



Bedrijventerreinenvisie Gemeente Midden-Groningen



Sappemeer-Oost @Venema Media

Bedrijventerreinenvisie, versie 24 oktober 2024

Voorwoord

Met trots presenteer ik u de Bedrijventerreinvisie van de gemeente Midden-Groningen. In een tijd waarin de ruimte om te bouwen schaars is geworden, is het essentieel om zorgvuldig en toekomstgericht na te denken over de ontwikkeling van onze bedrijventerreinen. Deze visie heeft dan ook als doel onze schaarse ruimte optimaal te benutten met een weloverwogen beleid ten aanzien van de bedrijvigheid die wij kunnen en willen faciliteren.

De energietransitie speelt dan ook een belangrijke rol in deze visie. Deze en andere veranderingen vragen om een nieuwe kijk op de inrichting en het gebruik van onze bedrijventerreinen. Het verduurzamen van het bedrijfsleven en de omschakeling naar een circulaire economie vormen grote uitdagingen, maar bieden tegelijkertijd ook kansen voor innovatie en groei.

In Midden-Groningen vormen de maakindustrie en het lokaal en regionaal opererende midden- en kleinbedrijf (MKB) de ruggengraat van onze bedrijventerreinen. Het is van groot belang dat deze sectoren de ruimte krijgen om te groeien en zich verder te ontwikkelen, terwijl er tegelijkertijd oog is voor duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik.

Deze visie biedt een kader waarmee onze gemeente in staat is om samen met ondernemers, investeerders en andere belanghebbenden de juiste keuzes te maken. Het streven is om de bedrijvigheid te ondersteunen die bijdraagt aan een sterke, duurzame en toekomstbestendige economie in Midden-Groningen.

Ik nodig u uit om kennis te nemen van onze Bedrijventerreinvisie en samen met ons te werken aan een welvarende en duurzame toekomst voor onze gemeente.



Annemiek Hoesen – Spithorst

Wethouder Economische Zaken

Gemeente Midden-Groningen

Samenvatting

Door ruimtelijke vraagstukken zoals de woningbouwopgave en grote maatschappelijke opgaven waaronder de energietransitie, staan bedrijventerreinen onder druk. Tegelijk bieden bedrijventerreinen juist enorme kansen voor bijvoorbeeld de energietransitie. Dit vraagt van ons een heldere visie op bedrijventerreinen. Hoe willen we inzetten op moderne bedrijventerreinen, waar het goed ondernemen is, onze bedrijven kunnen floreren én tegelijk de ruimte intensiever benutten? Daarom is een actuele visie waarin we de ambities uit onze Omgevingsvisie (2023) vertalen naar bedrijventerreinen nu nodig. In een op de visie volgende uitvoeringsagenda werken we de ambities uit. Ook maken we een apart plan voor de aanpak van bedrijventerreinen, in dat plan gaan we in op individuele bedrijventerreinen en concrete acties.

Onze ambities voor bedrijventerreinen:

- We streven naar aantrekkelijke bedrijventerreinen;
- Door passende werklocaties aan te bieden, borgen we onze concurrentiekracht;
- Bedrijventerreinen in harmonie met andere functies en opgaven;
- Een flexibele aanpak, overeenkomstig de eisen van de toekomst.

Zo werken we aan een toekomstbestendig vestigingsklimaat voor bedrijven in onze gemeente. Zoals de maak- en scheepsbouwindustrieën, die van oudsher verbonden zijn met onze identiteit en van groot belang zijn voor onze economie en werkgelegenheid. Hoewel het aantal arbeidsplaatsen bij deze bedrijven daalt, is het aantal banen in de industrie voor Nederlandse begrippen nog altijd relatief hoog. Op bedrijventerreinen en glastuinbouwlocaties is 37% van de werkgelegenheid in Midden-Groningen gevestigd. De vraag naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod op korte termijn. De bedrijventerreinen zijn gemiddeld in redelijke (fysiek-ruimtelijke) staat. Een deel van de terreinen biedt goede kansen voor een efficiëntere benutting van de ruimte, klimaatadaptatie en energietransitie. Met deze bedrijventerreinenvisie willen we dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan onze ambities uit de duurzaamheidsvisie. Diverse (rijks)programma's en samenwerkingsverbanden bieden middelen voor slimme oplossingen. Een provinciale herstructureringsmaatschappij zien we als noodzakelijk. Waar mogelijk werken we samen met bedrijven, ondernemers en andere partners aan de verwezenlijking van de ambities. Voor lokale bedrijven willen we uitbreidingsruimte bieden. Voor transformatie van bedrijventerreinen, is beschikbaarheid van vervangend aanbod voorwaardelijk. Nieuwe bedrijven bieden we ruimte, mits deze regionaal gebonden zijn en economische meerwaarde hebben. Voor de grootste (XL-XXL) ruimtevragers gelden aanvullende eisen. Voor nieuwe bedrijventerreinen werken we de eisen uit in een uitgifteprotocol. We zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid en inzet van zowel onze ondernemers als de overheden om bestaande bedrijventerreinen klaar te maken voor de toekomst. Voor de glastuinbouw willen we samen met de sector werken aan een pragmatische toekomstvisie. We werken samen met ondernemers aan versterking van de organisatiegraad op bedrijventerreinen, want een goede samenwerking is het fundament. Het is onze rol om aansluiting te zoeken bij projecten en middelen vanuit rijk, provincie en regio. Dat we kwalitatief onderscheidende terreinen hebben, willen we ook beter laten zien, mede door het profiel van die terreinen verder te sterken. Vanuit de gemeentelijke organisatie dragen we zorg voor een integrale benadering, waarin we bedrijven duidelijkheid bieden over aanpalend beleid. Onze houding is proactief; goed accountmanagement en contact met het bedrijfsleven is van het grootste belang voor een passende uitvoering.

Inhoud

Voorwoord	1
Samenvatting	2
1. Inleiding	4
1.1. <i>Aanleiding</i>	4
1.2. <i>Doel en reikwijdte</i>	4
1.3. <i>Leeswijzer</i>	4
2. Ambitie	6
3. Uitgangssituatie Midden-Groningen	8
3.1. <i>Economisch belang van onze bedrijventerreinen</i>	8
3.2. <i>Karakteristieken van het huidige aanbod</i>	9
3.3. <i>Vraag: korte en lange termijn prognose</i>	13
3.4. <i>Intensiveringsmogelijkheden</i>	14
3.5. <i>Trends en ontwikkelingen</i>	15
4. De opgaven	18
4.1. <i>Introductie van de opgaven</i>	18
4.2. <i>Opgave 1 Borgen van voldoende beschikbaar aanbod van aantrekkelijke bedrijventerreinen ...</i>	19
4.3. <i>Opgave 2 Borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen</i>	20
4.4. <i>Opgave 3 Sturen dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit</i>	21
4.5. <i>Opgave 4 Randvoorwaarden op orde</i>	22
5. De strategie	25
5.1. <i>Omgaan met ruimtevraag (vestigingsbeleid)</i>	25
5.2. <i>Bestaande bedrijventerreinen</i>	27
5.3. <i>Algemeen</i>	31
6. Organisatie & Monitoring	32
6.1. <i>Organisatie & uitvoering</i>	32
6.2. <i>Monitoring</i>	33
Geraadpleegde documenten	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De noodzaak om te beschikken over een actuele visie op onze bedrijventerreinen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De ruimte om te ondernemen in onze gemeente concurreert met ruimteclaims vanuit andere domeinen, waaronder de woningbouwopgave, natuurontwikkeling, recreatie en meer. Ook op bedrijventerreinen zelf veranderen de inrichtingseisen, als gevolg van diverse (maatschappelijke) transities en veranderende eisen vanuit het bedrijfsleven zelf. De gevestigde bedrijven zijn daarnaast ook onderdeel van de historie, identiteit en cultuur van onze kernen en maatschappij. Ruim 30% van onze werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen en enkele van de meest iconische bedrijven in de gemeente zijn er gehuisvest. Tegelijk bieden bedrijventerreinen grote kansen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en meer. In 2050 moet Nederland een volledig circulaire economie kennen en klimaatneutraal zijn. In onze duurzaamheidsvisie (2018) hebben we de ambitie uitgesproken om bedrijven te faciliteren om in 2030 50% minder CO₂-uitstoot en een substantiële vermindering van het gebruik van grondstoffen te realiseren. Een visie op bedrijventerreinen moet richting geven aan hoe we in Midden-Groningen bedrijven ruimte kunnen geven om toekomstbestendig te ondernemen op bedrijventerreinen. Daarbij werken we binnen een regionale economische context van maatschappelijke belangen en de genoemde transities. Tegen deze achtergrond is het dan ook logisch om juist nu een actuele visie op bedrijventerreinen vast te stellen.

1.2. Doel en reikwijdte

De bedrijventerreinenvisie geeft aan hoe we als gemeente om willen gaan met onze bedrijventerreinen, bestaand en nieuw, nu en in de toekomst. Onder bedrijventerreinen rekenen we in deze visie gebieden met de bestemming bedrijventerrein, geclusterde bedrijven (met bestemming bedrijf of industrie) die we als bedrijventerrein benaderen en solitaire bedrijven. Dit zijn op zichzelf staande bedrijven met een industrieel karakter. Daarnaast nemen we in deze visie glastuinbouwlocaties mee. De in 2023 vastgestelde Omgevingsvisie vormt een belangrijk kader voor de bedrijventerreinenvisie. Als richtinggevend document voor al het ruimtelijke beleid van de gemeente, is het tevens het uitgangspunt voor onze visie op bedrijventerreinen. De bedrijventerreinenvisie biedt inzicht in de opgaven die we zien in relatie tot onze bedrijventerreinen en hoe wij hier vanuit de gemeente in de komende periode tot 2040 aan willen werken. De bedrijventerreinenvisie is een richtinggevend document voor bedrijventerreinen en gaat als zodanig niet in op individuele bedrijventerreinen of concrete ingrepen. De uitvoering wordt nader beschreven in de uitvoeringsagenda en een plan voor de aanpak van bedrijventerreinen die volgen op deze visie, waartoe we (op hoofdlijnen) een eerste aanzet geven in hoofdstuk 6.

1.3. Leeswijzer

De bedrijventerreinenvisie is als volgt opgebouwd. Allereerst gaan we na deze inleiding in hoofdstuk 2 kort in op de gemeentelijke ambities rondom bedrijventerreinen. Deze ambities volgen uit reeds vastgestelde economische, ruimtelijke en maatschappelijke beleidsdocumenten. In hoofdstuk 3 is de Ausgangssituatie in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de sociaaleconomische situatie van Midden-Groningen, de karakteristieken en kwaliteit van het

huidige areaal bedrijventerreinen en balans tussen de vraag naar en het aanbod van bedrijfskavels. Daarnaast gaan we in dit hoofdstuk in op de belangrijkste trends en externe ontwikkelingen die deze uitgangssituatie mogelijkwerwijs kunnen beïnvloeden in de komende periode. De ambities en analyse zijn getoetst aan en verrijkt met inzichten doormiddel van gesprekken met (vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven in Midden-Groningen. Op basis van een confrontatie tussen de ambitie en de uitgangssituatie schetsen we in hoofdstuk 4 de opgaven die in de komende jaren centraal staan bij het werken aan onze bedrijventerreinen. In hoofdstuk 5 gaan we in op de strategie die gemeente hanteert bij het werken aan deze opgaven. Tot slot geven we in hoofdstuk 6 op hoofdlijnen richting aan organisatie en monitoring.



2. Ambitie

In 2023 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen de Omgevingsvisie vastgesteld. Vanuit deze visie werken we aan een fysieke leefomgeving die optimaal bijdraagt aan de Brede Welvaart van onze inwoners. Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen in balans met de omgeving en arbeidsmarkt is hierbij een belangrijk speerpunt. De Omgevingsvisie bevat daarmee veel richtinggevende elementen voor de beleidsinzet op de bedrijventerreinen in de komende jaren. Voor deze bedrijventerreinenvisie zijn deze richtinggevende elementen in de afgelopen periode, samen met een vertegenwoordiging vanuit het bedrijfsleven, nader uitgewerkt tot de onderstaande ambitie ten aanzien van onze bedrijventerreinen.

We streven naar aantrekkelijke bedrijventerreinen

Het bieden van een hoogwaardig en passend aanbod van bestaande bedrijventerreinen en indien nodig nieuwe terreinen is essentieel voor het vestigingsklimaat van Midden-Groningen. De bestaande voorraad moet kwalitatief aan de eisen van de toekomst blijven voldoen en moet voorzien in een aantrekkelijke werkomgeving. Daarbovenop is extra ruimte nodig om nieuwe vraag te kunnen accommoderen. Ruimte die gevonden kan worden door actief op zoek te gaan naar inbreidingsmogelijkheden en door nieuwe terreinen te ontwikkelen. Voor het overgrote deel om de groei van het in Midden-Groningen gevestigde MKB te blijven faciliteren. En af en toe voor vestigers van buiten de regio. Zeker daar waar het de bestaande bedrijvigheid van onze gemeente versterkt, door nieuwe verbindingen tot stand te brengen, productieketens te sluiten of daar waar nieuwe vestigers oplossingen bieden in de maatschappelijke uitdagingen waar we voor staan.

Door passende werklocaties aan te bieden borgen we onze concurrentiekracht

Het MKB, (maak)industrie en scheepsbouw zijn van oudsher belangrijke fundamenten en identiteitsdragers en vormen zodoende een krachtig en herkenbaar economisch profiel van Midden-Groningen. De ambitieuze gevestigde ondernemers zorgen voor een sterke aantrekkingskracht van de bedrijventerreinen op nieuwe vestigers. We herkennen de economische meerwaarde van dit profiel en zetten in op het ondersteunen en het versterken daarvan. We ambiëren en bieden daarom in Midden-Groningen bedrijventerreinen die aansluiten op dat profiel en waar mogelijk en nodig versterken we elementen op die terreinen om die aansluiting te verbeteren.

Bedrijventerreinen in harmonie met andere functies en opgaven

Bedrijventerreinen zijn vaak verweven met onze kernen. Wonen en werken bestaat naast elkaar. Maatschappelijk draagvlak is dan belangrijk; daartoe willen wij vooral de dialoog tussen bedrijven en inwoners versterken. We zien economische activiteit, die goed aansluit op de cultuur en identiteit van Midden-Groningen ook hier als meerwaarde. Bedrijven kunnen op deze wijze en door meer toegankelijk te zijn voor inwoners, ook bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen. Zoals brede welvaart door passend werk en lagere ervaren overlast. En bijvoorbeeld de energietransitie, verduurzaming en vergroening. De veiligheid en een aantrekkelijke fysieke omgeving zijn belangrijke elementen die we willen verbeteren. Functiemenging zien we hierin als potentieel versterkend, bijvoorbeeld door voorzieningen mogelijk te maken die de attractiviteit van het bedrijventerrein voor werknemers vergroten. Uitgezonderd reguliere detailhandel,

waarvoor we geen ruimte bieden op bedrijventerreinen.¹ Ondermijning willen we voorkomen op onze bedrijventerreinen en het voorkomen van anonimiteit is daarbij van belang.

Flexibel werken overeenkomstig de eisen van de toekomst

Tot slot willen we dat onze bedrijventerreinen voldoen aan toekomstige veranderingen in gebruik. Bijvoorbeeld door in onze programmering ook te anticiperen op de economische tendens richting vermenging van functies, waarbij sectoren en activiteiten steeds meer door elkaar gaan lopen. Denk aan de verdienstelijking van de industrie. Ook willen wij bedrijventerreinen inzetten om maatschappelijke opgaven in onze gemeente te realiseren. Niet alleen door locaties zo in te richten dat zij positief bijdragen aan de veiligheid en aantrekkelijkheid van de fysieke omgeving, maar ook door kansen te benutten om bedrijventerreinen in te zetten om de energietransitie te versnellen, de transitie naar een circulaire economie mogelijk te maken en invulling te geven aan de uitdagingen rondom klimaatadaptatie.

Ontwikkelingen van en op bedrijventerreinen zijn door onzekerheden omgeven. Dit komt door een zekere afhankelijkheid van macro-economische conjuncturele, technologische, infrastructurele en duurzaamheidsontwikkelingen (zoals circulaire processen, hernieuwbare energie en klimaatadaptatie). We bieden op hoofdlijnen kaders om de economie van Midden-Groningen te versterken en bedrijven de ruimte te bieden om te ondernemen, binnen een maatschappelijke context en met breed draagvlak. Zo kunnen we met behoud van flexibiliteit, strategisch anticiperen op ontwikkelingen en transities. Kortom, een langjarige visie die richting geeft, zonder een blauwdruk te vormen.

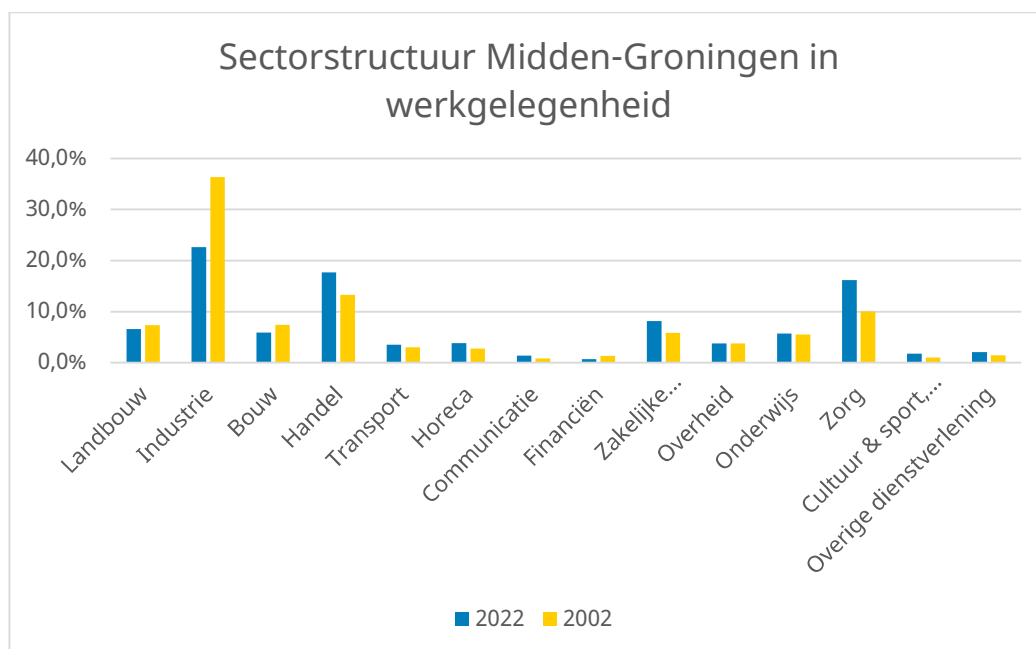
¹ Zie voor meer informatie de Gemeentelijke Detailhandelsvisie Midden-Groningen 2019

3. Uitgangssituatie Midden-Groningen

De huidige situatie in Midden-Groningen betreft de vertreksituatie voor deze visie op bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk worden de economie en arbeidsmarkt van de gemeente nader bekeken en gaan we in op de kwaliteit van ons bestaande areaal bedrijventerreinen en de vraag naar nieuw areaal. Vanuit onze Omgevingsvisie zien wij de balans tussen economie, arbeidsmarkt en bedrijventerreinen als belangrijk. Bedrijventerreinen bieden fysieke ontwikkelingsruimte voor de economie en de gevestigde bedrijven bieden werkgelegenheid. Daarmee zijn bedrijventerreinen een afgeleide van de sociaaleconomische situatie. We bekijken hoe deze relatie eruitziet voor onze gemeente. Tot slot komen ook enkele trends en ontwikkelingen aan bod, die een aanwijzing geven over welke beweging we gaan zien van bedrijven op bedrijventerreinen en welke behoeften gaan ontstaan. Kortom, waar moeten we ons op voorbereiden?

3.1. Economisch belang van onze bedrijventerreinen

Midden-Groningen telt ruim 23.000 arbeidsplaatsen verspreid over 5.360 vestigingen. De sectorstructuur van Midden-Groningen maakt dat er in onze gemeente een bovengemiddeld aantal arbeidsplaatsen is gehuisvest op bedrijventerreinen. Als de glastuinbouw wordt meegerekend zijn de bedrijventerreinen in onze gemeente goed voor 37% van alle arbeidsplaatsen. Landelijk ligt dit aandeel een stuk lager (30%). Kortom, in vergelijking tot veel andere gemeenten in Nederland hebben de bedrijventerreinen in onze gemeente een bovengemiddeld belang in de werkgelegenheidsfunctie.



FIGUUR 1: ONTWIKKELING SECTORSTRUCTUUR (BRON: PROVINCIAAL WERKGELEGENHEIDSGRONGINGEN)

De werkgelegenheid in Midden-Groningen groeide sinds de eeuwwisseling minder hard dan gemiddeld in de provincie en de rest van Nederland, mogelijk als gevolg van de sectorstructuur (krimp van industrie). Dit is één van de oorzaken waarom de werkgelegenheidsfunctie van

Midden-Groningen (500 banen per 1.000 inwoners van 17-74 jaar) lager ligt dan gemiddeld in de provincie Groningen (680 banen per 1.000 inwoners) en de rest van Nederland (704 banen per 1.000 inwoners). Onze gemeente telt minder arbeidsplaatsen dan haar eigen beroepsbevolking groot is. Bijna twee derde van de werkende inwoners in onze gemeente is werkzaam bij een bedrijf of instelling die is gevestigd buiten onze gemeente. Een belangrijke oorzaak hiervan is de grote werkgelegenheidsfunctie van de gemeente Groningen.

Ondanks de relatief kleine werkgelegenheidsfunctie heeft onze gemeente een herkenbaar economisch profiel. Bovengemiddeld veel arbeidskrachten die werkzaam zijn in Midden-Groningen vinden nog altijd emplooi in de industriële sector. Een sector die zich onder meer kenmerkt door de van oudsher aanwezige scheepsbouw en de agro-industrie. Wanneer we kijken naar ontwikkelingen van de sectorstructuur (zie figuur 1) in onze gemeente valt wel op dat de verspreiding van banen over de verschillende sectoren in twee decennia sterk is gewijzigd. Dit valt te verklaren door het feit dat het aantal banen in de industrie in onze gemeente in twintig jaar tijd afnam met ruim 2.200 arbeidsplaatsen, als gevolg van productieverplaatsing en automatisering. Terwijl de werkgelegenheid in zorg (+ 1.680 arbeidsplaatsen) en handel (+1.340 arbeidsplaatsen) sterk groeide.

3.2. Karakteristieken van het huidige aanbod

Omvang van het aanbod

Midden-Groningen telt ruim 316 hectare aan bedrijventerrein hoofdzakelijk verspreid over een aantal grotere locaties, met name rondom Hoogezand, Sappemeer en Zuidbroek. Naast de grotere bedrijventerreinen zijn ook in de kernen en in de buitengebieden enkele kleinere bedrijvenlocaties aanwezig. Figuur 2 biedt een overzicht van de bedrijventerreinen in Midden-Groningen, waarbij de grenzen bij benadering zijn ingetekend. De locaties zijn in paars aangegeven, met als kanttekening dat de locatie ten noorden van Zuidbroek een zandwinningslocatie betreft.

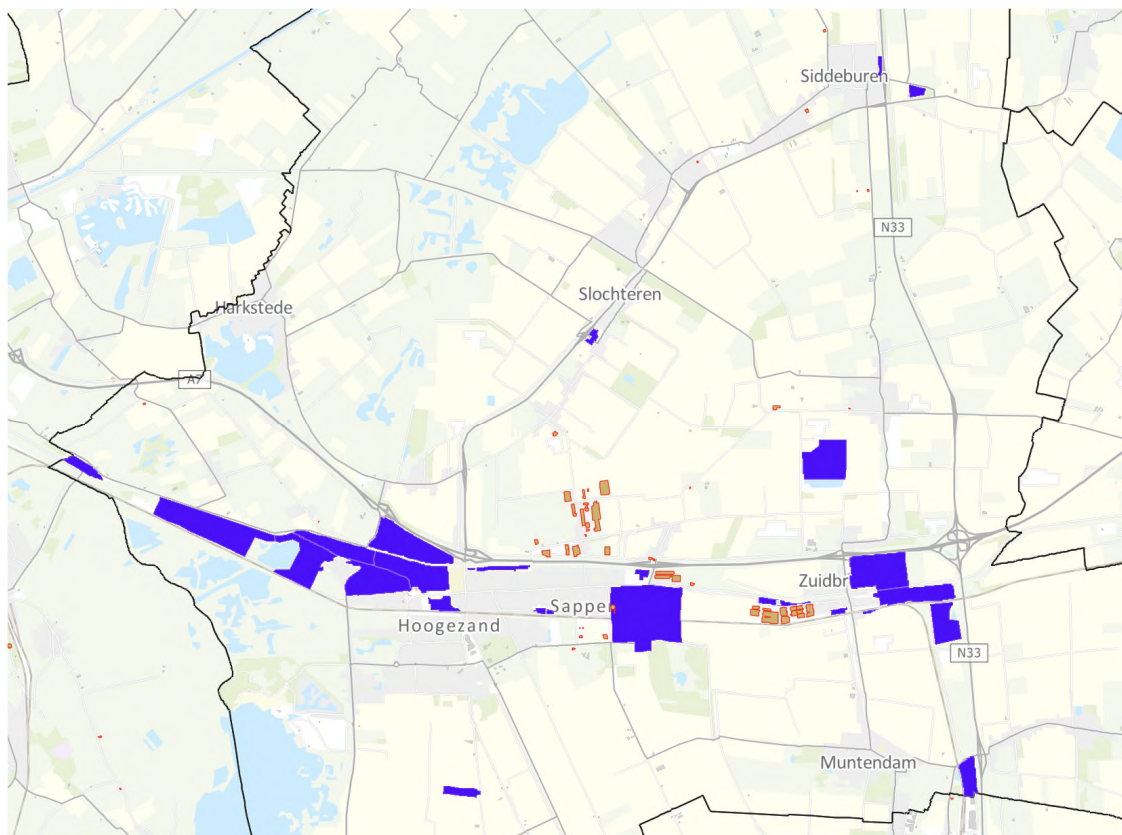
We tellen daarnaast 56,5 hectare aan glastuinbouwlocaties. De grootste concentraties zijn te vinden ten noorden van Sappemeer en ten westen van Zuidbroek. Op figuur 2 zijn deze glastuinbouwlocaties in bruin aangegeven.



Sinds 2015 heeft de gemeente ongeveer 35 hectare aan kavels uitgegeven. Dit mede als gevolg van de hoogconjunctuur. Van het totale aanbod was op 1 januari 2022 nog 7,8 ha netto

uitgeefbaar². Sindsdien is een aanzienlijk deel hiervan uitgegeven en resteert nog een aanbod van enkele hectare. Deze situatie maakt dat we momenteel niet of nauwelijks in staat zijn om nieuwe bedrijvigheid te accommoderen of te voorzien in de uitbreidingsbehoefte vanuit het reeds gevestigde bedrijfsleven in Midden-Groningen.

Om op deze situatie te anticiperen is in het Ruimtelijk Economisch Perspectief A7/N33³ afgesproken dat de Gemeente Midden-Groningen de Gouden Driehoek mag uitbreiden om op termijn in de groeiende vraag naar grote kavels te kunnen blijven voorzien en rondom Hoogezand-Sappemeer kan zoeken naar aanvullende ontwikkelruimte. Daarnaast is in Siddeburen de lokale uitbreiding Kalverkampen II in ontwikkeling.



FIGUUR 2: BEDRIJVENTERREINEN IN MIDDEN-GRONINGEN

² Bron: Marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen (Stec in opdracht van Regio Groningen-Assen, 2023)

³ Gezamenlijk perspectief van gemeente Midden-Groningen, gemeente Veendam, gemeente Oldambt & provincie Groningen (2022)

Kwaliteit van het huidige aanbod



In de afgelopen jaren zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de kwaliteit en karakteristieken van de bedrijventerreinen in de gemeente. Op basis van deze onderzoeken constateren we op hoofdlijnen het volgende over de karakteristieken en kwaliteit van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen:

- De strategische ligging van Midden-Groningen in Noordoost-Nederland en de goede ontsluiting van de bedrijventerreinen via de weg (A7, N33) is een belangrijke vestigingsfactor gebleken.
 - De bereikbaarheid over water en beschikbaarheid van watergebonden kavels is een belangrijke meerwaarde. Onze gemeente is een van de weinige gemeenten in de regio met voor dit type bedrijvigheid geschikte en (planologisch) bestemde kavels. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)⁴ verwacht dat dit type locatie vanwege de transitie naar een circulaire economie verder aan belang wint. Uiteraard moet hierbij wel worden opgemerkt dat deze kavels in Midden-Groningen volledig zijn uitgegeven.
 - De in de gemeente gevestigde grootschalige industrie en bijbehorende bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en 5 worden beschouwd als een belangrijke kwaliteit, zeker in deze tijd waarin voor dergelijke bedrijven de ruimte schaars is. Dit type industrie is wel van groot belang voor de nationale economie en biedt nog altijd veel werkgelegenheid. Tot slot zijn deze locaties volgens het rapport van het PBL

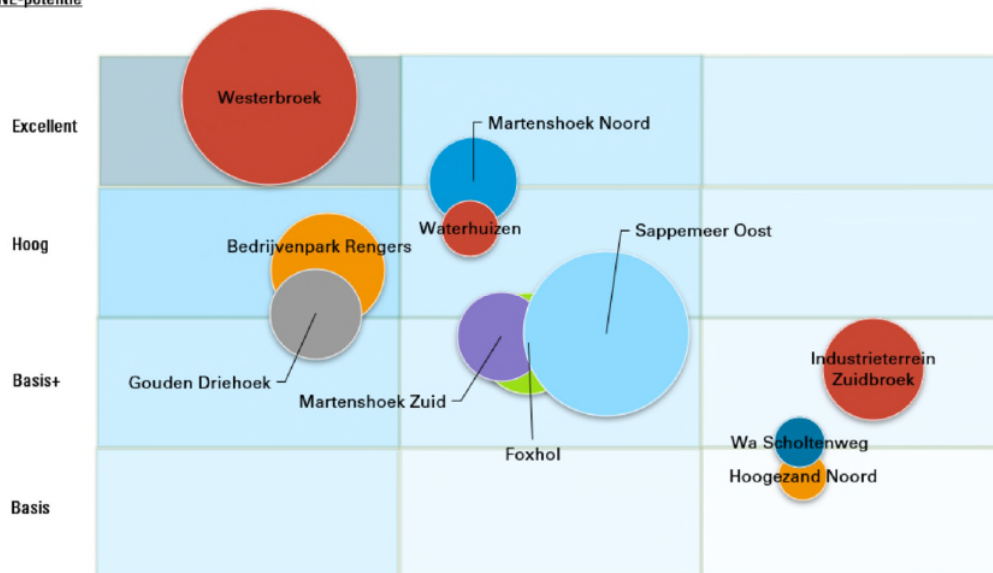
⁴ Ruimte voor circulair economie (Planbureau voor de Leefomgeving, 2023)

eveneens van groot belang voor een circulaire economie vanwege de grond- en reststoffenstromen.

- Rondom enkele bedrijventerreinen is er sprake van overlast voor omwonenden door (vracht)verkeer door wijken, vanwege de routing door deze wijken. Dit is ook voor de gevestigde bedrijven een beperking in de bereikbaarheid.
- Provinciaal onderzoek naar de toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen rond Hoogezand, Sappemeer en Zuidbroek⁵ laat zien dat de kwaliteit van de bestaande terreinen grotendeels goed is (figuur 3). Voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk aanbod is het belangrijk dat niveau te behouden.
 - Op specifieke bedrijventerreinen is wel sprake van een opgave door veroudering, met name: Industrierrein Zuidbroek, WA Scholtenweg (Zuidbroek) en Hoogezand Noord.

Gemeente Midden-Groningen

NE-potentie



Levensfase	FASE I	FASE II	FASE III
	Fase I	Fase II	Fase III
	Hoge (economische) waarde. Geen/nauwelijks veroudering. Alleen lichte ingrepen zoals facelift en (duurzaam) beheer.	Veroudering merkbaar. Ingrepen variëren van revitalisering (fase II begin) tot zware revitalisering (fase II eind).	Zwaar verouderd. Zeer zware ingrepen (herprofilering) nodig om functie te behouden. Functiewijziging en transformatie zijn voor sommige locaties realistisch.

Uitleg levensfase

FIGUUR 3 NEXT ECONOMY POTENTIE BEDRIJVENTERREINEN MIDDEN-GRONINGEN (BRON: STEC, 2021)

⁵ Naar toekomstbestendige bedrijventerreinen (Stec in opdracht van provincie Groningen, 2021)

Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat onder andere Westerbroek, Rengers en Martenshoek Noord veel potentieel hebben om in te spelen op toekomstige vragen van het bedrijfsleven voortkomend uit de grote transitie op het gebied van bijvoorbeeld digitalisering, circulaire economie en klimaatadaptatie. Zowel de levensfase (ouderdom) als enkele kenmerken relevant voor de transitie hebben hier invloed op. In het onderzoek zijn deze aspecten gewogen om het potentieel te berekenen.



3.3. Vraag: korte en lange termijn prognose

Stec Groep heeft in opdracht van de provincie Groningen een inschatting gemaakt van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Stec rekent met een *behoedzaam* en een *gunstig* scenario (zie tabel 1), op basis van de WLO-scenario's⁶. Binnen deze twee scenario's wordt in hectares een prognose gegeven voor de economische ontwikkeling van Nederland.

Tijdsvak		2022 tot 2030		2030 tot 2040		2022 tot 2040	
Scenario		Behoedzaam	Gunstig	Behoedzaam	Gunstig	Behoedzaam	Gunstig
Vraag	Uitbreidingsvraag	7	15	5	14	11	29
	Vervangingsvraag	5		0		5	

TABEL 1 BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN MIDDEN-GRONINGEN IN HA (STEC, 2022, BEWERKING GEMEENTE MIDDEN-GRONINGEN)

We weten uit het verleden dat ramingen en prognoses met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden. Economische ontwikkelingen en vooral incidentele grote ruimtevragers van buiten de regio kunnen de aantallen fors doen veranderen. Dit leidt er toe dat flexibiliteit één van de belangrijkste kenmerken dient te zijn van de bedrijventerreinenvisie. Het

⁶ Nederland in 2023 en 2050: Twee referentiescenario's (CPB, 2015)

behoedzaam en het gunstig scenario vormen desondanks een gerichte en onderbouwde inschatting van de mogelijke vraag naar bedrijfskavels waar we mee geconfronteerd worden.

De vraagprognose geeft een uitbreidingsvraag van 11 tot 29 ha aan in Midden-Groningen. Het betreft hier de verwachte uitbreidingsvraag vanuit lokale bedrijven en instellingen (autonome vraag) die in Midden-Groningen een plek zoeken. Daar bovenop moeten we rekening houden met een vervangingsvraag van 5 ha als gevolg van de voorgenomen transformatie van Hoogezand Noord.

Naast de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kan er sprake zijn van een additionele vraag vanuit bedrijven en instellingen van buiten de regio. De omvang van de additionele vraag laat zich moeilijk voorspellen. De marktanalyse die BCI heeft opgesteld voor de regio A7/N33⁷ geeft aan dat de additionele incidentele (grote) ruimtevraag voor onze gemeente vooral te verwachten valt vanuit:

- *Agro & food*. Al sterk aanwezig in de regio.
- *Modulaire bouwmaterialen*. Groeisegment, die goed past bij de bestaande economische structuur.
- *Hyperscale (data, logistiek)*. Belangstelling vanuit de markt, mits grote kavel, netcapaciteit en helder tijdpad.
- *E-commerce*. Vraag vanuit regionaal gewortelde of al gevestigde bedrijven.
- *Batterijen- of autofabriek*. Belangstelling vanuit de markt, maar regio voldoet nog niet aan de eisen.

3.4. Intensiveringsmogelijkheden

Gemiddeld is er op bedrijventerreinen circa 10% ruimtewinst mogelijk door intensivering, al varieert dit sterk per bedrijventerrein. Uit eerdergenoemde onderzoeken van Stec blijkt dat in de provincie Groningen als geheel bedrijventerreinen relatief weinig intensief worden gebruikt. Het ruimtebeslag per werknemer (aantal ha bedrijfsruimte gedeeld door aantal werkzame personen per bedrijf of bedrijventerrein) ligt in onze provincie 20% boven het Nederlands gemiddelde. Het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het kaveloppervlak (aandeel bebouwd per kavel) ligt in provincie Groningen onder de in Nederland gebruikelijke bandbreedte. Gelet op de sectorstructuur van Midden-Groningen is er geen aanleiding om te veronderstellen dat bovenstaande voor Midden-Groningen heel anders ligt. Uit de data die we zelf beschikbaar hebben, blijkt dat op de bedrijventerreinen in onze gemeente relatief veel ruimte op kavels onbebouwd is.

Ten aanzien van bovenstaande dient wel opgemerkt te worden dat de typen bedrijfsactiviteiten in Midden-Groningen afwijken ten opzichte van het landelijke beeld. Gelet op de omvang van de industrie telt Midden-Groningen bijvoorbeeld bovengemiddeld veel bedrijven die afhankelijk zijn van bulkgoederen voor de bedrijfsactiviteiten (onder andere in de bouwsector) en gevestigd zijn op een kavel met kadefaciliteit. Deze bedrijven gebruiken veelvuldig opslag in de buitenlucht. In welke mate er op de diverse bedrijventerreinen in onze gemeente daadwerkelijk ruimte is en mogelijkheden zijn voor intensivering, om hoeveel hectare dit gaat en wat daarvoor nodig is, vraagt een nadere verkenning. In het hoofdstuk strategie gaan we hier verder op in.

⁷ Marktanalyse A7/N33 regio (BCI, 2022)

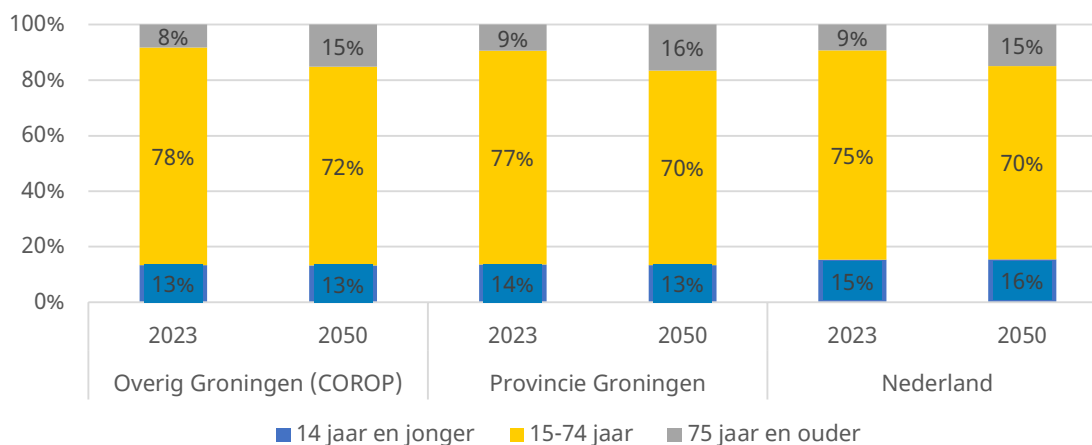
3.5. Trends en ontwikkelingen

Ontwikkelingen op verschillende niveaus en gebieden zorgen ervoor dat het lastig te voorzien is hoe onze bedrijventerreinen zich de komende jaren ontwikkelen; welke bedrijven zich zullen vestigen en welke sectoren onder druk komen te staan. Er zijn echter wel een aantal grote en invloedrijke ontwikkelingen waarmee rekening gehouden kan worden.

De productiefactor arbeid zal naar verwachting verder in schaarste toenemen

Prognoses voorspellen dat we in gemeente Midden-Groningen in de toekomst rekening moeten houden met een bevolkingsdaling. De mate waarin de (beroeps)bevolking in de komende decennia zal dalen laat zich moeilijk voorspellen en kan bovendien nog sterk beïnvloed worden door veranderingen in migratiepatronen. Ondanks de onzekerheid is de trend in veel prognoses gelijk. Zonder ingrijpende wijzigingen in huidige migratiepatronen zal de totale omvang van de bevolking in onze regio afnemen. De verwachte daling van de beroepsbevolking wordt vooral veroorzaakt door vergrijzing. Hierdoor zal ook de samenstelling van de bevolking de komende decennia ingrijpend wijzigen. In 2050 is de verwachte potentiële beroepsbevolking in de provincie 398.350 personen groot, een afname van circa 60.600 personen. De groep 75 en ouder neemt in relatieve omvang flink toe, terwijl de groep 15-74 krimpt (tabel 2). Ook in de Corop-regio Overig Groningen (waaronder Midden-Groningen valt) wordt een flinke krimp van 6 % van de potentiële beroepsbevolking verwacht.⁸

Bevolkingssamenstelling naar leeftijd 2023 en
prognose 2050



TABEL 2 BEVOLKINGSSAMENSTELLING (BRON: PRIMOS, 2023)

De gevolgen van deze demografische veranderingen op onze maatschappij kunnen groot zijn. Zo zullen in 2050 meer mensen moet worden 'verzorgd' door een kleinere beroepsbevolking (zowel in absolute als relatieve zin). Een gewijzigde samenstelling van de bevolking heeft als consequentie een gewijzigde vraag naar voorzieningen: zo neemt de vraag naar zorg toe, terwijl bijvoorbeeld de vraag naar primaire onderwijsvoorzieningen afneemt. In economische zin

⁸ Bron: Primos & CBS, 2023

betekent een kleiner wordende beroepsbevolking enerzijds dat er minder arbeidsplaatsen in de regio aanwezig hoeven te zijn om de in Midden-Groningen woonachtige beroepsbevolking aan het werk te houden. Tegelijkertijd krimpt ten opzichte van de huidige arbeidsmarktsituatie ook de beschikbare beroepsbevolking. Dit alles in een arbeidsmarkt die nu al zeer krap is.

De gevolgen van klimaatverandering vragen om aanpassingen aan werklocaties

Daarnaast brengt klimaatverandering de nodige uitdagingen met zich mee betreffende het inrichten van bedrijventerreinen. Extreme weersomstandigheden zoals overmatige regenval, langdurige droogte of hitte(stress) vragen om aanpassingen van panden en bedrijventerreinen in de gemeente. Denk hierbij aan vergroening, het vasthouden van water en dergelijke. Maatregelen om de biodiversiteit te versterken op bedrijventerreinen en de verblijfskwaliteit te verbeteren passen hierbij. Deze maatregelen nemen ook ruimte in beslag op bedrijventerreinen en veranderen daarmee de verhouding tussen bruto en netto ruimtegebruik, of vragen oplossingen in multifunctioneel ruimtegebruik.

Er zullen slimme oplossingen moeten komen op bedrijventerreinen om de transitie naar duurzame energie en circulaire stromen te faciliteren

Ook spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol in de transitie richting duurzaam energiegebruik en opwekking, omdat de gevestigde bedrijven verantwoordelijk zijn voor een groot deel van het energieverbruik. Schaarse netcapaciteit en grootverbruik door de aanwezigheid van grootschalige industrie in Midden-Groningen vragen om slimme oplossingen voor het opwekken, opslaan en transporteren van duurzame energie. De verschuiving van fossiele brandstoffen (zoals gas voor warmte, productie en transportbrandstof) naar duurzame energie resulteert in een verdere elektrificatie bij zowel bestaande als nieuwe bedrijven.



Vanwege de prijsstijgingen van gas en vloeibare brandstoffen zijn bedrijven versneld bezig met de energietransitie, wat de problemen van netcongestie vergroot. Ook landelijke verplichtingen, zoals de energiebesparingsplicht, versterken dit. Veel processen in de maakindustrie zijn lastig te elektrificeren, waardoor ook de inzet van een alternatieve energiedrager, zoals waterstof, interessant is. De prijs van waterstof is nu nog (erg) hoog, maar met de grote ontwikkelingen in de provincie liggen er kansen om, in samenwerking met een aantal partijen, betaalbare waterstof beschikbaar te krijgen. Voor bedrijventerreinen vraagt de transitie naar duurzame energie vooral samenwerking en flexibiliteit (in onder andere regelgeving) van en voor bedrijven om hiermee om te kunnen gaan.

Daarnaast is er een verschuiving gaande van lineaire naar circulaire stromen. Waar een productieproces eerst een duidelijk begin en einde had, zullen reststromen van het ene product in toenemende mate gebruikt worden als input voor die van een andere. Op bedrijventerreinen is het belangrijk dat zulke ketenontwikkeling actief gefaciliteerd wordt. Mede door de mogelijkheden te creëren om reststromen of afval in te zamelen en te verwerken, maar ook door actief te sturen op het soort bedrijven op een bedrijventerrein. Waterverbruik wordt hierin steeds meer een factor van betekenis, vanwege variatie in beschikbaarheid (door periodes van extreme droogte of extreme regenval).

Digitalisering en robotisering zal van invloed zijn op de ruimtevraag op werklocaties, en nieuwe eisen stellen aan de uitgifte van kavels en de kwaliteit van de (digitale) infrastructuur

Een van de meest omvangrijke trends van dit moment is digitalisering. Nieuwe technologieën brengen extra mogelijkheden met zich mee wat betreft bedrijfsvoering, financiering en innovatie. We zien dat digitalisering ervoor zorgt dat productieprocessen makkelijk geautomatiseerd kunnen worden. Enerzijds zorgt dit ervoor dat door het toenemende gebruik van grote machines (robotisering) in de industrie een verschuiving plaatsvindt van arbeid naar kapitaal, en de ruimtevraag per arbeidsplaats vergroot. Anderzijds verdwijnen er door deze automatisering ook bedrijfsonderdelen of zelfs hele sectoren. De verschuiving van fysiek winkelen naar e-commerce geeft op zijn beurt een impuls aan de sectoren logistiek, distributie en groothandel door een toename van transportbewegingen. Door haar goede bereikbaarheid en centrale ligging mogen we verwachten dat dit de vraag naar grote kavels op met name locaties aan de A7 (Hoogezand en Gouden Driehoek) zal doen toenemen.

Groningen ligt onder een vergrootglas vanuit Den Haag en de meerdere steunprogramma's vormen samen een trendbreuk met het verleden

Vanwege de Groningse versterkingsoperatie en de diverse steunmaatregelen voor structurele versterking van de economie en maatschappij, komen er (veelal via de provincie Groningen) diverse middelen en mogelijkheden beschikbaar voor Groningse regio's en gemeenten. Het betreft nieuwe en al langer bestaande middelen, zoals het Just Transition Fund (JTF), Nationaal Programma Groningen, Nij Begun (onder andere de Economische Agenda en Sociale Agenda). Ook voor de opgaven rondom bedrijventerreinen kunnen deze programma's kansen bieden.

4. De opgaven

In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens onze ambities, de huidige situatie op onze bedrijventerreinen en de trends en ontwikkelingen - die in meer of mindere mate van invloed zullen gaan zijn op onze bedrijventerreinen - beschreven. Op basis hiervan formuleren we in dit hoofdstuk de belangrijkste opgaven waarop wij de komende jaren ons beleid gaan inzetten. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij deze opgaven. We maken inzichtelijk waar we nu staan, waar Midden-Groningen in de toekomst wil staan en vooral wat er nodig is om daar te komen.

4.1. Introductie van de opgaven

Met de huidige omvang en staat van onze bedrijventerreinen hebben we een goede uitgangspositie om invulling te geven aan onze ambities om met de bedrijventerreinen een bijdrage te leveren aan brede welvaart en economische ontwikkeling van Midden-Groningen. Zoals uit de analyse blijkt hebben we hierbij wel te maken met ontwikkelingen die nieuwe eisen stellen aan bedrijventerreinen én ook mogelijkheden bieden om de kwaliteit van bedrijventerreinen een impuls te geven. Dit stelt ons voor opgaven op het gebied van ruimtevraag, kwaliteit, profilering en samenwerking. Per opgave verschilt de aanpak, rol en inzet van de gemeentelijke organisatie. Enerzijds omdat de wettelijke taken en verantwoordelijkheden die gemeenten hebben per opgave verschillend zijn, anderzijds omdat de rol, aanpak en inzet van andere maatschappelijke partners per opgave verschilt. Bij een aanpak van de opgaven zien we ook voor ondernemers op de bedrijventerreinen in meer of mindere mate een verantwoordelijkheid. Voor alle opgaven moeten de randvoorwaarden op orde zijn en vanwege het belang voor de uitvoering beschouwen we dit als een opgave op zichzelf. In figuur 4 zijn de vier opgaven weergegeven.



FIGUUR 4 VIER OPGAVEN

In de volgende paragrafen is een nadere uitwerking van de opgaven opgenomen. De uitwerking concentreert zich daarbij op het 'wat'. Per opgave gaan we achtereenvolgens in op een omschrijving van de opgave, onze ambitie en de rol die wij voor onszelf zien weggelegd.

4.2.Opgave 1 | Borgen van voldoende beschikbaar aanbod van aantrekkelijke bedrijventerreinen

Wat is de opgave?

Gelet op het feit dat het areaal uitgeefbare kavels vrijwel op is en de vraag naar kavels in de komende periode hoog blijft, is het van belang om het aanbod van kavels tijdig te verhogen zodat we kunnen anticiperen op, en voorzien in, de toekomstige ruimtevraag naar kavels op bedrijventerreinen in Midden-Groningen. Een aanzienlijk deel van deze toekomstige vraag komt vanuit de autonome groei van bedrijven uit, of reeds gevestigd in, Midden-Groningen. Wij zien hiervoor de volgende uitdagingen:

- *Op zowel korte als langere termijn voorzien in voldoende ruimte om de ontwikkeling van het Midden-Groningse mkb te faciliteren.* De belangrijkste bedrijven voor de brede welvaart van Midden-Groningen zijn het lokaal en regionaal gewortelde mkb. Het gaat daarbij om een aantal subgroepen: watergebonden, industrie, woon-werk en divers mkb. De huidige voorraad aan bedrijventerreinen biedt nog slechts zeer beperkt ruimte, zeker voor industrie en watergebonden bedrijven. De voorziene uitbreiding van de Gouden Driehoek kan slechts deels in de behoefte voorzien.
- *Daarnaast ruimte bieden aan additionele vraag van buiten de regio.* Waarbij deze bedrijven een versterkend effect op de brede welvaart moeten hebben en zoveel mogelijk aanvullend en complementair moeten zijn aan reeds in de gemeente gevestigde bedrijven (economisch structuurversterkend, concurrentiekracht versterkend, aanvulling op bestaande product- of grondstoffenketens, concentratie effecten, en dergelijke).
- *Met ruimte voor transities.* De diverse transitievraagstukken rondom energie, klimaat, mobiliteit en meer vragen ook ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de verhouding bruto-netto bouwoppervlak verandert of multifunctioneel ruimtegebruik vereist is.

Wat is onze ambitie?

Midden-Groningen wil in de komende periode (blijven) beschikken over voldoende uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen om in de vraag van reeds in Midden-Groningen gevestigde en nieuwe vestigers te kunnen voorzien, waarbij bedrijventerreinen en leefomgeving in balans moeten zijn. Concreet betekent dit:

- *Doorzetten van de ontwikkeling van de uitbreiding Gouden Driehoek voor huisvesting van de autonome vraag vanuit ondernemers uit de gemeente en in mindere mate voor de groeiende logistieke sector.*
- *Dat we een landschappelijk goed inpasbare ontwikkellocatie rondom Hoogezand en Sappemeer zoeken.*
- *Het accommoderen van een deel van de vraag op bestaande bedrijventerreinen, doormiddel van intensivering door inbreiding.*

Wat is onze rol?

De gemeente heeft een regiefunctie waar het gaat om voldoende aanbod van bedrijventerreinen. Binnen de regionale samenwerkingen Groningen-Assen en A7/N33 en met de provincie Groningen zijn afspraken gemaakt over uitbreiding. Als gemeente is het onze rol om een locatie voor nieuw bedrijventerrein te zoeken, waarbij we optrekken met buurgemeenten. De uitbreiding van de Gouden Driehoek is hier een voorbeeld van. Daarnaast kan uitbreiding en ontwikkeling op gespannen voet staan met het behalen van transitiedoelen. Het is onze verantwoordelijkheid om bij het aanleggen en functioneren van nieuwe terreinen meervoudig ruimtegebruik en de 2050 doelen, zoals in onze duurzaamheidsvisie benoemd, als uitgangspunt te nemen. Voor bestaande bedrijventerreinen en het onderzoeken van de mogelijkheden voor intensivering en verdichting neemt de gemeente eveneens de regie op zich, waarbij tegelijk intensieve samenwerking met het gevestigde bedrijfsleven noodzakelijk is. Vanwege de complexiteit van de opgave zien wij hier tevens een rol voor de provincie Groningen, mogelijk in de vorm van een herstructureringsmaatschappij.

4.3. Opgave 2 | Borgen van de toekomstbestendigheid van het huidige areaal bedrijventerreinen

Wat is de opgave?

Trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat de eisen die gebruikers en de maatschappij aan werklocaties stellen continue aan verandering onderhevig zijn. Om bestaande economische activiteit te behouden en ook nieuwe economische activiteit aan te kunnen trekken, is het zaak dat onze bestaande werklocaties kwalitatief aan de eisen van de tijd blijven voldoen. Dat vertaalt zich naar de volgende uitdagingen:

- *Het benutten van het potentieel voor de transitieopgaven.* Zoals we in hoofdstuk 2 concluderen uit diverse regionale en provinciale analyses, is de huidige conditie van onze bedrijventerreinen gemiddeld vrij goed. Door de eigenschappen van een aantal terreinen, is de potentie voor de transitieopgaven op het gebied van onder andere energie en klimaat hoog, zoals onder andere uit figuur 3 blijkt. Voor het vestigingsklimaat zijn toekomstbestendige bedrijventerreinen belangrijk. De potentie van die terreinen moeten we daarvoor benutten.
- *Bestaande bedrijventerreinen aanpassen aan veranderend gebruik.* Het gebruik van bedrijventerreinen verandert door veranderende mobiliteit, meervoudig ruimtegebruik, energieopwekking en de behoefte aan prettige verblijfskwaliteit.
- *Veroudering en verloedering tegengaan en de waarde en investeringen op peil houden.* Waarbij het aantrekkelijk blijft voor bedrijven om te herinvesteren op de huidige locatie. Om ondermijning tegen te gaan is het voorkomen van verloedering van belang.

Samen met de betrokken bedrijven en vastgoedeigenaren heeft de gemeente een permanente zorgplicht om de kwaliteit te bewaken en de potentie te benutten om in te kunnen spelen op de transitie van deze tijd.

Wat is onze ambitie?

Toekomstbestendige bedrijventerreinen creëert toekomstbestendige werkgelegenheid. Samen met ondernemers en bedrijven willen we het gezonde ondernemersklimaat in Midden-Groningen behouden en eraan werken dat ondernemen op de bestaande locaties toekomstbestendig mogelijk blijft. Daarnaast wil de gemeente de relatie van bedrijventerreinen met de maatschappelijke omgeving verbeteren. Concreet betekent dit:

- *De gemeente wil de potentie van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden voor de transitieopgaven benutten.*
- *Waar die potentie minder aanwezig is, inzetten op een herwaardering van deze terreinen.*
- *Samen met bedrijven werken aan een prettig, veilig (tegengaan ondermijning) en gezond verblijfsklimaat op bedrijventerreinen.*

Wat is onze rol?

Het bestaande areaal aan bedrijventerreinen is over het algemeen vol met zeer weinig leegstand. Het beheren en inrichten van de openbare ruimte is een gemeentelijke taak, maar vraagt afstemming met de gevestigde bedrijven over de invulling. Bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden toekomstbestendig maken vraagt een scala aan mogelijke ingrepen om bijvoorbeeld de energietransitie mogelijk te maken, grond- en reststoffenstromen efficiënt uitwisselbaar te maken en de stap naar klimaat adaptief te realiseren. De gemeente Midden-Groningen ziet zichzelf als aanjager en verbinder door bijvoorbeeld ondernemers rondom vraagstukken en kansen te mobiliseren en per bedrijventerrein samen met de gevestigde bedrijven gerichte toekomstplannen op te stellen. De gemeente ziet in deze vraagstukken een belangrijke rol voor bedrijven zelf en ondersteunt waar nodig het contact en de samenwerking tussen bedrijven onderling. Het ontsluiten van diverse middelen vanuit bijvoorbeeld rijk, provincie en regio ter ondersteuning voor ondernemers zien we als een taak hierin voor de gemeente.

4.4. Opgave 3 | Sturen dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit

Wat is de opgave?

Midden-Groningen heeft een herkenbaar economisch profiel, waarin de industrie de boventoon voert. Specifiek staat onze gemeente bekend om de scheepswerven en industrie. In toenemende mate is daarnaast logistiek een belangrijke sector op de locaties aan de A7 (Rengers en de Gouden Driehoek). Behoud en versterking van dat profiel vertaalt zich in de volgende opgave:

- *Een duidelijk en herkenbaar profiel per bedrijventerrein (bestaand en nieuw) afhankelijk van de locatie en ontsluiting en type gevestigde bedrijven.* Waarbij helder is dat de meeste terreinen van het type 'gemengd' zijn. Voor watergebonden terreinen, industrieterreinen en logistieke locaties is segmentering van meerwaarde.
- *Waarbij voor specifieke locaties wordt ingezet op meer passende bedrijvigheid.* Bijvoorbeeld het beter benutten van kadefaciliteiten behorende bij watergebonden kavels.

Ontwikkelingen op het vlak van circulaire economie en *modal shift* (van weg naar water) stuwen de vraag naar deze locaties op.

- *Maar flexibiliteit wel nodig blijft.* Ofwel, profielen per bedrijventerrein moeten niet volledig vastliggen. Veranderende vraag en ontwikkelingen in transitievraagstukken kunnen ook een wijziging in segmentering vragen. Daarnaast vraagt uitwisseling van grond- en reststoffen in een circulaire economie een bepaalde mate van diversiteit, om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

Wat is onze ambitie?

De gemeente Midden-Groningen heeft een herkenbaar economisch profiel en wil dat versterken, om zodoende de concurrentiepositie van de bestaande bedrijvigheid te versterken en de aantrekkelijkheid als vestigingslocatie te verstevigen. Daartoe willen wij concreet:

- *Een eenduidig en helder economisch profiel opstellen voor de grootste bedrijventerreinen.* Waaruit volgt hoe segmentering⁹ er uit ziet voor desbetreffende terreinen.
- *Watergebonden en logistieke bedrijventerreinen versterken door te werken aan segmentering.* Waarbij flexibiliteit om in te spelen op een veranderende economie noodzakelijk blijft.
- *Daarnaast heeft de gemeente als ambitie om overlast in te perken en inpassing te verbeteren.* Bedrijven huisvesten die passend zijn in de milieucategorie en transportbewegingen.
- *Nieuwe bedrijven huisvesten die complementair zijn aan het profiel en aan reeds gevestigde bedrijven.* Waarbij we vanuit de gemeente goed contact onderhouden met het reeds gevestigde bedrijfsleven.

Wat is onze rol?

Op bestaande bedrijventerreinen waar alle beschikbare kavels reeds zijn uitgegeven, heeft de gemeente een zeer beperkte rol. De mogelijkheden zijn beperkt tot het doorvoeren van het profiel in de openbare ruimte. Het ontwerpen van dat profiel zien we als een rol voor de gemeente, in samenwerking met de bedrijven. Daarnaast heeft de gemeente formele sturingsmogelijkheden via het omgevingsplan. Echter vraagt dit voor bestaande terreinen aanpassing van het omgevingsplan. Voor nieuwe bedrijventerreinen heeft de gemeente een regierol en zijn de sturingsmogelijkheden via het omgevingsplan en uitgifteprotocol substantiëler. Tot slot kan in samenwerking met omringende gemeenten en de Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij (NOM) gericht worden gezocht naar passende bedrijvigheid. In de strategie hebben we dit nader uitgewerkt.

4.5. Opgave 4 | Randvoorwaarden op orde

Wat is de opgave?

⁹ Segmentering in deze context betekent het aanwijzen welke sectoren op het bedrijventerrein passen en het bedrijventerrein daarop inrichten.

De drie voorgaande opgaven en de daaraan gekoppelde ambities en visie bevinden zich niet in een vacuüm. Er is sprake van onderling wederzijds effect met andere beleidsthema's en er is een regionale, maatschappelijke en economische context die aandacht vraagt. Deze context valt te vervatten in de volgende randvoorwaarden:

- *Een constructieve en breed gedragen organisatie van en voor het bedrijfsleven, gericht op bedrijventerreinen.* Een dergelijke bedrijventerreinorganisatie versnelt concrete samenwerking tussen bedrijven op transitievraagstukken en verbetert de samenwerking met de gemeente.
- *Een duidelijke koppeling met aanpalend beleid.* Doelstellingen en beleid vanuit andere gemeentelijke beleidsterreinen (van toepassing op bedrijventerreinen) moeten in de uitvoering van de bedrijventerreinvisie meegenomen worden en vice versa.
- *Inzicht in de ontwikkelingen op en rondom onze bedrijventerreinen.* Fundamenteel om in te kunnen spelen op veranderingen en een flexibel beleid te voeren.
- *Een bedrijventerreinenaanbod afgestemd op de regionale economie en vraag.* Via regionale samenwerking met de economische regio waar Midden-Groningen onderdeel van is.
- *Waar nodig aansluiting op provinciale en nationale ontwikkelingen via gerichte lobby.* Zodat aanvullende middelen ontsloten worden en bedrijventerreinen bijvoorbeeld aangesloten zijn op bepaalde netwerken of infrastructuur (onder andere waterstof).

Wat is onze ambitie?

De gemeente wil het gevestigde bedrijfsleven ondersteunen in de ontwikkeling van robuuste bedrijventerreinenorganisaties die meerwaarde biedt voor alle betrokkenen. Wij zien dergelijke organisaties als belangrijk om op bedrijventerreinen samen met bedrijven en de gemeente transitie in gang te kunnen zetten. Een dergelijke organisatie faciliteert uitwisseling en samenwerking tussen bedrijven en met de gemeente. Als gemeente willen we daarnaast deze organisatie(s) faciliteren met:

- *Duidelijkheid over (aanpalend) beleid.* Voor bedrijven zien we dat duidelijkheid over beleid op langere termijn stabiliteit en zekerheid biedt en daarmee een betere omgeving voor ondernemerschap. Waar mogelijk informeren we duidelijk en proactief over relevant beleid en benaderen we opgaven integraal.
- *Monitoring van ontwikkelingen op bedrijventerreinen.* Om daarmee zowel organisaties en de gemeente van actuele informatie te voorzien om de inzet te sturen.
- *Gerichte inzet in (gezamenlijke) lobby.* Om extra middelen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontsluiten of om aan te sluiten op relevant ontwikkelingen.

Tot slot blijven we vanuit de gemeente aangesloten bij regionale samenwerkingsverbanden met andere gemeenten om als regio bedrijven passende vestigingsmogelijkheden te blijven bieden.

Wat is onze rol?

In de eerste plaats is de rol voor de gemeente in het opzetten van bedrijventerreinenorganisaties beperkt tot ondersteunen en faciliteren. Bijvoorbeeld om samen met bedrijven de inzet van een parkmanager mogelijk te maken. Waar nodig (en met voldoende draagvlak) is het naar voorbeeld van andere gemeenten mogelijk om als gemeente te faciliteren met een financieringsconstructie (zoals een bedrijveninvesteringszone). We werken graag samen met bedrijven rondom gebiedsgerichte vraagstukken en kansen, waarbij we het als onze rol zien om benodigde informatie beschikbaar te maken. Daarnaast is het een rol van de gemeente om waar nodig lobby te coördineren, bijvoorbeeld richting aansluiting op de waterstofbackbone of benutting van middelen uit bijvoorbeeld de Economische Agenda in Nij Begun.

5. De strategie

Hoe wil de gemeente aan de opgaven werken? In het voorgaande hoofdstuk hebben we een viertal opgaven toegelicht die we op basis van de eerdere stappen signaleren. Per opgave hebben we naast de opgave zelf, onze ambitie en onze rol kort beschreven. In dit vijfde hoofdstuk zetten we onze strategie als gemeente voor bedrijventerreinen uiteen. We beschrijven hoe we aan de slag willen gaan met de vier hoofdopgaven die we zien. Per strategisch uitgangspunt geven we aan op welke opgave het punt betrekking heeft. Hierin hanteren we het terugkomende onderscheid tussen nieuw te realiseren en bestaande bedrijventerreinen, met als kanttekening dat dit een praktisch onderscheid is, maar bijvoorbeeld transitieopgaven op bestaand én nieuw bedrijventerrein een uitwerking behoeven.

5.1. Omgaan met ruimtevraag (vestigingsbeleid)

De analyse wijst uit dat ook de komende periode tot 2040 er een vraag naar vestigingsruimte is in Midden-Groningen. Wij zien het als een belangrijke economische opgave voor Midden-Groningen om hier ruimte voor te blijven bieden. Bij het faciliteren van bedrijven door ruimte aan te bieden, hanteren we wel een aantal uitgangspunten. De ruimte is schaars en invulling moet voldoende bijdragen aan de economie en maatschappij van Midden-Groningen en de regio. Daarbij streven we bij het realiseren en invullen van bedrijventerreinen naar een positieve bijdrage aan de CO₂-reductie in onze gemeente. Daarnaast moeten nieuwe panden landschappelijk ingepast worden, multifunctioneel ruimtegebruik toepassen en een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze uitgangspunten hebben een doorwerking in nieuwe omgevingsplannen voor bedrijventerreinen en uitgifteprotocollen voor nieuwe bedrijventerreinen. In het uitgifteprotocol (per nieuw bedrijventerrein) geven we aan waaraan een bedrijf moet voldoen om in aanmerking te komen voor een kavel. In de totale ruimtevraag vanuit bedrijven onderscheiden wij drie typen op basis van de aanleiding dan wel herkomst van de vraag:

1. **Uitbreidingsvraag (autonoom).** Reeds in Midden-Groningen of regio gevestigde bedrijven die de bestaande locatie willen uitbreiden of een uitbreidingslocatie elders in de gemeente zoeken.
2. **Vervangingsvraag.** Bedrijven gevestigd op een locatie die wordt getransformeerd naar een (deels) andere functie, zoals wonen, moeten kunnen verhuizen naar een andere locatie.
3. **Additionele vraag.** Bedrijven van buiten de regio die zich willen vestigen in Midden-Groningen. De regio betreft hierbij de regio Groningen-Assen en de A7/N33 regio.

Uitbreidingsvraag. Ja, tenzij Opgave 1, 2 & 3

Reeds in Midden-Groningen of in de regio gevestigde bedrijvigheid willen we behouden en faciliteren in hun ontwikkeling. Wanneer een bedrijf uit Midden-Groningen een uitbreidingsbehoefte heeft hanteren we als uitgangspunt uitbreiding op locatie. We faciliteren het bedrijf in de verkenning en het doorlopen van benodigde procedures om uit te breiden op locatie. Kan dit niet, dan is een andere locatie nodig. Betreft het een bedrijf uit een regiogemeente, dan moet duidelijk zijn dat er in de desbetreffende gemeente geen oplossing gevonden kan worden.

Voor een andere locatie helpen we het bedrijf middels matchmaking met de zoektocht naar een passend bestaand pand. Eventueel onderzoeken we samen met het bedrijf de

inbreidingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein. Een herstructureringsfonds- of maatschappij vanuit de provincie Groningen zien wij voor inbreiding als wenselijk en noodzakelijk, omdat we als gemeente voor inbreiding niet de capaciteit en middelen hebben dit effectief tot stand te brengen (zie *inzet*). Het opzetten hiervan zien wij als een rol van de provincie Groningen.

Als derde optie kijken we naar vestiging op een nieuw bedrijventerrein binnen de gemeente Midden-Groningen, waarbij van het bedrijf gevraagd wordt mee te werken aan een hoogwaardige nieuwe invulling van het oude pand. Nieuw vestigen op een uitbreidingslocatie in Midden-Groningen kan alleen binnen de uitgangspunten zoals benoemd in paragraaf 5.1.

Is uitbreiding in Midden-Groningen op geen enkele wijze mogelijk, dan kijken we samen met de gemeenten in de

regio waar in de regio de beste plek voor het bedrijf is. Uiteindelijk is het ons hoofddoel om het bedrijf binnen de gemeente of de regio te faciliteren met een toekomstbestendige locatie.

Inzet Herstructureringsmaatschappij voor inbreiding

Omdat we als gemeente en maatschappij zuinig zijn op de ruimtelijke kwaliteit van ons landschap en de andere functies die ruimte vragen, moeten we de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter en efficiënter benutten. Dit vraagt intensivering van gebruik, via inbreiding. Dat betekent hoger bouwen of minder ongebouwde ruimte (verhogen van netto ruimtegebruik). Vanwege de eigendomsverhoudingen op bestaande bedrijventerreinen en uiteraard het huidige gebruik van kavels en bebouwing, is dit een complexe (herstructurerings)opgave. De gemeente Midden-Groningen ziet hier een rol voor bedrijven en investeringen vanuit de markt zelf, maar voorziet ook een onrendabele top bij projecten. Projecten zijn niet altijd winstgevend, of kennen een hoger risico voor investeerders. Om deze reden acht de gemeente hiervoor een (provinciale) herstructureringsmaatschappij noodzakelijk.

Vervangingsvraag bieden we ruimte *Opgave 1 & 3*

De ruimte voor bedrijven staat onder druk. In de woon- en centrumgebieden van onder andere Hoogezand zijn meerdere oudere bedrijventerreinen en solitaire locaties. Transformatie van deze terreinen kan vanuit andere domeinen wenselijk zijn, bijvoorbeeld richting woongebied. Een dergelijke transformatie kan alleen doorgang vinden wanneer er verplaatsingsruimte voorhanden is en transformatie onvermijdelijk is, om per saldo gelijke ruimte voor bedrijvigheid te behouden. Bedrijven die door transformatie moeten verplaatsen, bieden we op die wijze vervangende ruimte. Een verplaatsing kan een CO₂-reductie opleveren en ruimte voor werk is van groot belang voor de gemeente.

Additionele vraag. Ja, mits *Opgave 1 & 3*

Nieuwe bedrijventerreinen moeten in eerste plaats ruimte bieden aan bedrijven gevestigd in Midden-Groningen of de regio die een volgende stap willen zetten. Bedrijven van buiten de regio blijven we verwelkomen in de gemeente, mits deze voldoen aan een drietal criteria, te weten:

1. **Regionaal gebonden.** Een bedrijf moet inzichtelijk maken hoe het bedrijf een historie heeft met de regio of verbonden is met regionale partijen, via samenwerkingen of een relatie in de productieketen.

2. *Economisch van meerwaarde*. Bedrijven moeten aantonen dat het werk en de vraag naar arbeidskrachten aansluit op de regionale arbeidsmarkt. Bedrijven moeten daarnaast een positief effect hebben op bedrijvigheid in Midden-Groningen.
3. *Multifunctioneel ruimtegebruik en landschappelijke inpassing*. Bedrijven moeten bij de bouw van een pand de ruimte multifunctioneel gebruiken, door functies te stapelen (bijvoorbeeld productie en kantoren, zon op dak of parkeren op dak). Per bedrijventerrein werken we dit in het omgevingsplan en eventueel uitgifteprotocol verder uit.

Midden-Groningen is geen gemeente voor bedrijven met een hele grote ruimtebehoefte. De aard en schaal van dergelijke bedrijven passen niet in het landschap en de structuur van de gemeente. Temeer daar er in de provincie Groningen en regio andere locaties zijn waar dergelijke ontwikkelingen wel passend zijn (Eemshaven, Westpoort). Deze grote ruimtevragers bieden we geen ruimte, tenzij het reeds in Midden-Groningen gevestigde bedrijven betreffen of grote bedrijven met een aantoonbare economische en maatschappelijke meerwaarde. De NOM (Noord Nederlandse Ontwikkelingsmaatschappij) geeft uitvoering aan de regionale acquisitiestrategie, in opdracht van de provincies en gemeenten binnen de regio Groningen-Assen. Voor het vestigen van bedrijven groter dan 20 ha wordt samen met gemeente Oldambt de haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht van een mogelijke locatie in de Eekerpolder.

Programmering, ruimtelijke eisen en uitgifte *Opgave 1 & 3*

We programmeren nieuwe bedrijventerreinen op basis van vervangingsvraag en autonome uitbreidingsvraag en een beperkt deel additionele vraag. Kleinschalige uitbreidingen voor het lokale mkb tot 3 hectare, zoals Kalverkampen II, staan we positief tegenover. De ruimtelijke- en inpassingseisen leggen we vast in het respectievelijke omgevingsplan. Afhankelijk van de ontwikkelingen van de economie en arbeidsmarkt en de vraag naar kavels, bepalen we per te ontwikkelen bedrijventerrein de nadere vestigingscriteria ten aanzien van regionale binding en economische meerwaarde. Deze leggen we vast in een uitgifteprotocol per bedrijventerrein. Daarin leggen we bijvoorbeeld ook eventuele eisen voor deelname aan een parkmanagementorganisatie vast.

Solitaire locaties vragen maatwerk *Opgave 1, 2, 3 & 4*

Midden-Groningen kent veel solitaire bedrijven. Bedrijven niet gevestigd op een bedrijventerrein, maar op een solitaire locatie omgeven door andere functies. Dergelijke locaties vinden we zowel in het buitengebied als in de kernen. Het betreffen onder andere solitaire industriebedrijven en glastuinbouwbedrijven, maar ook diverse andere kleinere bedrijven. Omdat iedere locatie of nieuwe ontwikkeling verschilt, lenen deze locaties zich minder voor de algemene uitgangspunten in deze visie. De transitieopgaven en andere vraagstukken die op deze locaties spelen en gaan spelen vragen maatwerk.

5.2. Bestaande bedrijventerreinen

Voor bestaande bedrijventerreinen bestaat de opgave voor toekomstbestendigheid zoals aangegeven in hoofdstuk 3 en 4 uit meerdere facetten. We weten vanuit de analyse van de beschikbare informatie het nodige over de staat van de bedrijventerreinen in onze gemeente en de aanwezige potentie om in te spelen op de (transitie)opgaven. Echter is dit beeld onvolledig. Een beter beeld van de opgave per bedrijventerrein is nodig.

Voor een succesvolle strategie en uitvoering zien we het als noodzakelijk om de focus te behouden en prioriteit aan te brengen. Dit prioriteren doen we op drie schaalniveaus, waarbij we rekening houden met de stappen in figuur 6:

1. *Op type en belang van het bedrijventerrein.* De terreinen met het meeste potentieel zijn de grotere terreinen met bijvoorbeeld hogere energievraag, zoals locaties met zwaardere industrie (onder meer Foxhol).
2. *Op transitievraagstuk.* We bekijken per bedrijventerrein het potentieel en de noodzaak per transitie en gaan aan de slag met de opgave met de meeste kansrijkheid.
3. *Op realisatietermijn.* We starten met het laaghangend fruit.

Volgens de stappen in figuur 6 werken we opgave- en gebiedsgericht aan een structurele samenwerking met bedrijven om te bouwen aan toekomstbestendige bedrijventerreinen.



Figuur 5 Organisatiegraad als versneller

De kwaliteit van bedrijventerreinen is een gedeelde verantwoordelijkheid Opgave 4

Bedrijventerreinen -bestaand en nieuw- verouderen zoals de bebouwde omgeving overall verouderd. Specifiek op bedrijventerreinen geldt dat er een variëteit aan transities en opgaven samenkomt, die ontwikkeling vragen van bedrijven en hun fysieke omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor de randvoorwaarden zoals de openbare ruimte en staat bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen aan de lat om de inrichting te laten voldoen aan de eisen van nu en de toekomst, zoals gerichte functiemenging. Bedrijven dragen verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van pand en kavel en aansluiting op de faciliteiten die het bedrijventerrein biedt. Zowel op bestaande als nieuwe bedrijventerreinen vraagt dit om georganiseerd bedrijfsleven, al dan niet per bedrijventerrein. Een goede samenwerking van bedrijven versnelt en vergroot de effecten en efficiëntie van projecten en kan een katalysator zijn voor de publiek-private relatie. Zowel praktisch en op de korte termijn rondom bijvoorbeeld parkeerproblematiek als op de langere termijn voor bijvoorbeeld laadinfrastructuur voor elektrisch rijden. In figuur 6 geven we weer hoe organisatiegraad als een versneller voor ontwikkelingen kan functioneren.

Van ons als gemeente vraagt een hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen evenzeer een kwalitatieve slag in de dienstverlening vanuit de gemeentelijke organisatie, waarin we transparant zijn over aanpalend beleid, doortastend handelen en zichtbaar en toegankelijk en aanspreekbaar zijn (goed accountmanagement).

Een gezamenlijke inzet op energietransitie *Opgave 2*

De energietransitie is één van de opgaven die relevant is voor toekomstbestendige bedrijventerreinen, maar vraagt ook een aparte strategische lijn. Voor bedrijven is de energietransitie een noodzaak en ook breder in de maatschappij wordt hiervoor aandacht gevraagd en zijn er vele initiatieven. Voor ons is de energietransitie prioriteit. Veel van de industriële bedrijven in onze gemeente zijn grootverbruiker van gas en stroom. Ditzelfde geldt uiteraard voor de glastuinbouw. We zetten in op een transitie van fossiel naar duurzaam, lager verbruik, lokale opwek, lokale uitwisseling en vergroting van de netcapaciteit. We zien dat de urgentie bij bedrijven voor de energietransitie hoog is en we zien energie dan ook als belangrijk vraagstuk om te bouwen aan een hoge(re) organisatiegraad op bedrijventerreinen. De energietransitie vraagt inzet van bedrijven en gemeente samen en vraagt ook regionale samenwerking. We onderzoeken samen met bedrijven en regionale partners de mogelijkheden om aan te sluiten op de waterstofbackbone en energiehubbs op te zetten. Daarbij vinden wij het belangrijk om ook praktisch en theoretische opgeleide jongeren energievraagstukken op te laten lossen.

Glastuinbouw vraagt om toekomstvisie *Opgave 2 & 3*



De glastuinbouw is niet gevestigd op traditionele bedrijventerreinen, maar altijd op een solitaire locatie binnen een bestemming (glas)tuinbouw. Nieuwe locaties worden door de provincie niet toegestaan, maar doorontwikkeling op de bestaande locatie is vaak wel mogelijk. Op de locaties is eigen energieopwekking ook ruimer toegestaan.

De glastuinbouw staat als sector onder druk, met name vanwege de energieprijzen (gas) en -transitieopgave. Enkele bedrijven in de gemeente zijn inmiddels omgeschakeld naar een minder energie-intensief product of werken op een andere wijze aan besparing en opwek. De toekomst van de totale sector in Midden-Groningen vraagt om een heldere toekomstvisie, waar we samen met de bedrijven aan willen werken. Centraal hierin staat de transitie naar een toekomstbestendig energiesysteem. Onderdeel van een verkenning kunnen zijn: Energieopwek, hergebruik industriële warmte en het verlagen van verbruik.

Aansluiten op inzet en middelen (cofinanciering) van rijk, provincie en regio *Opgave 2 & 4*

Bedrijventerreinen genieten hernieuwde aandacht van beleidsmakers op rijks-, provinciaal- en regionaal niveau. Deze aandacht betekent enerzijds dat er sturing en richting wordt gegeven in de vorm van beleidsstukken en kennisoverdracht en anderzijds dat er middelen beschikbaar zijn voor diverse aandachtsgebieden. Vanuit het rijk is bijvoorbeeld via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) het programma SPuK BV¹⁰ geïnitieerd, waarmee voor de provincie Groningen 2,4 miljoen euro beschikbaar is voor organiserend vermogen op bedrijventerreinen. Daarnaast vormt de Economische Agenda van Nij Begun een nader te verkennen kans.

¹⁰ Ontzorgingsprogramma Verduurzaming mkb & Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen

Gezien de omvang en de complexiteit van de opgaven op bedrijventerreinen, zetten we vanuit de gemeente in op deelname en aansluiting bij programma's die bijdragen aan de ambities die we hebben voor onze bedrijventerreinen. Waar nodig of van meerwaarde doen we dit samen met de bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen.

5.3. Algemeen

Een locatie voor een nieuw aan te leggen bedrijventerrein onderzoeken *Opgave 1*

De bedrijven gevestigd in Midden-Groningen moeten zich kunnen blijven ontwikkelen (autonome vraag). Daarvoor is naast uitbreidingsruimte op bestaande bedrijventerreinen, ook nieuw bedrijventerrein nodig. Hoewel bedrijven een volgende stap in hun ontwikkeling ook kunnen zetten in een buurgemeente, is de schaarste aan beschikbare kavels of panden een regionaal beeld. Ook binnen onze gemeentegrenzen is nieuwe ruimte voor bedrijven daarom nodig voor een gezond vestigings- en ondernemersklimaat. Tot op zekere hoogte willen we ook ruimte kunnen blijven bieden aan nieuwe bedrijven van buiten de regio, mits passend bij de gemeente (de additionele vraag).

De uitbreiding van de Gouden Driehoek is hierin een eerste stap die we zetten. Voor de autonome groei van het Midden-Groningse bedrijfsleven starten we daarnaast een verkenning naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein rondom Hoogezand en Sappemeer. Daarnaast is door ondernemers in Siddeburen de ontwikkeling van het kleinschalige terrein Kalverkampen II in gang gezet.

Versterken van onderscheidend vermogen bedrijventerreinen (segmentering en profilering) *Opgave 3*

De meeste bedrijventerreinen in de gemeente Midden-Groningen zijn van gemengd type, met een mix van diverse typen en soorten bedrijven, veelal mkb (Sappemeer-Oost, Martenshoek). Zoals in de analyse al opgemerkt, zijn er enkele terreinen met een herkenbaarder profiel. Het versterken van dit profiel op bestaande bedrijventerreinen is een geleidelijk proces en vraagt vooral samenwerking met marktpartijen. Er zijn weinig tot geen inzetbare instrumenten om hierop te sturen. Wanneer er door marktwerking grondposities of gebouwen beschikbaar komen, kan er door samenwerking met gevestigde bedrijven en eigenaren getracht worden passende bedrijvigheid aan te trekken. Dit versterkt herkenbaarheid, samenwerkingsmogelijkheden voor bedrijven en vermindert conflicterende belangen. Locaties om hierop in te zetten zijn Rengers (III en IV), Gouden Driehoek (beiden logistiek) en de watergebonden industrieterreinen met de beeldbepalende (scheepsbouw)industrie (met name Waterhuizen - Foxhol).

6. Organisatie & Monitoring

Om de visie voor bedrijventerreinen die we in het voorgaande uiteen hebben gezet te kunnen realiseren, is een passende organisatie nodig. Onderdeel van de organisatie is het bewaken van de voortgang, om tijdig bij te kunnen sturen. Het bewaren van flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen is een voorwaarde voor passend beleid op bedrijventerreinen en een goed ondernemersklimaat. Monitoring is daarom nodig. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe we als gemeente op hoofdlijnen de organisatie en monitoring vorm willen geven.

6.1. Organisatie & uitvoering

De door het college nader op te stellen uitvoeringsagenda en realisatie van de visie en strategie richten we in volgens een drietal uitgangspunten:

1. Een praktische mentaliteit met een integrale benadering

Eén van de randvoorwaarden is duidelijkheid over aanpalend beleid vanuit de gemeente. De thema's die aan de orde zijn op bedrijventerreinen vanuit ontwikkelingen en transitieopgaven hebben betrekking op meerdere beleidsdomeinen van de gemeente en zijn niet beperkt tot economie. In de uitvoering van de visie werkt de gemeente integraal vanuit de diverse domeinen aan de opgaven. Sturing op de resultaten gebeurt vanuit diezelfde integraliteit. Van de gemeentelijke organisatie vraagt dit een proactieve opgavegerichte houding. De ambities vanuit de Omgevingsvisie helpen hierbij als richtinggevend kader.

2. Gezamenlijke & planmatige uitvoering met oog voor actualiteit en flexibiliteit

De in dit document gepresenteerde visie en strategie voor onze bedrijventerreinen vertalen we naar de praktijk in een uitvoeringsagenda. Onderdeel van de uitvoeringsagenda is een apart plan voor de aanpak van bedrijventerreinen. Per bedrijventerrein werken we vervolgens samen met de daar gevestigde bedrijven en andere partijen een plan van aanpak uit, waarin we concrete projecten en te zetten stappen benoemen en de beschikbare inbreidingsruimte nader verkennen. Deze plannen zullen en mogen een verschillende ontwikkelingssnelheid kennen, afhankelijk van schaal, opgaven en betrokkenheid van ondernemers per bedrijventerrein.

3. Efficiënte en opgavegerichte samenwerking met regionale partners

De gemeente Midden-Groningen werkt samen met in de gemeente op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven aan de uitvoering van de bedrijventerreinvisie. Regionaal werken we samen met gemeenten in de regio Groningen-Assen, de A7/N33 regio en de provincie Groningen aan de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en promotie en acquisitie. Echter vormen de provincie en regionale gemeenten ook voor andere opgaven belangrijke partners. Het rijk verwacht van gemeenten en provincies regionale samenwerking op opgaven. Een provinciale herstructureringsmaatschappij bijvoorbeeld vraagt een intensieve regionale samenwerking. Ook voor andere specifieke projecten rondom de transitieopgaven kan regionale samenwerking een vereiste zijn om een bepaalde kritische massa te bereiken, via de A7/N33 regio of de regio Groningen-Assen.

Binnen de regio Groningen-Assen zijn de samenwerkingsafspraken voor het laatst geactualiseerd in 2020 in de Toekomstagenda 2020-2025 'Kwaliteitssprong voor de regio' en in 2025 gebeurt dit opnieuw. Voor bedrijventerreinen blijft afstemming van vraag en aanbod op kwantiteit en kwaliteit en kennisuitwisseling plaats vinden binnen het samenwerkingsverband. Daarnaast wordt via dit verband de opdracht aan de NOM verstrekt voor promotie & acquisitie.

Binnen de regio Groningen-Assen blijven we met andere gemeenten en de beide betrokken provincies samenwerken op bedrijventerreinen en blijven we mogelijkheden verkennen om gezamenlijk te participeren in concrete projecten.

6.2. Monitoring

Om de voortgang van de realisatie van visie, strategie en uitvoeringsplan te kunnen bewaken en om waar nodig bij te stellen, is monitoring noodzakelijk. De frequentie, waarmee we de data die ten grondslag liggen aan de monitoring vernieuwen, is per deelthema verschillend. De monitoring betreft de volgende punten:

1. Monitoring van activiteiten

Dit betreft monitoring en rapportage over de activiteiten vanuit de op te stellen uitvoeringsagenda. We rapporteren hierover jaarlijks in de jaarrekening van de gemeente.

2. Monitoring van effecten van activiteiten & kengetallen van bedrijventerreinen

Het meten en monitoren van de concrete effecten van de inzet in activiteiten en projecten vanuit de uitvoeringsagenda is complex, omdat het niet altijd goed valt aan te tonen dat effecten het directe gevolg zijn van de ingezette activiteiten. Daar waar effecten goed meetbaar zijn en eenduidig toe te wijzen zijn aan acties rapporteren we hierover in de jaarrekening. Voorbeelden hiervan kunnen zijn vergroening of een toename van verkeersveiligheid.

Daarnaast monitoren we enkele kengetallen van bedrijventerreinen. Een eerste stap is het uitvoeren van een nulmeting. Als basis gebruiken we de data zoals weergegeven in tabel 3.

Kengetal of thema	Bron(nen)
Werkgelegenheidscijfers	Regio in beeld (UWV) ; Talentmonitor Talent in de Regio (RU Groningen) ; CBS; LISA
Regionale kaveluitgiftecijfers	Regiomonitor regio Groningen-Assen
Aantal vestigingen	LISA
Ruimtegebruik	Eigen data gemeente
Transitieopgaven	Klimaatmonitor

TABEL 3 KENGETALLEN MONITORING

3. Monitoring van sociaaleconomische ontwikkelingen

Bedrijven(terreinen) en arbeidsmarkt in balans is een van de ambities in de omgevingsvisie en een van de uitgangspunten voor deze bedrijventerreinvisie. Het monitoren van de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en andere sociaaleconomische ontwikkelingen en de impact hiervan op (vraag en aanbod naar) bedrijventerreinen is daarom van belang. De achterliggende onderzoeken over onder andere arbeidsmarkt die we hebben meegenomen, bieden een

nulmeting. Enkele kengetallen zijn genoemd in tabel 3. De uitvoering van de monitor is onderdeel van de uitvoeringsagenda.

4. Monitoring van vraag en aanbod

In samenwerking met de provincie en regionale samenwerkingsverbanden herijken we periodiek de behoefteprognose voor bedrijventerreinen, om ontwikkelingen op de markt te monitoren. In samenwerking met de regio Groningen-Assen verschijnt jaarlijks de regionale uitgiftemonitor voor de regio Groningen-Assen.

Geraadpleegde documenten

- Buck Consultants International. (2021). *Marktanalyse A7/N33 regio*. Nijmegen: Buck Consultants International.
- gemeente Midden-Groningen. (2018). *Duurzaamheidsvisie Midden-Groningen 2019-2022*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (2020). *Transitievisie warmte Midden-Groningen 2021*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (2022). *Collegeprogramma gemeente Midden-Groningen 2022-2026*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (2022). *Hart voor Midden-Groningen*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (2023). *Economische analyse gemeente Midden-Groningen*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (2023). *Omgevingsvisie*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen. (sd). *Kilmaatadaptieplan*. Hoogezand: gemeente Midden-Groningen.
- gemeente Midden-Groningen, gemeente Veendam, gemeente Oldambt, provincie Groningen. (2022). *Ruimtelijk-economisch perspectief A7/N33-regio*. Groningen.
- Hanemaaijer, A., Kishna, M., Koch, J., Lucas, P., Schotten, K., Sluisveld, M. v., & Rood, T. (2023). *Integrale Circulaire Economie Rapportage 2023*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving; CE Delft, Bureau Buiten; BVR. (2023). *Bedrijventerreinen in een circulaire economie*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- provincie Groningen. (sd). *Regionale Energiestrategie Groningen 2.0*. Groningen: provincie Groningen.
- Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur. (2023). *Kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen*. Den Haag: RLI.
- Regio Groningen-Assen. (2022). *Verstedelijkingsstrategie regio Groningen-Assen*. Groningen: Regio Groningen-Assen.
- (2014). *Revitalisering industrieweg Zuidbroek*.
- Stec Groep. (2021). *Naar toekomstbestendige bedrijventerreinen provincie Groningen*. Arnhem: Stec Groep.

Stec Groep. (2022). *Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Groningen*. Arnhem: Stec Groep.

Stec Groep. (2023). *Marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen regio Groningen-Assen*. Arnhem: Stec Groep.