureringsopgave zoals beoogd niet of deels wordt gerealiseerd², ziet de gemeente Leek af van ontwikkeling van (een deel van) dit terrein. De herstructurering van deze terreinen en de daaruit voortvloeiende vervangingsvraag vormt tenslotte de basis voor de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2.
5. De overige zachte plannen in de overige gemeenten blijven vooralsnog in de ijskast staan.

Tot slot is het van belang de ontwikkelingen (ruimte vraag, programmering, fasering) jaarlijks te monitoren, omdat:

- de ontwikkeling van de (uitbreidings)vraag de afgelopen jaren fors achter is gebleven bij de prognoses en voor de korte termijn niet de verwachting is dat deze vraag (sterk) zal aantrekken;
- de omvang van de vervangingsvraag direct afhankelijk is van het snelheid waarmee het transformatieproces wordt opgepakt;
- de ontwikkeling van de totale ruimte vraag voor de periode na 2020 naar verwachting een beduidend ander beeld laat zien dan in de periode tot 2020.

Groningen, 9 februari 2010

¹ Leek en Noordenveld maken een duidelijke fasering voor de aanpak van de herstructureringsopgave en de hieruit voortvloeiende vervangingsvraag.

² Voor in totaal vijf terreinen zijn plannen voor herstructurering in de periode 2010-2020. Het gaat hier om: Industripark Leek, Diepswal, Oldebert, Bitseveld Oud en Bitseveld/Noordhoek/Westeres.

Bijlage 1: Onderbouwing regionale afspraken over fasering in de Regio Groningen-Assen

Inleiding

De regio Groningen-Assen heeft een regionaal afsprakenkader opgesteld voor het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen in de regio. Dit afsprakenkader zou op 15 oktober 2009 in de Stuurgroep Regio Groningen-Assen worden ondertekend. In deze Stuurgroep is echter aangegeven dat het voor de gemeente Leek en de provincie Groningen belangrijk is eerst duidelijkheid te creëren hoe om te gaan met de ontwikkeling van bedrijventerrein Leeksterveld fase 2 in het kader van het nieuwe opgestelde POP van de Provincie Groningen (zie tekstkader).

De (nieuwe) Omgevingsverordening van de provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen en derhalve ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (artikel 4.9). Een belangrijk, zo niet het belangrijkste, uitgangspunt daarin is "dat het aantal bedrijventerreinen en de oppervlakte van bestaande bedrijventerreinen niet kunnen worden uitgebreid. Hiermee passen we de SER-ladder toe. Ontheffing is mogelijk als na toepassing van de SER-ladder blijkt dat uitbreiding noodzakelijk is en de behoefte is aangetoond" (bron: Omgevingsverordening). Er is geen sprake van een overgangsregeling. Dit betekent dat er in de toekomst, wanneer niet via toepassing van de SER-ladder de noodzaak kan worden aangetoond, er geen nieuwe bedrijventerreinen meer in de regio Groningen-Assen kunnen worden ontwikkeld, anders dan die reeds op dit moment via een bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat de geplande ontwikkeling van Leeksterveld fase 2 geen doorgang kan vinden.

Voor alle betrokken gemeenten, maar zeker ook voor de beide provincies is het nodig op regionaal niveau een passende oplossing te vinden, mede gelet op het vigerende rijksbeleid en de afspraken die hierover begin december 2009 in het Convenant Bedrijventerreinen tussen rijk, IPO en VNG zijn bekrachtigd. Daarnaast is het ook goed om te beseffen dat wanneer de regiogemeenten er niet uitkomen dit een (provinciale) 'blokkade' betekent voor de mogelijke ontwikkeling van alle zachte plannen in de regio (zie bijlage 2).

Op verzoek van de provincie Groningen en de gemeente Leek heeft de regio door BCI laten nagaan of en zo ja hoe het faseren van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen leidt tot een gezonde vraag-aanbodverhouding in de regio Groningen-Assen waarbij op termijn wellicht ruimte is voor de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2. Hiermee geeft de regio feitelijk op voorhand invulling aan afspraak V van het regionale afsprakenkader. Op deze manier komt de Regio eveneens tegemoet aan het verzoek van provincie Groningen, de vraag van Leek te onderbouwen met een regionaal ingevulde SER-ladder, zoals afgesproken in het POP.

Vraag en aanbod: de huidige situatie

Vraag t/m 2020

De vraag naar bedrijventerreinen is in hoofdlijnen gebaseerd op een onderzoek dat in 2008 door STEC is uitgevoerd³. Daarbij is een onderscheid gemaakt in:

- uitbreidingsvraag:
de ruimtevraag als gevolg van vooral de groei van het regionale bedrijfsleven. Aangezien deze ruimtevraag is gebaseerd op ramingen van het CPB maakt Stec daarbij terecht de kanttekening dat het hier om een beleidsarme raming gaat die hoger dan wel lager kan uitvallen door specifieke beleidsinspanningen die door de regio gedurende de planperiode in gang worden gezet.
- vervangingsvraag:
de vraag als gevolg van bedrijven die door veroudering genoodzaakt zijn naar elders te verhuizen, aangezien de verouderde locatie door transformatie naar een andere functie aan de voorraad wordt onttrokken.
- bovenregionale vraag:
ruimtevraag als gevolg van bedrijven die zich van buiten de regio in de regio Groningen-Assen vestigen. Deze ruimtevraag is beperkt.

De ruimtevraag in de regio Groningen-Assen voor de periode 2007-2020 is destijds als volgt ingeschat (tabel 1):

Tabel 1 Totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen 2007-2020, in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2007-2020
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	455
Vervangingsvraag	35-59
Bovenregionale vraag	23
Totaal	513-537

Bron: CPB, 2005, bewerking Stec Groep

Een kwalitatieve onderverdeling naar diverse typen terreinen leidt tot het beeld zoals weergegeven in tabel 2.

³ Kwaliteit en grondprijzen in de regio Groningen-Assen. Stec groep, 2008

Tabel 2 Ruimtevrage bedrijventerreinen regio Groningen-Assen periode 2007-2020 naar type terrein

Beeldkwaliteit/verschijningsvorm	% van de totale vraag	Netto ha
Werkterrein	25-30%	130-160
Modern gemengd	60-70%	315-370
Hoogwaardig bedrijvenpark	5-10%	25-55

Bron: Stec Groep (2005)

Actualisatie van de vervangingsvraag

Voor een aantal gemeenten (Groningen, Assen, Leek, Noordenveld) is geïnventariseerd welke terreinen de komende jaren (in de periode tot 2020) aan de bedrijventerreinenvoorraad worden onttrokken als gevolg van transformatie. Dit leidt tot het volgende overzicht:

- *Onttrekking gemeente Groningen: het betreft de terreinen Damsterdiep (20 ha), Koningsweg (6 ha), Peizerweg (8 ha), De Vogels (25 ha), Winschoterdiep (10 ha), Reitdiep (21 ha), Eemskanaal (10 ha) en Ulgersmaweg (6 ha) met een totaal oppervlakte van 106 ha.*
- *Onttrekking gemeente Assen: ca 20 ha, betreft gebied ten noorden van het station.*
- *Onttrekking gemeenten Leek/Noordenveld: ca 36 ha, betreft (gedeeltelijke) transformatie van de terreinen Industriepark Leek, Diepswal, Oldebert, Bitseveld Oud en Bitseveld/Noordhoek/Westeres.*

Bij het bepalen van de uiteindelijke vervangingsvraag als gevolg van transformatie dient er rekening mee te worden gehouden dat:

- *Een deel van deze terreinen leeg staat, aangezien het (sterk) verouderde terreinen betreft. De ruimtevrage als gevolg van uitplaatsing van bedrijven betreft daarmee niet de volledige omvang van het te transformeren terrein en valt hierdoor lager uit.*
- *Een deel van de bedrijven bij gedwongen verplaatsing zich elders (niet in de regio Groningen-Assen) vestigt. De ruimtevrage valt hierdoor lager uit.*
- *Een deel van de verplaatsende bedrijven op een nieuwe locatie zal uitbreiden dan wel de bestaande bedrijfsvoering ruimtelijk efficiënter zal inrichten. Grosso modo heeft dit geen effect op de ruimtevrage.*

De aanname is gedaan (mede gebaseerd op ervaringen elders) dat op basis van bovenstaande argumenten uiteindelijk maximaal circa 70% van het totaal te transformeren oppervlakte bedrijventerreinen ook daadwerkelijk tot additionele ruimtevrage in de regio zal leiden. Dit leidt tot een totale vervangingsvraag van ca 115 ha (70% van 162 ha). De vervangingsvraag is daarmee beduidend groter dan in 2008 door Stec is ingeschat. De belangrijke kanttekening die hierbij gemaakt moet worden, is dat de uiteindelijke omvang van de vervangingsvraag sterk afhankelijk is van de voortvarendheid waarmee terreinen de komende jaren worden getransformeerd.

Met de geactualiseerde vervangingsvraag dient in de confrontatie van vraag en aanbod nadrukkelijk rekening te worden gehouden.

Op basis van nieuwe inzichten voor de vervangingsvraag en een actualisatie van de uitbreidingsvraag en bovenregionale vraag⁴ ziet de ruimtevraag in de regio Groningen-Assen voor de **periode 2010-2020** er uit zoals weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Geactualiseerde vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen periode 2010-2020, in netto hectares

Type vraag	Netto hectares
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	357
Vervangingsvraag	115
Bovenregionale vraag	18
Totaal	490

Bron: CPB, 2005, Stec, gemeenten regio Groningen-Assen, bewerkt door BCI

Vraag na 2020

Mede gelet op de ontwikkelingstermijn van een gemiddeld bedrijventerrein (circa 7 à 8 jaar) en het feit dat er door het CPB een trendbreuk wordt verwacht in de ontwikkeling van de werkgelegenheid - en daarmee ook de vraag naar bedrijventerreinen - in de periode na 2020 is het van belang deze periode in de voorliggende analyse te betrekken. Ook hier wordt de studie van Stec als uitgangspunt gehanteerd waarbij echter alleen de uitbreidingsvraag geraamd is (zie tabel 4).

Tabel 4 Totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen in de periode 2021-2040, in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2021-2040
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	-29

Bron: CPB, 2005, bewerking Stec Groep

⁴ De uitgangspunten zoals in 2008 door Stec gehanteerd bij het bepalen van de uitbreidingsvraag en de bovenregionale vraag zijn in het kader van dit onderzoek conform afspraken met de regio niet gewijzigd.

Aanbod

Belangrijk bij het in beeld brengen van het aanbod is dat er een onderscheid wordt gemaakt in⁵:

- Harde plannen met een onderscheid in:
 - o terstond uitgeefbaar aanbod: (delen van) bedrijventerreinen die per direct/op korte termijn aan een bedrijf kunnen worden uitgegeven
 - o plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein waarvoor de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en waarvoor door de provincie goedkeuring is verleend aan dit bestemmingsplan wat betekent dat de ontwikkeling van dit terrein (vrijwel) definitief is.
- Zachte plannen: plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein die nog duidelijk in de planfase verkeren (bestemmingsplan zonder goedkeuring provincie, plan in structuurvisie, ruimtelijk plan).

Dit leidt tot het volgende beeld van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen zoals weergegeven in tabel 5 (zie ook bijlage 2).

Tabel 5 Aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen in netto ha per 1-1-2010

	Netto ha
Harde plannen terstond uitgeefbaar	199,1
Harde plannen niet terstond uitgeefbaar	133,0
Zachte plannen	249,0
Ruimtwinst door herstructurering ¹⁾	15,0
Totaal	596,1

1) Bron Regionaal Herstructureringsprogramma

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen

Indien ook naar de kwaliteit van de terreinen wordt gekeken conform het onderscheid in drie typen terreinen zoals ook in de studie van Stec gehanteerd, ziet het aanbod er uit zoals weergegeven in tabel 6 (zie ook bijlage 2).

Tabel 6 Aanbod harde plannen voor bedrijventerreinen per type terrein in de regio Groningen-Assen in netto ha per 1-1-2010

	Gemengd	Werkterrein	Hoogwaardig	Totaal
Terstond uitgeefbaar	92,1	54,6	52,4	199,1
Niet terstond uitgeefbaar	88,0	45,0	0,0	133,0
Totaal	180,1	99,6	52,4	332,1

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen

⁵ Definities zijn in afstemming met de provincie Groningen opgesteld.

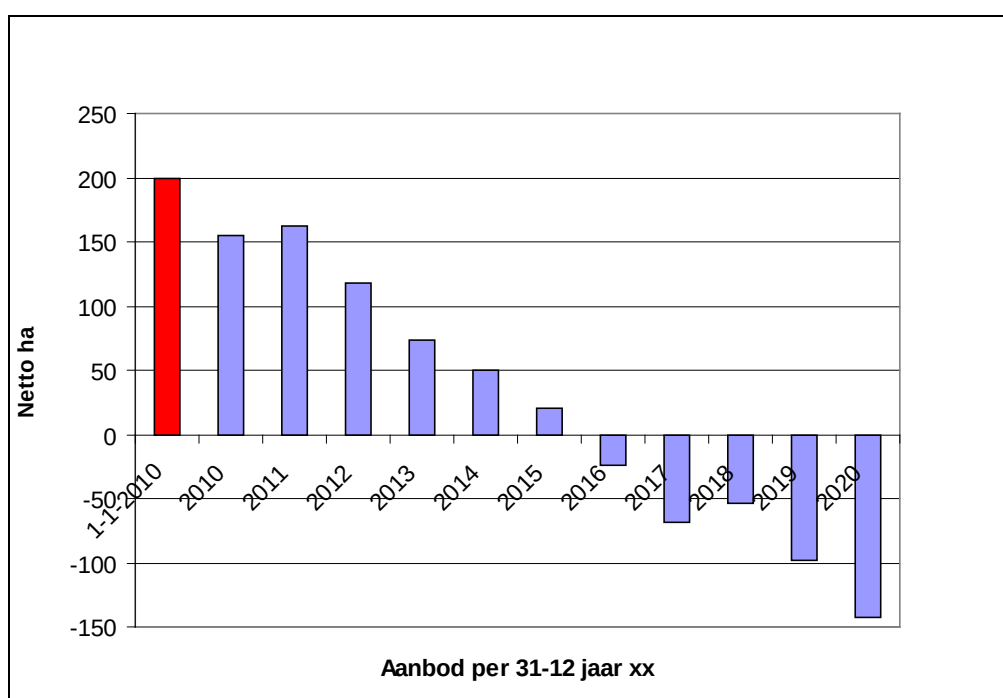
Confrontatie van vraag en aanbod

Een confrontatie van de vraag t/m 2020 (490 ha netto) en het totale aanbod (596 ha netto) leidt tot de conclusie dat, wanneer alle terreinen (harde en zachte plannen) conform de huidige programmering worden ontwikkeld, er sprake is van een overaanbod in de regio. Een deel van de (zachte) plannen, indien deze al worden ontwikkeld, komt echter pas in de periode na 2020 op de markt.

Wanneer uitsluitend rekening wordt gehouden met de harde plannen (zie bijlage 2 voor fasering) en de ruimtewinst door herstructurering (inschatting dat deze ruimte in 2015 beschikbaar komt) kan worden geconcludeerd dat er (zie figuur 1):

- aan het eind van de planperiode in 2020 sprake is van een tekort van ruim 140 ha aan bedrijventerreinen in de regio;
- dit tekort zich rond 2016 begint te manifesteren.

Figuur 1 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen in netto ha periode 2010-2020



Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van een deel van de zachte plannen nodig is om in de periode tot eind 2020 niet met een tekort te worden geconfronteerd. Het gaat hier om ruim 140 ha terrein. Daarbij echter ook meteen de kanttekening dat, wanneer over de planperiode heen wordt gekeken, kritisch gemonitord dient te worden in hoeverre de ontwikkeling van nieuwe terreinen (en in welke omvang!) op termijn echt nodig is.

Bijlage 2 Aanbod bedrijventerreinen periode 2010-2030

Tabel 7 Harde plannen terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen in netto ha regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar per 1-1-2010	Doelgroepen/ typering	Type terrein volgens definitie STEC ¹⁾
Assen, Messchenveld totaal	34,8	Gemengd en hoogwaardig	Gemengd en hoogwaardig
Assen, Peelerpark	5,8	Gemengd en hoogwaardig	Gemengd en hoogwaardig
Assen, Schepersmaat	0,8	Grootschalige bedrijven	Werkterrein
Groningen, Eemspoort	41,6	Gemengd, transport en distributie	Gemengd en werkterrein
Groningen, Westpoort 1 ^e fase	66,0	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Groningen, Zernike Science park	13,8	Hoogwaardig	Hoogwaardig
Haren, Nesciopark	4,0	Hoogwaardig (waarschijnlijk)	Hoogwaardig
Hoogezand, Rengers fase 4	5,2	Gemengd	Gemengd
Hoogezand, schiereiland Foxhol	0,9	Gemengd, kleinschalig	Gemengd
Leek, Leeksterveld fase 1	10,1	Gemengd	Gemengd
Noordenveld, Haarveld	10,8	Hoogwaardig	Hoogwaardig
Noordenveld, Westerd, 2 ^e fase	1,8	Kleinschalig en wonen/werken	Gemengd
Tynaarlo, Groningen Airport Eelde	3,5	Luchtvaart gebonden bedrijvigheid	Hoogwaardig
Totaal	199,1		

1) Indien meerdere typen terreinen van toepassing zijn, is uitgegaan van een gelijke verdeling over de onderscheiden typen

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010

Tabel 8 Harde plannen niet terstond uitgeefbaar bedrijventerreinen regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar in netto ha	Startdatum uitgifte	Beoogde einddatum uitgifte	Doelgroepen/ typering	Type terrein volgens definitie STEC ¹⁾
Groningen, Westpoort 2 ^e fase	60,0	2018	2035	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Groningen, Rode Haan (Eemspoort Zuid)	30,0	2011	2025	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Hoogezand-Sappemeer, Westbroek West	9,0	2014	?	Gemengd	Gemengd
Hoogezand-Sappemeer, Rengers fase 3	12,0	2014	?	Gemengd	Gemengd
Tynaarlo, Kranenburg Zuid	22,0	2011	?	Gemengd	Gemengd
Totaal	133,0				

1) Indien meerdere typen terreinen van toepassing zijn is uitgegaan van een gelijke verdeling over de onderscheiden typen

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010

Tabel 9 Zachte plannen bedrijventerreinen regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar in netto ha	Beoogde startdatum uitgifte	Beoogde einddatum uitgifte	Doelgroepen/ typering
Assen, Assen-Zuid				
• Fase 1	32,5	2013	2020	Gemengd en grootschalige bedrijven
• Fase 2	37,5	2021	2030	Gemengd en grootschalige bedrijven
• Kantoren, wonen/werken/overig	30,0	?	?	
Groningen, Meerstad	90,0	2020	2040	Hoogwaardig en gemengd
Groningen, Heldenpark	7,0	?	?	Kleinschalig
Groningen Hoendiep Noord	2,0	?	?	Wonen/werken
Leek, Leeksterveld fase 2	20,0	2014	?	Gemengd
Leek, Leeksterveld fase 3	20,0	2020	?	Gemengd
Noordenveld, Nieuw-Roden	10,0	2020	2030	Kleinschalig en wonen/werken
Totaal	249,0			

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010