



Programmering Aa en Hunze

22 september 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Profiel Aa en Hunze op bedrijventerreinen	4
3. Voorstel afspraken en programmering	5
3.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen	5
3.2 Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig houden	7
Bijlage 1 Uitgangssituatie bedrijventerreinen	9
Algemeen	9
Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen	10

1. Inleiding

Behoud van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor de provincie (en gemeenten). Om zicht te krijgen op de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen op de lange termijn in Drenthe – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin – is in 2022 een behoefte­raming opgesteld. Deze behoefte­raming vormt een belangrijke bouwsteen voor programmeringsafspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van grote ruimtevragers.

Voor de gemeente Aa en Hunze is deze programmering uitgewerkt, waarbij rekening gehouden wordt met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief en kwalitatief), de toekomstbestendigheid van het bestaande aanbod, de verwachte behoefte aan nieuw bedrijventerrein en de programmering die hieruit naar voren komt. Ook is aandacht voor de regionale afstemming van (nieuwe) initiatieven.

2. Profiel Aa en Hunze op bedrijventerreinen

Aa en Hunze is een forensengemeente. Veel inwoners werken in Groningen of Assen of in Veendam, Hoogezand en Stadskanaal. De gemeente Aa en Hunze vormt het groene hart tussen deze economische kernzones. Hier past bedrijvigheid die daar ondersteunend aan is. Speerpunt voor de gemeente is het versterken van het eigen bedrijfsleven, het stimuleren van zelfstandig ondernemerschap (startende bedrijven), stimulering van de werkgelegenheid en behoud van de leefbaarheid in de kernen.

Gieten vervult een centrumfunctie, heeft een centrale ligging in de gemeente, is optimaal bereikbaar aan de N33/N34 en heeft een belangrijke regionale functie voor bedrijvigheid en werkgelegenheid met het bedrijventerrein Bloemakkers. De bouwnijverheid, handel en het midden- en kleinbedrijf vervullen een belangrijke bron van werkgelegenheid in diverse dorpen in de gemeente Aa en Hunze.

Ruimtelijk-economisch vertaalt dit zich niet naar grootschalige uitbreidingen voor bedrijventerreinen. Inzet is gericht op versterking van de bestaande bedrijventerreinen. Deze vormen de basis en van hieruit kan eventueel kleinschalig worden uitgebreid, mits hiertoe ruimtelijke mogelijkheden zijn. Ook intensivering en toekomstbestendig maken/houden van bestaande bedrijventerreinen is een van de opgaven voor Aa en Hunze. Voor kleinschalige bedrijven (in de woonomgeving en/of in het buitengebied) heeft de gemeente een positieve grondhouding, mits aan ruimtelijke voorwaarden voldaan kan worden en de leefbaarheid van de omgeving niet in het geding komt.

Ten aanzien van regionale samenwerking zijn de A7/N33-regio (Groningen), N366-regio (in zowel Groningen als Drenthe) en Regio Groningen-Assen (in zowel Groningen als Drenthe) van belang voor de (ruimtelijk economische) ontwikkeling van Aa en Hunze. Ontwikkelingen in deze regio's kunnen impact hebben op de economie in Aa en Hunze. Van belang is om onderling informatie uit te wisselen over de mogelijkheden, kansen en bedreigingen en hier actief elkaar op te zoeken.

3. Voorstel afspraken en programmering

3.1 Evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

Tot en met 2030 circa 3 hectare aan ruimtevraag, daarna aanvullend nog circa 3 hectare

Het is van belang vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in balans te houden in de gemeente Aa en Hunze. Er moet geen overaanbod ontstaan. Dit heeft als effect dat grond minder goed verkoopt en het langer duurt om terreinen in de geplande vorm volledig uit te geven aan eindgebruikers. Ook kunnen bestaande bedrijventerreinen dan leeglopen en verloederen omdat bedrijven vertrekken naar plekken met nieuwe aanbod en niet worden vervangen. Daarnaast moet voorkomen worden dat er te veel krapte heerst op de bedrijventerreinenmarkt. Dit heeft als gevolg dat bedrijven met een uitbreidingswens niet kunnen groeien of een locatie met uitgeefbaar aanbod vinden buiten de gemeente (of regio).

Tot en met 2030 is er een ruimtevraag van circa 3 hectare te verwachten in Aa en Hunze. Het betreft droog (regulier) bedrijventerrein. Ook in de periode (tot en met 2040) daarna verwachten we nog extra ruimtevraag, namelijk oplopend tot circa 3 hectare aanvullende ruimtevraag.

Als regio gaan we daarbij uit van het meest gunstige scenario voor de ruimtevraag. We hebben twee redenen om dit als uitgangspunt te hanteren:

- Historische uitgifte (sinds 2014) toont aan dat ruim zeven hectare bedrijventerrein is uitgegeven.
- De gemeente voert regelmatig gesprekken met bedrijven. Recente peilingen onder bedrijven tonen aan dat er behoefte is aan nieuwe kavels in de gemeente.

Kwalitatieve vraag: enkel gericht op lokaal MKB

De ruimtevraag in Aa en Hunze komt overwegend voort uit kleine bedrijven en een enkel middelgroot bedrijf. Deze bedrijven zijn allemaal lokaal tot regionaal gebonden. Bedrijven in Aa en Hunze zijn gericht op een kavel en pand met een functionele tot moderne uitstraling.

Specifiek voor het landelijk gebied speelt de wens van veel (agrarische) ondernemers om groen gas te produceren. Enerzijds als bron van hernieuwbare energie voor derden, maar ook voor verduurzaming van het eigen bedrijf. Hoewel we verwachten dat de ruimtevraag van groengasproductie voornamelijk in het buitengebied zal landen (op perceel van agrarische ondernemers), kan deze bedrijvigheid mogelijk ook een ruimtevraag uitoefenen op (te ontwikkelen) bedrijventerreinen. Ook deze ruimtevraag is geen onderdeel van de prognose zoals is opgesteld voor de provincie Drenthe. Mocht die ruimtevraag zich voordoen, dan is die ook additioneel bovenop de geraamde vraag.

Er is nog zeer beperkt hard aanbod, alles onder optie/reservering

Op de bedrijventerreinen Bloemakkers en het Ambachtenterrein zijn nog enkele kleinschalige kavels beschikbaar. Deze kavels zijn onder optie of gereserveerd en daarmee niet vrij uitgeefbaar.

Tabel 1: Hard (plan)aanbod in Aa en Hunze

Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
Bloemakkers	Lokaal	26,0 hectare	PM: enkele duizenden vierkante meters
Ambachtenterrein	Lokaal	1,1 hectare	PM: enkele duizenden vierkante meters
Totaal		27,1 hectare	

Op basis van bovenstaande overzicht constateren we dat vraag en (hard) aanbod tot en met 2030 in evenwicht zijn. Daarnaast is er nog een zacht plan in Aa en Hunze. Er zijn plannen om het bedrijventerrein Bloemakkers beperkt uit te breiden voor kleinschalige lokale bedrijven. Volgens de huidige planning zal er medio 2025 uitgifte plaatsvinden.

Tabel 2: Zacht aanbod in Aa en Hunze

Bedrijventerrein	Zacht aanbod
Bloemakkers uitbreiding	Ca. 2,9 hectare

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

De verwachting is dat in de nabije toekomst – net als in het verleden – agrarische bebouwing vrij komt als gevolg van schaalvergroting in de landbouw, de stikstofaanpak en/of vanwege het (vrijwillig) stoppen van agrariërs (bv. omdat er geen bedrijfsopvolging is).

Bij het VAB-beleid gelden nu en in de toekomst de volgende voorwaarden:

- De nieuwe invulling van de VAB doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit heeft geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied.
- De nieuwe bedrijfsactiviteit is kleinschalig van aard.
- De woonfunctie van de VAB blijft gehandhaafd.

Binnen deze kaders is het dus voor landelijke gebieden mogelijk om ook bedrijfsfuncties te huisvesten in het buitengebied. Het verdient daarbij wel aanbeveling dat er telkens een goede afweging gemaakt wordt. Immers, de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en die op overige plekken (waaronder dus VAB's) zijn communicerende vaten.

Kenmerken aanbod: focus op lokaal MKB, geen ruimte voor grootschalige bedrijfsvestigingen

Alle nog uitgeefbare kavels en (nieuwe) plannen in Aa en Hunze leggen de focus op lokaal geworteld MKB. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet en totale omvang van de bedrijventerreinen. Een terrein dat gericht is op lokaal tot regionaal MKB typeren we als een bedrijventerrein met een totale omvang van maximale 5 hectare netto uitgeefbare kavels en een gemiddelde kavelomvang van overwegend 5.000 m² of minder.

Gelet op de regionale (bedrijven)structuur acht Aa en Hunze het onwenselijk om de beperkt beschikbare ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te stellen voor grootschalige bedrijfsvestigingen. Op Bloemakkers in Gieten zijn wel enkele grote(re) bedrijven gevestigd, maar voor nieuwe ontwikkelingen ziet Aa en Hunze geen ruimte voor bedrijven groter dan 3 hectare. Indien grootschalige bedrijven zich melden voor vestiging in onze gemeente, dan zullen we deze bedrijven verwijzen naar andere (Drentse) regio's.

Afstemming met buurregio's/buurgemeenten

Bij nieuwe ontwikkelingen (plannen voor toevoeging van bedrijventerrein) informeren we buurgemeenten (en provincie), nemen reacties mee in het verdere verloop van de procedure en leggen kort voor vaststelling van het plan dit nogmaals terug bij de regiogemeenten en provincie. Bij vragen, opmerkingen en/of bedenkingen wordt (aanvullend) overleg gevoerd.

Afspraken evenwichtige verhouding vraag en aanbod

Over vraag en aanbod van bedrijventerreinen maakt Aa en Hunze volgende afspraken:

- 1 We streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Voor kleinschalige, lokale initiatieven die geen regionale impact hebben wil de gemeente ruimte en flexibiliteit houden. Planvorming voor nieuwe ontwikkelingen sluit aan bij de principes van lokale uitbreiding en de uitgangspunten hiervoor in de provinciale Omgevingsvisie en -Verordening.
- 3 Bij nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen vanaf een omvang van 5 hectare stemmen we met andere regio's in Drenthe af. Periodiek overleggen we met buurgemeenten over bedrijventerreinen in het algemeen.
- 4 In Aa en Hunze zorgen we dat de informatie over bedrijventerreinen (jaarlijks) up-to-date is en daardoor gebruikt kan worden voor de monitoring door de provincie en bovendien als input gebruikt kan worden voor de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen.

3.2 Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig houden

Bestaande bedrijventerreinen zijn de motor van de regionale economie en vertegenwoordigen veel vastgoedwaarde en werkgelegenheid. Zuinig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen is daarom logisch. Verduurzaming en andere investeringen vergroten de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Ruimte op bedrijventerreinen is waardevol en moet efficiënt gebruikt worden.

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in het vestigingsklimaat en kunnen een grote bijdrage leveren aan de regionale en lokale doelstellingen voor veiligheid, energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Een toekomstbestendig bedrijventerrein is duurzaam, veilig en groen. Voor de komende periode willen wij samen met de provincie stappen zetten voor het toekomstbestendig maken van meerdere bedrijventerreinen in de gemeente. Daar waar op provinciaal, landelijk en/of op Europees schaalniveau capaciteit en/of middelen beschikbaar zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen dan kunnen gemeenten daar individueel aanspraak op maken. Eventueel kan ook gezamenlijk bekeken worden of samen optrekken meerwaarde biedt. We maken gebruik van de door de provincie ontwikkelde tools, zoals de 'leidraad voor energie neutrale bedrijventerreinen' en de leerervaring uit het Regiodeal project Toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Regiodeal: Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Binnen de regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe werken de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hardenberg, Hoogeveen en de provincies Drenthe en Overijssel samen aan verschillende uitdagingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Vanuit de regiodeal wordt er ook gewerkt aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op zes pilot-terreinen wordt gewerkt aan toekomstbestendigheid. Deze pilots worden gebruikt om een methodiek te ontwikkelen voor het toekomstbestendig maken en houden van alle andere bedrijventerreinen in de regio. Het doel van de pilots (en later op alle bedrijventerreinen) is om het georganiseerde bedrijfsleven per terrein te ondersteunen in het komen tot uitvoeringsprogramma's. Goede uitvoering hiervan heeft als gevolg een dat alle bedrijventerreinen in de regio toekomstbestendig zijn en blijven.

Afspraken kwaliteit en toekomstbestendigheid bestaande bedrijventerreinen

Aa en Hunze maakt de volgende afspraken rondom kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen:

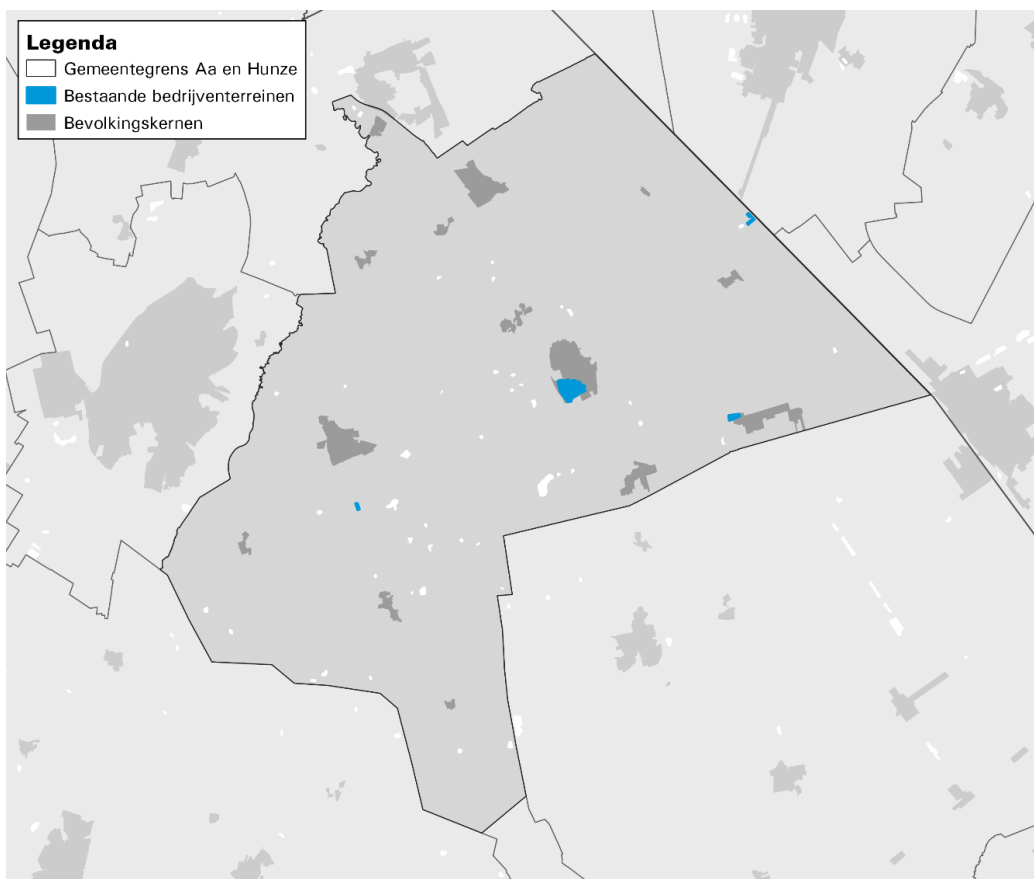
- 1 Individueel werkt de gemeente aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. We wisselen ervaringen en kennis onderling uit met buurgemeenten zodat niet iedereen individueel het wiel hoeft uit te vinden. Het Regiodeal traject is hiervoor een directe en concrete aanleiding.
- 2 Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgen we dat de uitgangspunten voor een duurzaam en energieneutraal bedrijventerrein geborgd zijn in de planontwikkeling.

Bijlage 1 Uitgangssituatie bedrijventerreinen

Algemeen

Aa en Hunze kent vijf formele bedrijventerreinen met een gezamenlijke netto oppervlakte van circa 42 hectare. De bedrijventerreinen zijn verspreid over de gemeente gelegen. Zie figuur hieronder voor de ligging van alle bedrijventerreinen ten opzichte van de kernen in Aa en Hunze.

Figuur 1: Bedrijventerreinen Aa en Hunze



Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de gemeente met 14% van de werkgelegenheid

In Aa en Hunze is circa 14% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Dit is lager dan gemiddeld voor Nederland. Er werken circa 760 mensen op bedrijventerreinen in de gemeente. Het aantal werknemers op bedrijventerreinen in Aa en Hunze groeit licht. De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met zo'n 2% gegroeid.

Toekomstbestendigheid voorraad bedrijventerreinen

In 2020 zijn de bedrijventerreinen in heel Drenthe beoordeeld op hun huidige functioneren en toekomstbestendigheid door Bureau Buiten. De meest toekomstbestendige terreinen worden als koplopers gekenmerkt. De terreinen die gemiddeld toekomstbestendig zijn worden als peloton gekenmerkt en de terreinen die niet toekomstbestendig (genoeg) zijn worden als achtervolgers gekenmerkt. In de gemeente Aa en Hunze is alleen Bloemakkers beoordeeld. Het terrein Bloemakkers kreeg de beoordeling 'peloton'. Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen is dus een aandachtspunt in de gemeente.