



**Buck  
Consultants  
International**

# Overzicht vraag en aanbod bedrijventerreinen A7/N33-regio

*Addendum bij Ruimtelijk-Economisch Perspectief A7/N33-regio*

## ***Inhoud***

1	Achtergrond	1
2	Vraag naar bedrijventerreinen	3
3	Aanbod van bedrijventerreinen	7
4	Match tussen vraag en aanbod	9
	Bijlage	11

## **Opgesteld in opdracht van:**

Gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en Veendam  
Provincie Groningen

Buck Consultants International  
Nijmegen, 29 juni 2022

# 1 Achtergrond

## ***Een nieuw ruimtelijk-economisch perspectief voor de A7/N33-regio***

De gemeenten Midden-Groningen, Oldambt, Veendam en de provincie Groningen hebben gezamenlijk een ruimtelijk en economisch perspectief voor de A7/N33-regio opgesteld. Het perspectief geeft richting aan hoe de regio zich tot 2040 verder kan ontwikkelen en vormt input voor de (verdere) uitwerking van omgevingsvisies.

De (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen draagt bij aan het creëren van een **aantrekkelijk vestigingsklimaat** voor bestaande en nieuwe bedrijven. Ook sluit het uitstekend aan op één van de doelstellingen van de samenwerkende partijen, namelijk het **creëren van werkgelegenheid** door economische ontwikkeling. Als deze werkgelegenheid goed aansluit op de arbeidsmarkt van de regio, dan kan dat de **vitaliteit van de samenleving** een impuls geven.

Aan de basis van het ruimtelijk-economisch perspectief voor de A7/N33-regio ligt een uitgebreide **marktanalyse** van BCI, waarin de economische kansen (de kracht) en bedreigingen op gestructureerde wijze (aan de hand van actielijnen) in beeld zijn gebracht. Het integrale perspectief dat is opgesteld door H+N+S biedt daarvoor een ruimtelijk kader in samenhang met andere belangrijke thema's.

De bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen in de regio zijn een belangrijke economische basis voor de toekomst en daarom is het in het ruimtelijk-economisch perspectief veel aandacht voor het **beter benutten** en toekomstbestendig(er) maken van deze terreinen. Tegelijkertijd is er ook aandacht nodig voor het ontwikkelen van **nieuwe bedrijventerreinen** om ruimte aan te kunnen bieden voor zowel (groeiende) bedrijven uit de regio zelf als voor nieuwe (vaak grootschalige) bedrijven van buitenaf met belangstelling voor vestiging in de regio.

In de afgelopen periode zijn er veel reacties binnengekomen met vragen over aspecten die te maken hebben met complexiteit rond de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze notitie biedt – aanvullend op de marktanalyse - een overzicht van regionale ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt (voor zowel de vraag- als de aanbodzijde). Daarbij is gebruik gemaakt uit alle uitgevoerde (en lopende) onderzoeken voor bedrijventerreinen.

Om tot een goede lokale en regionale aanbodstrategie te komen is het belangrijk om helder **onderscheid te maken** tussen de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door 1) lokale/regionale bedrijven en 2) bovenregionale bedrijven:

<b>Vraag lokaal/regionaal</b>	<b>Vraag bovenregionaal</b>
Bedrijven met lokale/regionale oriëntatie	Bedrijven met internationale oriëntatie
Overwegend kleine en middelgrote kavels	Overwegend grootschalige kavels (3+ ha)
Brede mix van typen (MKB-)bedrijven	Enkele specifieke kansrijke doelgroepen
Zoekgebied gemeente of A7/N33-regio	Zoekgebied Nederland of NW-Europa
Modelmatige prognose voor markt vraag	Bepalen marktpotentie per doelgroep

Onderstaande voorbeelden van bedrijfsvestigingen laten zien dat de 'footprint' enorm kan variëren en dat er feitelijk sprake is van twee soorten bedrijventerreinmarkten:

- De **lokaal-regionale markt** houdt sterk verband met de autonome economische ontwikkeling van de regio en kan op basis van modelmatige sectorale prognoses van werkgelegenheid en toegevoegde waarde vrij goed voorspeld worden. Op dit moment wordt er voor de provincie Groningen een behoefteraming opgesteld (Stec Groep)
- De **bovenregionale markt** wordt vooral bepaald door grootschalige internationaal opererende bedrijven die binnen Nederland of Noordwest-Europa locatiebeslissingen nemen. De vraag vanuit deze specifieke doelgroepen laat zich niet modelmatig ramen, maar kan wel op basis van analyses ingeschat worden (zie marktanalyse BCI).



### **Economische actielijnen voor bestaande én nieuwe bedrijventerreinen**

Als bouwsteen voor het integrale ruimtelijk-economische perspectief zijn in de marktanalyse acht economische actielijnen geformuleerd. De actielijnen zijn tot stand gekomen door inzichten uit (data)analyses, beleidsambities van gemeenten en provincie, gesprekken met bedrijven, workshops met stakeholders en expertise van Buck Consultants International (BCI).

Verschillende actielijnen zijn gericht op het verzilveren van kansen en het tegengaan van bedreigingen. Daarbij wordt ingezet op het optimaal benutten van de bestaande bedrijventerreinen en de autonome groeikracht van de A7/N33-regio ('versterken wat je al hebt'). Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen voor bedrijven van buiten de regio wordt alleen mogelijk als dit zorgvuldig en goed onderbouwd gebeurt ('niet alles zomaar overal').

De volgende (3 van de 8) actielijnen zijn direct van toepassing op de bedrijventerreinen:

- Herontwikkeling delen van bedrijventerreinen (actielijn E)
- Transitie en intensivering industriële energiehubbs (actielijn G)
- Nieuwe grootschalige bedrijfsvestigingen (actielijn H)

In de synthese van de economische actielijnen en de ruimtelijke principes zijn binnen het perspectief samenhangende **ruimtelijke strategieën** geformuleerd. De '**paarse**' strategie is gericht op de doorontwikkeling van de bedrijventerreinen van de regio en biedt handvatten voor regionaal ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen ('vijftraps'-ruimtelijk beleid).

## 2 Vraag naar bedrijventerreinen

### **Verwachte autonome groeikracht vanuit lokale bedrijven uit de regio**

De vraag naar extra bedrijventerreinen (uitbreidingsvraag) wordt bepaald door ontwikkeling en dynamiek van het bedrijfsleven. De uitbreidingsvraag betreft het saldo van groeiende en krimpende sectoren en hangt samen met de instroom en uitstroom van bedrijven.

Momenteel wordt een behoefteraming voor bedrijventerreinen opgesteld voor de provincie Groningen door Stec Groep. De uitbreidingsvraag wordt door Stec Groep geprognosticeerd op basis van de ontwikkeling van werkgelegenheid. Op basis van een door Stec Groep opgestelde concept bouwstenennotitie met informatie over de te hanteren uitgangspunten is ten behoeve van deze notitie een eerste grove inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de ruimtevrage in de A7/N33-regio.

De gegevens in onderstaande tabel zijn afkomstig uit de bouwstenennotitie en laten onder andere zien dat voor Oost-Groningen bij een behoedzaam scenario een negatieve ontwikkeling van de werkgelegenheid is te verwachten en bij een gunstig scenario een neutrale ontwikkeling. Voor de RGA-gemeenten, waar de gemeente Midden-Groningen onderdeel van uitmaakt, is dat voor beide scenario's een positieve ontwikkeling wordt verwacht.

De tabel laat ook zien dat verwacht wordt dat de werkgelegenheid in de komende jaren meer op de bedrijventerreinen geconcentreerd zal zijn (de zogenaamde locatietypevoorkeur stijgt). Het gemiddelde ruimtegebruik per baan (de terreinquotient) neemt in veel van de sectoren toe, bijvoorbeeld als gevolg automatisering van bedrijfsprocessen. Dat zou kunnen leiden tot een hogere ruimtevrage met hetzelfde aantal banen.

<b>Modelinput</b>	<b>Wat zijn de verwachtingen?</b>
Ontwikkeling werkgelegenheid	Prognose Oost-Groningen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Scenario behoedzaam: negatieve ontwikkeling</li><li>- Scenario gunstig: neutrale ontwikkeling</li></ul> Prognose RGA-gemeenten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Scenario behoedzaam: positieve ontwikkeling</li><li>- Scenario gunstig: positieve ontwikkeling</li></ul>
Locatietypevoorkeur bedrijventerrein	Lichte stijging in voorkeur voor bedrijventerreinen in Oost-Groningen en RGA-gemeenten
Terreinquotient (gemiddelde m <sup>2</sup> kavel per werkzame persoon)	Verschillen tussen sectoren: <ul style="list-style-type: none"><li>- Afval, energie en water: toename/neutraal</li><li>- Industrie: toename</li><li>- Bouw, handel en reparatie: toename</li><li>- Logistiek en groothandel: toename/neutraal</li><li>- Dienstverlening en ICT: afname</li></ul>

*Bron: Concept Bouwstenennotitie Behoefteraming bedrijventerreinen Groningen (Stec Groep, 3 juni 2022)*

Op basis van bovenstaande input is het reëel om te veronderstellen dat het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de A7/N33-regio nog licht zou kunnen doorgroeien tot 2040 met een wisselend beeld van groei en krimp in het ruimtegebruik voor verschillende bedrijfstakken. Het autonome en beleidsarme ontwikkelpad (uitbreidingsvraag) zal niet gaan leiden tot de substantiële economische impuls in werkgelegenheid en toegevoegde waarde, die door de gemeenten en de provincie geambieerd wordt. In een behoedzaam scenario neemt het aantal banen in de regio naar verwachting af en in een gunstig scenario zou er sprake kunnen zijn van een lichte toename, die dan in Midden-Groningen het meest aannemelijk is.

In de komende jaren zullen er jaarlijks nieuwe uitgiftes blijven plaatsvinden op de bedrijventerreinen, maar er zullen door verplaatsingen van bedrijven ook vestigingslocaties worden achtergelaten. De strategie voor het beter benutten (verdichten en intensiveren) van de bestaande bedrijventerreinen zal de additionele ruimtevraag kunnen verminderen, omdat bestaande ruimte beter wordt ingezet.

### ***Marktpotentie aantrekken grootschalige bedrijven van buiten de regio***

De A7/N33 staat in een toenemende belangstelling van grote vestigers van buiten de regio. Dit heeft vooral te maken met specifieke kwaliteiten die grootschalige bedrijven aanspreekt, zoals de beschikbare ruimte, goede bereikbaarheid, beschikbaarheid van duurzame energie, authenticiteit en het onbenutte arbeidspotentieel (zie bijlage).

Er is ten behoeve van het ruimtelijk-economisch perspectief een marktanalyse uitgevoerd naar de marktpotentie voor grootschalige doelgroepen. In een eerste fase zijn verschillende bovenregionale doelgroepen beoordeeld op marktpotentie. In de beoordeling zijn aspecten als werkgelegenheidscreatie, sectorale dynamiek en groeiverwachting en aansluiting op regionale arbeidsmarkt meegenomen. Voor de duidelijkheid: de beoordeling is tot stand gekomen door uitsluitend te kijken naar vestigingswensen van bedrijven. Het is nadrukkelijk geen (politieke) keuze om ook tegemoet te komen aan deze marktwensen.

In de tweede fase zijn voor de meest kansrijke doelgroepen de vestigingsvoorwaarden beoordeeld, zoals het arbeidsaanbod en kennispropositie, het bereikbaarheidsprofiel, beschikbaarheid van kavels en sectorspecifieke vestigingseisen.

In de marktanalyse zijn per kansrijke doelgroep conclusies getrokken en zijn mogelijke oplossingsrichtingen voor knelpunten aangedragen. Zie onderstaande tabel.

Segment / doelgroep	Voorbeeld	Fase 1 Beoordeling marktpotentie	Fase 2 Match huidige vestigingsvoorwaarden
Agro & food	Voedselverwerkende industrie		● ● ● ● ● ●
Modulaire bouwmaterialen	Prefabricage fabrieken		● ● ● ● ● ●
Hyperscale datacenters	Standalone datacenter big tech		● ● ● ● ● ●
E-commerce	Middelgrote Europese distributiecentra		● ● ● ● ● ●
Batterijenfabriek / automotive	Elektrische voertuigen batterij/autofabriek		● ● ● ● ● ●
Biobased	Scheidingsinstallaties of (bio)-vergister		Afgefallen na beoordeling fase 1
XXL-logistiek	Distributiecentrum van logistiek dienstverlener		
Hightech (assemblage)	Manufacturing i.c.m. R&D centrum		
Chemie	Grotere productielocaties		

**Beoordeling marktpotentie  
bovenregionale doelgroepen**

- Goed
- Redelijk
- Matig
- Beperkt

Voor de kansrijke doelgroepen is een bandbreedte bepaald voor de gemiddelde omvang van bedrijfskavels op basis van vestigingen elders in Nederland en/of Europa. Bovendien is er een grove indicatie opgesteld voor de werkgelegenheidscreatie. Belangrijk om hierbij te benadrukken is dat de werkgelegenheid sterk kan variëren per vestiging, ook als het dezelfde sector betreft. In de markt voor grootschalige vestigers komen regelmatig uitschieters voor tot enkele duizenden arbeidsplaatsen op volledig nieuw te realiseren industriecomplexen.

Zie de tabel voor de bandbreedtes en werkgelegenheidscreatie per kansrijke doelgroep:

Kansrijke segmenten	Bandbreedte kavelomvang	Aanbodcategorie bedrijventerrein				Werkgelegenheidscreatie <i>Grote variatie per vestiging</i>	
		0 – 3 ha	3 – 10 ha	10 – 20 ha	20+ ha	Indicatie FTE	FTE per hectare
<i>o.b.v. marktanalyse</i>	<i>Gemiddeld</i>						
 Industrie agrofood	1 tot 5 hectare					30 - 300	● ● ● ● ● ●
 Modulaire bouwmaterialen	4 tot 6 hectare					50 - 100	● ● ● ● ● ●
 E-commerce distributie	5 tot 7 hectare					150 - 300	● ● ● ● ● ●
 Hyperscale datacenters	10 tot 100+ hectare					50 - 400	● ● ● ● ● ●
 Batterijen / automotive	50 tot 100+ hectare					500 - 2.500	● ● ● ● ● ●

Kansrijke segmenten A7/N33-regio	Conclusie: marktpotentie en match vestigingsvoorwaarden
<i>o.b.v. marktanalyse</i>	
 <p><b>Industrie agrofood</b></p>	Het is al een sterk segment in de regio met vooral kansen vanuit diversificatie van de markt (ingredienten, plantaardig voedsel, kant-en-klaar maaltijden).
 <p><b>Modulaire bouwmaterialen</b></p>	Een groeisegment vanwege sterke behoefte aan extra woningen en hogere milieueisen aan bouwen. Past goed bij de economische structuur van de regio (bijv. houtbouw/biobased bouw).
 <p><b>E-commerce distributie</b></p>	Er liggen kansen, maar vooral voor reeds in de regio gevestigde spelers en voor consolidatie-distributiecentra van al gevestigde logistieke dienstverleners. Nationale en internationale spelers zullen een sterke voorkeur hebben voor een vestigingslocatie dicht bij de (inter-)nationale transportroutes en grotere bevolkingsconcentraties.
 <p><b>Hyperscale datacenters</b></p>	Er is reële marktbelangstelling maar vestiging is alleen mogelijk 'onder voorwaarden'. Er is momenteel geen zicht op beschikbaarheid van een voldoende grote kavel in combinatie met voldoende netcapaciteit
 <p><b>Batterijen / automotive</b></p>	Marktsegmenten zijn geïnteresseerd in de regio. Naast het (op dit moment) ontbreken van voldoende grote kavels, het ontbreken van gekwalificeerd personeel en het (nog) niet aanhaken op Europese subsidieregelingen in de regio is een inhaalslag te maken met verschillende internationaal concurrerende regio's.

### Conclusie:

- De verwachte autonome doorgroei van lokale bedrijven in de A7/N33-regio zal naar verwachting niet gaan leiden tot een substantiële uitbreidingsvraag in de periode tot 2040. In bepaalde bedrijfstakken zal er sprake zijn van een lichte groei, terwijl er in andere sectoren een afname van het ruimtegebruik zal gaan optreden. Bovendien zullen bepaalde strategische keuzes (zoals herontwikkeling en intensivering) in het ruimtelijk-economisch perspectief een beperkende impact moeten gaan hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.
- Er is aantoonbare marktpotentie voor het aantrekken van grote bedrijven van buiten de regio naar de A7/N33-regio. Er zijn specifieke kwaliteiten aanwezig die grootschalige bedrijven aanspreekt en die in andere delen van Nederland niet (meer) te vinden zijn. Als de regio in staat is om een goed 'product' in de markt te zetten, dan zullen bedrijven geïnteresseerd zijn. De verhouding tussen het ruimtegebruik (hectaren) (banen) en werkgelegenheidscreatie varieert sterk per doelgroep en ook per vestiging. Het is mogelijkheid om hier keuzes in te maken.

### 3 Aanbod van bedrijventerreinen

#### **Nog beschikbare ruimte voor groei van lokale bedrijven uit de regio**

In onderstaande tabel is op basis van een eerste inventarisatie het harde nog uitgifbare aanbod op de bedrijventerreinen in de A7/N33-regio weergegeven. De provincie en gemeenten werken momenteel aan actualisatie van de aanbodgegevens als onderdeel van het lopende proces voor de behoeftebeoordeling.

Gemeente	Kern	Plannaam	Hard aanbod			
			Totaal	Waan vrij beschikbaar	Waan onder optie	Waan (nog) niet beschikbaar
Midden-Groningen	Kolham	Bedrijvenpark Rengers	6,3		6,3	
Midden-Groningen	Muntendam	RSCG Noord	2,6	2,6		
Midden-Groningen	Zuidbroek	Industrieweg	2,3	2,3		
Midden-Groningen	Zuidbroek	Bedrijvenpark De Gouden Driehoek	5,6	0,6	5,0	
Midden-Groningen	Westerbroek	Bedrijventerrein Westerbroek	7,5		7,5	
Oldambt	Nieuweschans	Bolwerck	18,0		18,0	
Oldambt	Scheemda	Eextahaven III	1,7	0,8	0,9	
Oldambt	Scheemda	Scheemder Hoogte	16,0			16,0
Oldambt	Winschoten	Hoogbrug 2	0,1		0,1	
Oldambt	Winschoten	Rensel	0,2		0,2	
Veendam	Veendam	Dallen II (Fase I)	9,3	6,3	3,0	
Veendam	Veendam	Groningen Railport / RSCG	0,8	0,8		
Veendam	Veendam	Lloyd	3,3	3,3		
		<b>Eindtotaal</b>	<b>73,7</b>	<b>16,7</b>	<b>41,0</b>	<b>16,0</b>
			100%	23%	56%	22%
		Midden-Groningen	24,3	5,5	18,8	0,0
		Oldambt	36,0	0,8	19,2	16,0
		Veendam	13,4	10,4	3,0	0,0

Bron: IBIS en input van gemeenten

Op de bedrijventerreinen in de A7/N33-regio is nog ongeveer 74 hectare uitgifbaar. Hiervan is 41 hectare (56%) in optie genomen door bedrijven en 16 hectare (24%) is op dit moment nog in de planvoorbereiding (Scheemder Hoogte). Wat resteert is 17 hectare aan vrij uitgifbaar aanbod, waarvan 10 hectare in Veendam, minder dan 1 hectare in Oldambt en iets meer dan 5 hectare in Midden-Groningen.

Het nog beschikbare aanbod van kavels op bedrijventerreinen in de regio kan naar verwachting voor een belangrijk deel voorzien in de verwachte ruimtebehoefte vanuit de autonome groei van lokale bedrijven. Het voorlopige samenvattende beeld per gemeente is als volgt:

Gemeente	Beschikbaarheid ruimte op bedrijventerreinen
Midden-Groningen	Nagenoeg alle gronden zijn recent verkocht of door bedrijven in optie genomen. RSCG Noord en Industrieweg (Zuidbroek) worden momenteel niet actief op de markt aangeboden, maar worden wel gezien als 'vrij' beschikbaar. Op Bedrijvenpark Rengers zijn (bijna) alle kavels in optie genomen, waardoor er geen vrij uitgifbare ruimte meer is.
Oldambt	Op het eerste oog is er nog aanbod beschikbaar op een aantal bedrijventerreinen, maar in de dagelijkse praktijk kan de gemeente



---

Veendam

nauwelijks kavels aanbieden aan bedrijven. Het terrein Bolwerck in Nieuweschans is met 18 hectare volledig in optie en Scheemder Hoogte is met 16 hectare (nog) nog in planvoorbereiding. Op Eextahaven Fase III is enkel nog ruimte beschikbaar (woon-werkkavels). Veendam beschikt met Dallen II nog over een bedrijventerrein met 6 hectare aan vrij uitgeefbare kavels. Op Groningen Railport is nog ruimte voor specifieke doelgroepen en de locatie Lloyd staat niet in de belangstelling van bedrijven.

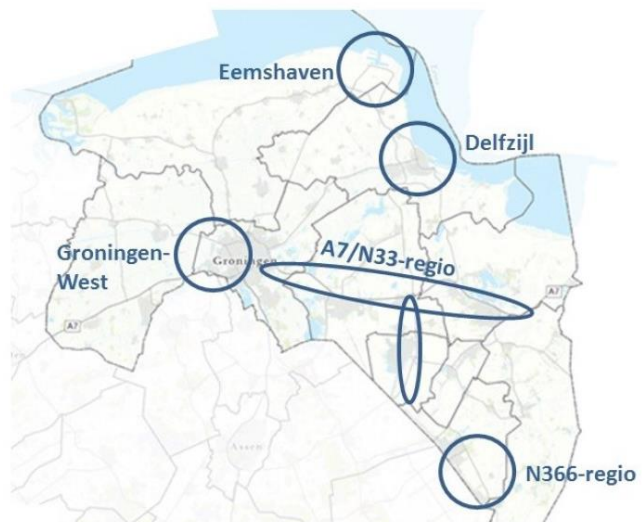
---

### **Nieuwe ruimte voor grootschalige bedrijven van buiten de regio**

Om grootschalige doelgroepen te kunnen accommoderen is veel aaneengesloten fysieke ruimte nodig. Op de bestaande bedrijventerreinen in de drie gemeenten is deze ruimte niet beschikbaar. Grotere ruimtevragers zijn niet of nauwelijks ruimtelijk in te passen. Ook het samenvoegen of herontwikkelen van meerdere kavels tot één grote kavel is ontoereikend voor dit grootschalige segment.

Recent zijn ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen onderzocht, waaronder de A7/N33-regio. Het clusteren van grootschalige bedrijven in economische kernzones is een belangrijk uitgangspunt geworden, zoals ook staat beschreven in het koersdocument voor de nieuwe provinciale omgevingsvisie.

De A7/N33 regio staat zoals eerder benoemd in de belangstelling van grote vestigers van buitenaf, vanwege specifieke kwaliteiten die grootschalige bedrijven aanspreekt (ruimte, bereikbaarheid, duurzame energie, authenticiteit, arbeidsaanbod).



De beschikbaarheid van grotere kavels vanaf 3 hectare is beperkt op de bedrijventerreinen in de A7/N33 regio. Ook voor het XXL-segment vanaf 7 tot 100+ hectare is momenteel geen aanbod beschikbaar. In de rest van Nederland zijn de XXL-locaties overigens ook zeer beperkt beschikbaar, zeker naarmate de kavelomvang toeneemt.

Om in de toekomst meer proactief (in plaats van reactief) te kunnen optreden bij het accommoderen van grootschalige bedrijven is het zinvol om in regionaal verband op voorhand al te kijken naar de ontwikkeling van grotere kavels op goed bereikbare locaties. Uiteraard dient stevig gemotiveerd te worden waarom deze bedrijven niet terecht kunnen op de bestaande bedrijventerreinen met nog uitgeefbaar aanbod.

Om als regio klaar te zijn voor het accommoderen van bedrijven is als onderdeel van het 'vijftraps'-ruimtelijk beleid aandacht voor het:

- Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen voor bedrijven die kavels vragen tussen de 3 en 10 hectare. Onder meer grotere vestigingen in de sectoren agro & food, e-commerce en modulaire bouwmaterialen komen in aanmerkingen door dergelijke bedrijventerreinen. Voor deze locaties is een vraaggerichte ontwikkeling geadviseerd.
- Het starten van een onderzoek naar een locatie en draagvlak in de regio voor de vestiging van één of meer bedrijven in de sector automotive/ batterijen met kavels vanaf 20 hectare.

In het ruimtelijk-economisch perspectief zijn verschillende zoekgebieden voor toekomstig nieuwe bedrijventerreinen benoemd voor huisvesting van grote(re) bedrijven. Voor deze potentieel nieuwe terreinen heeft een vraaggerichte ontwikkeling de voorkeur, zoals duidelijk in het ruimtelijk-perspectief staat beschreven.

#### **Conclusie:**

- **Op de bestaande ‘reguliere’ bedrijventerreinen is nog ruimte beschikbaar voor de verdere doorgroei van lokale bedrijven uit de regio, maar dit lijkt op dit moment onvoldoende voor de (middel)lange termijn. Op de bedrijventerreinen is nog ongeveer 74 hectare uitgeefbaar. Hiervan is echter 41 hectare (56%) in optie genomen door bedrijven en 16 hectare (24%) in planvoorbereiding. Er is nog 17 hectare aan vrij uitgeefbaar aanbod, waarvan 10 hectare in Veendam, minder dan 1 hectare in Oldambt en iets meer dan 5 hectare in Midden-Groningen. Vooral in Midden-Groningen is dit beperkt in relatie tot de actueel en verwachte marktdynamiek.**
- **Op de bestaande bedrijventerreinen in de drie gemeenten is geen ruimte beschikbaar voor grootschalige bedrijven van buiten de regio. In het nieuwe ruimtelijk-economisch perspectief zijn een aantal nader te verkennen nieuwe bedrijventerreinen benoemd voor vestiging van grote(re) bedrijven.**

## **4 Match tussen vraag en aanbod**

Op basis van de regionaal-economische verwachting en economische perspectieven van sectoren is de verwachting dat de regionale economie in de komende jaren licht zal blijven doorgroeien. Om daarbovenop een extra economische plus te kunnen realiseren in werkgelegenheid zijn economische impulsen van buitenaf nodig. Deze nieuwe impulsen kunnen bovendien een positief spin-off effect hebben op de bestaande bedrijven in de A7/N33 regio.

De gemeente Midden-Groningen kan naar verwachting – meer dan Oldambt en Veendam – profiteren van de economische ontwikkeling van de stad Groningen. Dat kan gaan om vervangingsvraag door transformaties in het stedelijk gebied of door reguliere overloop. Het aanstaande behoefteonderzoek zal daar meer inzicht in gaan geven.

In de gemeenten Oldambt en Veendam zal de autonome groei beperkter zijn, zo laten de inputcijfers van de modelberekeningen zien. Deze gemeenten zouden het in de periode tot

2040 meer moeten hebben van nieuwe impulsen van buitenaf. Uit de recente verkopen aan bedrijven van buiten regio blijkt ook dat deze gemeenten in staat zijn om een aantrekkelijke propositie te bieden.

Het als regio kunnen aanbieden van ruimte/kavels is niet voldoende om bedrijven aan te trekken. Voldoende aanbod van gekwalificeerd personeel is in toenemende mate een locatiekeuzefactor voor grootschalige bedrijven. Het is in dat kader verstandig om bij het toelaten van nieuwe initiatieven ook als regio goed te kijken naar de match met de arbeidsmarkt.

**Conclusie:**

- **De uitbreidingsvraag voor de A7/N33-regio zal naar verwachting voor een belangrijk deel geacommodeerd kunnen worden in het bestaande (plan)aanbod van bedrijventerreinen. De behoefteaming zal dit nader in beeld gaan brengen. Om voldoende 'schuifruimte' te behouden in de komende jaren zullen ook nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen nodig zijn, vooral voor de bedrijven vanaf 1 hectare.**
- **Op de bestaande bedrijventerreinen in de drie gemeenten is geen geschikte ruimte beschikbaar om grotere ruimtevragers (3 hectare en groter) ruimtelijk in te passen. Door vraaggerichte uitbreiding van enkele bestaande bedrijventerreinen wordt tegemoet gekomen aan deze marktbelangstelling van buiten de regio. Bovendien wordt een vervolgonderzoek voorgesteld voor de Eekerpolder als alternatieve locatie voor 1 of 2 zeer grootschalige bedrijven.**

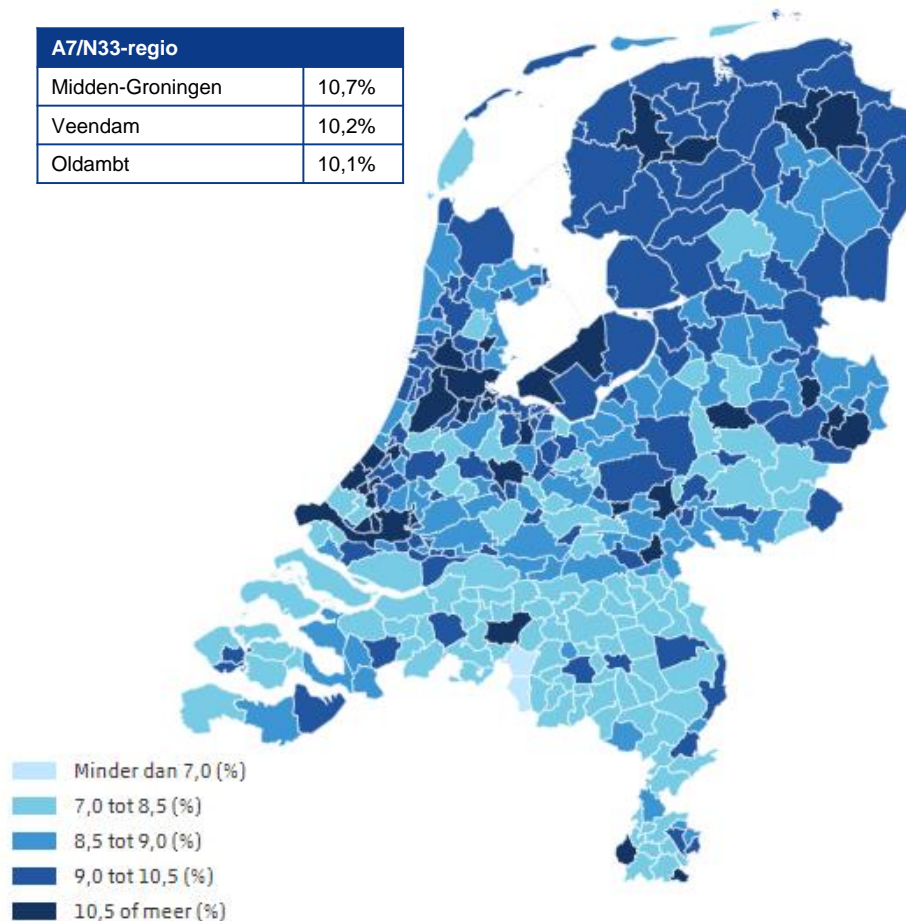
# Bijlage

## Onbenut arbeidspotentieel

Uit nieuwe cijfers van het CBS blijkt dat het onbenut arbeidspotentieel in de bevolking van 15 tot 75 jaar in de provincie Groningen het grootst is van alle provincies. In 2021 was het onbenut arbeidspotentieel met 11,6% naar verhouding het grootst (landelijk: 10,1%). Het onbenut arbeidspotentieel bestaat uit drie categorieën: werklozen, semiwerklozen en onderbenutte deeltijdwerkers<sup>1</sup>.

Op gemeenteniveau is het percentage onbenut arbeidspotentieel het hoogst in Midden-Groningen (10,7%). Veendam (10,2%) en Oldambt (10,1%) zitten op of rond het landelijk gemiddelde.

Figuur 1 Onbenut arbeidspotentieel naar gemeente, 2021



Bron: CBS, 2022

<sup>1</sup> Volgens richtlijnen van de International Labour Organization (ILO) is iemand werkloos als hij of zij geen betaald werk heeft, recent naar werk heeft gezocht én direct aan de slag kan. Semiwerklozen staan iets verder af van de arbeidsmarkt. Zij hebben óf recent werk gezocht óf zijn direct beschikbaar. Onderbenutte deeltijdwerkers werken in deeltijd in hun grootste werkkring, willen meer uren werken en zijn daarvoor ook beschikbaar.

## Prognoses potentiële beroepsbevolking

### Concept Bouwstenennotitie Behoefteraming bedrijventerreinen Groningen (Stec Groep):

In vergelijking met 10 jaar geleden is de potentiële beroepsbevolking in de provincie ongeveer gelijk gebleven, terwijl de werkgelegenheid met 6% groeide. Banengroei kan dus gerealiseerd worden met beperkte of mindere groei van de potentiële beroepsbevolking. Die banengroei kan bijvoorbeeld ingevuld worden door een toename van de arbeidspendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op het onbenut arbeidspotentieel. In het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen door Stec Groep wordt inzichtelijk gemaakt hoe de pendel tussen regio's en gemeenten in elkaar zit.

Regio		2012 (Q1)	2017 (Q1)	2022 (Q1)
Delfzijl en omgeving	Werkloosheid	6,4%	5,5%	4,2%
	Netto arbeidsparticipatie	62,0%	62,0%	66,7%
Oost-Groningen	Werkloosheid	6,6%	5,9%	4,0%
	Netto arbeidsparticipatie	60,8%	61,5%	66,3%
RGA-gemeenten	Werkloosheid	6,8%	6,3%	5,3%
	Netto arbeidsparticipatie	64,2%	64,5%	69,1%