

Rotterdam, 10 juli 2009

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &
Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

1	Marktscan Assen-Zuid	4
1.1	Inleiding en vraagstelling	4
1.2	Analyse ruimtevraag	5
1.3	Analyse aanbod ruimte	5
1.4	De bedrijventerreinenopgave	6
1.5	Conclusies voor Assen-Zuid	8
2	Bijlage 1. Analyse ruimtevraag	9
2.1	Ruimtevraag	9
2.2	De ruimtevraag in Noord-Drenthe	10
2.3	Autonome ruimtevraag	11
2.4	Transformatie vraag	12
2.5	Ruimtevraag van buiten de regio	13
3	Bijlage 2. Analyse aanbod ruimte	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Aanbod op bestaande bedrijventerreinen	14
3.2.1	Kwalitatieve beschrijving kwaliteit van de bedrijventerreinen in Assen	14
3.3	Herstructurering & ruimtewinst	15
3.4	Aanbod op mogelijke nieuwe terreinen	16
4	Bijlage 3. De bedrijventerreinenopgave	18
4.1	Bedrijventerreinenopgave Noord-Drenthe	18
4.2	Bedrijventerreinenopgave Assen	19
5	Bijlage 4. Opvang regionale ruimtevraag	21
6	Bijlage 5. Aanbod bestaande terreinen	22

1 Marktscan Assen-Zuid

1.1 Inleiding en vraagstelling

De gemeente Assen gaat het bedrijventerrein Stadsbedrijvenpark herstructureren, waarbij een deel van het terrein getransformeerd zal worden naar woongebied. Hierdoor dient er bedrijvigheid verplaatst te worden naar andere bedrijventerreinen, waaronder het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Assen-Zuid. In het masterplan van dit terrein wordt onder andere de realisatie van een OV-knooppunt met nieuw treinstation voorzien en de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit alles ter versterking van de as Groningen-Assen. De provincie Drenthe en de gemeente Assen hechten groot belang aan dit project.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Assen-Zuid, maar ook voor het Stadsbedrijvenpark, Messchenveld en Peelerpark is het belangrijk inzicht te hebben in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven. Een goede aansluiting tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief is hierbij van belang.

Vraagstelling

In het uitgevoerde onderzoek stonden twee onderzoeksvragen centraal:

1. Wat betekent de herstructurering van het Stadsbedrijvenpark voor het ruimtegebruik op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen?
2. Geef inzicht in de toekomstige ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Assen op de middenlange- en lange termijn en maak een kwantitatieve en kwalitatieve match van vraag en aanbod.

Opbouw

De voorliggende rapportage beschrijft op hoofdlijn de uitkomsten van het onderzoek. Achterliggende analyses en cijfers zijn in de bijlagen opgenomen. Achtereenvolgens komen aan bod de ruimtevraag, het aanbod, de regionale opgave en tenslotte de conclusies voor Assen-Zuid.

Regionale markten

Van alle bedrijfsverplaatsingen vindt 94 procent plaats binnen de regio en driekwart binnen een gemeente¹. Bij de oriëntatie op een nieuwe vestigingslocatie kijken bedrijven allereerst naar de eigen gemeente en vervolgens naar locaties binnen de regio. Slechts een beperkt aantal bedrijven verhuist van de ene regio naar een andere regio. Voor het onderzoek naar de marktruimte voor Assen-Zuid kijken we daarom eerst naar de markt in de regio Noord-Drenthe en vervolgens naar de markt in Assen.

¹ RPB (2008). "Verhuizingen van bedrijven en groei van de werkgelegenheid". Nai Uitgevers.

1.2 Analyse ruimtevraag

Ruimtevraag

Ruimtevraag op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimtevraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Bovenregionale vraag*: ruimtevraag afkomstig van buiten de regio.

Tot 2030 165 ha netto ruimtevraag in Noord-Drenthe

De ruimtevraag in Noord-Drenthe in de periode 2008-2030 bedraagt circa 165 ha netto uitgaande van de gehele transformatie van (de Kop van het Stadsbedrijvenpark) het gebied Havenkade (ofwel variant 2). Wanneer uitgegaan wordt van transformatie van alleen de “Kop” van de Havenkade bedraagt de ruimtevraag voor Noord - Drenthe tot 2030 ca 145 ha netto uitgeefbaar. Deze vraag komt voor driekwart voort uit de groei van de werkgelegenheid en voor ruim een kwart uit de compensatie van transformaties. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag in Noord-Drenthe tot en met 2030. In bijlage 1 behandelen we de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag afzonderlijk, hierbij wordt ook ingegaan op de gebruikte modellen en scenario's.

Tabel 1.1 Ruimtevraag in Noord-Drenthe 2008-2030, ha netto

Totale ruimtevraag	Ha netto
Autonome ruimtevraag (TM scenario ²)	120
Bovenregionale ruimtevraag	5-10
Transformatievraag variant 1	16
Transformatievraag variant 2	39
Totale ruimtevraag (transformatie variant 1)¹	141-146
Totale ruimtevraag (transformatie variant 2)¹	164-169

¹ Afgerond op hele getallen

1.3 Analyse aanbod ruimte

165 ha netto aanbod bedrijventerrein in Noord-Drenthe

In de regio Noord-Drenthe is nog op verschillende bedrijventerreinen uitgeefbaar oppervlak. Daarnaast zijn er in de regio nog harde en zachte plannen voor de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen. In onderstaande tabel is het huidige beschikbare aanbod weergegeven en het mogelijk toekomstige aanbod.

² Zie bijlage 1 voor toelichting en onderbouwing.

Tabel 1.2 Totaaloverzicht aanbod bedrijventerreinen in Noord-Drenthe in de periode tot en met 2030

	Hectare
Aanbod op bestaande bedrijventerreinen (o.m. in Assen Messchenveld en Peelerpark)	75
Ruimtelijke winst door revitalisering (Stadsbedrijvenpark)	3-6
Nieuwe terreinen: harde plannen (Assen-Zuid) exclusief kantorenlocatie	90
Nieuwe terreinen: zachte plannen (locatie in Aa en Hunze)	7
Totaal huidig + toekomstig aanbod	175

Het totale aanbod aan beschikbaar bedrijventerrein, waarbij harde en zachte plannen (en revitalisatie) bedraagt in de regio Noord-Drenthe circa 175 hectare bedrijventerrein. De meeste bedrijventerreinen in regio Noord-Drenthe (circa 126 ha netto) zijn gemengde bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er meer hoogwaardige bedrijventerreinen, circa 60 ha netto. Dit betreft de terreinen Messchenveld, Peelerpark en ca 30 hectare van Assen-Zuid. Inclusief kantoren is het aanbod in Assen zuid ca 40 ha.

In Assen is nog terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar op het bedrijventerrein Messchenveld en Peelerpark. Er gelden op deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar. Bijlage 2 bevat de volledige analyse van het aanbod in Noord-Drenthe.

1.4 De bedrijventerreinenopgave

Vraag en aanbod in Noord-Drenthe in evenwicht

Bij de ontwikkeling van de weergegeven harde en zachte plannen is er tot 2030 voldoende aanbod om de regionale ruimtevraag te accommoderen. Hierbij is uitgegaan van de ontwikkeling van Assen-Zuid met een omvang van 90 ha netto. Het totale aanbod ligt ongeveer 20 tot 40 ha netto boven de regionale ruimtevraag uitgaande van 7,5 procent ruimtelijke winst bij de aanleg van nieuwe terreinen. Dit vormt een strategische reserve met een omvang van circa drie tot vijf maal de verwachte jaarlijkse ruimtevraag (van 8 ha netto). Onderstaande tabel geeft de vraag-aanbod verhouding in Noord-Drenthe weer. Bijlage 3 bevat een uitgebreid overzicht van vraag en aanbod en een schematische weergave van de regionale bedrijventerreinenopgave.

Tabel 1.3 Overzicht vraag en aanbod periode in de regio Noord-Drenthe 2008 -2030, ha netto

	Transformatie variant 1	Transformatie variant 2 ¹
Ruimtevraag (excl. ruimtelijke winst)	141-146	164-169
Ruimtelijke winst uit te geven gronden 7,5 %	11	12-13
Regionale opgave ruimtevraag	130-135	152-156
Aanbod	175	175
Verschil aanbod en vraag	+ 40	+20

¹ Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

Wat betekent dit specifiek voor Assen?

Op basis van de marktsituatie in Noord-Drenthe is de verhouding van vraag en aanbod in Assen bepaald. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in Assen is bij volledige realisering van de harde en zachte plannen en de volledige transformatieopgave van het Stadsbedrijvenpark (variant 2) bij benadering even groot als de ruimtevraag. Ofwel, de realisering van 90 hectare nieuw bedrijventerrein in Assen-Zuid leidt tot voldoende ruimte voor de opvang van de ruimtevraag in de gemeente.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van vraag en aanbod in Assen. De volledige analyse is opgenomen in bijlage 3.

Tabel 1.4 Overzicht vraag en aanbod periode in de gemeente Assen 2008 -2030, ha netto

Ruimtevraag	Transformatie variant 1	Transformatie variant 2 ¹
Autonome regionale ruimtevraag (TM-scenario)	73	73
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 1	16	
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 2		39
Vraag van buiten de regio	4-8	4-8
Subtotaal ruimtevraag	93-97	116-120
Benodigde uitgifbare gronden uitgaande van ruimtewinst		Totaal
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	7	9
Regionale opgave ruimtevraag	86-90	107-111
Aanbod		Totaal
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	33	33
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	90	90
Totaal aanbod	126-129	126-129
Verhouding aanbod en vraag	+ 40	+20

Afgerond op hele getallen

¹ Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

Bij realisatie van de volledige transformatieopgave van het Stadsbedrijvenpark (variant 2) is er bij een omvang van Assen-Zuid van 90 ha netto, nog ruimte voor een strategische voorraad van 20 ha netto of voor de opvang van bedrijven van uit de regio. Bij de gedeeltelijke transformatie (variant 1) is er nog 40 ha netto beschikbaar.

Het grootste gedeelte van de autonome ruimtevraag komt voor 2020 op de markt. In de periode 2020-2030 neemt de autonome ruimtevraag af, maar vindt daarnaast wel het grootste gedeelte van de transformatie van het Stadsbedrijvenpark plaats. Dit is van belang voor de fasering van de bedrijventerreinen in de regio, waaronder Assen-Zuid.

1.5 Conclusies voor Assen-Zuid

1. Er ontstaat in de regio Noord-Drenthe een ruimtevraag van ongeveer 130-155 hectare tot 2030 waarvan in Assen circa 120 ha³. Dit is inclusief de (gedeeltelijke) transformatie van het Stadsbedrijvenpark en de realisatie van ruimtewinst op nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. Het huidige aanbod in Assen bedraagt circa 30 ha.
2. Er is in Assen behoefte aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Assen Zuid met een omvang van minimaal 80 ha netto oplopend tot 100 ha indien rekening wordt gehouden met een strategische reserve in Assen Zuid (onder meer voor de mogelijke opvang van bedrijven van buiten de regio).
3. De verwachte ontwikkeltijd van Assen-Zuid bedraagt circa 20 jaar.

In Assen gelden voor Messchenveld en Peelerpark hoge kwaliteitseisen. Bovendien zijn in Assen alleen nog maar relatief kleine kavels beschikbaar. Met het oog op de bestaande ruimtevraag vanuit grootschalig gemengde en logistieke bedrijvigheid en productiebedrijven sluit het huidige aanbod momenteel niet aan op de vraag. Dit pleit voor een snelle ontwikkeling van Assen-Zuid om zo naast hoogwaardige bedrijven ook voldoende ruimte te bieden aan standaard gemengde bedrijvigheid en grotere bedrijven (groter dan 1 ha).

Aan de andere kant komt een belangrijk deel van de vraag naar verwachting door de transformatie van Stadsbedrijvenpark pas op de markt na 2020. Dit houdt in dat ook tot 2030 ruimte op Assen-Zuid nodig is voor de opvang van bedrijven vanaf het Stadsbedrijvenpark.

4. Het benodigde profiel van Assen-Zuid bestaat uit:
 - een hoogwaardig en gemengd bedrijventerrein met
 - ruimte voor gemengde bedrijvigheid met
 - kleine tot en met grotere kavels en
 - een hoogwaardig gedeelte voor representatieve bedrijven (in het bijzonder voor de zichtlocaties).
5. Gezien de omvang van het terrein raden we aan het terrein te zoneren met duidelijke zones voor bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan:
 - grootschalige bedrijvigheid inclusief logistiek
 - kleinschalige bedrijvigheid (gecombineerd met wonen en werken)
 - representatieve bedrijven, waaronder mogelijk een aparte en herkenbare locatie nabij het nieuw aan te leggen station voor kantoren, sensortechnologie en bedrijven in de sfeer van energie; en
 - met het oog op het medisch cluster ook ruimte reserveren voor de zorg.

³ Er is in deze raming geen rekening gehouden met de vraag naar kantoorlocaties. Dit is extra ruimtevraag die niet in de bedrijventerreinraming is meegenomen.

2 Bijlage 1. Analyse ruimtevraag

2.1 Ruimtevraag

Ruimtevraag op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimtevraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Bovenregionale vraag*: ruimtevraag afkomstig van buiten de regio.

Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome ruimtevraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een ijzeren voorraad. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ (zitten in provincie Drenthe) wordt de autonome ruimtevraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei. Daarnaast hebben we ook het scenario met de hoogste economische groei weergegeven, het Global Economy (GE) scenario.

Alleen op korte termijn effect van de huidige economische crisis

De huidige economische crisis is van invloed op de bedrijventerreinenmarkt. De komende 2 tot 3 jaar leiden de problemen in de economie naar verwachting tot een lagere vraag op de markt. Bedrijven hebben minder middelen om te investeren en zullen ook voorzichtiger opereren. Daarnaast is het voor bedrijven moeilijker geworden om te lenen voor investeringen (w.o. verhuizingen). Voor de lange termijn wordt echter geen blijvend effect van de huidige crisis verwacht. In de voorliggende rapportage is een raming gemaakt van de ruimtebehoefte tot 2030. Dat is een periode van 22 jaar. De gemiddelde vraag in deze periode zal door de huidige economische situatie niet worden beïnvloed (ervan uitgaande dat de crisis binnen een of enkele jaren over is).

Opbouw

We presenteren in de onderstaande paragraaf de totale ruimtevraag in Noord-Drenthe tot 2030. In de daarna volgende paragrafen geven we de onderbouwing van de ramingen van de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag.

2.2 De ruimtevraag in Noord-Drenthe

De ruimtevraag in Noord-Drenthe in de periode 2008-2030 bedraagt circa 165 (TM scenario) tot 190 (GE scenario) ha netto (uitgaande van de gehele transformatie van de Kop van het Stadsbedrijvenpark). Deze vraag komt voor driekwart voort uit de groei van de werkgelegenheid en voor ruim een kwart uit de compensatie van transformaties.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag in Noord-Drenthe tot en met 2030.

Tabel 2.1 Ruimtevraag in Noord-Drenthe 2008-2030, ha netto

Totale ruimtevraag	Transatlantic Market 2008-2030	Global Economy 2008-2030
Autonome ruimtevraag	120	140
Bovenregionale ruimtevraag	5-10	10
Transformatievraag variant 1	16	16
Transformatievraag variant 2	39	39
Totale ruimtevraag (transformatie variant 1)¹	141-146	166
Totale ruimtevraag (transformatie variant 2)¹	164-169	189

¹ Afgerond op hele getallen

Geraamde ruimtevraag versus historische uitgifte

De gemiddelde historische uitgifte (tussen 1997-2007) in regio Noord-Drenthe ligt een stuk hoger dan de geprognoseerde ruimtevraag op basis van de werkgelegenheidsgroei. Gemiddeld lag de uitgifte in de afgelopen periode op 13 ha netto per jaar⁴. Uitgaande van het TM scenario ligt de raming van de gemiddelde ruimtevraag per jaar voor de periode tot 2030 op 8 ha netto. Van belang is hierbij op te merken dat in de historische uitgiftecijfers ook vraag als gevolg van transformaties bevatten.

Raming in lijn met provinciale cijfers

Voor de regio Noord Drenthe zijn geen specifieke provinciale ramingen bekend. Wel schat de provincie in, dat in heel Drenthe op basis van autonome werkgelegenheidsgroei de jaarlijkse ruimtevraag 47,5 hectare per jaar bedraagt (tot 2020). Op basis van het verleden is gebleken dat van de gemiddelde uitgifte in de provincie Drenthe tussen 1997 en 2006 gemiddeld 13% hiervan in Noord-Drenthe is uitgegeven. Dit betekent dat op basis van de gemiddelde uitgifte in Noord-Drenthe een jaarlijkse ruimtevraag van iets meer dan 6 hectare wordt verwacht. In het totaal is dan de ruimtevraag in 2030 op basis van de autonome werkgelegenheidsprognose door de provincie 135 hectare. Deze raming ligt in dezelfde orde van grote als onze GE raming en ligt vlak boven de TM raming.

Onderstaand behandelen we de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag afzonderlijk.

⁴ Bron IBIS, bewerking ECORYS.

2.3 Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag in de regio Noord-Drenthe is berekend met behulp van het ECORYS SPECTRA model. Dit model is gebaseerd op de lange termijn scenario's voor de Nederlandse economie van het CPB. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een cluster en de regio. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ en de Provincie Zuid-Holland wordt de autonome ruimtevraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei. Daarnaast hebben we ook het scenario met de hoogste economische groei weergegeven, de Global Economy (GE) scenario. In onderstaande tabel is de autonome ruimtevraag naar bedrijventerrein weergegeven op basis van de te verwachten groei in werkgelegenheid in regio Noord-Drenthe.

Tabel 2.2 Autonome ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsprognose, Noord-Drenthe, 2008-2030, ha netto

Regio Noord-Drenthe	2008-2030
Transatlantic Market scenario	120
Global Economy scenario	140

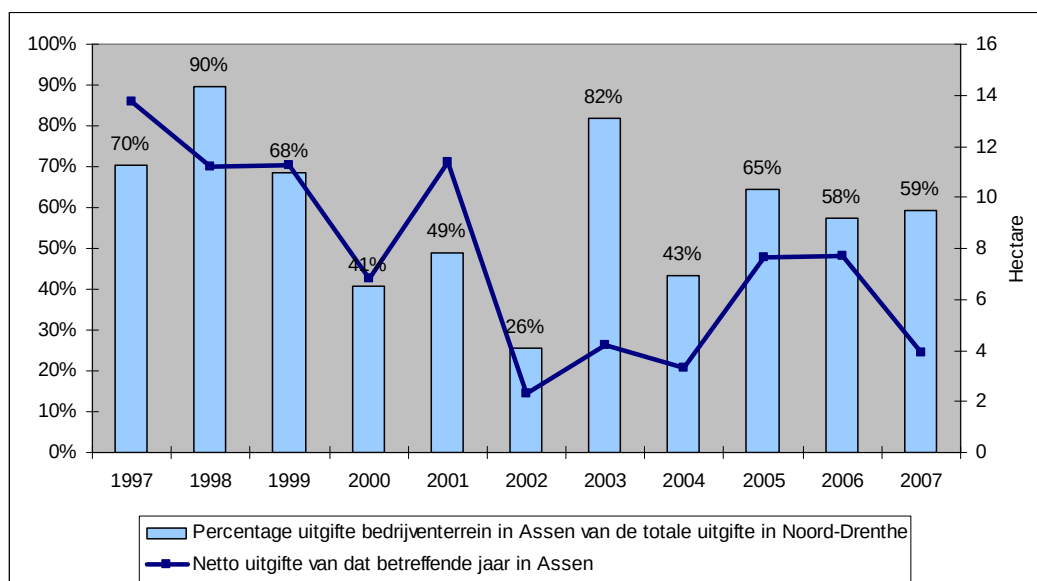
In het Transatlantic Market scenario (TM) is de te verwachten extra ruimtevraag naar bedrijventerrein in 2030 120 hectare netto. In het Global Economy scenario (GE) is de ruimtevraag naar bedrijventerreinen iets hoger dan in het TM-scenario. De autonome ruimtevraag bedraagt tot 2030 140 hectare netto.

De uitkomsten van de autonome ruimtevraag op basis van de werkgelegenheidprognoses komen overeen met ramingen van de provincie en het CPB (Bedrijfslocatiemonitor).

Aandeel van Assen in Noord-Drenthe

Assen trekt in regio Noord-Drenthe de meeste bedrijvigheid naar bedrijventerreinen aan. Tussen 1997 en 2007 is 59% van de totale uitgifte aan bedrijventerrein in Noord-Drenthe in Assen uitgegeven.

Figuur 2.1 Procentuele uitgifte bedrijventerrein in Assen ten opzichte van de totale uitgifte in regio Noord-Drenthe en de netto uitgifte van bedrijventerrein in Assen tussen 1997 en 2007



Op basis van de gegevens van IBIS is de gemiddelde historische uitgifte van bedrijventerrein in Assen tussen 1997 en 2007 7,6 hectare netto per jaar. Uit eigen berekeningen van de Gemeente Assen ligt de werkelijke gemiddelde uitgifte ongeveer 0,3 hectare lager, rond de 7,3 hectare. In de regio Noord-Drenthe is de gemiddelde historische uitgifte van bedrijventerrein tussen 1997 en 2007 12,9 hectare netto per jaar.

2.4 Transformatie vraag

Transformatie

Naast de autonome ruimtevraag zorgen plannen om (delen van) bedrijventerreinen te transformeren ook vraag naar vervangingsruimte voor bedrijvigheid. Door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark verdwijnt er bedrijfsoppervlak. Om te blijven functioneren hebben de betreffende bedrijven elders ruimte nodig.

Twee varianten voor de transformatie Stadsbedrijvenpark

De transformatie van het Stadsbedrijvenpark kent twee varianten tot 2030:

Variant 1: Transformatie van de kop van de Havenkade;

Variant 2: Transformatie van het gehele gebied Havenkade, de kop van de Havenkade+ het oostelijk deel.

Op basis van informatie van de gemeente is in de onderstaande tabel een overzicht gegeven van de ruimtevraag door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark. Een deel van de transformatieopgave zal niet tot extra ruimtevraag leiden omdat deze bedrijven op dezelfde locatie blijven (handhaven / herhuisvesten). Tevens is voor een deel van de bedrijvigheid (overig) nog niet bekend wat in het kader van de transformatieopgave gaat gebeuren.

Tabel 2.3 Transformatieopgave Stadsbedrijvenpark uitgesplitst in 2 varianten

Type bedrijf	Variant 1	Variant 2
Gemengde (productie) bedrijvigheid (middelgroot en groot)	2,5	11,1
Gemengde (transport) bedrijvigheid (middelgroot en groot)	1,0	4,1
Overig gemengd klein en middelgroot Huisvesten in Assen-Zuid	8,3	16,7
Hoogwaardig mediaplaza Assen zuid	0,5	0,5
Huisvesten in Assen Zuid (ha)	12,4	32,4
Autogerelateerde bedrijvigheid bij voorkeur naar revitalisatiegebied	3,2	6,5
Totale extra ruimtevraag door transformatie¹	16	39
Wonen & werken handhaven / herhuisvesten in transformatiegebied	1,6	3,2
ANWB Rijopleiding (mogelijk herhuisvesten op TT-terrein)		2,0
Overig (nog geen bestemming)**		13,0
Totale transformatieopgave Stadsbedrijvenpark¹		57

¹ Afgerond op hele getallen

**Een groot deel van overig zoals bv de waterzuivering, bandengroothandel en bouwmaterialenproductie wordt naar verwachting niet meer op bedrijventerrein in Assen gehuisvest.

Bij de andere gemeenten in Noord-Drenthe zijn geen plannen voor transformatie bekend.

2.5 Ruimtevraag van buiten de regio

Bij de autonome ruimtevraag is alleen rekening gehouden met de regionale vraag naar bedrijventerrein. Het is echter ook goed mogelijk dat bedrijven van buiten Noord-Drenthe zich in de regio vestigen. In de afgelopen periode zijn er meerdere bedrijven van buiten de regio gekomen.

De toekomstige bovenregionale ruimtevraag is niet precies vast te stellen. Uit studie van het RPB⁵ in 2008 blijkt echter dat in Nederland 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuist en 75% van de bedrijven binnen de eigen gemeente. Uitgaande van deze cijfers en de geraamde autonome ruimtevraag ramen we de bovenregionale vraag tot 2030 in Noord-Drenthe op 5 tot 10 ha netto⁶.

De ruimtevraag van buiten de regio is ook afhankelijk van de kwaliteit van de bedrijvenlocaties. Hoe beter deze afgestemd zijn op de vraag uit de kansrijke sectoren hoe groter de kans dat bedrijven van buiten de regio kunnen worden aangetrokken.

⁵ RPB (2008). "Verhuizingen van bedrijven en groei van de werkgelegenheid". Nai Uitgevers.

⁶ Getallen afgerond op vijftallen.

3 Bijlage 2. Analyse aanbod ruimte

3.1 Inleiding

In onderstaande paragrafen wordt het aanbod aan bedrijventerreinen in regio Noord-Drenthe weergegeven. Harde en zachte plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zijn hierbij meegenomen. Onderzocht of er nog bedrijventerreinen met terstond uitgeefbaar terrein beschikbaar zijn en gekeken is of er naast het Stadsbedrijvenpark ook nog andere bedrijventerreinen zijn met plannen voor transformatie.

3.2 Aanbod op bestaande bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aanbod op bestaande bedrijventerreinen.

Tabel 3.1 Netto terstond en niet-terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen 2008

Gemeente	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Totaal
Aa en Hunze	3,3	0,96	4,3
Assen ¹	33,0	0	33,0
Midden-Drenthe ²	11,7	0	11,7
Noordenveld	12,9	2,3	15,2
Tynaarlo	10,3	0	10,3
Totaal³ (afgerond)	71	3	75

1. Het betreft de terreinen Peelerpark (5ha) en Messchenveld (35 ha – kantorenlocatie 7 ha);
2. VAM-terrein Midden-Drenthe is niet meegenomen, het is particulier bezit en wordt niet uitgegeven (62,15 hectare);
3. In het totaal is 11,1 hectare bedrijventerrein particulier bezit (exclusief VAM-terrein).

Opgemerkt dient te worden dat er nog verhoudingsgewijs veel terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is op het VAM-terrein in Midden-Drenthe (het terrein wordt Tweesporenland genoemd). Dit terrein, is echter privaat bezit van Essent. Uitgifte van grond hoeft in de nabije toekomst niet verwacht worden. Essent heeft zelf plannen voor uitbreiding en geen belang bij het uitgeven van grond aan een brede basis van bedrijven zoals gebeurd op andere bedrijventerreinen. In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van het aanbod op bestaande terreinen in de regio.

3.2.1 Kwalitatieve beschrijving kwaliteit van de bedrijventerreinen in Assen

De bedrijventerreinen in Assen die nog terstond uitgeefbaar zijn worden hieronder beschreven.

Messchenveld

Bedrijventerrein Messchenveld is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Er is in 2008 nog 35 hectare terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Het terrein is vooral geschikt voor kantoren, hoogwaardige bedrijven (ondermeer ABC combinaties en PDV) en kleinschalige woon-werk units. Aan de Noordkant langs de A28 zijn goede zichtlocaties beschikbaar. Ook aan de Zuidkant van Messchenveld langs het water zijn goede zichtlocaties, maar deze zijn grotendeels uitgegeven. De kwaliteitslat voor het beeldplan ligt hoog op dit terrein. Van de 35 hectare is 7 hectare specifiek voor kantoren bedoeld. Deze 7 hectare zullen niet worden meegerekend bij het aanbod aan bedrijventerreinen.

Peelerpark

Het Peelerpark is een hoogwaardig bedrijventerrein. Het gaat voornamelijk om gemengd grootschalige bedrijvigheid gevestigd en een aantal hoogwaardige bedrijven. De kwaliteit van het terrein is redelijk te noemen. Er zijn plannen om een deel van het terrein te revitaliseren. Het terrein is bijna vol en er is nog weinig ruimte voor gemengd grootschalige bedrijvigheid. Er is in 2008 nog 5 hectare terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Ook Peelerpark beschikt over goede zichtlocaties langs de A28.

Stadsbedrijvenpark

Voor het Stadsbedrijvenpark zijn er plannen voor transformatie van bedrijventerrein naar wonen en leisure. Het terrein wordt gekenmerkt door een geclusterde ligging van PDV-bedrijven, veel loodsen, een aantal industriële bedrijven en meerdere autobedrijven (met name langs de Industrieweg). Op het bedrijventerrein staan eveneens woningen. Verwacht wordt dat het terrein na de transformatie naast woningen nog plaats zal bieden woon-werk combinaties gevestigd. Naast de transformatieopgave zal ook een deel van het Stadsbedrijvenpark gerevitaliseerd worden.

Conclusie

In Assen is nog terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar op het bedrijventerrein Messchenveld en Peelerpark. Er gelden voor het merendeel van deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar.

3.3 Herstructurering & ruimtewinst

Door middel van herstructurering op bestaande bedrijventerreinen is het mogelijk aanbod te creëren en ruimtewinst te boeken. In de regio Noord-Drenthe bestaan buiten de transformatie en revitalisatie van het Stadsbedrijvenpark in Assen geen plannen voor herstructurering. De verwachting is dat het deel van het Stadsbedrijvenpark dat gerevitaliseerd wordt 3 tot maximaal 6 hectare ruimtewinst zal opleveren.

Indien mogelijk zal een deel van de bedrijvigheid dat onder de transformatieopgave valt van het Stadsbedrijvenpark verplaatst worden naar het te revitaliseren gedeelte. In tabel 2.3 is aangegeven dat indien mogelijk 3,2 hectare voor 2030 en eventueel nog 3,2 hectare na 2030 aan bedrijvigheid geherhuisvest word in het revitalisatiegebied.

De provincie Drenthe heeft bestuurlijk nog niet officieel vastgelegd hoeveel ruimtewinst er geboekt kan worden bij revitalisatie. Ambtelijk wordt uitgegaan van de vuistregel van 5 tot 10% ruimtewinst bij revitalisering. Op advies van de provincie Drenthe wordt uitgegaan van 7,5% ruimtewinst bij revitalisatie.

3.4 Aanbod op mogelijke nieuwe terreinen

In onderstaande tabel zijn het aantal harde en zachte plannen voor de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen weergegeven per gebied. De exacte omvang van de plannen per bedrijventerrein per gemeente zijn bij ons niet bekend, maar voor het aanbod (de vraag-aanbod confrontatie) op regionaal niveau is dat momenteel niet relevant.

Tabel 3.2 Plannen nieuw uit te geven bedrijventerreinen

Gebied	Gemeenten	Omvang terrein (netto ha)	Status
Assen	Assen-Zuid	90	Hard
Landelijk gebied	Aa en Hunze	7	Zacht
Totaal		90	Hard
Totaal		7	Zacht

Bron: Provincie Drenthe, 2008⁷ met aanpassingen vanuit Provincie en de gemeente Assen.

Harde plannen

In regio Noord-Drenthe is het bedrijventerrein Assen-Zuid het enige harde plan. Andere plannen weergegeven in de rapportage van de provincie zijn kantorenlocaties en worden hier dus niet meegenomen. In totaal beslaat Assen-Zuid maximaal 90 ha netto bedrijventerrein (plus circa 7 ha kantorenterrein).

Zachte plannen

In regio Noord-Drenthe bestaan in de gemeente AA en Hunze een zacht plan voor de uitbreiding van Bloemakkers II. Dit plan omvat 7 hectare netto bedrijventerrein.

Florijnas

De gemeente Assen is in overleg met haar partners in het samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assende (waaronder de provincie Drenthe) begonnen met de uitwerking van het “Florijnasprogramma”. Doel van dit programma is het creëren van extra aanbod van kantoren en hoogwaardige bedrijvenlocaties in het stationsgebied en in Assen zuid. Het aanbod aan hoogwaardige locaties voor in noordelijk verband als kansrijk benoemde sectoren “Health&Aging”, “Energyvalley” en “Sensortechnologie” is daartoe met ruim 20 ha vergroot tot ca 100 ha inclusief kantoren.

⁷ Provincie Drenthe (2008). “De toekomstige ruimtebalans in Drenthe: een kwantitatieve uitwerking naar deelregio 2008-2020”.

De gemeente wil daarmee een impuls geven aan de noordelijke economie en verwacht de vraag van met name bedrijven van buiten de regio te kunnen stimuleren.

4 Bijlage 3. De bedrijventerreinenopgave

4.1 Bedrijventerreinenopgave Noord-Drenthe

Vraag en aanbod in Noord-Drenthe

Hieronder is de vraag-aanbod confrontatie voor Noord-Drenthe weergegeven uitgaande van het 'Transatlantic Market'-scenario (TM-scenario).

Tabel 4.1 Overzicht vraag en aanbod periode in de regio Noord-Drenthe 2008 -2030, ha netto

Ruimtevrage	Transformatie variant 1	Transformatie variant 2 ¹
Autonome regionale ruimtevrage (a.g.v economische groei)	120	120
Geplande ruimtevrage door transformaties variant 1	16	16
Geplande ruimtevrage door transformaties variant 2		23
Vraag van buiten de regio	5-10	5-10
Subtotaal ruimtevrage	141-146	164-169
Benodigde uitgeefbare gronden uitgaande van ruimtewinst		Totaal
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	11	12-13
Regionale opgave ruimtevrage	130-135	152-156
Aanbod	Totaal	Totaal
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	75	75
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	97	97
Totaal	175 - 178	175 - 178

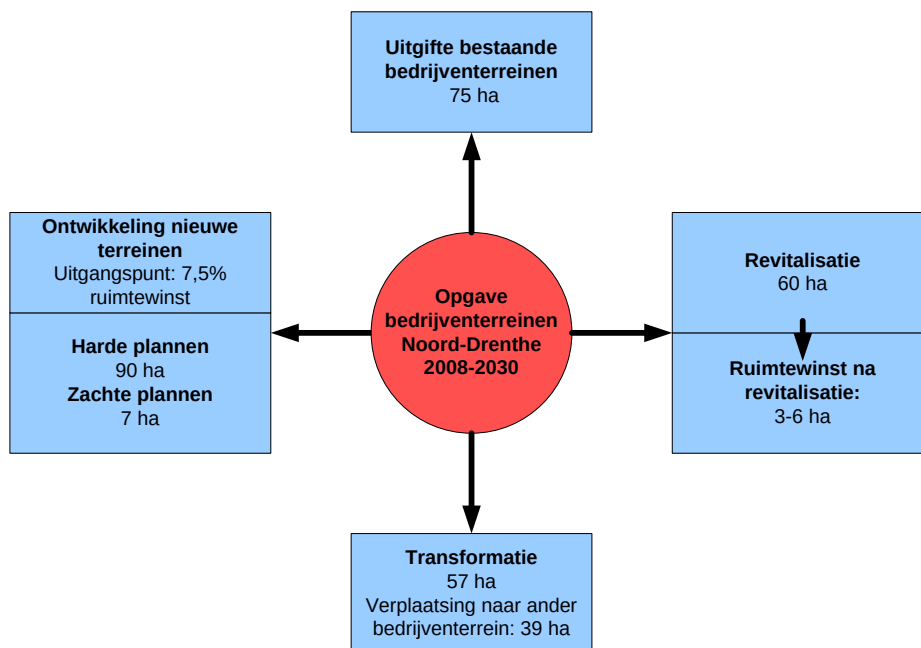
¹ Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevrage.

De regionale opgave bedrijventerreinen

De regionale opgave bedrijventerreinen voor de gemeenten in Noord-Drenthe bestaat uit het uitgeven en herstructureren van bestaande terreinen en de aanleg van nieuwe. De totale regionale opgave bedrijventerreinen is weergegeven in onderstaande figuur.

De weergegeven opgave voor transformatie leidt niet tot extra aanbod, maar tot wel tot extra ruimtevrage, omdat bedrijven elders een andere locatie nodig hebben. De transformatiezone van een deel van het Stadsbedrijvenpark beslaat circa 57 hectare netto. De extra ruimtevrage door verplaatsing naar buiten de transformatiezone is 39 hectare netto. Door revitalisatie wordt 3 tot 6 hectare ruimtewinst geboekt op het Stadsbedrijvenpark.

Figuur 4.1 Regionale opgave bedrijventerreinen Noord-Drenthe 2008-2030



4.2 Bedrijventerreinenopgave Assen

Ruimte vraag in Assen tot 2030

Van de totale uitgifte in de regio Noord-Drenthe vindt gemiddeld genomen 59% van de uitgifte in Assen plaats (zie ook bijlage 1). In de volgende tabel is op basis van dit aandeel en de autonome ruimte vraag in het TM scenario de te verwachten ruimte vraag specifiek voor Assen weergegeven. Ook is de te verwachten ruimte vraag van buiten de regio weergegeven.

Tabel 4.2 Autonome ruimte vraag gemeente Assen + vraag van buiten de regio, ha netto

Ruimte vraag gemeente Assen	2008-2030
Transatlantic Market scenario Noord-Drenthe	120
Transatlantic Market scenario Assen	73
Vraag van buiten de regio (raming)	4-8
Totale ruimte vraag in de gemeente Assen	77-81

Afgerond op hele getallen

Tevens vindt er in Assen een gedeeltelijke transformatie van het Stadsbedrijvenpark plaats. De totale transformatieopgave die leidt tot een ruimte vraag op bedrijventerreinen buiten Stadsbedrijvenpark is voor 2030 16 hectare en na 2030 nog eens 23 hectare (zie paragraaf 2.3). Dit houdt in dat door transformatie van het Stadsbedrijvenpark binnen de gemeente Assen 39 hectare extra ruimte vraag ontstaat.

Tabel 4.3 Ruimte vraag in Assen door transformatieopgave

Ruimte vraag door transformatie	Aantal hectare
Transformatie Stadsbedrijvenpark variant 1	16
Transformatie Stadsbedrijvenpark variant 2	39

De totale ruimte vraag in Assen vanuit de verdere ontwikkeling van de lokale economie, bedrijven van buiten de gemeente en de transformatie van het Stadsbedrijvenpark bedraagt circa 120 ha netto.

Aanbod bedrijventerreinen

In totaal bedraagt het aanbod in Assen 126 tot 129 ha netto tot 2030. Onderstaande tabel geeft een overzicht van dit aanbod.

Tabel 4.4 Vigerend aanbod + harde en zachte plannen in de gemeente Assen tot 2030, ha netto

	Terstond uitgeefbaar	Nieuwe terreinen	Totale aanbod
Messchenveld	28		28
Peelerpark	5		5
Assen Zuid		90	90
Revitalisering Stadsbedrijvenpark			3-6
Totaal¹	33	90	126-129

Er is geen niet-terstond aanbod beschikbaar.

1. Afgerond op hele getallen

Het huidige aanbod aan terstond beschikbaar bedrijventerrein is 33 hectare. Door de ontwikkeling van Assen-Zuid bedraagt het aanbod aan bedrijventerreinen in Assen 123 hectare netto. Daarnaast is het mogelijk dat door revitalisatie van het Stadsbedrijvenpark nog 3 tot 6 ha netto ruimtewinst en dus potentieel aanbod beschikbaar komt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimte vraag en aanbod in Assen tot 2030.

Tabel 4.5 Overzicht vraag en aanbod periode in de gemeente Assen 2008 -2030, ha netto

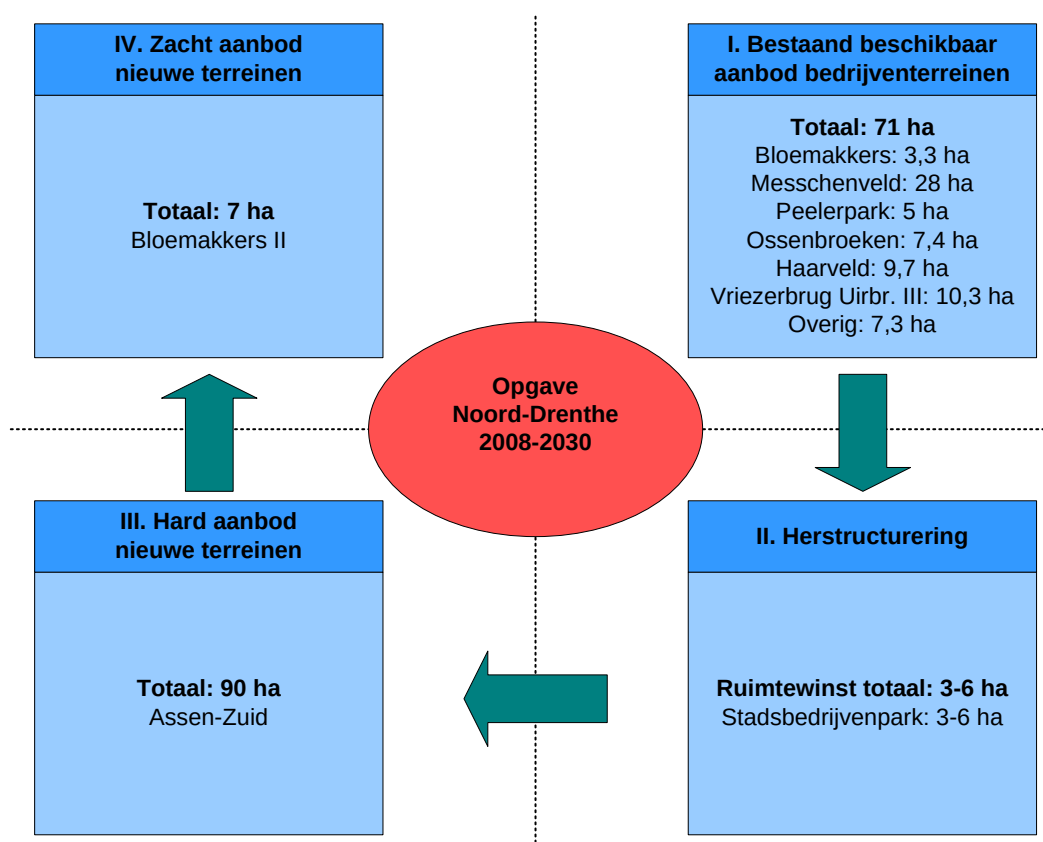
Ruimte vraag	Totaal in 2030	Totaal in 2030 ¹
Autonome regionale ruimte vraag (a.g.v economische groei)	73	73
Geplande ruimte vraag door transformaties variant 1	16	
Geplande ruimte vraag door transformaties variant 2		39
Vraag van buiten de regio	4-8	4-8
Subtotaal ruimte vraag	93-97	116-120
Benodigde uitgeefbare gronden uitgaande van ruimtewinst		Totaal
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	7	9
Regionale opgave ruimte vraag	86-90	107-111
Aanbod		Totaal
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	33	33
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	90	90
Totaal	126-129	126-129

¹ Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimte vraag.

5 Bijlage 4. Opvang regionale ruimtevraag

In onderstaand figuur is de volgorde voor de opvang van de ruimtevraag conform de SER-ladder in de regio Noord-Drenthe weergegeven.

Figuur 5.1 Opvang ruimtevraag Noord-Drenthe conform SER-ladder 2008-2030



In eerste instantie wordt de ruimtevraag verdeeld over de nog beschikbare ruimte op de bestaande bedrijventerreinen, waaronder Messchenveld en Peelerpark. Vervolgens is gekeken naar de ruimtelijke winst door revitalisatie van Stadsbedrijvenpark. Voor de overblijvende ruimtevraag dienen daarna nieuwe terreinen te worden ontwikkeld (harde en zachte plannen), waar onder Assen-Zuid.

6 Bijlage 5. Aanbod bestaande terreinen

Bestaand aanbod bedrijventerreinen per januari 2008

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang (netto ha)	Waarvan nog uitgeefbaar(netto ha)	Type terrein	MC
AA EN HUNZE	BLOEMAKKERS	17,7	0,54	Gemengd	3
	BLOEMAKKERS UITBREIDING	8,5	2,75	Gemengd	3
	BT GASSELTERNIJVEEN	4,38	0	Gemengd	3
	MARWIJKSOORD	1,7	0	Gemengd	3
	NIEUWE DIEP	9	0	Gemengd	4
	Totaal	41,28	3,29		
ASSEN	BORGSTEE	9,7	0	Gemengd	3
	HUIZE NASSAU	4	0	Gemengd	4
	KLOOSTERVEEN	7,1	0	Gemengd	4
	MARSDIJK 1	8,19	0	Gemengd	3
	MESSCHENVELD	50	28	Hoogwaardig	4
	OUDE HOOFDVAART	2,44	0	Gemengd	x
	PEELERPARK	26,17	5	Hoogwaardig	3
	SCHEPERSMAAT	26	0	Logistiek	
	STADSBEDRIJVENPARK	150	0	Gemengd	x
	Totaal	283,6	33		
MIDDEN- DRENTHE	BEILERVAART	11,17	0	Gemengd	x
	BT 'EVERT HENDRIKSWEG'	1,45	0	Gemengd	3
	DAMBROEKEN	1,9	1,9	Hoogwaardig	x
	DE HANEKAMPEN	11	0	Gemengd	x
	DE NOESTEN	9,1	0,3	Gemengd	3
	IND TERR 'LEEMDIJK' OUD	7	0	Industrie	x
	IND TERR 'LEEMDIJK' WEST	2,67	1,81	Gemengd	3
	IND TERR 'LEEMDIJK' ZUID	3	0	Industrie	4
	KOEKOEKSDIJK	0,4	0,26	Gemengd	3
	NOORDVELD	5	0	Gemengd	x
	OSSEBROEKEN	16,6	7,39	Gemengd	4
	VAM TERREIN	65	62,15*	Industrie	4
	WESTERKAMPEN	2	0	Gemengd	4
	ZUIDMATEN	10	0	Gemengd	x

Totaal		146,29	73,81		
NOORDEN-VELD	BEDRIJVENPARK NORG	1,94	0	Gemengd	3
	BITSEVELD	8,2	0	Gemengd	6
	BITSEVELD 1	40,6	0,2	Gemengd	2
	BITSEVELD 2	34	0,5	Gemengd	X
	DE WESTERD 1	3	0	Gemengd	X
	DE WESTERD 2	1,8	0	Gemengd	2
	GROOTVEEN II	0,85	0	Gemengd	2
	HAARVELD	12,5	9,7	Hoogwaardig	2
	KERN EEN	1,17	0	Gemengd	X
	NOORDHOEK	3,5	0	Gemengd	2
	WESTER ES	4,8	0,7	Gemengd	4
Totaal		112,36	11,1**		
TYNAARLO	BEDR TERR	1,6	0	Gemengd	3
	BLOEMENVEILING	4	0	Gemengd	2
	DE GROEVE	1,8	0	Gemengd	3
	DE PUNT	0	0	Gemengd	
	INDUSTRIEWEG				
	PATERSWOLDE	1,65	0	Gemengd	4
	VRIEZERBRUG UITBR II	30,5	0	Gemengd	4
	VRIEZERBRUG UITBR III	17	10,3	Gemengd	3
Totaal		56,55	10,3		
		640	131		
Totaal Noord-Drenthe (excl VAm terrein)		575	69		

* Locatie is in particulier eigendom en specifiek bestemd voor bedrijven in e afvalinzameling en verwerking. Niet uitgeefbaar aan andere type bedrijvigheid.

** Dit is exclusief 1,8 ha particulier bezit.

Bron: IBIS aangevuld met gegevens van gemeenten en provincie.