



stec
groep

Update behoefteraming bedrijventerreinen

Provincie Drenthe

17 juni 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Update behoefte­raming	4
2.1 Methodiek behoefte­raming	4
2.2 Update uitbreidingsvraag	6
2.3 Update vervangingsvraag	12
2.4 Verdieping (additionele) ruimte­vraag	12
2.5 Aanbod	18
2.6 Vraag-aanbodconfrontatie provincie Drenthe	18
2.7 Vraag-aanbodconfrontatie per regio	20
3. Ambitiescenario	24
4. Conclusies en adviezen	28
4.1 Conclusies	28
4.2 Adviezen	29
Bijlage A: Vergelijking uitbreidingsvraag vorige behoefte­raming	31
Bijlage B: Vraag-aanbodconfrontatie per gemeente	33

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

In 2022 is de behoefte­raming bedrijventerreinen voor Drenthe afgerond. De behoefte­raming geeft voor de drie Drentse regio's (Noord, Zuidoost en Zuidwest) een raming voor de periode tot 2040. Stec Groep heeft de provincie hierover geadviseerd. Op basis van de behoefte­raming zijn regionale programmeringsafspraken gemaakt met de gemeenten in Drenthe. Voor een compleet en actueel beeld wil de provincie de ruimte­vraag updaten en verder doorkijken tot 2050. Daarnaast is de provincie geïnteresseerd in een aanvullend ambitie­scenario waarbij de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van de extra woningen uit het Deltaplan voor Noordelijk Nederland en het realiseren van de Nedersaksenlijn wordt geraamd. De uitkomsten van de update worden in eerste instantie gebruikt als onderbouwing voor de benodigde ruimte voor bedrijventerreinen in de provinciale Omgevingsvisie.

1.2 Aanpak

Het proces voor het updaten van de behoefte­raming bedrijventerreinen bestond uit drie onderdelen:

- 1 Het updaten van de bestaande behoefte­raming bedrijventerreinen uit 2022
- 2 Het updaten van de registratie van het aanbod op bedrijventerreinen (IBIS) naar de stand per 1-1-2025
- 3 Het toevoegen van een ambitie­scenario gebaseerd op het Deltaplan voor Noordelijk Nederland en het realiseren van de Nedersaksenlijn

We hebben met verschillende interne experts van de provincie Drenthe (tussen)resultaten afgestemd en hun input gebruikt om de update waar nodig te verbeteren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee beschrijven we hoe we de behoefte­raming uit 2022 hebben geüpdatet en wat de uitkomsten van de update zijn. In hoofdstuk drie gaan we in op het hoe we het ambitie­scenario hebben vormgegeven en wat de uitkomsten hiervan zijn. In hoofdstuk vier trekken we conclusies over de uitkomsten van de update en ambitie­scenario en geven we adviezen over hoe met deze resultaten aan de slag te gaan.

2. Update behoefte­raming

2.1 Methodiek behoefte­raming

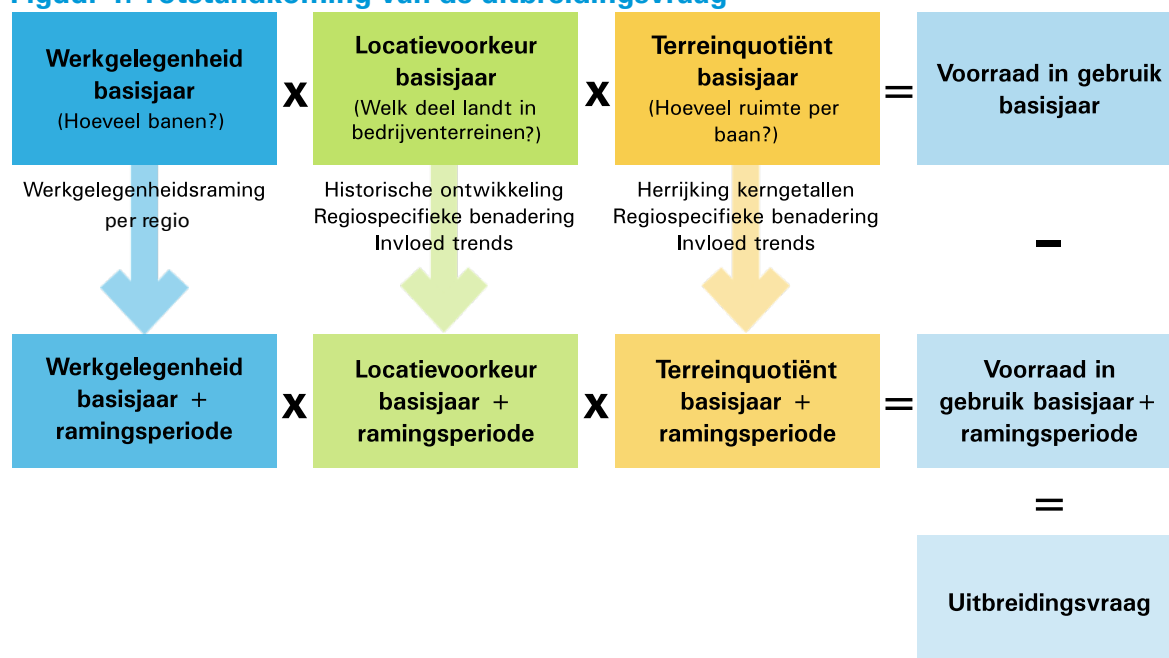
Behoeft­raming via terrein­quotiënten­methodiek

De behoefte­raming is opgesteld via een model­berekening gebaseerd op de zogenaamde Bedrijfslocatiemonitor (BLM)-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties en beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen. Ook in de behoefte­raming uit 2022 is deze methodiek gehanteerd.

Deze methode gaat uit van een terrein­quotiënten­methodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimte­vraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatietype­voorkeur (LTV): welk deel (%) van de banen komt op bedrijventerreinen terecht?
- 3 Terrein­quotiënt (TQ): hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

Figuur 1: Totstand­koming van de uitbreidings­vraag



Als basis hanteren we lokale data uit het Provinciaal Werkgelegenheidsregister Drenthe (PWR). Voor het invullen van de toekomst­verwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheids­ramingen van Economische Instituut voor de Bouw (EIB) en PBL). Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramings­model – de locatietype­voorkeur en de terrein­quotiënt – hanteren we wederom lokale historische data waar we trend­analyses op

toepassen plus toekomst­verwachtingen van on­zelf en andere onder­zoeksin­stituten (o.a. EIB, CPB en PBL). Hier­bij ge­bruiken we zo­veel mo­gelijk de in­for­ma­tie en kennis uit de vorige be­hoefte­raming.

Bouw­ste­nen be­hoefte­raming

We ra­men de be­hoefte aan ruimte op be­drij­ven­ter­reinen. De huidige voor­raad die door be­drij­ven in ge­bruik is, is het uit­gangspunt. We ra­men hoe­veel voor­raad er in de toek­omst bij of juist af moet, om te voor­zien in de eco­nomische ont­wik­ke­ling van be­drij­ven. Een be­hoefte­raming be­staat uit de onder­delen: vraag, aan­bod en be­hoefte. Door de ruimte­vraag te con­fron­teren met het be­schik­bare aan­bod brengen we de re­sterende be­hoefte in beeld.

De ruimte­vraag naar werk­loca­ties be­staat uit drie com­ponen­ten: (1) uit­brei­dings­vraag, (2) ver­vangings­vraag en (3) addi­tie­le vraag. In dit onder­zoek up­daten we de uit­brei­dings­vraag. De ver­vangings­vraag ba­seren we op de vorige be­hoefte­raming en de re­gio­nale pro­gram­merings­af­spraken voor be­drij­ven­ter­reinen. Addi­tie­le vraag is niet di­rect te voor­spellen via de ra­mings­me­tho­diek. Hiervan ma­ken we een kwalita­tie­ve an­alyse die we kwantita­tief uit­drukken.

Tabel 1: Ruimte­vraag in drie com­ponen­ten

Uit­brei­dings­vraag	<p>Wat is het?</p> <p>Vraag naar extra ruimte op be­drij­ven­ter­reinen ten op­zichte van de huidige voor­raad, door natu­urlijk ver­loop en dy­namiek van be­drij­ven in de re­gio. Ook wel au­tonome vraag ge­noemd.</p>
	<p>Hoe be­pa­len we deze vraag­com­pon­ent?</p> <p>Via Be­drijfs­loca­tiemoni­tor (BLM) me­tho­diek, ont­wik­keld door het CPB en PBL. Basis voor deze me­tho­diek is ont­wik­ke­ling van werk­ge­le­gen­heid.</p>
	<p>Recent voor­beeld in Dren­the</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw­bouw van di­verse be­drij­ven (Sluyter, M&G Group) op Assen Zuid • Beoogde vestiging van FAGE in Hoogeveen • Nieuw­bouw Jarola in Coevorden
Ver­vangings­vraag	<p>Wat is het?</p> <p>Vraag naar ruimte op be­drij­ven­ter­reinen door ont­trek­king van een deel van de huidige voor­raad werk­loca­ties (bij­voor­beeld door trans­for­ma­tie van een be­drij­ven­ter­rein of kan­toor­pand naar een woon­functie). De ver­vangings­vraag be­treft een huidige stand van zaken en is door­lopend aan ver­an­dering onder­hevig.</p>
	<p>Hoe be­pa­len we deze vraag­com­pon­ent?</p> <p>Inven­ta­risa­tie van (plan­nen voor) ont­trek­kingen aan de be­drij­ven­ter­reinen­voor­raad onder alle ge­meen­ten.</p>
	<p>Recent voor­beeld in Dren­the</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beoogde trans­for­ma­tie van deel be­drij­ven­ter­rein in Coevorden en Assen naar andere functie dan be­drij­ven­ter­rein.
Addi­tie­le vraag	<p>Wat is het?</p> <p>Vraag naar be­drij­ven­ter­reinen die niet di­rect te ‘voor­spellen’ is via ra­mings­me­tho­diek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (eco­nomische) ont­wik­ke­lingen, in­ci­denteel en grootschalig van aard. Over het al­ge­meen zullen dit be­drij­ven van bui­ten de pro­vincie zijn. Denk ook aan grootschalige re­shoring of bij­voor­beeld vestigers vanuit strate­gische</p>

sectoren waar Europees en landelijk sterk op ingezet wordt. Daarnaast gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

We bepalen additionele vraag niet kwantitatief. Wel beschrijven we de additionele vraag die op bedrijventerreinen af kan komen kwalitatief. We kijken specifiek naar de ruimte­vraag vanuit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen en de energietransitie. Dit baseren we enerzijds op praktijkvoorbeelden in Drenthe en elders in het land en anderzijds op gesprekken met specialisten van de provincie.

Recent voorbeeld in Drenthe

- Grondaankoop van Tennet op bedrijventerrein Riegmeer ten behoeve van energie­infrastructuur.
- Interesse van Tesla voor vestiging in Emmen. Dit plan gaat definitief niet door, maar is desalniettemin een goed voorbeeld van additionele vraag.

2.2 Update uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag berekenen we door te kijken naar drie aspecten, namelijk de (verwachte ontwikkeling van de) werkgelegenheid, locatietype­voorkeur en de terrein­quotiënt. Met name voor de werkgelegenheid en terrein­quotiënt hebben we in deze update aanvullende analyses uitgevoerd. De locatietype­voorkeur houden we zoveel mogelijk gelijk ten opzichte van de raming uit 2022. Deze is namelijk slechts op details gewijzigd.

Ontwikkeling werkgelegenheid

Bij het opstellen van de vorige provinciale behoefte­raming voor Drenthe (uit 2022) gingen we primair uit van de WLO werkgelegenheidsramingen uit 2015. Dit waren toen de meest actuele werkgelegenheidsramingen voor Drenthe. De WLO werkgelegenheidsramingen geven een raming voor de periode 2012 tot en met 2050. Tijdens het opstellen van de behoefte­raming kwamen nieuwe werkgelegenheidsramingen van het EIB (in opdracht van het ministerie van EZK) beschikbaar. De EIB werkgelegenheidsramingen geven een raming voor de periode 2019 tot en met 2040. We hebben tijdens de vorige behoefte­raming een analyse gedaan om te bepalen of beide werkgelegenheidsramingen wezenlijk van elkaar verschillen. Dit bleek niet zo te zijn. De EIB ramingen zijn voor Drenthe iets positiever dan de WLO werkgelegenheidsramingen.

Voor deze update gaan we primair uit van de EIB werkgelegenheidsramingen uit 2022. Hier zijn twee redenen voor:

- 1 De EIB werkgelegenheidsramingen komen uit 2022 en zijn voldoende actueel;
- 2 De EIB werkgelegenheidsramingen sluiten goed aan bij de WLO werkgelegenheidsramingen uit 2015 die gebruikt werden voor de vorige behoefte­raming. Hiermee zijn de uitkomsten vergelijkbaar.

Binnen de EIB raming is het mogelijk om op gedetailleerd niveau (bedrijfstakken) ontwikkelingen per regio in Drenthe te volgen. Hierdoor kunnen we op laag schaalniveau (regio) gericht kijken naar sectorale verschillen en kwalitatieve kenmerken van ruimte­vraag.

De EIB werkgelegenheidsraming loopt tot 2040. Voor de periode 2040 tot 2050 hanteren we de nieuwe WLO werkgelegenheidsramingen (PBL, 2025). Die lopen tot 2060. We kiezen ervoor om deze raming niet toe te passen voor de gehele update, omdat de hierin opgenomen scenario's heel andere uitgangspunten kennen, waardoor de vergelijkbaarheid met het lage en hoge economische groeiscenario uit de voorgaande raming lastig is.

Als startpunt voor de werkgelegenheid in onze behoefte­raming hanteren we de daadwerkelijke werkgelegenheid in Drenthe per 2024 volgens LISA. De gerealiseerde werkgelegenheid ligt sinds de vorige behoefte­raming fors hoger dan verwacht vanuit de werkgelegenheidsraming WLO (en EIB). De daadwerkelijke (gemeten) werkgelegenheid is het vertrekpunt voor onze raming. Hierbij hanteren we de groeivoet die in de verschillende scenario's van EIB/WLO gehanteerd worden vanaf dit moment.

Tabel 2: Vergelijking werkgelegenheid Drenthe per behoefte­raming

Raming	Scenario	2022	2025	2030	2040	2050
2022 (oud)	Laag	221.400	219.200	216.300	208.000	
	Hoog	222.700	223.700	224.400	227.600	
2025 (update)	Laag		238.500	235.300	229.300	225.900
	Hoog		240.600	242.700	247.000	253.600

Conclusies ontwikkeling werkgelegenheid

- We hanteren voor de periode 2025 tot 2040 de werkgelegenheidsramingen van het EIB. We hanteren voor de periode 2040 tot 2050 de nieuwe werkgelegenheidsramingen van het WLO uit 2025.
- De verwachtingen voor de werkgelegenheid in Drenthe zijn in deze update positiever dan de vorige behoefte­raming. Dit heeft twee redenen: (1) de gerealiseerde werkgelegenheid (op basis van LISA) ligt fors hoger dan verwacht op basis van de vorige behoefte­raming en (2) de werkgelegenheidsramingen van het EIB zijn (iets) positiever dan de werkgelegenheidsraming van WLO uit 2015 (bron vorige behoefte­raming).

Ontwikkeling locatietypevoorkeur

De locatietypevoorkeur (aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen) is historisch in Drenthe vrij stabiel. Op sectorniveau ramen we gestage ontwikkelingen naar een hoger of lager locatietypevoorkeur, afhankelijk van de verwachtingen voor die specifieke sector. Op basis van de afgelopen drie jaar hebben we geen reden om grote veranderingen door te voeren in onze verwachtingen voor de locatietypevoorkeur. We hanteren dus grotendeels dezelfde verwachtingen voor de locatietypevoorkeur in deze update. Voor enkele sectoren voeren we kleine aanpassingen door als de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur de afgelopen drie jaar daar reden toe geven.

Conclusies ontwikkeling locatietypevoorkeur

- We hanteren grotendeels de locatietypevoorkeuren uit de vorige behoefte­raming. Voor enkele sectoren (bijvoorbeeld de bouw) passen we enkele kleine aanpassingen toe vanwege ontwikkelingen in de afgelopen periode.

Ontwikkeling terreinquotiënt

In de vorige behoefte­raming beschreven we de verwachting dat de terreinquotiënt op bedrijventerreinen de komende jaren stijgt. Dit komt hoofdzakelijk door de transitie naar een circulaire economie in combinatie met toenemende automatisering en digitalisering. We

verwachten de grootste effecten in de sectoren industrie, logistiek en bouw. Op basis van ons recent uitgevoerde onderzoek naar ruimte­vraag vanuit circulaire economie (voor drie ketens) in opdracht van de ministeries van I&W en EZ is dit effect groter dan eerst gedacht. Hieronder gaan we kort in op de relevante uitkomsten van dat onderzoek voor de update van de behoefte­raming.

De transitie naar een circulaire economie heeft ruimtelijke effecten. Denk bijvoorbeeld aan substitutie van grondstoffen, waarbij primaire grondstoffen worden vervangen voor secundaire of hoogwaardige biobased grondstoffen. Biobased grondstoffen zijn vaak volumineuzer en minder energiedicht dan fossiele alternatieven. Hierdoor zijn grotere opslag­faciliteiten nodig om hetzelfde product te ontwikkelen of dezelfde mate van energie te genereren. Hergebruik, refurbishment en reparatie zijn nodig om de levensduur van producten en onderdelen te maximaliseren. Dit vereist ruimte voor sortering- en reparatie­faciliteiten, alsook ruimte voor retourlogistiek.

Onze verwachting daarbij is dat het aandeel van circulaire activiteiten in het totale ruimte­beslag van bedrijventerreinen groeit. Landelijk gaat het om een groei van circa 15% nu (2025) naar circa 25% tot 40% in 2030. Tot 2030 bestaat de vraag nog vooral uit plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Zie onderstaand figuur. Daarbij gaat het ook nadrukkelijk om een transitie en herinvulling van bestaande bedrijfslocaties waar circulaire activiteiten lineaire activiteiten vervangen. Hiervoor is wel schuifruimte nodig voor herontwikkeling. De ruimtelijke piek van de transitie verwachten we in de periode 2030-2040.

Op basis van ons onderzoek (en onderzoek van derden, zoals het PBL) naar ruimte­vraag vanuit circulaire onderscheiden we acht generieke ruimtelijke effecten van de circulaire economie. Niet alle acht de effecten spelen per definitie een rol in elke keten en het zwaartepunt per impact kan verschillen. Het te verwachten ruimtelijk effect varieert daardoor per keten en per schakel als gevolg van de circulaire transitie. Daarnaast zijn de ruimtelijke effecten niet volledig nieuw; deze zijn nu al deels zichtbaar in de praktijk, waar materialen en grondstoffen al (op enige wijze) worden hergebruikt. Denk aan plekken waar nu inzameling en sortering plaatsvindt of recycling van glas, papier en karton, sommige kunststoffen en metalen. Wel neemt de omvang van het ruimtelijk effect toe vanwege de transitie naar een circulaire economie.

De ruimtelijke effecten die we onderscheiden zijn:

- 1 ruimte voor opslag (van o.a. secundaire grondstoffen en materialen);
- 2 ruimte voor retourlogistiek;
- 3 ruimte voor eerste bewerking;
- 4 ruimte voor (mechanische en chemische) recycling;
- 5 ruimte voor reparatie/revisie/refurbishment;
- 6 schuifruimte voor afbouw / vervanging van lineaire activiteiten;
- 7 ruimte voor co-siting;
- 8 ruimte voor energie(productie).

Figuur 2: Ruimtelijke effecten door de circulaire transitie



Voor deze acht effecten hebben we – op basis van eerder onderzoek en vertaald naar de situatie in Drenthe – getaxeerd wat het effect is op de parameters die we gebruiken in onze behoefteeramingen: werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Op basis van (1) een trendanalyse van werkgelegenheid en ruimtegebruik, (2) casestudies: effect op terreinquotiënt (bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen), (3) bestaande onderzoeken en documentatie impact circulaire economie en (4) input uit expert- en kennissessies verwachten we het grootste effect van de circulaire economie op het terreinquotiënt. De acht beschreven effecten hebben naar verwachting vooral een (positief) ruimtelijk effect en een beperkt effect op werkgelegenheid. Dat betekent dat in potentie de verhouding tussen werkgelegenheid en ruimte sterk beïnvloed kan worden.

De beschreven ruimtelijke effecten vanuit de circulaire economie en de impact op de terreinquotiënt vatten we hieronder samen voor de drie onderzochte ketens.

Tabel 3: Impact circulaire economie onderzochte ketens op bedrijventerreinen

Bouwketen	Ruimtelijk effect → Schakel ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	Effect op TQ
	Productie	✓	✓	✓	✓		✓			+
	Gebruik	✓				✓				=
	Terugwinning	✓	✓	✓	✓		✓			+
Kunststofketen	Basisindustrie						✓	✓	✓	= / +
	Productie	✓								=
	Terugwinning	✓	✓	✓	✓		✓			+

Maakindustrie		1	2	3	4	5	6	7	8
Basisindustrie	✓					✓	✓		=
Productie		✓	✓			✓			=
Terugwinning	✓	✓	✓	✓					+

1. Ruimte voor opslag	5. Ruimte voor reparatie/revisie/refurbishment
2. Ruimte voor retourlogistiek	6. (Schuif)ruimte voor afbouw / vervanging
3. Ruimte voor eerste bewerking	7. Ruimte voor colocatie
4. Ruimte voor recycling	8. Ruimte voor energie(productie)

Voor deze update passen we bovenstaande inzichten toe door de verwachte TQ-stijging uit de vorige behoefteeraming per sector gelijk te houden of beperkt te verhogen.

Conclusies ontwikkeling terreinquotient

- We hanteren dezelfde of hogere ontwikkeling van TQ's (voornamelijk voor industrie) als gevolg van ons meest recente inzichten rondom circulaire economie en de invloed daarvan op het ruimtegebruik van bedrijven op bedrijventerreinen.

Update uitbreidingsvraag 2025 tot 2030, 2040 en 2050

De uitbreidingsvraag ramen we in drie perioden: voor de periode 2025 tot en met 2030, voor de periode 2030 tot 2040 en de periode 2040 tot 2050. De bandbreedte van de geüpdatete uitbreidingsvraag in de provincie Drenthe in de periode 2025 tot 2030 is 75 tot 126 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge scenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 13 tot 22 hectare. In de periode 2030 tot 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 30 tot 151 hectare in de provincie (jaarlijks 3 tot 15 hectare). Tot slot verwachten we in de periode 2040 tot 2050 een uitbreidingsvraag van 23 tot 126 hectare in de provincie (jaarlijks 2 tot 13 hectare).

In vergelijking met de vorige behoefteeraming ramen we met deze update een hogere uitbreidingsvraag in zowel het lage als het hoge scenario. Daarbovenop ramen we met de update een kortere periode (2025-2040 en een doorkijk naar 2050) dan de vorige behoefteeraming (2022-2040). Daarmee is de jaarlijkse uitbreidingsvraag fors hoger in deze update.

Tabel 4: Totale geüpdatete uitbreidingsvraag provincie Drenthe (in ha.)

Tijdperiode	Scenario laag	Scenario hoog
2025 tot 2030	75	134
2030 tot 2040	30	151
Totaal tot 2040	105	285
2040 tot 2050	23	126
Totaal tot 2050	128	411

De behoefteeraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op

basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering), zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Een industriebedrijf kan bijvoorbeeld ook een logistieke vestiging openen om de distributie van de producten te verzorgen. Om tot een praktische en werkbare behoefteeraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar drie typen werkmilieus.

Tabel 5: Vertaling vraag naar werkmilieus

Werkmilieu	Toelichting
Kleinschalig lokaal	Kleinere bedrijventerreinen met vooral kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare). Bedrijven op deze terreinen zijn sterk lokaal gebonden, het verzorgingsgebied van deze terreinen is dus lokaal. Hierdoor is vooral de spreiding van deze hectares over een regio van belang.
Regulier	Brede categorie bedrijventerreinen met vooral kleinschalige tot middelgrote kavels (bandbreedte grofweg 0,5 tot 3 hectare). Verzorgingsgebied is lokaal tot regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de grootschalige bedrijventerreinen.
Grootschalig	Bedrijventerreinen met vooral grootschalige kavels (vanaf 2 hectare). Verzorgingsgebied is (boven)regionaal. In de praktijk zien we dat er overlap is tussen deze groep bedrijventerreinen en de reguliere bedrijventerreinen

Het uitsplitsen van de uitbreidingsvraag naar type bedrijventerrein in Drenthe doen we op basis van historische uitgifte, historische transacties, geraamde uitbreidingsvraag per sector en de economische samenstelling van de provincie. Op gemeentelijk niveau kan deze verdeling afwijken van het provinciale of regionale beeld. We verwachten dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit het grootschalige werkmilieu in Drenthe. Zo vraagt de transitie naar een circulaire economie en de behoefte aan meer strategische autonomie om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking, transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu zien.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag per werkmilieu (in ha.) 2025 tot 2040

Werkmilieu	Verdeling werkmilieu naar type	Scenario laag	Scenario hoog
Kleinschalig lokaal	10%	11	29
Regulier	50%	52	142
Grootschalig	40%	42	114
Totaal	100%	105	285

We splitsen de uitbreidingsvraag ook uit naar de drie regio's in Drenthe: Noord-Drenthe, Zuidoost-Drenthe en Zuidwest-Drenthe¹. Hierin valt op dat Noord-Drenthe een stabiele positieve

¹ In dit onderzoek hanteren we de gebiedsafbakening zoals ook in de behoefteeraming uit 2022. Noord Drenthe bestaat uit de gemeenten: Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo. Zuidoost-Drenthe bestaat uit de gemeenten: Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen. Zuidwest-Drenthe bestaat uit de gemeenten Hoogeveen, Meppel, Westerveld, De Wolden.

uitbreidingsvraag heeft. Voor Zuidoost-Drenthe is er meer onzekerheid over de uitbreidingsvraag en dus een grotere bandbreedte. Dit is vooral afhankelijk van in hoeverre de beroepsbevolking gaat krimpen in de regio. Ook Zuidwest-Drenthe kent een stabiele positieve uitbreidingsvraag.²

Tabel 7: Totale geüpdatete uitbreidingsvraag provincie Drenthe (in ha.)

Tijdperiode	Noord-Drenthe	Zuidoost-Drenthe	Zuidwest-Drenthe
2025 tot en met 2030	15 tot 31	21 tot 47	39 tot 56
2030 tot en met 2040	6 tot 40	-1 tot 51	24 tot 59
2040 tot en met 2050	9 tot 51	8 tot 28	5 tot 47
Totaal 2025 tot 2050	30 tot 122	28 tot 126	78 tot 162

2.3 Update vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 20 hectare in Drenthe op basis van door gemeenten opgegeven transformatieplannen (inventarisatie 2022, update 2026). Dit is bijna 1% van de huidige uitgegeven voorraad. We nemen bij deze plannen aan dat de vervangingsvraag vóór 2050 op gang komt.

Regionaal gaat het om:

- Noord-Drenthe: 9 hectare in Assen en Noordenveld.
- Zuidoost-Drenthe: 7 hectare in Coevorden.
- Zuidwest-Drenthe: 4 hectare in Meppel.

2.4 Verdieping (additionele) ruimtevraag

Additionele vraag bestaat uit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen. Het gaat om (inter)nationale acquisities of verplaatsingen. We baseren ons voor de additionele vraag op historische locatiebeslissingen in Drenthe (en elders in Nederland), (verwachte) ontwikkelingen in Drenthe en gesprekken met experts van de provincie Drenthe voor onderstaande thema's. Vanuit een historisch perspectief is de spoeling in Drenthe dun wat additionele ruimtevragers betreft. In het verleden hebben zich weliswaar (grote) bedrijven van buiten de provincie zich gevestigd, maar ten opzichte van andere regio's (bv. Amsterdam, Brabant, Limburg) is het aandeel gering. Drenthe heeft wel enkele kenmerken die aantrekkelijk zijn voor locatiezoekende bedrijven, zoals de ligging op de corridor naar Hamburg/Scandinavië/Oost-Europa (welke in de komende jaren sterk zal verbeteren), de relatief lage ruimtedruk in combinatie met de nog beschikbare ruimte, een passend opleidingsniveau van de beroepsbevolking (zowel praktisch, middelbaar en theoretisch opgeleiden, inclusief de beschikbaarheid ervan). Bovendien vragen de grote transities (energietransitie en circulaire transitie) ook ruimte in de toekomst. Deels is dit vervangende ruimte voor economische sectoren die naar de toekomst toe zullen verdwijnen, maar er zijn ook nieuwe activiteiten zichtbaar als gevolg van deze transities. Bestaande (werkgelegenheids)ramingen houden nog maar beperkt rekening met effecten van nieuwe grootschalige vestigers en de energietransitie.

Ruimtevraag watergebonden bedrijventerreinen

Drenthe beschikt over een beperkt aantal bedrijventerreinen en -kavels met directe toegang tot vaarwater. Een deel van de bedrijventerreinen en -kavels die wel aan vaarwater gelegen zijn kent

² Indien we Hoogeveen niet in Zuidwest, maar in Zuidoost-Drenthe meetellen, dan gaat het indicatief om circa 30 tot 50 hectare extra ruimtevraag die we in Zuidoost-Drenthe verwachten (en dus niet in Zuidwest).

een relatief beperkte diepgang en vaarklasse. De ruimte­vraag van deze bedrijven is opgenomen in de reguliere behoefte­raming voor bedrijventerreinen in Drenthe.

Alleen in Meppel zijn diverse bedrijfskavels met een watergebonden profiel aanwezig (Oevers, Oevers S). Meppel is onderdeel van Port of Zwolle en is daarmee met recht een watergebonden locatie. De ruimte­vraag van watergebonden bedrijvigheid laat zich in dit verband minder goed ramen via het geijkte ramingsmodel en zal – naast werkgelegenheid – ook afhankelijk zijn van de op- en overslag van goederen.

De laatste jaren zijn diverse onderzoeken gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Meppel. Het gaat om lokale onderzoeken zoals de Actualisatie bedrijventerreinen Meppel en specifieke markt­onderzoeken voor Noord III en Noord IV. Maar ook om verschillende regionale en provinciale studies. Denk aan de recente studie voor Port of Zwolle en de nieuwe behoefte­raming bedrijventerreinen Drenthe. Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente Meppel deze onderzoeken samengevat en specifiek gemaakt voor Meppel.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er in de periode 2025 tot 2040 circa 8 tot 9 hectare natte vraag op Meppel afkomt. Hiervan is circa 1,7 tot 2,1 hectare natte uitbreidingsvraag, circa 1,5 hectare natte vervangingsvraag en circa 4,8 tot 5,6 hectare natte additionele vraag. Gelet op het aanbod en mogelijk te (her)ontwikkelen kavels in deze haven, lijkt vraag en aanbod te matchen.

Ruimte­vraag energiesysteem

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen enerzijds gebruiker/consumptie van energie en anderzijds in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) energienetwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterij-opslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimte­claims op Drenthe af. Voor een deel doen die een ruimte­claim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze echter hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken.

We zien in dit verband drie soorten ruimte­claims als additioneel op de reguliere behoefte­raming:

- De realisatie van nieuwe energie­infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren. Tennet gaat fors investeren in de energie­infrastructuur. Dit raakt de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur, zoals midden- en/of hoogspanningsstations, op een bedrijventerrein landt. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te beoordelen of er om ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. Vice versa is het belangrijk dat de netbeheerders tijdig zicht houden op de ruimte­vraag naar en (geplande) ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Daarvoor is bijvoorbeeld voorliggende behoefte­raming essentieel. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie­infrastructuur.
 - In Drenthe zijn een aantal energie­infrastructuurprojecten die op een bedrijventerrein zullen plaatsvinden en een substantieel ruimte­beslag met zich meebrengen. Omdat het om een niet-economische activiteit gaat beschouwen we deze ruimte­vraag als additioneel. Het gaat om:
 - Tennet en Rendo ontwikkelen op Riegmeer in Hogeveen een nieuw elektriciteitsstation. Hiervoor is medio 2025 een koopovereenkomst getekend voor circa 4 hectare.

- In Meppel heeft Tennet plannen voor realisatie van een nieuw elektriciteitsstation. De omvang is circa 4 hectare.
- Op Bargermeer in Emmen zoekt Tennet een uitbreidingslocatie voor het bestaande hoogspanningsstation. Het huidige station is gelegen aan de Philius Foggstraat. Indien dit op het bestaande bedrijventerrein gerealiseerd wordt kan dit additionele ruimtevraag zijn. Het gaat indicatief om 10 hectare uitbreiding.
- Nabij Attero in Wijster is een nieuw hoogspanningsstation beoogd. Dit op het terrein van ETP. Hiervoor is al een bestemmingsplan opgesteld. Het gaat om een ruimtebeslag van circa 15 hectare.
- In totaal gaat het – op basis van bovenstaande plannen – om 30-35 hectare aan bedrijfsgrond welke wordt ingevuld met energie-infrastructuur. Deze ruimtevraag is additioneel. Het gaat om 15 hectare in Noord-Drenthe, circa 10 hectare in Zuidoost-Drenthe en circa 10 hectare in Zuidwest-Drenthe.



- De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid). Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Denk aan realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energie-opwek, (terug)levering en opslag te organiseren op terrein- en gebiedsniveau. Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (<1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex van een paar duizend vierkante meter.
- Daarnaast heeft Tennet een 'position paper' gepubliceerd waarin ook (mega)batterijopslag als optie wordt genoemd. De realisatie van dergelijke complexen zijn vooral voorbehouden voor locaties waar ook een overschot aan opwek gerealiseerd wordt (bv. naast een zonne- of windpark). Tennet verwacht in Nederland voor 9 gigawatt (GW) aan grootschalige batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). In de laatste Monitor Leveringszekerheid 2024 van Tennet zijn de verwachtingen voor de benodigde grootschalige batterijopslag namelijk weer neerwaarts bijgesteld.

Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel. De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van en naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken, is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke

(extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

Ruimte­vraag defensie

De ruimte­vraag vanuit defensie is niet vanuit economische modellen te beredeneren. We onderscheiden drie mogelijke additionele ruimte­vragers – hierbij baseren we op de Nota Ruimte voor Defensie van het ministerie zelf. In die nieuwe Defensie-strategie wordt onder meer ingezet op innovatiethema's als slimme materialen, sensoren, quantum-computing, satellieten en onbemande systemen.

- Defensie heeft meer ruimte nodig voor de opslag van munitie. Grootschalige munitieopslag betekent het veilig en efficiënt opslaan van grote hoeveelheden munitie. Het gaat dan om een gebied van ongeveer 70 hectare. Het gaat vooralsnog om locaties buiten Drenthe en niet op een bedrijventerrein.
- Daarnaast wil defensie voldoende havencapaciteit om meerdere schepen met militaire lading tegelijk te kunnen afhandelen. Dit moet om vanuit host nation support (HNS) en als transitieland te voldoen aan onze NAVO-verplichtingen. Defensie kan met de havens in Vlissingen en de Eemshaven deze havencapaciteit nu niet garanderen, omdat ze die havens niet altijd kan gebruiken. Defensie zoekt daarom ruimte langs de kade in een haven die ze altijd kan gebruiken. In een alternatievenstudie zijn diverse locaties onderzocht. Rotterdam geniet de voorkeur voor investeringen.
- Ook kan – op termijn – het versterken van de defensie-industrie in Europa leiden tot het opschalen van de productiecapaciteit (in Nederland) en daarmee de leveringszekerheid van defensiematerieel waarborgen. Recent zien we diverse investeringen op dit vlak. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan een overeenkomst tussen defensie en VDL Nedcar voor productie, het opschalen van productiecapaciteit door Rheinmetall en investeringen in productielijnen door Thales. In Noord-Nederland wordt op dit moment – samen met andere provincies en NOM – het regionale ecosysteem in kaart gebracht en beoordeeld waar mogelijke kansen liggen voor versterking van dit ecosysteem.

Ten aanzien van de ruimte­vraag voor defensie constateren we dat het vooralsnog prematuur is om uit te gaan van extra vraag naar bedrijventerreinen. Met name vanuit investeringen in de defensie-industrie is extra ruimte­vraag in Drenthe voorstelbaar. Hierbij denken we vooral aan structurele extra orders voor toeleveranciers aan defensie of productie voor defensie. Gevolg is een extra snelle groei van bedrijven welke zich mogelijk ook vertaald in een uitbreidings- of verplaatsings­behoefte.

Ruimte vraag groeimarkten/strategische autonomie

Bij strategische autonomie wordt gestreefd naar beleid (op nationaal en Europees niveau) tot het reduceren van risicovolle strategische afhankelijkheden en open strategische autonomie (bijvoorbeeld op het vlak van grondstoffenschaarste, leveringszekerheid of publieke belangen). Strategische keuzes op dit vlak hebben mogelijk directe gevolgen voor de fysieke ruimtebehoefte in Nederland. Het stimuleren van lokale productie en de versterking van cruciale industrieën kan leiden tot extra ruimte vraag op bedrijventerrein, naar infrastructuur en/of investeringen in het vestigingsklimaat. In nauw verband met de ruimte vraag vanuit strategische autonomie is de ruimte vraag als gevolg van de ontwikkeling van groeimarkten en de Nationale Technologie Strategie een potentiële additionele ruimte vraag. Hierbij speelt wel een mogelijke overlap met de autonome ruimte vraag. Dit omdat de beleidsinzet op de diverse markten en technologieën ook van toepassing is op bestaande bedrijven en bestaande regionale ecosystemen die vervolgens groeien en ruimte vragen. Als sprake is van een 'schokeffect', bijvoorbeeld wanneer een type bedrijvigheid helemaal nieuw in een regio/Nederland komt of een exponentiële groei doormaakt, dan kan sprake zijn van additionele vraag.

De recent opgestelde acquisitiestrategie is voor Drenthe een belangrijk aanknopingspunt waar het gaat om additionele ruimte vraag van bedrijven. De belangrijkste speerpunten zijn agrofood, groene chemie, biomedische technologie en (slimme) maakindustrie. Deze sectoren zijn al onderdeel van de Drentse economie. Desalniettemin kan ruimte vraag vanuit bedrijven in deze sectoren additioneel zijn, bijvoorbeeld als het gaat om nieuwe investeringen met een substantiële ruimte vraag tot gevolg.

We schatten in dat er **circa 50 hectare** grootschalige additionele vraag kan landen op bedrijventerreinen in Drenthe in de periode 2025 tot 2030. Voorwaarde is wel dat het aanbod goed aan sluit op de vraag van grootschalige bovenregionale vestigers. Wij verwachten dat het overgrote deel van deze vraag zal landen in de A37/A28/E233-corridor vanwege de goed bereikbare relatief zuidelijke ligging hiervan. Verder zijn de A32 en de A28 (in noordelijke richting) ook belangrijke verkeersaders. Na 2030 verwachten we nog een aanvullende ruimte vraag van **circa 50 hectare** extra.



Ruimte vraag innovatieomgevingen

Innovatieomgevingen zijn een belangrijk onderdeel van de economie in Drenthe. Enerzijds kunnen innovatieomgevingen geografisch geclusterd zijn, anderzijds kan een innovatieomgeving een samenwerkingsvorm zijn waarbij stakeholders niet geografisch geclusterd zijn, maar elkaar wel helpen innoveren. De provincie Drenthe kent diverse innovatieomgevingen. Denk daarbij aan:

- Greenwise Campus Emmen, bestaand en wordt doorontwikkeld
- Groningen Airport Eelde, bestaand en wordt doorontwikkeld
- Veiligheids-campus Assen, bestaand en wordt doorontwikkeld
- Regiocampus Meppel, bestaand en wordt doorontwikkeld
- IT Hub Hoogeveen, bestaand
- Technologies Added Emmen, bestaand
- TechHub Assen, bestaand
- Logistiek Kenniscentrum Coevorden, bestaand

Het grootste deel van de innovatieclusters en -campussen bestaat al. Een deel houdt zich bezig met doorontwikkeling, zie ook hierboven.

Vaak is op innovatieomgevingen kantoorachtig vastgoed te vinden. Het algemene beeld van de kantorenmarkt in Nederland is dat er vooral een negatieve uitbreidingsvraag is naar kantoren. Dit komt vooral door het toegenomen thuiswerken. Mensen videobellen vaker en werken effectiever via het internet. Daarbij hechten mensen meer waarde aan minder reistijd en flexibel werken. Hierdoor is er voor hetzelfde aantal werknemers minder kantoorruimte nodig. De coronacrisis heeft deze trends versneld. Een negatieve uitbreidingsvraag betekent dat de totale kantorenvorraad moet krimpen. Toch is er soms ruimte voor kwalitatief goede kantoren op toplocaties. Denk aan plekken met veel voorzieningen zoals stationsomgevingen. Het lukt soms om grote leegstaande kantorenpanden weer te vullen met meerdere kleinere bedrijvigheid.

Kenmerkend aan de ruimtevraag naar innovatieclusters en -campussen is dat deze zich echter lastig laat ramen vanuit de ramingsmethodiek. Het groeipad van bedrijven in een innovatiemilieu (relatief veel start- en scaleups) is vaak grillig. Daardoor is de ruimtevraag minder goed te voorspellen door langjarige macro-economische groei- en werkgelegenheidsverwachtingen. Ook is de additionele vraag vaak een belangrijke component. Het specifieke profiel en karakter van een innovatiemilieu trekt over het algemeen bovengemiddeld bedrijven en activiteiten 'van buiten' aan. Tot slot zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt. Voor een inschatting van de ruimtevraag vanuit innovatieclusters en -campussen kijken we naar gegevens uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland, informatie van Innovatiespotter en de resultaten van deze behoefteeraming. Zo geven we een indicatief beeld van de verwachte (1) autonome uitbreidingsvraag naar innovatieomgevingen en -clusters in Drenthe en de mogelijke (2) additionele vraag van buiten.

Uitbreidingsvraag innovatieomgevingen en -clusters

Om een beeld te krijgen van welke vraag toe te rekenen is aan innovatieomgevingen en -clusters kijken we eerst naar de locatiedynamiek op dit soort locaties. De afgelopen tien jaar hebben we in onze Database Locatiebeslissingen Nederland circa 70 locatiebeslissingen geregistreerd die hoofdzakelijk toe te schrijven zijn aan R&D activiteiten. Dit type ruimtevrager zoekt naar een plek dat een goede positie heeft binnen het voor hun relevante innovatie-ecosysteem. Vaak zijn dat innovatieomgevingen. Vooral de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland trekken veel R&D activiteiten aan. Specifiek locaties als Brainport Industries Campus en Leiden Bio Science Park zijn populair. Dit zijn beide volwassen campussen³. We zien dat dit type ruimtevrager over het algemeen voor 50% op zoek is naar (reguliere) bedrijfsruimte en voor 50% op zoek is naar kantoorruimte. Gemiddeld genomen hebben deze bedrijven een ruimtegebruik van rond de 100 m² per werknemer.

We komen voor Drenthe op een indicatieve ruimtevraag van circa -7.300 tot 7.500 m² vastgoed tot 2040 als we de autonome groei van innovatieve banen in de provincie aanhouden en rekening houden met het gemiddelde ruimtegebruik in Nederland voor dit type werk. Jaarlijks komt dit neer op circa -500 tot 500 m² vastgoed. Als we doorkijken tot 2050 komen we op een indicatieve ruimtevraag van circa -10.800 tot 21.000 m². Jaarlijks komt dit neer op -400 tot 800 m² vastgoed. Niet al deze vierkante meters zullen echter op een campus of in een innovatiemilieu landen. Deels zal dit bij bedrijven op bedrijventerreinen landen en deels op (reguliere) kantoorlocaties. We verwachten dat deze vraag zich voornamelijk in Emmen, Assen en Hoogeveen voordoet. In grotere kernen als Meppel en Coevorden kan dit soort ruimtevraag zich ook voordoen. De voornaamste thema's waar we vraag van verwachten zijn (de combinatie van) Hightech, Agrifood en Energie. Vanuit de innovatiethema's Circulair en Bouw verwachten we in toenemende mate vraag.

³ Bron: Innovatiespotter, 2023.

Additionele vraag innovatieomgevingen en -clusters

In tegenstelling tot provincies als Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant, waar ze een mix hebben van verschillende volwassen campussen, groei campussen en ontwikkelende campussen heeft Drenthe niet een groot aantal campussen. Dit zien we ook in de aantrekkingskracht van de provincie op dit thema terug. In de afgelopen vijf jaar heeft de provincie geen bedrijven van buiten de provincie aangetrokken die zich op een innovatieomgeving hebben gevestigd. We weten echter vanuit de locatiedynamiek van innovatieomgevingen en -clusters dat aanbod ook deels vraag schept. Zo kan het (door)ontwikkelen van een succesvolle innovatieomgeving additionele vraag naar enkele duizenden vierkante meters vastgoed met zich mee kan brengen.

Tot slot is het goed te realiseren dat de ruimtevraag naar innovatieomgevingen en -clusters vaak met horten en stoten gaat. Het is realistisch om te verwachten dat er jaren geen opname is en dat er vervolgens in één of twee jaar veel wordt opgenomen.

Conclusie additionele ruimtevraag in Drenthe

Op basis van bovenstaande analyse – en additioneel ten opzichte van de autonome ruimtevraag en vervangingsvraag – schatten we de additionele ruimtevraag als volgt in:

- Watergebonden bedrijven: 8 hectare (specifiek in Meppel en directe omgeving)
- Defensie: nu nog niet concreet, in toekomst mogelijk wel extra ruimtevraag
- Energie-infrastructuur: 30-35 hectare op specifieke locaties in Drenthe
- Grootschalige logistiek en maakindustrie: 50 (tot 2030) + 50 hectare (2030-2050), waarvan 70 hectare in Zuid-Drenthe en 30 hectare in Noord-Drenthe.
- Innovatieomgeving: minimale ruimtevraag die hier nu uit naar voren komt. Mogelijk in de toekomst is hier incidenteel extra ruimtevraag van te verwachten. Grotendeels ook al onderdeel van de bestaande economische structuur in Drenthe.

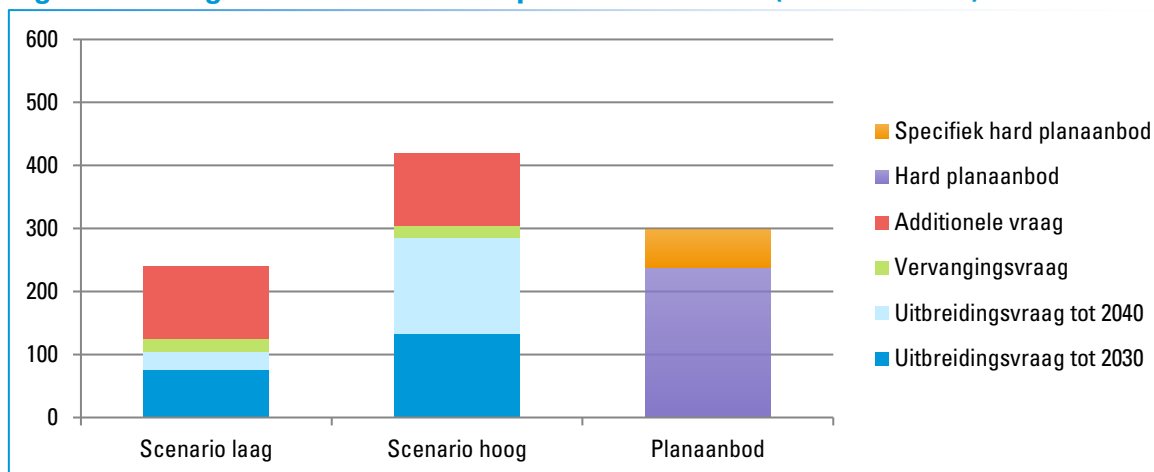
2.5 Aanbod

Als onderdeel van deze behoefteeraming hebben we een rondvraag gedaan bij Drentse gemeenten over het aanbod dat nog beschikbaar is op hun bedrijventerreinen. Er is in de provincie per 1-1-2025 (meest recente afgesloten jaar) nog circa 239 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke omgevings-/bestemmingsplannen. Hierbij merken we op dat niet alle harde plannen alle soorten vraag kunnen bedienen. Een extra 60 hectare aanbod is gericht op een specifieke doelgroep. Het totale harde aanbod (regulier en specifiek) in de provincie komt daarmee op circa 299 hectare. Het aanbod van bedrijventerreinen in 2025 is vooral door uitgiftes een stuk lager dan toen de vorige behoefteeraming werd opgesteld.

2.6 Vraag-aanbodconfrontatie provincie Drenthe

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod trekken we de volgende conclusies over de behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie Drenthe.

Figuur 3: Vraag-aanbodconfrontatie provincie Drenthe (2025 tot 2040)



Confrontatie provincie Drenthe tot 2030 en tot 2040 – kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Drenthe bedraagt 75 tot 134 hectare in de periode 2025 tot 2030, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Ook na 2030 is er nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode 2030 tot 2040 gaat het om een uitbreidingsvraag van 30 tot 151 hectare, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we tot 2040 een vervangingsvraag van in totaal circa 20 hectare. Verder schatten we de indicatieve additionele vraag op zo'n 115 hectare in de periode tot 2040.
- Het hard planaanbod bestaat uit zo'n 239 hectare. Daarnaast is er circa 60 hectare hard aanbod voor specifieke partijen bestemd. Tot slot zijn er nog diverse zachte plannen in de provincie die we kort per regio benoemen.
- In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 182 hectare in de periode 2025 tot 2040. We confronteren daarvoor uitbreidingsvraag in het hoge scenario (285 ha.), de vervangingsvraag (20 ha.), en de additionele vraag in het hoge scenario (115 ha.) met het (niet specifieke) harde planaanbod (239 ha.). In het lage scenario is een balans tussen vraag en (niet specifieke) aanbod.

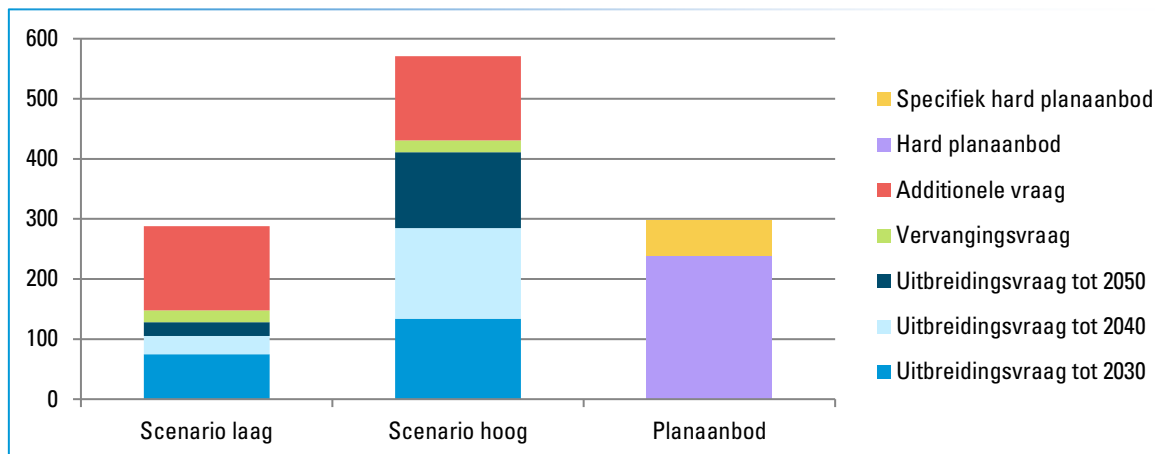
Confrontatie provincie Drenthe tot 2040 - kwalitatief

We vertalen de uitkomsten van vorige behoefteeraming naar de huidige situatie om iets te kunnen zeggen over de kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Drenthe.

- **Kleinschalig lokaal:** een beperkt deel van de vraag (in aantal hectares) zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn; circa 24 tot 42 hectare. In het lage economische scenario is er grofweg voldoende aanbod in dit segment. Aandachtspunt hierbij is dat lokale bedrijven gebonden zijn aan de eigen kern. Aanbod dat verder weg is zullen lokale bedrijven minder snel in gebruik nemen. In het hoge economische scenario is er een aanzienlijk tekort aan aanbod in dit segment. Om aan de vraag te voldoen moet het huidige beschikbare aanbod worden verdubbeld van circa 21 hectare naar circa 42 hectare.
- **Regulier:** een groot deel van de vraag zal naar reguliere bedrijventerreinen zijn; circa 95 tot 167 hectare. In zowel het lage als het hoge segment is er een tekort aan dit type aanbod. Omdat reguliere bedrijventerreinen als 'middensegment' zowel ruimte kunnen bieden aan kleinschalig lokale partijen als meer grootschalige partijen is het van belang om voldoende aanbod in dit segment te hebben.
- **Regulier grootschalig:** het grootste deel van de vraag zal naar grootschalige kavels (vanaf 1-2 hectare) zijn op reguliere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen die ingericht zijn voor grotere bedrijven; circa 119 tot 209 hectare. Dit komt deels door de forse additionele vraag die

we verwachten in de provincie. Additionele ruimtevraag gaat vaak om grote kavels. In het hoge economische scenario is er een tekort aan dit type aanbod. Daarbij is het aanbod in dit segment niet evenredig verdeeld over de provincie. In het lage economische scenario is er een overaanbod.

Figuur 4: Vraag-aanbodconfrontatie provincie Drenthe (2025 tot 2050)



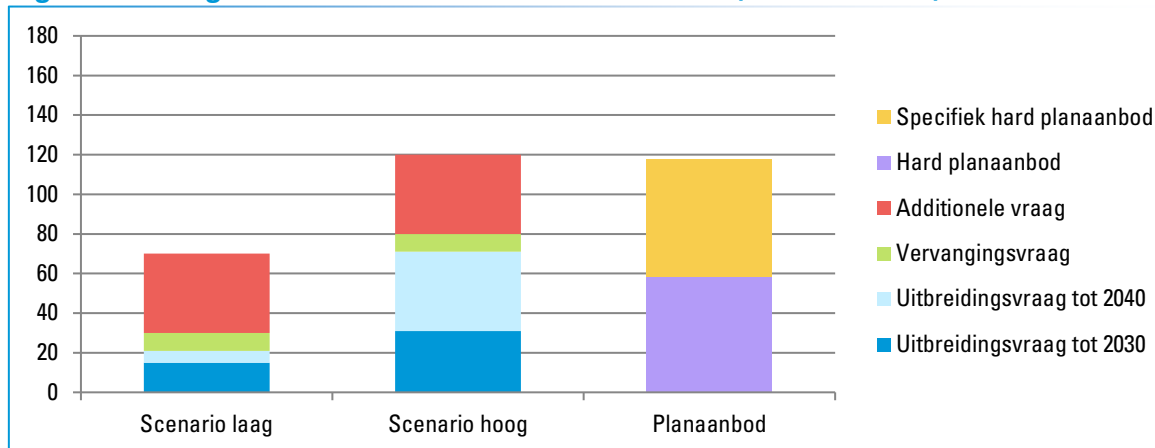
Confrontatie provincie Drenthe tot 2050 - kwantitatief

- Aanvullend op het bovenstaande verwachten we een in de periode 2040 tot 2050 extra uitbreidingsvraag en additionele vraag. In totaal verwachten we in de periode 2025 tot 2050 een uitbreidingsvraag van in totaal 128 tot 411 hectare, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we tot 2050 een totale vervangingsvraag van in totaal circa 20 hectare. Verder schatten we de totale indicatieve additionele vraag op zo'n 140 hectare in de periode tot 2050.
- Het kwantitatieve tekort aan bedrijventerreinen loopt op als we tot 2050 ramen. Er is in het hoge scenario behoefte aan circa 333 hectare bedrijventerrein en in het lage scenario behoefte aan circa 51 hectare bedrijventerrein.

2.7 Vraag-aanbodconfrontatie per regio

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod trekken we de volgende conclusies over de behoefte aan bedrijventerreinen per Drentse regio. In bijlage B werken we indicatieve behoefte per gemeente uit.

Figuur 5: Vraag-aanbodconfrontatie Noord-Drenthe (2025 tot 2040)



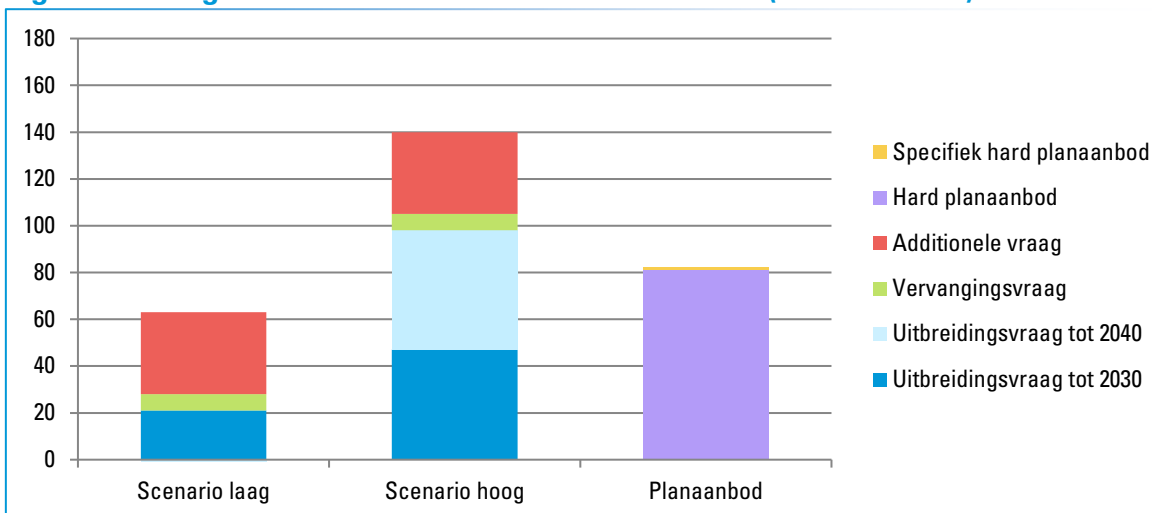
Confrontatie Noord-Drenthe tot 2030 en tot 2040 – kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Noord-Drenthe bedraagt 15 tot 31 hectare in de periode 2025 tot 2030, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Ook na 2030 is er nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode 2030 tot 2040 gaat het om een uitbreidingsvraag van 6 tot 40 hectare. Naast uitbreidingsvraag verwachten we tot 2040 een vervangingsvraag van in totaal circa 9 hectare. Verder schatten we de additionele vraag op zo'n 40 hectare in de periode tot 2040.
- Het hard planaanbod bestaat uit zo'n 58 hectare. Daarnaast is er circa 59 hectare hard aanbod voor specifieke partijen bestemd. Daarnaast heeft Noord-Drenthe op verscheidene plaatsen zacht planaanbod met Ossebroeken Fase 2, ideeën voor nieuwe terreinen in Smilde en Westerbork en er wordt onderzocht of er uitbreidingsmogelijkheden zijn ten noorden van Ossebroeken en in de omgeving van het Energietransitiepark (ETP).
- In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 62 hectare in de periode 2025 tot 2040. In het lage scenario is dit tekort circa 12 hectare. Het specifieke aanbod in Noord-Drenthe is aanzienlijk en kan dus (afhankelijk van hoe het wordt ingezet) grote invloed hebben op de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio.

Confrontatie Noord-Drenthe tot 2040 – kwalitatief

- **Kleinschalig lokaal:** een beperkt deel van de vraag zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn; circa 7 tot 11 hectare. In het lage economische scenario is er ruim voldoende aanbod in dit segment. In het hoge economische scenario zijn vraag en aanbod bijna in balans. Aandachtspunt hierbij is dat lokale bedrijven gebonden zijn aan de eigen kern. Aanbod dat verder weg is zullen lokale bedrijven minder snel in gebruik nemen.
- **Regulier:** een groot deel van de vraag zal naar reguliere bedrijventerreinen zijn; circa 27 tot 47 hectare. In het lage scenario is er een overaanbod in dit segment. In het hoge scenario zijn vraag en aanbod vrijwel in balans. Het kan alsnog nodig zijn om meer aanbod op reguliere terreinen te ontwikkelen in Noord-Drenthe aangezien er vrijwel geen aanbod geschikt is voor grote ruimtevragers.
- **Regulier grootschalig:** het grootste deel van de vraag zal naar grootschalige kavels zijn op reguliere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen die ingericht zijn voor grotere bedrijven; circa 34 tot 59 hectare. Er zijn geen hele terreinen die geschikt zijn om grootschalige ruimtevragers te huisvesten. Er is dus een groot tekort aan aanbod. Mogelijk zijn er op reguliere bedrijventerreinen wel wat plekken geschikt voor dit type ruimtevrager.

Figuur 6: Vraag-aanbodconfrontatie Zuidoost-Drenthe (2025 tot 2040)



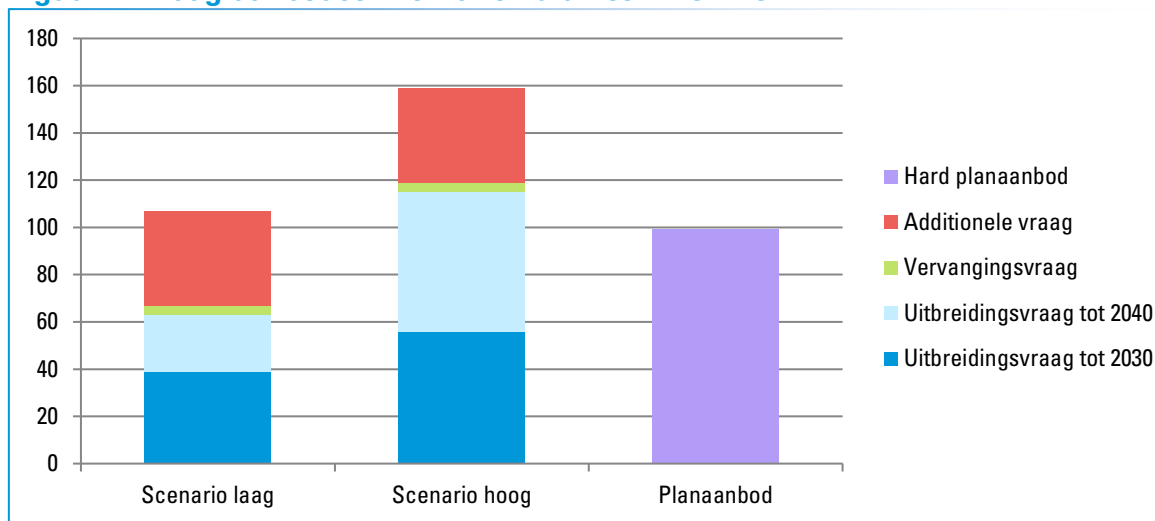
Confrontatie provincie Zuidoost-Drenthe tot 2030 en tot 2040 - kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe bedraagt 21 tot 47 hectare in de periode 2025 tot 2030, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Ook na 2030 is er nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode 2030 tot 2040 gaat het om een uitbreidingsvraag van -1 (niet zichtbaar in bovenstaande figuur) tot 51 hectare. Naast uitbreidingsvraag verwachten we tot 2040 een vervangingsvraag van in totaal circa 7 hectare. Verder schatten we de additionele vraag op zo'n 35 hectare in de periode tot 2040.
- Het hard planaanbod bestaat uit zo'n 81 hectare. Daarnaast is er circa 1 hectare hard aanbod voor specifieke partijen bestemd.
- In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 59 hectare in de periode 2025 tot 2040. In het lage scenario is er sprake van een overaanbod van circa 20 hectare. Dit komt voornamelijk de afwezigheid van uitbreidingsvraag in de periode 2030 tot 2040 in het lage scenario.
- Het Hoogeveens harde planaanbod is hierin niet meegenomen omdat Hoogeveen tot de COROP-regio Zuidwest-Drenthe behoort.

Confrontatie provincie Zuidoost-Drenthe tot 2040 - kwalitatief

- **Kleinschalig lokaal:** een beperkt deel van de vraag zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn; circa 6 tot 14 hectare. In het lage economische scenario is er ruim voldoende aanbod in dit segment. In het hoge economische scenario zijn vraag en aanbod bijna in balans. Aandachtspunt hierbij is dat lokale bedrijven gebonden zijn aan de eigen kern. Aanbod dat verder weg is zullen lokale bedrijven minder snel in gebruik nemen.
- **Regulier:** een groot deel van de vraag zal naar reguliere bedrijventerreinen zijn; circa 31 tot 70 hectare. In het lage scenario is er een overaanbod in dit segment. In het hoge scenario zijn vraag en aanbod vrijwel in balans. Het kan alsnog nodig zijn om meer aanbod op reguliere terreinen te ontwikkelen in Zuidoost-Drenthe aangezien er vrijwel geen aanbod geschikt is voor grote ruimtevragers (zie ook hieronder).
- **Regulier grootschalig:** het grootste deel van de vraag zal naar grootschalige kavels zijn op reguliere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen die ingericht zijn voor grotere bedrijven; circa 25 tot 56 hectare. Er zijn geen hele terreinen die geschikt zijn om grootschalige ruimtevragers te huisvesten. Er is dus een groot tekort aan aanbod. Mogelijk zijn er op reguliere bedrijventerreinen wel wat plekken geschikt voor dit type ruimtevrager.

Figuur 7: Vraag-aanbodconfrontatie Zuidwest-Drenthe



Confrontatie provincie Zuidwest-Drenthe tot 2030 en tot 2040 – kwantitatief

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Zuidwest-Drenthe bedraagt 39 tot 56 hectare in de periode 2025 tot 2030, afhankelijk van het lage of hoge ontwikkelscenario. Ook na 2030 is er nog sprake van uitbreidingsvraag. In de periode 2030 tot 2040 gaat het om een uitbreidingsvraag van 24 (niet zichtbaar in bovenstaande figuur) tot 59 hectare. Naast uitbreidingsvraag verwachten we tot 2040 een vervangingsvraag van in totaal circa 4 hectare. Verder schatten we de additionele vraag op zo'n 40 hectare in de periode tot 2040.
- Het hard planaanbod bestaat uit zo'n 99 hectare. Er is geen hard aanbod voor specifieke partijen bestemd. Met Noord III is er nog wel zacht planaanbod in de regio.
- In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 60 hectare in de periode 2025 tot 2040. In het lage scenario is er een balans tussen vraag en aanbod.
- Hoogeveen hoort ook bij de COROP-regio Zuidwest-Drenthe. Vanuit Hoogeveen komt nog 30 tot 50 hectare aan ruimtevraag. Het hoge uitgeefbare planaanbod wordt grotendeels veroorzaakt door Riegmeer, met circa 75 hectare aanbod.

Confrontatie provincie Zuidwest-Drenthe tot 2040 – kwalitatief

- **Kleinschalig lokaal:** een beperkt deel van de vraag zal naar kleinschalig lokale bedrijventerreinen zijn; circa 11 tot 16 hectare. In zowel het lage als het hoge economische scenario is er een fors tekort aan dit type aanbod.
- **Regulier:** een groot deel van de vraag zal naar reguliere bedrijventerreinen zijn; circa 37 tot 58 hectare. In zowel het lage als het hoge economische scenario is er een fors tekort aan dit type aanbod.
- **Regulier grootschalig:** het grootste deel van de vraag zal naar grootschalige kavels zijn op reguliere bedrijventerreinen of bedrijventerreinen die ingericht zijn voor grotere bedrijven; circa 37 tot 63 hectare. In het lage economische scenario is er een overaanbod in dit segment. In het hoge economische scenario zijn vraag en aanbod in balans. Mogelijk kan een deel van de niet grootschalige reguliere vraag op deze terreinen landen.
- **Watergebonden:** er is nog wat watergebonden aanbod in de gemeente Meppel. Op basis van voorgaand onderzoek (zie ook watergebonden onder 2.4) lijken vraag en aanbod in dit segment in balans.

3. Ambitiescenario

De in dit rapport uit­ge­werkte update van de behoefte­raming is be­leids­neutraal. Dat wil zeg­gen dat de we de feitelijke situatie op 1-1-2025 als uit­gangspunt nemen en met onze raming ervan uit­gaan dat het be­leid dat ge­voerd wordt rondom werklocaties, de economie in het algemeen en de ruimtelijke in­richting van Drenthe (en daar­buiten) de komende jaren grotendeels in lijn is met de huidige trends. Hiermee zeg­gen we dus iets over de autonome ont­wik­keling van bedrijventerreinen in de provincie. Als basis voor de behoefte­raming werklocaties maken we ge­bruik van werkge­le­gen­heids­ramingen (EIB en WLO). Deze gaan uit van ge­raamde autonome demografische ont­wik­kelingen in de provincie.

De provincie is echter in het kader van de provinciale om­ge­vings­visie ook ge­in­ter­esseerd in wat het effect op de vraag naar bedrijventerreinen is als u bovenop de autonome ver­wachtingen meer doet. Denk aan het realiseren van meer woningen en de aanleg van de Nedersaksenlijn. Beiden kunnen zorgen voor het beter behouden of aantrekken van meer inwoners en als gevolg banen. Con­creet hebben we het dan over het realiseren van de ambities zoals be­schreven in de verstedelij­kings­strategie voor de Regio Groningen-Assen, de verstedelij­kings­strategie voor de Regio Zwolle en het Deltaplan voor Noordelijk Nederland.

Scenario's update in lijn met woningmarktonderzoek Drenthe

We gebruiken het woningmarktonderzoek voor Drenthe als bron voor het ambitiescenario omdat het onderzoek inzicht geeft in de ontwikkeling van woningen in Drenthe in verschillende scenario's. Ook in dat onderzoek is gewerkt met scenario's op basis van huidige trends en ambities. Hierdoor zijn beide onderzoeken goed vergelijkbaar. Dit lichten we hieronder toe.

De vergelijking maken we op het totaal aantal huishoudens en banen in Drenthe. Hiervoor gebruiken we de nieuwe WLO2025-ramingen als gedeelde basis tussen het woningmarktonderzoek en de update van de behoefte­raming bedrijventerreinen. Deze raming berekent zowel het ver­wachte aantal huishoudens als banen. Dit is nodig omdat de update bedrijventerreinen re­kent in banen, terwijl het woningmarktonderzoek re­kent in huishoudens. Onze update hanteert in de basis twee scenario's: laag en hoog. Het woningmarktonderzoek gebruikt drie scenario's: basis (autonome groei), trend (groei volgens recente trends) en ambitie (groei door extra be­leids­inzet). WLO2025 biedt twee relevante scenario's: laag en hoog.

Uit de vergelijking blijkt:

- WLO2025 laag ligt onder zowel het basisscenario van het woningmarktonderzoek als ons lage scenario. Het basisscenario uit het woningmarktonderzoek en ons lage scenario liggen beiden wel lager dan WLO2025 hoog.
- Het trendscenario en ons hoge scenario sluiten meer aan bij WLO2025 hoog. Ons hoge scenario is wel iets positiever dan het trendscenario uit het woningmarktonderzoek en WLO2025 hoog.
- Het ambitiescenario van het woningmarktonderzoek ligt boven WLO2025 hoog en boven ons hoge scenario.

Om deze reden werken we ook in deze behoefte­raming een ambitiescenario uit die goed aansluit op de uit­gangspunten van het ambitiescenario in het woningmarktonderzoek. Hierna lichten we dit verder toe.

Deltaplan voor Noordelijk Nederland en relevante onderzoeken

Het Deltaplan voor Noordelijk Nederland is bedoeld om Noordelijk Nederland te versterken op het gebied van de economie, de woningmarkt, het onderwijs en de bereikbaarheid. Hiermee wordt de brede welvaart in Noordelijk Nederland vergroot. Concreet zijn het aanleggen van de Lelylijn en de Nedersaksenlijn en het investeren in het bestaande spoor in Noordelijk Nederland belangrijke dragers van het Deltaplan. Momenteel wordt het realiseren van de Nedersaksenlijn realistischer geacht dan het realiseren van de Lelylijn. Aanvullend daarop is de Nedersaksenlijn van veel grotere invloed op de provincie Drenthe dan de Lelylijn.

Naast infrastructurele investeringen worden er ook woningbouwambities beschreven in het Deltaplan. In de Bouwstenen voor het Deltaplan (2021) wordt gesproken over het realiseren van 220.000 woningen in Noordelijk Nederland. Hiervan zouden er volgens de bouwstenen 45.000 extra woningen in Drenthe moeten komen. Na het uitspreken van deze ambitie (woondeal in december 2022 ondertekend) is onderzocht of het realiseren van deze woningaantallen realistisch is. Dit bleek niet het geval. Het verzilveren van de kansen die het ontwikkelen van de Nedersaksenlijn biedt door duizenden extra woningen te realiseren blijft wel een ambitie van de provincie Drenthe. Drenthe laat een woningmarktonderzoek uitvoeren (project loopt nog). Eén van de deelvragen hierin is hoeveel extra woningen de provincie realistisch gezien kan realiseren als gevolg van de impuls die het Deltaplan geeft. Dit zijn extra woningaantallen bovenop de autonome groei van huishoudens in Drenthe en de extra woningbouwaantallen zoals beschreven in de woondeals voor Drenthe uit 2022. Er is tot slot een MIRT-onderzoek uitgevoerd naar de (economische) potentie van de Nedersaksenlijn. Hierin worden directe effecten van het realiseren van de Nedersaksenlijn gepresenteerd. Voor Zuidoost-Drenthe gaat het om een effect van 6.250 extra inwoners, 3.075 extra woningen en 3.750 extra arbeidsplaatsen. Hiervan wordt het overgrote deel in Emmen verwacht.

Verstedelijkingsstrategieën voor Regio Groningen-Assen en Regio Zwolle

Naast het Deltaplan voor Noordelijk Nederland hebben de regio's Groningen-Assen en Zwolle ook verstedelijkingsstrategieën:

- De regio Groningen-Assen zet in op een polycentrische ontwikkeling waarin wonen, werken en mobiliteit hand in hand gaan. Tot 2040 wil de regio circa 36.000 woningen en 28.000 arbeidsplaatsen realiseren. De strategie is gericht op het creëren van een complete, coöperatieve en complementaire regio. Hierbij staat 'nabijheid' centraal. Door woningen toe te voegen in bestaande kernen ontstaat er momentum voor beter groen en blauw in de bestaande kernen.
- Voor de regio Zwolle ligt de focus op groei binnen een klimaatadaptieve delta. Met de ambitie voor minimaal 50.000 nieuwe woningen tot 2040 kiest de regio voor bouwen waar mensen al wonen, om sociale cohesie en leefkwaliteit te versterken. Bodem en water zijn leidend in de ruimtelijke keuzes. Er wordt gewerkt met een integrale aanpak die woningbouw, mobiliteitstransitie en economie verbindt.

Ambitiescenario uit woningmarktonderzoek Drenthe

Het woningmarktonderzoek voor de provincie Drenthe laat zien dat de provincie hogere woningbouwaantallen nastreeft dan op basis van huidige trends noodzakelijk is. Daarbij wordt verwezen naar het Deltaplan van het Noorden, waarin aanzienlijk hogere aantallen zijn opgenomen, mede dankzij (potentiële) extra investeringen in mobiliteit en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Ook aanvullende woningbouw vanuit de verstedelijkingsstrategieën voor de regio's Groningen-Assen en Zwolle wordt benoemd. Het onderzoek concludeert dat een bouwopgave van circa 50.000 woningen tot 2050, gezien deze ambities, haalbaar lijkt. Om inzichtelijk te maken wat nodig is om deze aantallen realistisch en onderbouwd toe te voegen, is een ambitiescenario uitgewerkt.

Het woningmarktonderzoek voor de provincie Drenthe brengt eerst in beeld in hoeverre het doortrekken van huidige trends kan voorzien in een ambitie van 50.000 woningen tot 2050. Daarbij is het belangrijk dat de berekende huishoudensontwikkeling een netto behoefte betreft, waarin zowel bouw- als sloopopgave zijn meegenomen. Uiteindelijk gaat de aanvullende ambitie in het ambitie scenario (ten opzichte van het trendscenario gebaseerd op trends op de woningmarkt in Drenthe) om een extra toename van 10.880 woningen en dus huishoudens.

Voor de extra 10.880 huishoudens is onderzocht welke factoren migratie naar Drenthe tot 2050 kunnen stimuleren. Het onderzoek benoemt drie punten die hieraan bijdragen, allemaal gerelateerd aan de ontwikkeling van de Nedersaksenlijn:

- 1 Verbeterde mobiliteit voor woon-werkpendel Zuidoost-Drenthe: 3.075 huishoudens
- 2 Vrijkomende banen door verminderd arbeidspotentieel: 1.880 huishoudens
- 3 Groeipotentieel werkgelegenheid door acquisitie en zorgsector: 5.925 huishoudens

Punt 1 gaat om mensen die in Zuidoost-Drenthe wonen maar buiten de provincie werken. Dit levert in Drenthe geen (of zeer beperkt) economisch effect op. Punt 2 gaat om vervangende arbeid (die in Drenthe gaat wonen) voor een toenemend deel van de bevolking in Drenthe dat met pensioen is. Dit is dus geen extra economisch effect. Punt 3 gaat om een extra economisch effect als gevolg van het Deltaplan voor Noordelijk Nederland. Punt 3 werken we dus verder uit.

Als we voor punt 3 uitgaan van 1,1 baan per huishouden komen we met 5.925 extra huishoudens uit op een totaal extra effect van circa 6.500 extra banen. Dit sluit aan bij de uitkomsten van het MIRT-onderzoek naar de (economische) effecten van de Nedersaksenlijn. Hiervan komt er volgens het woningbehoefteonderzoek 50% in de zorgsector terecht, 25% in de acquisitiesectoren (groene chemie, maakindustrie, (bio)medische technologie en agrofood) en 25% in de stuwende MKB.

Ruimte vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van ambitie scenario

Bovenstaande aantallen banen en verwachtingen met betrekking tot sectoren kunnen we gebruiken om de ruimte vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van het ambitie scenario door te rekenen. Hiervoor gebruiken we hetzelfde ramingsmodel (en de achterliggende gegevens) als de update van de behoefteeraming bedrijventerreinen.

We doen de volgende berekeningen volgens de BLM-methodiek:

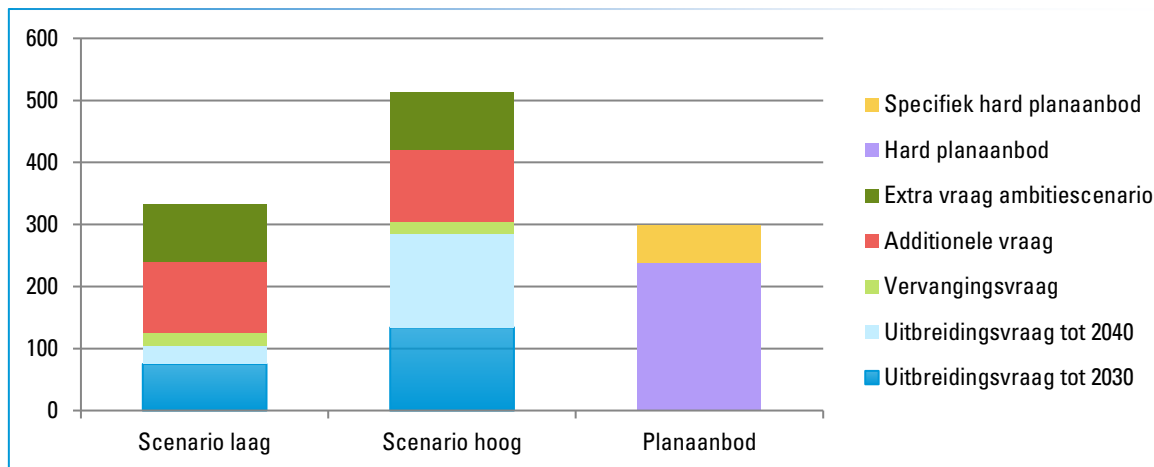
- De zorgsector levert 3.250 banen op. Met een locatietypevoorkeur van ca. 5% en een terreinquotiënt van circa 275 m² levert dit een ruimte vraag naar bedrijventerreinen op van circa 5 hectare.
- De acquisitiesectoren leveren 1.625 banen op. Met een locatietypevoorkeur van ca. 75% en een terreinquotiënt van circa 450 m² levert dit een ruimte vraag naar bedrijventerreinen op van circa 55 hectare.
- Het stuwende MKB levert 1.625 banen op. Met een locatietypevoorkeur van ca. 40% en een terreinquotiënt van circa 500 m² levert dit een ruimte vraag naar bedrijventerreinen op van circa 33 hectare.

In totaal levert het Deltaplan voor Noordelijk Nederland volgens bovenstaande uitgangspunten circa 93 hectare extra ruimte vraag naar bedrijventerreinen op. Het overgrote deel hiervan wordt in Zuidoost-Drenthe (en specifiek daarbinnen in Emmen) verwacht. Deze ruimte vraag (vooral vanuit de acquisitiesectoren) kan deels overlappen met de 'autonome' additionele vraag die we hierboven beschrijven.

We verwachten dat deze ruimte vraag ongeveer dezelfde verdeling naar werkmilieus zal hebben als de 'autonome' behoefteeraming: 10% naar kleinschalig lokaal, 40% naar regulier en 50% naar grootschalig regulier. Als we dat doorrekenen komen we op een extra ruimte vraag in het

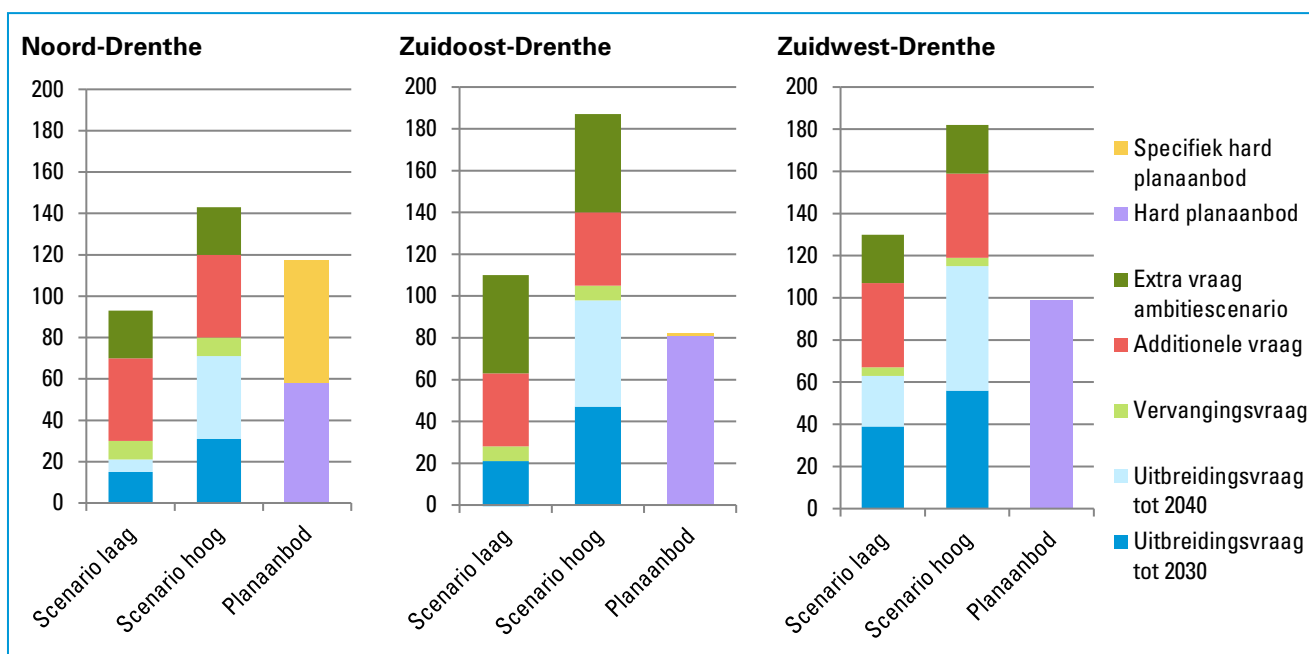
ambitiescenario van circa 9 hectare kleinschalig lokale bedrijventerreinen, circa 37 hectare reguliere bedrijventerreinen en 47 hectare grootschalige reguliere bedrijventerreinen.

Figuur 8: Vraag-aanbodconfrontatie Drenthe incl. ambitiescenario



We gaan ervan uit dat circa 50% van de extra vraag uit het ambitiescenario in Zuidoost-Drenthe landt. In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe landt beide 25% van de extra vraag. Dit baseren we op de verwachte werkplekken van de additionele huishoudens uit het ambitiescenario van het woningmarktonderzoek⁴. We verwachten dat de meeste mensen in dezelfde regio werken als waar ze wonen. Deze verdeling betekent circa 47 extra hectare vraag naar bedrijventerreinen in Zuidoost-Drenthe. Voor Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe betekent bovenstaande verdeling circa 23 hectare extra vraag. Zie ook de vraag-aanbodconfrontaties hieronder. In Zuidoost-Drenthe leidt dit tot (meer) disbalans tussen vraag en aanbod waar op basis van de confrontatie uit paragraaf 2.7 nog een overaanbod van bedrijventerreinen gold. In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe wordt het tekort in beide scenario's nog groter.

Figuur 9: Vraag-aanbodconfrontatie per regio incl. ambitiescenario



⁴ "Doordat enkel Zuidoost-Drenthe duidelijk profiteert van de Nedersaksenlijn en ook de vier acquisitiesectoren voor relatief veel huishoudensgroei in die regio kunnen zorgen, is de extra huishoudenstoename het sterkst in Zuidoost-Drenthe. Ook in de andere twee regio's zien we echter dat de huishoudenstoename volgens het ambitiescenario duidelijk hoger kan uitvallen dan in het trendscenario"

4. Conclusies en adviezen

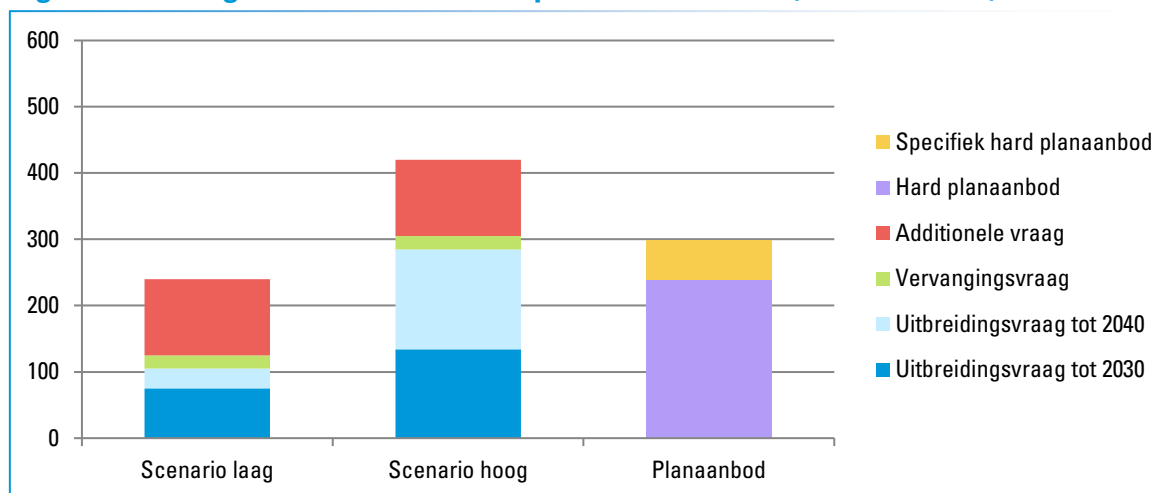
4.1 Conclusies

Beeld bedrijventerreinenmarkt Drenthe slaat om: meer vraag en minder aanbod

De vorige behoefte­raming bedrijventerreinen voor de provincie Drenthe (uit 2022) liet zien dat er op provinciaal niveau tot 2040 waarschijnlijk voldoende aanbod was om in de vraag te voorzien. Uit de vorige behoefte­raming bleken wel kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod. Het beeld van voldoende aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in Drenthe is na het uitvoeren van deze update omgeslagen. Er blijkt nu eerder een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen. Hier zijn twee belangrijke redenen voor:

- 1 De vraag naar bedrijventerreinen blijkt iets hoger dan in 2022 verwacht. Dit komt door een groter verwacht effect van de circulaire economie op het ruimtegebruik van bedrijven en een grote (maar onzekere) additionele ruimte­vraag die boven de provincie hangt.
- 2 Het aanbod op bedrijventerreinen is afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat er gronden op de bedrijventerreinen zijn uitgegeven.

Figuur 10: Vraag-aanbodconfrontatie provincie Drenthe (2025 tot 2040)



In het hoge scenario ontstaat een kwantitatief tekort (ofwel behoefte) aan bedrijventerreinen van circa 182 hectare in de periode 2025 tot 2040. In het lage scenario is er een balans tussen vraag en aanbod. Het kwantitatieve tekort aan bedrijventerreinen loopt op als we tot 2050 ramen. Er is in het hoge scenario behoefte aan circa 333 hectare bedrijventerrein en in het lage scenario behoefte aan circa 51 hectare bedrijventerrein.

Kwalitatief kunnen we tot 2040 de volgende conclusies trekken:

- **Kleinschalig lokaal:** In het lage economische scenario is er grofweg voldoende aanbod in dit segment. In het hoge economische scenario is er een aanzienlijk tekort aan aanbod in dit segment.
- **Regulier:** In zowel het lage als het hoge scenario is er een tekort aan dit type aanbod. Omdat reguliere bedrijventerreinen als 'middensegment' zowel ruimte kunnen bieden aan kleinschalig lokale partijen als meer grootschalige partijen is het van belang om voldoende aanbod in dit segment te hebben.

- **Regulier grootschalig:** In het hoge economische scenario is er een tekort aan dit type aanbod. Daarbij is het aanbod in dit segment niet evenredig verdeeld over de provincie. In het lage scenario is er aan overaanbod. Het overaanbod in het lage scenario kan deels ingezet worden om de tekorten in andere segmenten op te vangen.
- **Watergebonden:** vraag en aanbod zijn in balans.

Additionele ruimtevragers belangrijke maar onzekere component behoefteaming

Er speelt veel op de bedrijventerreinenmarkt in Drenthe; watergebonden locaties worden in toenemende mate als van strategisch belang gezien voor een meer circulaire economie, extra investeringen in defensie leiden tot grote nieuwe ruimtevrage (op bedrijventerreinen), extra energie-infrastructuur voor netverzwaring vraagt veel ruimte en Drenthe zet in op het aantrekken van innovatieve bedrijven binnen speerpuntsectoren. Dit classificeren we allemaal als additionele ruimtevragers. Dit zijn vaak grote nieuwe ontwikkelingen die lastig modelmatig te ramen zijn. We ramen zo'n 115 hectare additionele vraag naar bedrijventerreinen tot 2040. Dit is bijna 50% van de ruimtevrage in het lage scenario en bijna 30% van de vraag in het hoge scenario. In de periode tot 2050 groeit de additionele vraag door met 25 hectare tot een totale additionele ruimtevrage van circa 140 hectare. Hiermee is dit een zeer belangrijke component van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. Tegelijk is het een zeer brede categorie ruimtevragers waarvan de ruimtevrage ook onzeker is. De ruimtevrage kan gemakkelijk lager of juist hoger uitvallen.

Ambitiescenario toont dat extra woningbouw voor forse ruimtevrage bedrijventerreinen zorgt

Als aanvulling op de update hebben we een ambitiescenario doorgerekend. Het ambitiescenario gaat ervan uit dat het Deltaplan voor het Noorden (inclusief aanleg van de Nedersaksenlijn) en de verstedelijkingsstrategieën van de regio's Groningen-Assen en Zwolle leidt tot extra vraag naar woningbouw in Drenthe. Het waarmaken van deze ambities leidt tot circa 93 hectare extra ruimtevrage naar bedrijventerreinen tot 2040, bovenop de totale ruimtevrage uit de update van de behoefteaming. Dit is een extra 40% bovenop de totale ruimtevrage in het lage scenario en 22% bovenop de totale ruimtevrage in het hoge scenario. Het grootste deel hiervan verwachten we in de regio Zuidoost-Drenthe; zo'n 47 hectare extra vraag. In Noord-Drenthe en Zuidwest-Drenthe verwachten we circa 23 hectare extra vraag. Als deze vraag daadwerkelijk landt komt de vraag-aanbodverhouding in alle Drentse regio's (verder) onder druk te staan.

4.2 Adviezen

Geef een sterk signaal af over de benodigde ruimte voor werken in Drenthe

Het belang van ruimte voor werken kan nog wel eens ondergesneeuwd worden door ruimteclaims vanuit thema's als wonen, groen en (energie-)infrastructuur. Met de resultaten uit de update kunt u in uw verschillende beleidslijnen een sterk signaal afgeven over de benodigde ruimte voor bedrijventerreinen in Drenthe. In eerste instantie kunt u deze resultaten gebruiken om te onderbouwen hoeveel ruimte er voor bedrijventerreinen gereserveerd moet worden in de provinciale Omgevingsvisie. Vanuit historisch perspectief lijkt het hoge scenario aannemelijker dan het lage scenario. Vergeet daarbij niet dat op termijn (en met serieuze inzet van middelen) in potentie tot 10%⁵ van de bestaande voorraad bedrijventerreinen vrijgespeeld kan worden door beter benutten van de ruimte op ruimtelijk en economisch vlak. Daarnaast kunt u de uitkomsten van het ambitiescenario gebruiken om aan te tonen dat het realiseren van extra woningen in Drenthe (al dan niet in combinatie met het realiseren van de Nedersaksenlijn) samenhangt met het realiseren van voldoende ruimte voor werken op bedrijventerreinen.

⁵ Op basis van verschillende beter benutten onderzoeken door het land. Voor Drenthe specifiek kan dit meer of minder zijn.

Maak samen met Drentse gemeenten werk van omgeslagen beeld bedrijventerreinenmarkt

Zoals hierboven geconcludeerd is het beeld van de bedrijventerreinenmarkt in Drenthe omgeslagen. Er is nu sprake van een behoefte aan bedrijventerreinen in plaats van een overaanbod. Dit betekent dat er voor veel gemeenten in Drenthe markttechnisch meer ruimte is voor de uitbreidingsplannen die ze hebben. Hierbij zijn zachte plannen expliciet nog niet meegenomen.

Wij adviseren om op korte termijn deze resultaten met Drentse gemeenten te delen en nieuwe programmeringsafspraken te maken. Dit kan in een relatief licht proces. De vigerende programmeringsafspraken zijn nog zeer bruikbaar maar hebben wel een herijking nodig op basis van de resultaten van deze update.

Verbeter monitoring van bedrijventerreinenmarkt om grip te houden op behoefte

Tot slot adviseren we om de monitoring van de bedrijventerreinenmarkt in Drenthe te verbeteren. We zien dat de meeste winst te behalen is in het structureel en zorgvuldig monitoren van het aanbod van bedrijventerreinen in de provincie. De eerste stap in verbeterde monitoring is het jaarlijks bijhouden van IBIS in samenwerking met de Drentse gemeenten. Dit geldt zowel voor de achterliggende cijfers als voor de afbakeningen van (nieuwe) bedrijventerreinen. Als onderdeel van monitoring van IBIS kunt u gemeenten ook vragen naar welke bedrijven kavels hebben gekocht (en wat de kenmerken hiervan zijn). Hiermee kunt u de uitkomsten van deze behoefteeraming ook aan de vraagkant monitoren. Dit helpt bij het staven of de vraagcomponenten (uitbreidingsvraag, vervangingsvraag, additionele vraag) zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelen zoals verwacht. Wanneer dit niet het geval is heeft u goede onderbouwing om tijdig bij te sturen in uw beleid. Het is ook belangrijk om vraag naar bedrijventerreinen in samenhang met vraag naar woningen te beschouwen. Uit het ambitiescenario blijkt namelijk dat er veel extra vraag op de Drentse regio's afkomt huishoudengroei uit het ambitiescenario wordt gerealiseerd. Monitoring van de woningmarkt in de provincie geeft inzicht in hoeverre de extra vraag uit het ambitiescenario realistisch is.

Bijlage A: Vergelijking uitbreidingsvraag vorige behoefte­raming

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven komen de in de update gehanteerde EIB werkgelegenheidsramingen positiever uit dan de WLO werkgelegenheidsramingen uit 2015 (bron vorige behoefte­raming). Daarnaast verwachten we (op basis van ons onderzoek naar circulaire economie, zie paragraaf 2.4) dat de TQ in de industrie en bouw harder groeit dan eerder geraamd en stijgt de locatietype­voorkeur in enkele specifieke sectoren per regio harder dan verwacht. Hierdoor is de jaarlijkse uitbreidingsvraag in de update aanzienlijk hoger.

In totaal raamden we een uitbreidingsvraag van 61 tot 266 hectare tot 2040 in de vorige behoefte­raming. Jaarlijks komt dit neer op een uitbreidingsvraag van 8 tot 30 hectare. Met deze update ramen we een uitbreidingsvraag van 105 tot 285 hectare uitbreidingsvraag. Jaarlijks komt die neer op een uitbreidingsvraag van 18 tot 42 hectare. Het grootste kwantitatieve verschil tussen beide ramingen is dat het lage scenario in de geüpdatete raming op een veel hogere uitbreidingsvraag uitkomt met een kortere periode. Ook het hoger scenario komt hoger uit in de geüpdatete raming met een kortere periode. Het grootste kwalitatieve verschil tussen beide ramingen is dat we in de update een fors hogere uitbreidingsvraag ramen vanuit de industrie. De uitbreidingsvraag vanuit andere sectoren is op hoofdlijnen gelijk aan de vorige raming als we rekening houden met de kortere periode van de geüpdatete raming.

Tabel 8: Vergelijking uitbreidingsvraag vorige behoefte­raming en update

Sector	Vorige behoefte­raming (2022-2040)		Update behoefte­raming (2025-2040)	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Landbouw	-2	-1	-1	4
Bouw, handel reparatie	3	36	-3	28
Consumentendiensten	-9	6	-5	8
Dienstverlening & ICT	-5	16	0	17
Industrie	35	101	73	131
Logistiek en groothandel	56	102	48	87
Overheid, zorg en onderwijs	-14	7	-7	10
Totaal	61	266	105	285

Tabel 9: Werkgelegenheidsraming - vorige behoefte­raming

Sector	Stand 2022 (LISA)	WLO laag 2040	Groei t.o.v. 2024	WLO hoog 2040	Groei t.o.v. 2024
Landbouw	600	500	-17%	500	-17%
Bouw, handel en reparatie	9.200	7.800	-15%	8.500	-8%
Consumenten­diensten	4.000	3.900	-3%	4.300	+8%
Dienstverlening en ICT	12.400	12.200	-2%	13.400	+8%
Industrie	21.000	20.500	-2%	22.300	+6%
Logistiek en groothandel	14.100	14.500	+3%	15.800	+12%
Overheid, zorg en onderwijs	8.500	7.900	-7%	8.700	+2%
Totaal	69.800	67.200	-4%	73.500	+5%

Tabel 10: Werkgelegenheidsraming - update behoefte­raming

Sector	Stand 2024 (LISA)	EIB laag 2040	Groei t.o.v. 2024	EIB hoog 2040	Groei t.o.v. 2024
Landbouw	600	500	-17%	500	-17%
Bouw, handel en reparatie	10.000	8.800	-12%	9.400	-1%
Consumenten­diensten	4.400	4.200	-5%	4.500	+2%
Dienstverlening en ICT	13.400	13.400	0%	14.400	+8%
Industrie	22.300	21.900	-2%	23.500	+5%
Logistiek en groothandel	14.700	15.100	+3%	16.200	+10%
Overheid, zorg en onderwijs	9.200	8.900	-3%	9.600	+4%
Totaal	74.500	72.700	-2%	78.200	+5%

Bijlage B: Vraag-aanbodconfrontatie per gemeente

We zetten de vraag af tegen het aanbod op gemeentelijk niveau. Hierdoor krijgen we een indicatie van de behoefte per gemeente in Drenthe. Per regio hebben we gekeken naar 3 indicatoren: netto oppervlakte van bedrijventerreinen, uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen en werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het gemeentelijke aandeel van deze drie indicatoren binnen de regio is vastgesteld. Het gemiddelde van de drie aandelen hebben we gebruikt om de uitbreidingsvraag en additionele binnen de gemeenten vast te stellen. De vervangingsvraag rekenen we mee in de gemeente waar een transformatie speelt. In de volgende tabellen zijn de resultaten van deze analyse geschetst. Dit zijn expliciet indicatieve uitkomsten. Diepgaandere analyses zijn nodig om de behoefte op gemeenteniveau vast te stellen.

Figuur 11: Vraag-aanbodconfrontatie Noord-Drenthe

Noord-Drenthe	Aa en Hunze	Assen	Midden-Drenthe	Noordenveld	Tynaarlo
Aandeel in regio	6%	52%	17%	16%	9%
Totale ruimtevraag scenario laag	3	39	10	12	6
Totale ruimtevraag scenario hoog	6	65	18	20	10
Aanbod totaal	3	53	0*	11	8*
Behoeftes scenario laag	0	-14	10	1	-3
Behoeftes scenario hoog	3	11	18	9	2

*aanbod uit specifiek werkmilieu is voor deze tabel niet meegenomen

Figuur 12: Vraag-aanbodconfrontatie Zuidoost-Drenthe

Zuidoost-Drenthe	Borger-Odoorn	Coevorden	Emmen
Aandeel in regio	3%	25%	72%
Totale ruimtevraag scenario laag	2	21	40

Totale ruimte­vraag scenario hoog	5	40	96
Aanbod totaal	1	21	59*
Behoeft­e scenario laag	0	0	-20
Behoeft­e scenario hoog	3	19	36

*aanbod uit specifiek werkmilieu is voor deze tabel niet meegenomen

Figuur 13: Vraag-aanbodconfrontatie Zuidwest-Drenthe

Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen	Meppel	Westerveld	De Wolden
Aandeel in regio	54%	36%	3%	6%
Totale ruimte­vraag scenario laag	56	42	3	6
Totale ruimte­vraag scenario hoog	84	61	5	9
Aanbod totaal	85	13	2	0
Behoeft­e scenario laag	-29	29	2	6
Behoeft­e scenario hoog	-1	48	4	9

Colofon

Datum: 17 juni 2026

Projectnummer: 25.085

Opdrachtgever: Provincie Drenthe

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Callum Lewis, Hub Ploem, Sam Fastenau en Olaf Feenstra

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl