

# Ruimte voor ondernemen

Bedrijventerreinenvisie gemeente Westerkwartier

16 oktober 2024

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>	<b>5. Beter benutten</b>	<b>23</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>	5.1 Waarom is dit belangrijk?	23
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>	5.2 Beter benutten van ruimte	23
1.1 Aanleiding	5	5.3 Bedrijfswoningen	24
1.2 Relatie tot ander beleid	5	5.4 Buitengebied	24
1.3 Proces	6	<b>6. Toekomstbestendige bedrijventerreinen</b>	<b>26</b>
1.4 Leeswijzer	7	6.1 Waarom is dit belangrijk?	26
<b>2. Feiten en cijfers</b>	<b>9</b>	6.2 Centrale thema's	26
2.1 Waarde van bedrijventerreinen	9	6.3 Voorkomen is beter dan genezen	28
2.2 Opleidingsniveau en arbeidspendel	10	<b>Bijlagen</b>	<b>30</b>
2.3 Activiteiten en verzorgingsgebied	11	<b>Gebiedsprofielen</b>	<b>31</b>
2.4 Ruimtebehoefte	12	Samenvatting gebiedsprofielen	33
2.5 Benutten van de bestaande ruimte	14	Rietlanden, Grijpskerk	34
2.6 Toekomstbestendigheid bedrijventerreinen	14	Park West, Grootegast	36
<b>3. Toekomstbeeld economie Westerkwartier</b>	<b>16</b>	Diepswal, Leek	38
3.1 Waarom is dit belangrijk?	16	Industriepark, Leek	40
3.2 Speerpuntsectoren	16	Leeksterhout, Leek	42
<b>4. Nieuwe bedrijventerreinen</b>	<b>18</b>	Leeksterveld, Leek	44
4.1 Waarom is dit belangrijk?	18	De Hoek, Marum	46
4.2 Realiseren van nieuw aanbod	18	De Poort, Marum	48
4.3 Kiezen en profileren	21	Marumerlage, Marum	50
4.4 Transformatiegebieden	21	Mokkenburg, Noordhorn	52
		Lauwerskwartier, Opende	54
		Oldebert, Tolbert	56
		<b>Trends en ontwikkelingen</b>	<b>58</b>
		<b>Indicatoren beter benutten</b>	<b>63</b>

# Voorwoord

Voor u ligt de visie “Ruimte voor ondernemen”. Met deze visie leggen wij de basis voor het doorontwikkelen van onze bedrijventerreinen. Hierbij gaat het zowel om de ruimte die nodig is voor nieuwe ontwikkelingen als om het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen.

Ondernemers en ondernemersverenigingen zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie zodat deze op draagvlak kan rekenen bij de gebruikers van de bedrijventerreinen.

In oktober 2023 is een enquête onder bedrijven uitgezet en in november 2023 is een bijeenkomst voor ondernemers en ondernemersverenigingen georganiseerd. Hierbij was de insteek om wensen, knelpunten en ideeën op te halen die leven bij ondernemers. In maart 2024 is een tweede bijeenkomst voor ondernemers gehouden waarbij circa 80 ondernemers aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomst is de visie op hoofdlijnen gepresenteerd en konden ondernemers hun vragen en opmerkingen kwijt over de verschillende thema's en locaties.

Een belangrijk onderdeel van de visie gaat over de ruimtebehoefte van bedrijven (tot en met 2040) en hoe deze behoefte gefaciliteerd kan worden. Ook is er aandacht voor de mogelijkheden om de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter te benutten en deze klaar te maken voor de toekomst.

Thema's die hierbij een rol spelen zijn: verduurzamen, netcongestie, klimaatadaptatie, veiligheid, circulaire economie, beschikbaarheid glasvezel en ontsluiting. Veel van deze onderwerpen vragen om samenwerking tussen overheid en ondernemers. Het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen is dan ook belangrijk om collectieve projecten te laten slagen.

Ten slotte zijn van de 12 grootste bedrijventerreinen gebiedsprofielen opgenomen. In deze gebiedsprofielen is per terrein het toekomstprofiel beschreven en worden de belangrijkste aandachtspunten benoemd.

Met deze visie ligt er een mooie basis voor het beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen. Wij zien er naar uit dit beleid de komende jaren uit te voeren en samen met de ondernemers te werken aan toekomstbestendige werklocaties.

Richard Lamberst  
Wethouder Economische Zaken

# Samenvatting

## Nieuwe bedrijventerreinen

### Waarom is dit belangrijk?

Er is meer vraag dan aanbod naar bedrijfskavels en er is een tekort aan ruimte voor zwaardere bedrijvigheid.

#### 1. Realiseren van nieuw aanbod

Er staan drie nieuwe bedrijventerreinenontwikkelingen op de planning. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden langs de A7 voor verdere ontwikkelingen. Met name het vinden van ontwikkelruimte voor zware bedrijven heeft een hoge prioriteit.

#### 2. Uitbreiden lokale behoefte

Uitbreiding van bedrijventerreinen in kernen (niet langs A7) is enkel vraaggericht bij concrete uitbreidingsbehoefte van lokaal gebonden bedrijven.

#### 3. Transformatiegebieden

Industriepark Leek wordt getransformeerd naar een gemengd woon-werk gebied. Hierbij ligt de nadruk op wonen en behouden we ruimte voor lichte bedrijfsactiviteiten.

## Beter benutten

### Waarom is dit belangrijk?

Het is steeds belangrijker om ruimte op bedrijventerreinen intensiever te benutten omdat uitbreiden niet eindeloos mogelijk is. Daarbij valt er aanzienlijke ruimte te winnen in de gemeente door beter te benutten.

#### 1. Beter benutten van ruimte

De gemeente gaat mogelijkheden voor het beter benutten van bedrijventerreinen verkennen. Nadruk ligt op het juiste bedrijf op de juiste plek en het optimaal benutten van bouwhoogte en kavelruimte.

#### 2. Bedrijfswoningen

Omdat wonen op bedrijventerreinen niet altijd wenselijk is, worden er geen bedrijfswoningen meer toegestaan op nieuwe terreinen. Voor bestaande woningen wordt op maat een passend beleid gezocht.

#### 3. Buitengebied

Vrijkomende agrarische bebouwing biedt mogelijkheden voor lichte bedrijfsactiviteiten. Dit wordt dan ook onder voorwaarden toegestaan.

## Toekomstbestendige bedrijventerreinen

### Waarom is dit belangrijk?

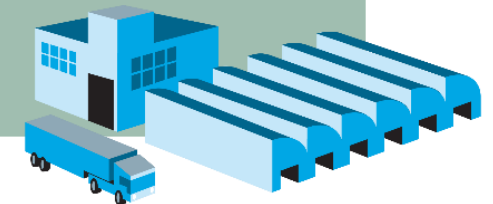
Toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen levert winst voor maatschappij en ondernemer. Bovendien zijn terreinen in de gemeente op dit moment behoorlijk versteend en verouderd.

#### 1. Belangrijke opgaven voor komende jaren

De gemeente zet in op het verbeteren van de organisatiegraad, de basis (schoon, heel en veilig) op orde, vergroening, tegengaan van netcongestie, goed internet, circulaire economie en sociale veiligheid.

#### 2. Samen aan de slag

Er moet tijdig aan de slag gegaan worden met bovenstaande opgaven. Dit doen wij samen met ondernemers: initiatieven komen van twee kanten.



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### Nieuwe opgaven dienen zich aan op de bedrijventerreinen

De economie van gemeente Westerkwartier groeit, en daarmee ook de vraag naar ruimte voor groei en vestiging van bedrijven. Aanbod is daarentegen beperkt beschikbaar, de leegstand is laag, en het vastgoed dat beschikbaar komt wordt vrijwel meteen gevuld. Bovendien is ook de vraag naar woningbouw groot, wordt er gezocht naar een tracé voor de Lelylijn en wil de gemeente kwaliteit realiseren en het buitengebied niet zomaar bebouwen. De gemeente staat dus voor een ruimtelijke puzzel die moet worden gelegd.

Tegelijkertijd ontstaan er op de bestaande bedrijventerreinen steeds meer uitdagingen. Denk aan het toekomstbestendig, veilig en aantrekkelijk houden van de bedrijventerreinen, maar ook de bereikbaarheid en de digitale infrastructuur, de verduurzaming van vastgoed, de energietransitie en de netcongestieproblematiek, en het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte. Om een antwoord te geven op al deze opgaven heeft de gemeente besloten een nieuwe bedrijventerreinenvisie op te stellen.

### Visie als basis om komende jaren aan de slag te gaan

Deze visie geeft richting aan het beleid van de gemeente met betrekking tot bedrijventerreinen, zowel nieuw als bestaand. Daarnaast geeft deze visie handvatten voor het realiseren en behouden van kwantitatief voldoende en kwalitatief goede, toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het doel van deze visie en de projecten die hieruit volgen is om een goed ondernemers-

en vestigingsklimaat, leefbare dorpen en een duurzame economie te behouden en te bevorderen.

## Tijdspad en kernvragen

De visie heeft betrekking op de periode 2024 t/m 2030, en geeft bovendien een doorkijk tot 2040. Immers, bij grote opgaven is het noodzakelijk om wat verder vooruit te kijken. De kernvragen waar de visie antwoord op geeft zijn:

- Hoe ziet de economie op de bedrijventerreinen van de gemeente er uit in 2030 en 2040; en welke bedrijfsdoelgroepen wil de gemeente ruimte kunnen bieden?
- Waar biedt de gemeente ruimte voor ondernemers, en onder welke voorwaarden?
- Hoe en in hoeverre kan de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter worden benut?
- Hoe werkt de gemeente aan het toekomstbestendig maken van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen?

## 1.2 Relatie tot ander beleid

### Voortbouwen op de omgevingsvisie

Na het ontstaan van de gemeente Westerkwartier in 2019 werd er niet direct een bedrijventerreinenvisie voor de gehele gemeente opgesteld. Door de ontwikkelingen van afgelopen jaren en nieuwe uitdagingen is het daar nu inmiddels tijd voor.

In de omgevingsvisie zijn al belangrijke kaders neergelegd. Daar bouwt deze visie op voort, met een focus op de bedrijventerreinen. Het gaat bijvoorbeeld om de ambitie om te werken aan een actieve, gastvrije en saamhorige samenleving, sociale veerkracht en leefbaarheid. Ook is in de omgevingsvisie al

een zoeklocatie voor nieuwe ontwikkelingen aangewezen; de economische groeizone aan de A7, bij Leek/Tolbert.

### Woonvisie

In de woonvisie is aangegeven dat er versneld woningbouw wordt ontwikkeld om in de behoefte te voorzien. Hiervoor zijn onder meer locaties aangewezen waar op dit moment ruimte voor bedrijven wordt geboden. Wat daarbij haalbaar is, weegt de gemeente integraal af: vanuit zowel het belang van de woningbouw als het belang van het bedrijfsleven. In ieder geval moet er voor bedrijven een goed alternatief voorhanden zijn. Zonder voldoende en toekomstbestendige ruimte voor bedrijven komen ook de woningbouwambities onder druk te staan.

## Relatie met het Masterplan Keek op Tolbert en Leek

Separaat aan deze visie heeft een traject plaatsgevonden over de ontwikkeling van de dorpen Leek en Tolbert, onder de noemer 'Masterplan Keek op Tolbert en Leek'. Inhoudelijk bestaat er een overlap tussen beide documenten, omdat de bedrijventerreinen ook onderwerp zijn van het masterplan. Op het moment van vaststellen van deze visie is het masterplan nog niet afgerond, maar zijn wel de aspecten die het bedrijfsleven aangaan met elkaar afgestemd.

In het proces is er dan ook nauw tussen beide projectteams samengewerkt. Tussen beide projectteams heeft doorlopend afstemming plaatsgevonden. De resultaten van gesprekken met ondernemers en andere betrokkenen die initieel in het kader van het ene traject zijn gevoerd, zijn ook input geweest voor het andere traject.

### Mobiliteitsvisie

Daarnaast is er een sterke relatie tussen deze visie en de verkeersvisie. Ten eerste door de invloed van bedrijvigheid op infrastructuur in de dorpen. Waarbij extra ruimte voor bedrijven ook meer druk op het wegennet met zich meebrengt. Ten tweede door nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit. Hierbij krijgt de gemeente verschillende aanvragen voor duurzame tankstations en laadpleinen. Ten slotte door de eventuele ontwikkeling van de Lelylijn. Deze ontwikkeling vraagt mogelijk om ruimte voor een tracé langs de A7 en brengt daarnaast kansen op het gebied van bereikbaarheid met zich mee.

### Duurzaamheidsbeleid

In het duurzaamheidsbeleid van de gemeente raken twee beleidszuilen sterk aan deze visie. Als eerste de inzet op een klimaatvriendelijke leefomgeving, waarbij het uitgangspunt is dat klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. Als tweede streeft de gemeente naar het verduurzamen van de economie en een circulaire economie. Veel kunnen bedrijven hiervoor zelf doen, maar de gemeente wil graag samen met het bedrijven op de bedrijventerreinen aan de slag om de juiste randvoorwaarden te realiseren en bedrijven te helpen waar mogelijk.

## 1.3 Proces

Tijdens de totstandkoming van deze visie zijn ondernemers en ondernemersvertegenwoordigingen driemaal geconsulteerd.

- Als eerste is er in oktober een ondernemersenquête uitgevoerd, om inzicht te krijgen in de behoeften en wensen van ondernemers in de gemeente. De ondernemersenquête is verspreid en onder de aandacht gebracht in samenwerking met de ondernemersverenigingen.
- Als tweede is eind november een brede, goed bezochte consultatiebijeenkomst georganiseerd in Gasterij Inkie in

Midwolde. De bijeenkomst stond in het teken van samen verkennen van knelpunten, ambities en oplossingen. Tijdens de bijeenkomst is er volop de gelegenheid geweest om het gesprek aan te gaan over de kernvragen die in deze visie voorliggen en alle andere onderwerpen die voor de ondernemers op de bedrijventerreinen relevant zijn.

- Als derde en tot slot is er in maart een tweede consultatiebijeenkomst georganiseerd om het concept van de visie te bespreken. Centraal stond de vraag: kunt u zich vinden in de gekozen lijn?

Separaat heeft er ook overleg plaatsgevonden met de provincie, om een goede basis te leggen voor samenwerking bij het realiseren van de gemeentelijke (en gezamenlijke) doelstellingen.

## 1.4 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk is aan de hand van feiten en cijfers een kenschets gemaakt van de bedrijventerreinen in de gemeente. Dit is een feitelijke basis waarin wordt toegelicht wat het aandeel van bedrijventerreinen binnen de economie van Westerkwartier is, hoe ze eruit zien en welke ontwikkelingen invloed hebben op de ruimtelijk-economische structuren van de terreinen.

In de hoofdstukken daarna is de visie uitgewerkt aan de hand van vier kernvragen die eerder in dit hoofdstuk zijn genoemd. Iedere vraag is uitgewerkt in enkele strategische lijnen, waaruit komende jaren projecten worden geformuleerd die de gemeente uitvoert.

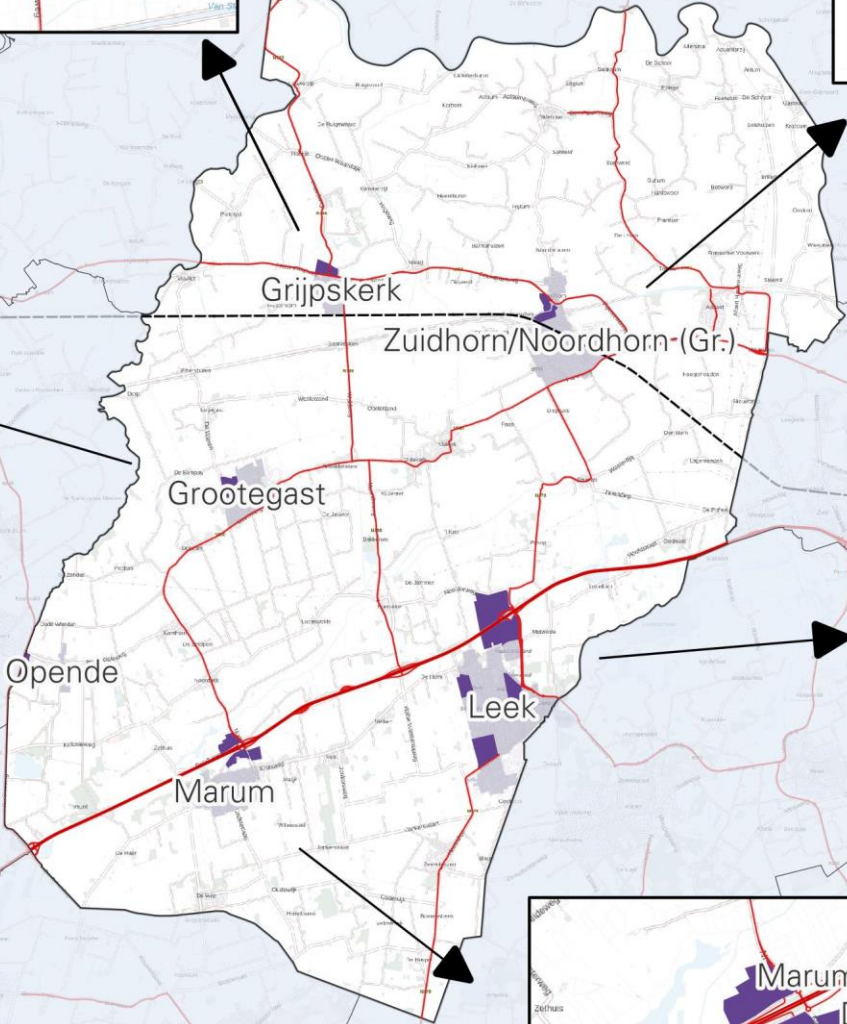
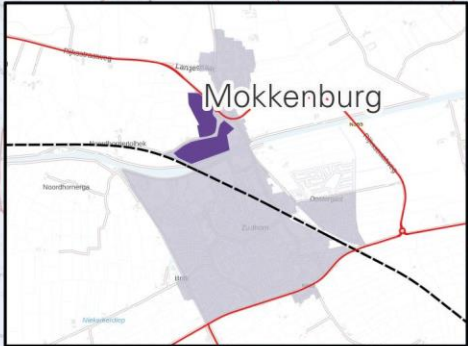
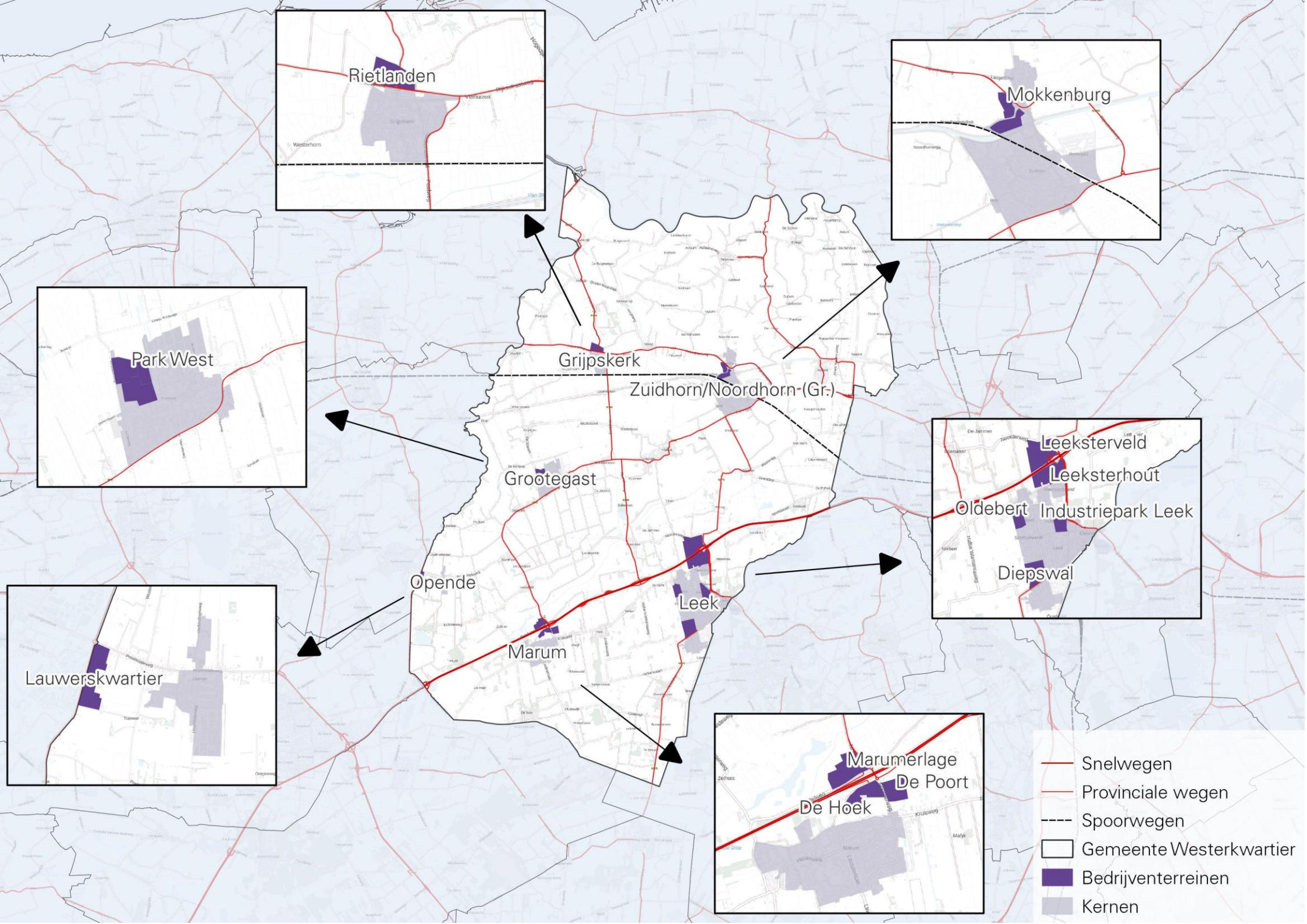
In de bijlage van deze visie zijn tot slot voor de 12 grootste bedrijventerreinen in de gemeente gebiedsprofielen opgesteld. Deze profielen bevatten relevante feiten en cijfers, en schetsen het beoogde toekomstbeeld van de bedrijventerreinen: welke doelgroepen moeten zich hier kunnen vestigen (en welke juist niet), en waar willen we komende jaren de schouders onder zetten?

## Relatie met provinciaal beleid

Bij de keuzes die in deze visie zijn gemaakt, maar ook in de uitwerking van deze visie is/wordt aangesloten op het vigerende provinciaal beleid. Het gaat in ieder geval om de vigerende provinciale omgevingsvisie, het koersdocument 'Dit is Groningen' (als opmaat naar de nieuwe omgevingsvisie) en het ruimtelijk voorstel NOVEX.

In de visie is er zodoende op gelet dat vraag en aanbod in verhouding zijn en dat overaanbod wordt voorkomen. Bovendien is er een onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale bedrijventerreinen en worden nieuwe ontwikkelingen waar nodig regionaal afgestemd. Ook is aandacht besteed aan de revitaliseringsopgave van bestaande bedrijventerreinen.

De visie bevat geen nieuwe ontwikkellocaties, daarvoor moeten locatiestudies in navolging van deze visie antwoord op bieden. Daarbij zal rekening gehouden worden met ruimtelijke kwaliteit, landschap en 'water en bodem sturend', beschikbare milieugebruiksruimte en de aspecten veiligheid en gezondheid. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen worden principes gehanteerd voor een vernieuwende gebiedsontwikkeling. Daar waar wel een richting wordt gegeven in deze visie – namelijk richting de economische groeizone aan de A7 – sluit dat aan op de aanduiding in het koersdocument voor de nieuwe provinciale omgevingsvisie.



- Snelwegen
- Provinciale wegen
- - - Spoorwegen
- Gemeente Westerkwartier
- Bedrijventerreinen
- Kernen



## 2. Feiten en cijfers

Westerkwartier kenmerkt zich door de vele dorpen en de grote oppervlakte. Het ondernemerschap en de lokale betrokkenheid tekent de dorpen. Ondernemers zijn vaak sterk betrokken bij hun directe omgeving, veel werknemers komen uit de buurt en daarmee dragen de bedrijven bij aan de leefbaarheid van de gemeente. Tegelijkertijd is er een nadrukkelijke relatie met omliggende grotere steden als Groningen, Drachten en Assen. Inwoners van de gemeente pendelen op en neer voor hun werk en er wordt nauw samengewerkt.

In dit hoofdstuk zijn enkele essentiële ruimtelijke en economische gegevens van de bedrijventerreinen van gemeente Westerkwartier uiteengezet. Dit is als feitelijke basis gebruikt voor het tot stand komen van de visie.





### 2.1 Waarde van bedrijventerreinen

#### Grote economische en maatschappelijke waarde

De gemeente Westerkwartier telt in totaal 22 bedrijventerreinen verdeeld over 12 dorpen. Samen huisvesten de bedrijventerreinen circa 1.300 bedrijven (12% van totaal in de gemeente) en circa 6.300 arbeidsplaatsen (30% van het totaal in de gemeente). Bij elkaar omvatten de bedrijventerreinen 320 bruto hectare. Dat betekent dat op ongeveer 1% van de oppervlakte van de gemeente ruim 30% van de bruto lokaal product wordt verdiend. Bovendien komen veel ondernemers en werknemers van de bedrijven uit Westerkwartier zelf, zijn de bedrijven vaak lokaal betrokken en dragen zij daarmee bij aan mooie, leefbare dorpen

in de gemeente. Dit maakt het werken aan kwantitatief voldoende en kwalitatief goede ruimte voor deze bedrijven dan ook van groot belang.

**Tabel 1: Ruimtelijk-economische belang bedrijventerreinen**

			
1.300 bedrijfs-vestigingen	6.300 arbeids-plaatsen	320 hectare bruto	€ 495.600.000 toegevoegde waarde
Circa 12% van het totaal gemeente	Circa 30% van het totaal gemeente	Circa 1% van de totale oppervlakte	Circa 32% van het BLP

Bron: CBS (2021), IBIS (2023), Bedrijvenbestand gemeente Westerkwartier (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

#### Nadruk op de 12 grootste bedrijventerreinen

Gemeente Westerkwartier kent veel bedrijfslocaties. De hoofdlijnen in de visie slaan op alle bedrijventerreinen in de gemeente. In de gebiedsprofielen (zie bijlage) worden de 12 grootste verder uitgediept. In tabel 2, en de kaart op vorige bladzijde, is er een overzicht te vinden van deze 12 bedrijventerreinen en hun oppervlakte. Deze bedrijventerreinen zijn het grootst in oppervlakte, huisvesten het gros van de arbeidsplaatsen en er spelen op deze terreinen ook verschillende ontwikkelingen die vragen om visie. Denk aan knelpunten die ondernemers ervaren, belemmeringen op gebied van digitale bereikbaarheid, parkeren of druk vanuit woningbouw.

**Tabel 2: Overzicht terreinen relevant voor deze visie**

	Bedrijventerrein	Kernnaam	Bruto oppervlak
1	Rietlanden (I, II, III)	Grijpskerk	15,7 hectare
2	Park West (I, II)	Grootegast	20,8 hectare
3	Diepswal	Leek	29,0 hectare
4	Industriepark	Leek	22,0 hectare
5	Leeksterhout	Leek	43,0 hectare
6	Leeksterveld	Leek	65,0 hectare
7	De Hoek	Marum	12,0 hectare
8	De Poort (I, II)	Marum	8,7 hectare
9	Marumerlage	Marum	9,0 hectare
10	Mokkenburg (I, II)	Noordhorn	20,8 hectare
11	Lauwerskwartier	Opende	10,2 hectare
12	Oldebert	Tolbert	20,0 hectare

Bron: IBIS (2022); bewerking Stec Groep

## 2.2 Opleidingsniveau en arbeidspendel

### Werkgelegenheid vooral voor een vo- of mbo-opleidingsachtergrond

De bedrijventerreinen zijn bovengemiddeld belangrijke locaties voor de werkgelegenheid van mensen met een vo- of mbo-opleidingsachtergrond (zie tabel 3). Ongeveer 58% van de arbeidsplaatsen op de bedrijventerreinen bedienen deze doelgroep. Dat maakt de bedrijventerreinen tot belangrijke plekken voor deze arbeidsdoelgroep. Werkgelegenheid voor hbo- en wo-opleidingsachtergrond is ook op de bedrijventerreinen terug te vinden, maar in veel mindere mate.

### Uitgaande arbeidspendel naar omliggende gemeenten

Op dagelijkse basis kent de gemeente een hogere uitgaande dan inkomende arbeidspendel. Dat komt omdat er minder banen zijn in de gemeente dan de omvang van de werkzame beroepsbevolking. Dat is een te verwachten beeld voor een landelijke gemeente in de directe nabijheid van een grote stad. Relatief zien we dat mensen met een hbo- of wo-opleidingsachtergrond het meest pendelen.

We zien dat de bedrijventerreinen in de gemeente voornamelijk werkgelegenheid bieden aan werknemers uit de eigen gemeente. Dat is illustratief voor de arbeidsdoelgroep die hier met name zijn werk vindt; zij zoeken het graag dichtbij en reizen relatief minder ver tussen wonen en werken.

De uitdaging voor de gemeente is dan ook om de bestaande werkgelegenheid op de bedrijventerreinen te koesteren, en tegelijkertijd om te proberen het forenzende deel van de werkzame beroepsbevolking aan de gemeente te binden. Er is voldoende arbeidspotentieel en daar kan de lokale economie potentieel de vruchten van plukken.

**Tabel 3: Opleidingsachtergrond arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen en werkzame beroepsbevolking in de gemeente als totaal**

Opleidingsachtergrond	vo, mbo 1 t/m 3		mbo 4, hbo		hbo+, wo	
<b>Arbeitsplaatsen op bedrijventerreinen</b>	3.650	58%	1.200	19%	1.450	23%
<b>Werkzame beroepsbevolking</b>	9.000	27%	16.000	47%	8.800	26%

Bron: LISA (2023), CBS (2023); bewerking Stec Groep

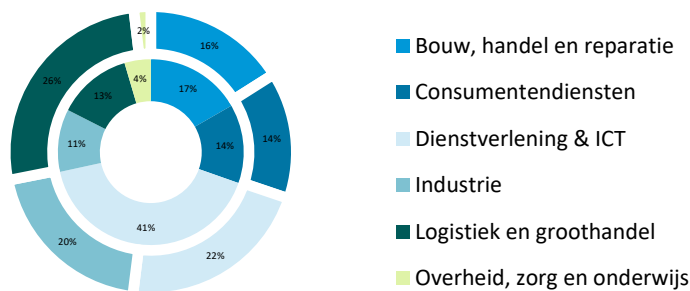
## 2.3 Activiteiten en verzorgingsgebied

### Bedrijventerreinen huisvesten uiteenlopende sectoren

Bedrijven op de bedrijventerreinen van gemeente Westerkwartier zijn actief in uiteenlopende sectoren, zie figuur 1. De meeste banen op de bedrijventerreinen bevinden zich in de sectoren logistiek en groothandel (26%), dienstverlening & ICT (22%) en de industrie (20%). Het zijn kortom veelal de bedrijven die traditioneel op de bedrijventerreinen zijn gevestigd, die ook op de bedrijventerreinen in het Westerkwartier terug te vinden zijn.

Als we enkel kijken naar het aandeel vestigingen per sector, is de sector dienstverlening & ICT (41%) het grootst in de gemeente. Dit zijn vaak kleinere bedrijven die bovendien ook minder fysieke ruimte vragen op bedrijventerreinen dan bijvoorbeeld bedrijven die actief zijn in een sector als logistiek en groothandel.

**Figuur 1: Sector-indeling op bedrijventerreinen op basis van aantal werknemers (buitenste ring) en aantal vestigingen (binnenste ring)**



Bron: Bedrijvenbestand gemeente Westerkwartier (2023) en Innovatiespotter (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

### Op bedrijventerreinen wordt veel geïnnoveerd

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan innovatieve bedrijvigheid. Het gaat om bedrijven die zich bezig houden met het vernieuwen en verduurzamen van technologieën in producten, diensten en processen. Naar schatting zijn er circa 1.750 tot 3.500 arbeidsplaatsen bij deze bedrijven; dat is ongeveer een kwart tot helft van het totaal aantal arbeidsplaatsen op de bedrijventerreinen in de gemeente (Innovatiespotter, 2023).

Innovatieve bedrijven zijn voornamelijk bezig met thema's als circulariteit, hightech en agrifood. Circa 30% van de innovatieve bedrijven is gevestigd op Leeksterhout, circa 20% op Leeksterveld en circa 15% op de Rietlanden in Grijskerk. Deze innovatieve waarde – die zich vaak nog binnen de muren bevindt en onderbelicht is – is een pluim naar de ondernemers in het Westerkwartier en biedt een waardevolle basis voor het toekomstbestendig maken van de lokale economie.

### Bedrijventerreinen hebben een (boven)lokaal verzorgingsgebied

Wat betreft het verzorgingsgebied van de bedrijventerreinen zijn er twee kanten. In de meeste dorpen hebben de bedrijventerreinen geen unieke ligging of buitengewone ontsluiting, wat ertoe leidt dat zich er ook veelal lokale bedrijven vestigen. Daar is dan ook vaak een mix van uiteenlopend midden- en kleinbedrijf gevestigd. Dit geldt bijvoorbeeld voor Grootegast en Noordhorn, maar ook in veel andere kernen in de gemeente.

Voor de bedrijventerreinen in dorpen aan de A7, zoals Leek en Marum, geldt dat er meer bovenlokale bedrijven gevestigd zijn. Bedrijven van buitende gemeente hebben deze locaties op het netvlies als potentiële vestigingslocaties, en de plekken lenen zich ook voor bedrijven met een (boven)regionale focus. De gunstige ligging en goede, regionale ontsluiting zorgen ervoor dat deze locaties (potentieel) in trek zijn bij een bredere doelgroep aan logistiek, (groot)handel en (circulaire) economie. Op deze bedrijventerreinen kijkt de gemeente dan ook met een andere bril

naar de toekomst. Op dat schaalniveau staat de gemeente aan de lat voor het realiseren van een goede regionale ruimtelijk-economische structuur in samenwerking met de Regio Groningen-Assen en Smallingerland.

## 2.4 Ruimtebehoefte

**Tabel 4: Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto hectare**

		Tot 2030		Tot 2040	
		Behoedzaam	Gunstig	Behoedzaam	Gunstig
<b>Vraag</b>	Uitbreiding	8 ha	18 ha	14 ha	36 ha
	Vervanging	5 ha	7 ha	8 ha	12 ha
	Additioneel	2 ha	4 ha	5 ha	10 ha
<b>Aanbod</b>	Poort Marum		1,6 ha		1,6 ha
	Leeksterhout (Dusseldorp <sup>1</sup> )		5 ha		5 ha
	Leeksterveld fase 2A		7 ha		7 ha
	Leeksterveld fase 2C		0 ha		6 ha
<b>Tekort</b>		<b>1,4 ha</b>	<b>15,4 ha</b>	<b>7,4 ha</b>	<b>38,4 ha</b>

Bron: Stec Groep (2022).

### Groeiende ruimtevraag naar bedrijventerreinen tot en met 2040

Tot 2040 wordt er een uitbreidingsvraag in de gemeente Westerkwartier verwacht van circa 14 tot 36 hectare (zie tabel 4). Dit blijkt uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale verdieping hierop in de Regio Groningen-Assen. Het gaat om de verwachte groei van bestaande bedrijven, de balans tussen nieuwe oprichtingen en faillissementen, en migratie van bedrijven (vergelijkbaar met historisch patroon). Het type bedrijventerreinen waar in de komende jaren de meeste vraag naar is, is vergelijkbaar met de bedrijventerreinen die er nu zijn, regulier-gemengd, regulier grootschalig en lokaal kleinschalige bedrijventerreinen.

Bovenop de uitbreidingsvraag komen ook vervangings- en additionele vraag. De vervangingsvraag in de gemeente komt naar verwachting uit op circa 10 hectare in de periode tot 2040. Dit gaat om de transformatie van Industriepark Leek naar gemengd gebied met de nadruk op wonen.

### Ruimte nodig voor zwaardere bedrijvigheid

Met name voor zwaardere bedrijven is het moeilijk om een plek te vinden in het Westerkwartier. Tot en met 2040 is er circa 10 tot 15 hectare vraag naar ruimte voor zwaardere bedrijven met een milieucategorie 3.2 en 4. Deze behoefte bestaat deels uit de uitbreidingsvraag die is berekend in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, en deels uit de benodigde vervangingsruimte als gevolg van een transformatie van Industriepark Leek naar een gemengd woon-werk gebied.

Aanvullend komt daar nog eens 15 hectare benodigde ruimte bij, wanneer de gemeente zwaardere bedrijven wil verplaatsen die nu in toenemende mate 'in de knel' zitten op de bedrijventerreinen Diepswal, Oldebert of elders. Verplaatsing van deze bedrijven

<sup>1</sup> De locatie Dusseldorp omvat 7 hectare bruto. Het geschatte netto oppervlak is 5 hectare. Dit kan afwijken afhankelijk van de invulling.

zorgt er tevens wel voor dat er op de achterblijvende plekken ruimte vrij komt voor lichtere bedrijvigheid.

**Tabel 5: Behoeft zware bedrijvigheid tot 2040**

	Vraag	Aanbod
<b>Uitbreiding</b>	5 tot 10 ha	0 ha
<b>Vervanging</b>	Circa 5 ha	0 ha
<b>Verplaatsing</b>	Circa 15 ha	0 ha
<b>Totaal</b>	<b>Circa 25 tot 30 ha</b>	<b>0 ha</b>

Bron: Stec Groep (2022)

#### Kans op additionele vraag door gunstige ligging

De additionele vraag is onbekend van omvang, maar het is bekend dat er steeds meer (inter)nationale bedrijven, met name uit de industrie, zich via de NFIA en de NOM oriënteren op deze provincie en ook de gemeente. De potentiële realisatie van de Lelylijn versterkt dat effect bovendien. De additionele vraag bestaat uit vaak grootschalige, niet-voorzien vrag vanuit buiten de gemeente. Dat gaat bijvoorbeeld om circulaire industrie, die op zoek is naar goed ontsloten plekken met ruimte voor milieuhinder, maar ook om overloop uit andere gemeenten door tekorten aldaar.

Voor gemeente Westerkwartier is bijvoorbeeld de positionering ten opzicht van de stad Groningen relevant. Daar is de druk op de bedrijfsruimtemarkt groot. Door de gunstige ligging van met name de bedrijventerreinen in Leek en Marum aan de A7, bestaat de kans dat bedrijven uit Groningen zich ook op Westerkwartier gaan oriënteren. Hoewel de additionele vraag lastig is in te schatten, is het verstandig hier wel rekening mee te houden.

## Lelylijn en 380KV-lijn als extra ruimtevragers

De economische zone langs de A7 is een bloeiende locatie voor bedrijven. Maar er zijn ook andere ruimtevragers die wellicht op deze locatie landen: de Lelylijn en de 380KV-lijn. Ook is een ontsluiting nodig van de bedrijventerreinen in deze economische zone van en naar de afslag A7 Boerakker. Bij de planontwikkeling voor een nieuw bedrijventerreinen, dan wel uitbreiding van Leeksterveld, zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

#### De vraag overtreft het beschikbare aanbod

Er is onvoldoende aanbod om de verwachte vraag van het bedrijfsleven te faciliteren. Het aanbod dat op dit moment op de planning staat om gerealiseerd te worden, omvat 13,6 hectare netto. Het gaat om de uitbreiding van Poort Marum (1,6 hectare), de herontwikkeling van de locatie Dusseldorp (5 hectare) op bedrijventerrein Leeksterhout en de fase 2A van bedrijventerrein Leeksterveld (circa 7 hectare).

Dat is niet voldoende voor de hiervoor uiteengezette vraag naar ruimte op bedrijventerreinen. In totaal leidt dat tot een aanvullende behoefte van 1,4 tot 15,4 hectare netto t/m 2030, en 7,4 tot 38,4 hectare netto t/m 2040 (exclusief verplaatsing van bedrijven). Kwalitatief ligt de opgave met name in het zwaardere segment, en in enkele dorpen waar het aan uitbreidingsruimte voor lokale ondernemers ontbreekt.

## 2.5 Benutten van de bestaande ruimte

### Ruimtewinst is moeilijk, maar wel mogelijk

Herstructureren en herontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen kan ruimte opleveren. Deze ruimte is natuurlijk niet van de ene op de andere dag beschikbaar. Verbouwen of zelfs sloop-nieuwbouw van vastgoed kost tijd en geld, en moet voor het bedrijf ook mogelijk zijn, dus het duurt jaren voordat er resultaat zichtbaar is. Het is dus geen oplossing op de korte termijn.

Wel zijn er kansen om gestaag aan de slag te gaan. Daar ligt voor de komende jaren een aanzienlijke opgave. De Floor Space Index (FSI) – de bruto vloeroppervlakte van het vastgoed ten opzichte van het kaveloppervlak – op de bedrijventerreinen in de gemeente ligt op 42%. Dat is laag, maar niet ongebruikelijk in vergelijking met andere, vergelijkbare gemeenten. Tegelijkertijd betekent dat dat er nog ruimte te winnen is. Als de FSI in Westerkwartier op 45% zou liggen, betekent dat bijvoorbeeld al een uitbreiding van grofweg 65.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvastgoed.

Bovendien is op vrijwel alle bedrijventerreinen in de gemeente gemiddeld lager gebouwd dan 8 meter, terwijl hoger gebouwd mag worden. Een bouwhoogte tot 14 meter is in de bedrijfsruimtemarkt voor vrijwel alle sectoren geen uitzondering meer. Het is belangrijk om ook in die dimensie naar ondernemersruimte te zoeken.

## 2.6 Toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

### Toekomstbestendige bedrijventerreinen van belang

Nieuwe te ontwikkelen bedrijventerreinen bedienen maar een klein deel van de ondernemers. De meeste bedrijven zitten op bestaande bedrijventerreinen. Het is belangrijk om bestaande

bedrijventerreinen toekomstbestendig, veilig en aantrekkelijk te maken en houden, zodat het hier goed ondernemen wordt en blijft. Kijkend naar de marktontwikkelingen en maatschappelijke trends (zie bijlage voor uitwerking hiervan), is het van belang om te investeren in een goede fysieke bereikbaarheid, veiligheid, digitale bereikbaarheid, klimaatadaptatie (blauw en groen), groene energie en netcongestiemanagement. Niet alleen dragen bedrijventerreinen daarmee bij aan de bredere maatschappelijke opgaven van de gemeente, maar ook heeft het een positieve impact op de groeimogelijkheden en concurrentiepositie van bedrijven, werknemersgezondheid, het aantrekken van talent, vastgoedwaarden en financierbaarheid van ondernemingen.

### Figuur 2: Score op de drie next economy-trends bedrijventerreinen



Bron: Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Groningen, Stec Groep (2021).

### Bedrijventerreinen in Westerkwartier zijn versteend en verouderd

Uit onderzoek naar de bedrijventerreinen is gebleken dat er in het Westerkwartier nog een wereld te winnen is. Veel van de bedrijventerreinen zijn versteend en verouderen. Er valt te verbeteren op de aspecten energie en klimaat, automatisering en digitalisering en circulaire economie (zie figuur 2). Dat heeft een positieve invloed op het ondernemersklimaat en de vastgoedwaardes. We zien op dit moment bijvoorbeeld dat de digitale bereikbaarheid op een aantal terreinen onvoldoende is en er weinig groen aanwezig is. In de zomer is er sprake van hittestress en op vrijwel alle bedrijventerreinen kan ook nog veel verbeterd worden ten aanzien van duurzaamheid van het vastgoed, klimaatadaptatie, groene energie en organisatiegraad. Dat zijn allemaal aspecten waar ondernemers profijt van hebben.

Uit de ondernemersenquête die tijdens het opstellen van deze visie is gehouden, blijkt dat ondernemers ook vinden dat er een slag gemaakt kan worden. Als belangrijkste thema's worden met name energie opwek/-opslag, duurzaamheid en digitale bereikbaarheid genoemd. Dat zijn opgaven waar de gemeente de komende jaren op de bedrijventerreinen voor staat.

# 3. Toekomst- beeld economie Westerkwartier

## 3.1 Waarom is dit belangrijk?

Digitalisering, de energietransitie en de circulaire transitie veranderen de komende jaren het economisch speelveld. Bedrijfsactiviteiten veranderen, oude bedrijfsmodellen verdwijnen en nieuwe komen op. Ruimte is daarbij een belangrijk aspect. Maar door de schaarse ruimte moeten er ook keuzes gemaakt worden: wat zijn de speerpuntsectoren van gemeente Westerkwartier en welke bedrijfsdoelgroepen wil de gemeente het liefst faciliteren?

Speerpuntsectoren zijn sectoren waar de gemeente goed in is, een goede propositie voor heeft of een goede propositie voor wil krijgen, die we willen behouden en ruimte geven voor duurzame economische groei in de regio, en die daarom extra aandacht en prioriteit krijgen in het beleid. Bijvoorbeeld door hun locatiewensen voorop te stellen bij de keuzes over nieuwe ontwikkelingen, door hen actief te ondersteunen in de circulaire transitie en/of door acquisitie en accountmanagement op hen te richten. Een dergelijke prioritering is nuttig, want er komen veel vragen op de gemeenten af. Niet alleen van bedrijven uit de regio, maar ook steeds vaker van bedrijven van buiten de regio. Als we

scherp hebben voor wie we de bedrijventerreinen ontwikkelen, kunnen we daarna ook goede keuzes maken.

## 3.2 Speerpuntsectoren

### Lokale bedrijven hebben prioriteit

Lokale bedrijven, van klein tot groot, zijn de belangrijkste doelgroep voor de gemeente Westerkwartier. Veruit het grootste deel van de economie wordt gevormd door het lokale midden- en kleinbedrijf. Het is de kurk waar de lokale economie op drijft. Deze bedrijven zijn lokaal maatschappelijk betrokken (bijvoorbeeld door sponsoring van verenigingen) en dragen bij aan leefbare, levendige dorpen. Bovendien zitten er veel mooie, innovatieve bedrijven tussen.

Afgelopen jaren ziet de gemeente veel van deze bedrijven groeien en ook voor komende jaren wordt een positieve ontwikkeling verwacht. Daar wil de gemeente ruimte voor kunnen bieden. Daarom wordt er prioriteit gegeven aan het faciliteren van deze doelgroep.

### Kansen door de transitie naar een circulaire economie

De circulaire transitie zorgt voor nieuwe economische kansen. Zo ontstaan er nieuwe bedrijven en komen nieuwe, circulaire businessmodellen op, waarin bedrijven zich richten op reparatie en hergebruik. Ook ontstaat er een nieuwe industrie (recycling, verwerking), servicelogistiek, logistieke dienstverlening en circulaire hubs. Daaromheen zijn er lokale initiatieven, zoals ambachtscentra, en kennisintensieve bedrijven die zich op de nieuwe markt focussen. Het zijn allemaal ontwikkelingen die bijdragen aan de circulaire economie en de circulaire doelstellingen van de gemeente, maar waarvoor wel ruimte en de juiste randvoorwaarden nodig zijn.



De gemeente wil dergelijke bedrijven graag faciliteren, maar niet alles past goed bij de gemeente. Bovendien is de beschikbare ruimte beperkt. Daarom geeft de gemeente prioriteit aan het faciliteren van circulaire bedrijven met een lokale binding of oorsprong en/of bedrijven die lokale ketens versterken. Dat zijn de bedrijven waarvoor de gemeente actief zoekt naar nieuwe locaties en huisvestingsmogelijkheden. Kaders hierbij zijn de beeldkwaliteit en beperking van buitenopslag.

#### **Bedrijven met veel omgevingshinder alleen onder voorwaarden**

Sommige bedrijven kan en wil de gemeente expliciet niet huisvesten. Het gaat om datacenters, zeer zware, niet-circulaire industrie (milieucategorie 5 en hoger), en grootschalige logistiek met een (inter)nationaal verzorgingsgebied en afkomstig van buiten de regio. Voor dat soort bedrijven ziet de gemeente dat de lokale maatschappelijke lasten uit verhouding liggen ten opzichte van de baten. Met andere woorden, zij dragen niet bij aan een brede welvaart. Een datacenter doet bijvoorbeeld een enorm beroep op het energienet en vraagt veel ruimte, terwijl de opbrengst voor de lokale werkgelegenheid en de lokale maatschappelijke baten relatief gering zijn. Ook grootschalige batterijopslag is een activiteit waarmee we zeer terughoudend omgaan. Dergelijke initiatieven zullen een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de regionale netcongestie en de wenselijkheid ervan zal worden afgestemd met Rijk/provincie en netbeheerders. Daarnaast zal de activiteit, indien deze nodig wordt geacht door Provincie en netbeheerders, ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast moeten worden.

#### **Ruimte voor start-ups en ICT- en hightechbedrijvigheid**

De gemeente wil ruimte bieden aan start-ups en ICT- en hightechbedrijvigheid. Op dit moment zijn er geen specifieke faciliteiten gericht op deze doelgroep. Er zal worden bekeken aan welke faciliteiten behoefte is om beter op deze doelgroep in te spelen.

## **Relatie met de Omgevingsvisie**

In de Omgevingsvisie is op hoofdlijnen al aandacht besteed aan ruimte voor ondernemen. Deze visie is een nadere uitwerking van de omgevingsvisie op het thema bedrijventerreinen. Om deze bedrijventerreinenvisie de status van leidend beleidskader op het thema bedrijventerreinen te geven, wordt deze visie ook onderdeel van de omgevingsvisie. Hiervoor zal ook een inspraakprocedure worden gevolgd, voordat de visie ter vaststelling aan de Raad wordt aangeboden.

# 4. Nieuwe bedrijventerreinen

## 4.1 Waarom is dit belangrijk?

Vraag en aanbod van bedrijfsruimte zijn in de gemeente niet in evenwicht. Over de gehele gemeente is onvoldoende aanbod om de ruimtebehoefte van bedrijven op lange termijn in te vullen, en op korte termijn is er al geen ruimte meer in enkele dorpen en voor sommige doelgroepen (met name grotere, zwaardere bedrijven). Daarnaast is er ruimte nodig voor bedrijven om zich te kunnen verplaatsen. Het gaat om bedrijven die op dit moment gevestigd zijn op bedrijventerreinen waar transformatie of herprofilering op de planning staat. Het is dus het begin van een vliegwiél, maar ook een opgave door de beperkte ruimte. Onderdeel van de oplossing kan zijn het uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen of het ontwikkelen van geheel nieuwe bedrijventerreinen. De uitgangspunten hiervoor zijn in dit hoofdstuk uiteengezet.

## 4.2 Realiseren van nieuw aanbod

### Geplande bedrijventerreinenontwikkelingen in de gemeente

In de gemeente wordt de komende jaren gewerkt aan drie nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen. Het gaat om de uitbreiding van Poort Marum (1,6 hectare), de herontwikkeling van de Dusseldorp-locatie (5 hectare netto) en de realisatie van de volgende fasen van Leeksterveld (circa 20 hectare). Qua

achtergrond en profilering van deze ontwikkelingen geldt het volgende:

- De uitbreiding Poort Marum betreft een ontwikkeling voor lokale ondernemers in Marum. De opstelling van het omgevingsplan wordt naar verwachting gestart in 2024.
- De locatie Dusseldorp is een herontwikkelingslocatie van circa 7 hectare bruto (afhankelijk van invulling circa 5 hectare netto) in eigendom van de gemeente. Hier wordt een specifieke doelgroep beoogd. Deze locatie leent zich door de ligging goed voor hoogwaardige bedrijvigheid en eventueel in de toekomst een nieuw gemeentehuis (zie visie Midwolde Hoofdstraat 101-1).
- De volgende fasen (2a, 2b en 2c) voor Leeksterveld worden komende jaren ontwikkeld voor een breed scala aan bedrijven, waaronder middelgrote en zwaardere (Fase 2b t/m milieucategorie 4.2) bedrijven. Het volgende geldt:
  - 2b: 7 hectare, reeds volledig in optie uitgegeven en wordt in 2024 bouwrijp gemaakt;
  - 2a: 7 hectare, categorie 2 en 3. Wordt in tweede helft 2024 op de markt gebracht en bouwrijp gemaakt;
  - 2c: 6 hectare, reeds bestemd als bedrijventerrein, maar in gebruik als zonnepark. Kan vanaf 2036 worden ontwikkeld als bedrijventerrein.

### Ruimte voor zware bedrijven topprioriteit

Aanvullend wordt komende jaren gezocht naar ruimte voor de ruimtevraag die met bovengenoemde ontwikkelingen nog niet bediend kunnen worden. Met name de ruimte voor middelgrote en zwaardere bedrijven (t/m milieucategorie 4.2) is beperkt. De verwachte ruimtevraag voor deze doelgroep tot 2040 ligt op circa 25 tot 30 hectare. Deze zoektocht focust zich op de economische groeizone aan de A7 (zie Omgevingsvisie Gemeente Westerkwartier). Door ruimte te bieden voor deze bedrijven kunnen zij groeien én wordt het mogelijk om bedrijven een toekomstbestendig alternatief te bieden voor hun huidige locatie.

Daarmee ontstaat bovendien weer ruimte voor lichtere bedrijven of andere gewenste ontwikkelingen op de achterblijvende plekken.

## Ruimte voor circulaire ambities

Gemeente Westerkwartier streeft, in lijn met de landelijke ambitie, naar een volledig circulaire economie in 2050. Dat betekent dat bedrijven op bestaande locaties worden ondersteund bij de transitie naar een circulaire bedrijfsvoering. Bovendien streeft de gemeente naar clustering van bedrijven die zich richten op circulaire economie. Dit vindt voornamelijk plaats op een nieuw te ontwikkelen locatie (circa 10 hectare bruto) gericht op hoogwaardige, innovatieve bedrijven die van verschillende reststromen nieuwe producten kunnen maken. De realisatie van een nieuw grondstoffencentrum wordt vooruitlopend op bovengenoemde ontwikkeling opgepakt en kan de spil vormen voor de verdere vorming van het cluster.

### Uitbreiding bedrijventerreinen moeten bijdragen aan vitale kernen

In de toekomst biedt gemeente Westerkwartier ook in andere dorpen ruimte voor uitbreiding van de bedrijventerreinen. Daarmee wil de gemeente de ondernemers zoveel mogelijk lokaal faciliteren, met als doel om de kernen leefbaar te houden. Concreet wordt in het verlengde van deze visie in ieder geval de mogelijkheden voor Grootegast, Grijskerk, Noordhorn en Zevenhuizen onderzocht, omdat ondernemers daar reeds te kennen hebben gegeven ruimte nodig te hebben.

Voor de uitbreiding worden er wel concrete randvoorwaarden gehanteerd. Ten eerste kijkt de gemeente naar de mogelijkheden tot het beter benutten van het bestaande bedrijventerrein.

Vervolgens zal uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein de voorkeur hebben ten opzichte van een nieuwe, solitaire locatie. Aanvullend moet de omvang van het bedrijventerrein in verhouding blijven staan tot het dorp en werkt de gemeente alleen aan bedrijventerreinuitbreiding wanneer dat geen extra overlast geeft voor de dorpskern, door (vracht)verkeer en anderszins. Hiervoor is het dus cruciaal dat de ontsluiting en bereikbaarheid voldoende aandacht krijgen tijdens het ontwikkelen van extra ruimte.

### Uitbreiding in kernen enkel vraaggericht

Bij uitbreiding in de dorpen betracht Westerkwartier enige voorzichtigheid. De gemeente erkent het belang van bedrijvigheid voor leefbare dorpen en wil lokale ondernemers de ruimte bieden, maar wil planrisico's en versnippering binnen de perken houden. Daarom werkt de gemeente vraaggericht: eerst brengt de gemeente samen met ondernemers de behoefte in kaart. Vervolgens wordt er gekeken of de behoefte bediend kan worden in bestaand stedelijk gebied. Wanneer de behoefte niet bediend kan worden in het stedelijk gebied, verkent de gemeente uitbreidingsmogelijkheden. Alleen voor de goed ontsloten kernen aan de A7 (Leek, Marum, Tolbert) wordt een uitzondering gemaakt.

## **Lokaal gebonden bedrijven**

Onder lokaal gebonden bedrijven wordt verstaan (minimaal één van de onderstaande punten):

- Bedrijven die reeds in het dorp zijn gevestigd;
- Bedrijven waarbij minimaal 30% van de werknemers in het dorp woont;
- Bedrijven die aantoonbaar een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en/of initiatieven in het dorp.

## 4.3 Kiezen en profileren

### Juiste bedrijf op de juiste plek

De ruimte op bedrijventerreinen is schaars. Daarnaast heeft de gemeente ambities om circulariteit en duurzaamheid te stimuleren. Het is daarom van belang om de bedrijventerreinen nader te profileren en keuzes te maken om de juiste bedrijven op de juiste plek te laten landen. In de gebiedsprofielen (zie bijlagen) is voor de 12 grootste bedrijventerreinen van de gemeente een nadere profilering en strategie uitgewerkt.

### Randvoorwaarden om ruimtegebruik optimaal te stimuleren

Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen formuleert de gemeente randvoorwaarden om optimaal ruimtegebruik te stimuleren en een duurzame invulling te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan minimale bebouwingspercentage. Het streven is om een minimale FSI van individuele kavels van 50% te behalen, waarvan enkel bij een gemotiveerde uitzondering kan worden afgeweken. Andere manieren om het ruimtegebruik optimaal te stimuleren zijn bijvoorbeeld: een minimale milieucategorie, een minimale bouwhoogte, kantoren op de bovenverdieping, parkeren op het dak, het dak vergroenen, zonnepanelen op het dak etc. Aanvullend wordt bij nieuwe ontwikkelingen gezorgd voor een klimaatadaptieve invulling van de openbare ruimte, wordt er duurzaam gebouwd en is laadinfrastructuur aanwezig en wordt er direct ingezet op parkmanagement of andere organisatievorm. In het verlengde van deze visie stelt de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen op maat een ambitiekader op en werkt deze uit in een stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteitsplan, omgevingsplanregels, een gronduitgiftekader en -protocol en overig relevant beleid.

## 4.4 Transformatiegebieden

### Industriepark Leek wordt een gemengd gebied

In het verleden is een deel van Industriepark Leek al herontwikkeld naar Grootwinkelplein Leek. Nu biedt de gemeente voor Industriepark Leek de ruimte voor transformatie naar woningbouw en/of maatschappelijke functies, met behoud van ruimte voor lichte bedrijfsactiviteiten die goed mengen (ambachten, opslag, kleinschalige handel en reparatie, etc.). Daarmee wordt een

belangrijke stap gemaakt in de woningbouwambities voor Leek, maar blijft tegelijkertijd ruimte voor werken behouden. Daarbij laten we ons stedenbouwkundig inspireren door voorbeelden van gemengde gebieden uit binnen- en buitenland.

Belangrijke voorwaarde voor het realiseren van deze ambities is dat verschillende zwaardere bedrijven een goede, alternatieve locatie kunnen vinden. Daarvoor onderzoekt de gemeente in het verlengde van deze visie de opties. Indien die ruimte gevonden wordt, krijgen bedrijven die idealiter verplaatst worden ten behoeve van woningbouwontwikkeling op Industriepark Leek voorrang voor vestiging op de nieuw te ontwikkelen locaties.

### Herprofilering Diepswal en Oldebert: verlichten

Voor Diepswal en Oldebert kiest de gemeente voor verlichting van de hier aanwezige bedrijfsactiviteiten, zodat er in de toekomst ruimte ontstaat voor woningbouw in de directe omgeving. Verlichting betekent dat gestreefd wordt naar een invulling met bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2; en dat voor bedrijven in hogere milieucategorieën wordt gezocht naar een goede, alternatieve locatie, vergelijkbaar met de bedrijven die dit aangaat op Industriepark Leek.

Transformatie naar woningbouw (of woningbouw op de bedrijventerreinen zelf) is echter niet aan de orde. Dat is ongewenst, omdat er al een tekort is aan ruimte voor bedrijven. In het Masterplan Keek op Tolbert en Leek wordt gekeken naar andere locaties voor het ontwikkelen van woningbouw.

**Figuur 3: Voorbeelden menggebieden**



Boven: Den Haag. Onder: Deventer.

# 5. Beter benutten

## 5.1 Waarom is dit belangrijk?

Het beter benutten van bedrijventerreinen is van toenemend belang om ruimte voor groei te faciliteren. Het uitbreiden en nieuw ontwikkelen van bedrijventerreinen is niet eindeloos mogelijk. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn bereikt of komen nabij. Bovendien is het niet altijd wenselijk om weer in een nieuw weiland te bouwen. Daarom wordt het steeds belangrijker om te kijken naar het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen, om op die manier de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken. Denk aan het beter benutten van de bouwvlakken, of het ophogen van vastgoed. Daarbij valt er in gemeente Westerkwartier aanzienlijke ruimte te winnen door dit te doen. Uiteraard daarbij in een goede balans met voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten, parkeren, groen en de uitstraling van de bedrijventerreinen.

## 5.2 Beter benutten van ruimte

### Potentiële mogelijkheden benutten

Om op lange termijn voldoende ruimte te kunnen bieden aan bedrijventerreinen in de gemeente, is het belangrijk om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Da betekent dat de kavelruimte goed wordt benut, dat meer gebruik wordt gemaakt van de bouwhoogte, en dat bedrijventerreinen gebruikt worden door de bedrijven die daar ook daadwerkelijk moeten zijn. Het zogenaamde 'scheefwerken', waarbij lichtere bedrijven, zoals

dienstverlening, detailhandel of recreatie-/sportgelegenheden gevestigd zijn op plekken waar een hogere milieucategorie is toegestaan, vormt op de lange termijn een belemmering. Scherper profileren en sturen op 'het juiste bedrijf op de juiste plek' is dan ook de strategie die voor de lange termijn wordt nagestreefd.

### Mogelijkheden voor het 'beter benutten' in kaart brengen

De gemeente gaat in het verlengde van deze visie de mogelijkheden inventariseren voor het beter benutten van de bedrijventerreinen. De gemeente stuurt hier vervolgens op door het bieden van kennis en inzicht voor ondernemers, kaders te stellen in het planologisch beleid, de relatie te leggen met nieuwe plannen, en door te wijzen op (aanstaande) subsidies. In uitzonderlijke gevallen, bij een groot maatschappelijk belang, pakt de gemeente op strategische locaties een actieve rol door gronden zelf te verwerven. Vergelijkbaar hoe de gemeente acteert bij de herontwikkeling van de Dusseldorp-locatie.

### Mogelijkheden binnen de Omgevingswet inventariseren

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 in werking getreden. De gemeente gaat de mogelijkheden om te sturen op het beter benutten van de ruimte binnen dit nieuwe juridisch-planologische spoor inventariseren. Denk aan bepalingen die betrekking hebben op het beter benutten van bedrijventerreinen. Hierbij kan gedacht worden aan gemeentelijke gebodsbepalingen, minimale milieucategorieën en minimale bouwhoogten. Onderdeel van de inventarisatie is ook het verkennen van de mogelijkheid zonnepanelen of groen op daken verplicht te stellen.

### Het lobbyen bij provincie voor steun voor herstructurering

De gemeente zorgt voor een prominentere plek van verduurzaming en herprofilering van bedrijventerreinen in de huidige lobbystrategie. Dit geldt voor bijvoorbeeld herstructureringsgelden en/of een actieve rol van een (her)ontwikkelingsmaatschappij - vergelijkbaar met de OMU in

Utrecht en de HMO in Overijssel - om het beter benutten van bedrijventerreinen op gang te helpen. De gemeente beschikt namelijk over onvoldoende middelen, capaciteit en ook expertise hiervoor. Bovendien profiteert niet enkel gemeente Westerkwartier hiervan, maar ook andere gemeenten binnen de provincie Groningen.

#### **Efficiënt omgaan met de ruimte geldt ook voor nieuwbouw**

Schuifruimte is essentieel om het beter benutten op gang te krijgen. Daarom koppelt de gemeente haar aanpak voor beter benutten aan de aanpak voor nieuwbouw. De gemeente stuurt op het goed benutten of herontwikkelen van achterblijvende plekken, en sturen erop dat nieuwbouw door bedrijven enkel plaatsvindt wanneer investeren in de bestaande locaties geen reële optie meer is. Op die manier is de gemeente zuinig op haar grond. Om ervoor te zorgen dat de kavels goed benut worden, moet de businesscase in verhouding staan tot nieuwbouw. Verschillen in grondprijzen zullen er altijd zijn, maar om een uniform speelveld met marktconforme grondprijzen te krijgen, gaat de gemeente met buurgemeenten in overleg over het hanteren van een uniforme, residuele grondprijsystematiek.

## **5.3 Bedrijfswoningen**

#### **Wonen op bedrijventerreinen niet altijd wenselijk**

Op verschillende bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen gesitueerd. Vaak komt dat voort uit de voorkeur van de betreffende ondernemers, maar wonen op bedrijventerreinen kan op langere termijn problematisch worden. Bijvoorbeeld omdat woningen de ruimte voor zwaardere bedrijfsactiviteiten kunnen belemmeren, terwijl die ruimte al schaars is. Ook bestaat er een groot risico voor splitsing van eigendom op lange termijn, bijvoorbeeld wanneer het bedrijf wordt verkocht/verhuisd of de bewoners verhuizen, waardoor er sprake is van oneigenlijke bewoning. Om de bedrijventerreinen in de gemeente goed te

benutten, maar ook om voor bedrijven flexibiliteit in milieuruimte behouden, kijkt de gemeente in het vervolg kritischer naar woningen op de bedrijventerreinen. De volgende richtlijnen gelden daarvoor:

- Er worden geen bedrijfswoningen meer toegestaan op nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen, met uitzondering van de bedrijventerreinen waarvan dat in de gebiedsprofielen expliciet is aangegeven;
- De gemeente respecteert de bestaande situatie, maar beoogt (op de bedrijventerreinen waarvan dat in de gebiedsprofielen expliciet is aangegeven) de woonbestemmingen op termijn weg te bestemmen wanneer de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij verhuizing van bewoners en/of bedrijf. Uitgangspunt is daarbij een minnelijke overeenkomst.
- Wanneer de mogelijkheid zich voordoet en in uitzonderlijke gevallen kan de gemeente overwegen om de grond waar de bedrijfswoning op staat terug te kopen, zodat we op lange termijn deze ruimte voor bedrijvigheid kunnen reserveren.

Deze visie is gericht op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die niet passen in een woonomgeving. Lichtere bedrijvigheid die zich goed laten mengen met woningen (bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening of een kapsalon) kunnen zich buiten bedrijventerreinen vestigen. Doorgaans is wonen dan ook de hoofdactiviteit. Wonen en werken valt als categorie daarom buiten de scope van deze visie.

## **5.4 Buitengebied**

Er zijn (lokale) bedrijven die we wel de ruimte willen geven om zich te vestigen en groeien in de gemeente, maar die qua bedrijfsactiviteiten niet passend zijn op een bedrijventerrein of elders in de dorpskernen. Zonder deze nader te specificeren of andere bedrijfsactiviteiten uit te sluiten, denken we daarbij in ieder geval aan de Cumela-sector. Dat zijn bedrijven werkzaam in groen, grond en infra. Denk hierbij aan grondverzet,



cultuurtechniek, agrarisch loonwerk, meststoffendistributie en groenvoorziening en natuurbeheer.

Voor de huisvesting van dergelijke bedrijven kan vrijkomende agrarische bebouwing een passende oplossing zijn. De aard en omvang van deze bedrijven – waar vaak landbouwverkeer komt en regelmatig sprake is van buitenopslag – maken dat voormalige agrarische bebouwing vaak de meest passende oplossing is. Die optie wordt van geval tot geval afgewogen, waarbij de gemeente in ieder geval kijkt naar de volgende criteria:

- Er moet voldoende milieuruimte beschikbaar zijn;
- Andere functies in de omgeving mogen niet gehinderd worden;
- De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke uitstraling van de omgeving;
- De uitbreiding levert infrastructureel geen knelpunten op;
- Vestiging gebeurt bij voorkeur op het bestaande erf en binnen de bestaande bouwvlakken;
- De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, bijvoorbeeld door het aanbrengen, versterken of in stand houden van de erfsingel.

Bij nieuwbouw op een agrarisch erf zal een sloopplicht gelden voor overbodige opstallen. Op die manier voorkomt de gemeente een rommelige aanblik en negatieve aantasting van de ruimtelijke kwaliteit

# 6. Toekomstbestendige bedrijventerreinen

## 6.1 Waarom is dit belangrijk?

Het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen levert winst op voor maatschappij en ondernemer. Naast de maatschappelijke opgaven (bijvoorbeeld verduurzaming en klimaatadaptatie), heeft het ook een positieve impact op werknemersgezondheid, het aantrekken van talent, energielasten, de vastgoedwaarde en financierbaarheid van ondernemingen. De ondernemer moet aan de slag gaan met deze ontwikkelingen om concurrerend te blijven in de toekomst. Er valt wat dat betreft nog een flinke winst te behalen op de bestaande bedrijventerreinen in gemeente Westerkwartier, getuige een onderzoek van de provincie. Terreinen zijn op dit moment behoorlijk versteend en vastgoed is relatief oud.

Dit hoofdstuk bevat de richtlijnen op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Specifieke actiepunten per bedrijventerrein zijn terug te vinden in de gebiedsprofielen.

## 6.2 Centrale thema's

### Verbeteren van de organisatiegraad

Op de meeste bedrijventerreinen is de organisatiegraad laag. In veel dorpen zijn er wel ondernemersverenigingen, maar het aantal actieve leden die gevestigd zijn op bedrijventerreinen is beperkt. Toch vragen veel thema's op het gebied van toekomstbestendigheid om samenwerking. Uit vele onderzoeken blijkt dat een goede, professionele organisatie één van de belangrijkste basisvoorwaarden is voor het realiseren en onderhouden van een toekomstbestendig bedrijventerrein. Een bedrijf kan bijvoorbeeld zelf investeren in vergroening op de kavel, maar de impact is aanzienlijk groter als dit over het hele terrein wordt aangepakt. Daarnaast missen ondernemers zelf vaak capaciteit, kennis en prioriteit om zelf vanaf 'nul' de handschoen op te pakken. De gemeente zet daarom in op het verbeteren van organisatiegraad op bedrijventerreinen, opdat deze uitdagingen samen efficiënt en effectief opgepakt kunnen worden. Dit doet zij door ondernemers te ondersteunen en bij elkaar te brengen wanneer er verschillende concrete acties spelen.

### De basis op orde brengen en houden

De bedrijventerreinen moeten in ieder geval schoon, heel en veilig zijn, zodat het er goed ondernemen is. Daarbij is in het bijzonder aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Op enkele locaties is de ontsluiting onvoldoende of is er sprake van parkeerproblematiek, en dat zorgt voor overlast in de dorpen en voor onveilige verkeerssituaties. De gemeente gaat in het verlengde van deze visie met de ondernemers en eigenaren inventariseren hoe de knelpunten opgelost kunnen worden. De rol van de gemeente is daarbij bovendien om het bredere belang te bewaken en structurele oplossingen te zoeken.

### Vergroening van de bedrijventerreinen

Voor zowel het tegengaan van hittestress en wateroverlast, ter verhoging van de biodiversiteit, ter verbetering van de werknemersgezondheid en ter opwaardering van de uitstraling en vastgoedwaarden is het van belang om de bedrijventerreinen te vergroenen. Een verzorgde, groene omgeving is als een visitekaartje voor het bedrijf en levert een prettige plek op om te werken. Bij vergroening geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld in de openbare ruimte, ondersteunt ondernemers hierbij door kennis te delen en kijkt de gemeente naar mogelijkheden om het bedrijventerrein beter in te passen in het landschap en daarin recreatie mee te nemen, zodat het groen iets voor iedereen wordt. Bovendien dienen groenstructuren ook als wateropslag, wat de komende jaren steeds belangrijker wordt.

Het is van belang dat vergroening hand in hand gaat met voldoende ruimte voor bedrijfsuitbreiding, parkeerruimte en verkeersveiligheid. Bovendien gaat het idealiter niet om losse snippers, maar om het realiseren van een daadwerkelijke groene structuur. Ook hier wordt dus een breder belang gezocht. De aanleg en het onderhoud van groen wordt, waar mogelijk, belegd bij lokale partijen. Daarnaast stelt de gemeente zich op als meedenkende partij voor ondernemers die op hun kavel willen vergroenen. De gemeente denkt graag met hen mee over de kansen en (on)mogelijkheden.

### Energietransitie en netcongestiemanagement

De gemeente stimuleert maatregelen om netcongestie tegen te gaan en initiatieven voor de lokale opwek en verhandeling van energie, zoals bijvoorbeeld de huidige pilot voor het Energiehandelsplatform Grootegast. De energietransitie is belangrijk, maar het stroomnet wordt steeds voller en dat beperkt de businesscase voor zonnepanelen en verhindert de elektrificatie van bedrijfsactiviteiten en wagenparken. Dat maakt het zeer urgent om aan de slag te gaan met dit thema. Uitbreiding van de netcapaciteit lost het probleem niet in één keer op, dus het is

belangrijk om structureel werk te maken van netcongestie-management en samen te kijken naar wat wél mogelijk is. Samen met Groningen Werkt Slim inventariseert de gemeente de mogelijkheden om ondernemers hierbij te helpen. Deze kunnen liggen in de lijn van windenergie, batterijopslag en aardwarmte. Dit vraagt echter bovendien om collectieve inzet van bedrijven zelf.

### Energiehandelsplatform Grootegast

Ondernemers uit Grootegast zijn bezig met het opzetten van een energiehandelsplatform om duurzame energie onderling te kunnen verhandelen. De energie is afkomstig van zonnepanelen die collectief op de bedrijfsdaken van een aantal ondernemers zijn geplaatst. De gemeente Westerkwartier versterkt dit initiatief door middel van een subsidie. Op dit moment maken voornamelijk winkeliers hiervan gebruik. Verdere uitbreiding naar ondernemers op bedrijventerreinen zou van dit initiatief een mooi voorbeeld kunnen maken voor andere bedrijventerreinen.

### Digitale bereikbaarheid

Goed en snel internet is onmisbaar voor alle bedrijven. Op dit moment beschikken nog niet alle bedrijventerreinen in het Westerkwartier over een glasvezel aansluiting (zie gebiedsprofielen voor verdere verdieping op terreinniveau). Daarom ondersteunt de gemeente ondernemers waar mogelijk bij een (collectieve) aanvraag voor het aanleggen van een glasvezelnetwerk. De gemeente kan in dat kader bijvoorbeeld de verbindende partij zijn tussen de ondernemers(organisaties) en een telecombedrijf, onder meer door ondernemers te helpen bij de vraagbundeling.

### Circulaire economie

Meegaan in de circulaire economie is voor ondernemers essentieel om op lange termijn concurrerend te blijven. Het biedt daarnaast ook nieuwe kansen voor bedrijven om zich te kunnen profileren en te werken aan een duurzame toekomst. De gemeente Westerkwartier stimuleert daartoe de ondernemers om afval collectief te gaan scheiden en reststromen uit te wisselen. Samen met Circulair Groningen inventariseert de gemeente de mogelijkheden om hieraan bij te dragen. Een eerste stap kan zijn om in kaart te brengen hoe huidige productieprocessen verlopen en hoe materiaalgebruik kan worden gereduceerd. Een volgende stap kan zijn dat bedrijven gebruik gaan maken van elkaars reststromen binnen de gemeente.

### Sociale veiligheid

Een veilige omgeving minimaliseert criminaliteit, bevordert het welzijn van werknemers en trekt klanten aan. Dit versterkt vervolgens de economische groei van gemeente Westerkwartier. Daarom is sociale veiligheid een randvoorwaarde voor het toekomstbestendig zijn van de bedrijventerreinen.

## 6.3 Voorkomen is beter dan genezen

### Inzet moet van twee kanten komen

In Westerkwartier wordt er volgens het principe 'voorkomen is beter dan genezen' gewerkt. Dat wil zeggen, de gemeente gaat tijdig aan de slag met ondernemers en niet pas als er zichtbare problemen ontstaan. Aan de hand van recent onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen in Groningen is er al een eerste inventarisatie gemaakt naar de verbeterpunten per terrein. In de gebiedsprofielen in de bijlage worden actielijnen uitgezet per terrein. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente, naast het meedenken met ondernemers en eigenaren, afhankelijk van de maatregel, ook investeert in het toekomstbestendig maken

van de bedrijventerreinen. Initiatief vanuit de ondernemers wordt gewaardeerd en inzet komt dan ook van twee kanten.

### De gemeente stimuleert de ondernemer om te vergroenen

Bovenstaande geldt ook specifiek voor het vergroenen van bedrijventerreinen en kavels. De gemeente nodigt de ondernemer uit om hun kavels verder te vergroenen en te verduurzamen. Hierbij organiseert de gemeente een kennisdeling. Zij informeert en attendeert ondernemers(verenigingen) op bestaande financiële instrumenten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hierbij is de gemeente realistisch: niet elke ondernemer wil even veel investeren. Daarom kijkt zij bijvoorbeeld mee met de koplopers hoe zij het beste ondersteund kunnen worden in hun ambities. Dit zal maatwerk per project zijn.

### Actieplannen voor bedrijventerreinen

Op alle bedrijventerreinen wil de gemeente stappen zetten naar toekomstbestendigheid. In de gebiedsprofielen in de bijlage heeft de gemeente daarvoor per bedrijventerrein actiepunten geformuleerd. Daarnaast staat de gemeente open voor initiatief en suggesties vanuit het bedrijfsleven zelf, ook als deze nog niet in het traject naar deze visie zijn gemaakt.

Daar waar ondernemers aangeven graag de handschoen met de gemeente op te pakken, stelt de gemeente samen met hen een integraal plan op om hun bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Bij bedrijventerreinen waar de gemeente zelf een grote opgave ziet om te revitaliseren of herstructureren neemt de gemeente een initiërende en leidende rol.

Aanvullend benut de gemeente alle middelen en expertise die van elders voorhanden is, bijvoorbeeld via de provincie en Circulair Groningen. In ieder geval zet de gemeente voor de bedrijventerreinen in op het benutten van de gelden die beschikbaar komen vanuit het nationale Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen. Op Leeksterhout en

Leeksterveld is de gemeente al bezig met een pilot; de lessen die daaruit worden geleerd worden hiervoor ingezet. Daarnaast wordt 'laaghangend fruit' in kaart gebracht, om op die manier ondernemers te informeren en inspireren over wat er met laagdrempelige aanpassingen al mogelijk is.

# Bijlagen

# Gebieds- profielen

## Uitleg gebiedsprofielen

In dit bijlagehoofdstuk zijn de gebiedsprofielen van de bedrijventerreinen van gemeente Westerkwartier uiteen gezet. Hierin zijn de algehele uitgangspunten en afwegingskaders uit het rapport vertaald naar een ontwikkelperspectief voor de twaalf geselecteerde bedrijventerreinen. De gebiedsprofielen bevatten het volgende:

- Een overzicht van feiten, cijfers en ontwikkelingen per bedrijventerrein;
- Een streefbeeld of ontwikkelrichting per bedrijventerrein.

In de gebiedsprofielen wordt veel jargon gebruikt, met name waar het gaat over feiten en cijfers. Onderstaand overzicht geeft beknopt een overzicht van definities weer.

## Kernstrategieën

In de gebiedsprofielen komen telkens verschillende kernstrategieën terug. Op hoofdlijnen betekent iedere kernstrategie het volgende:

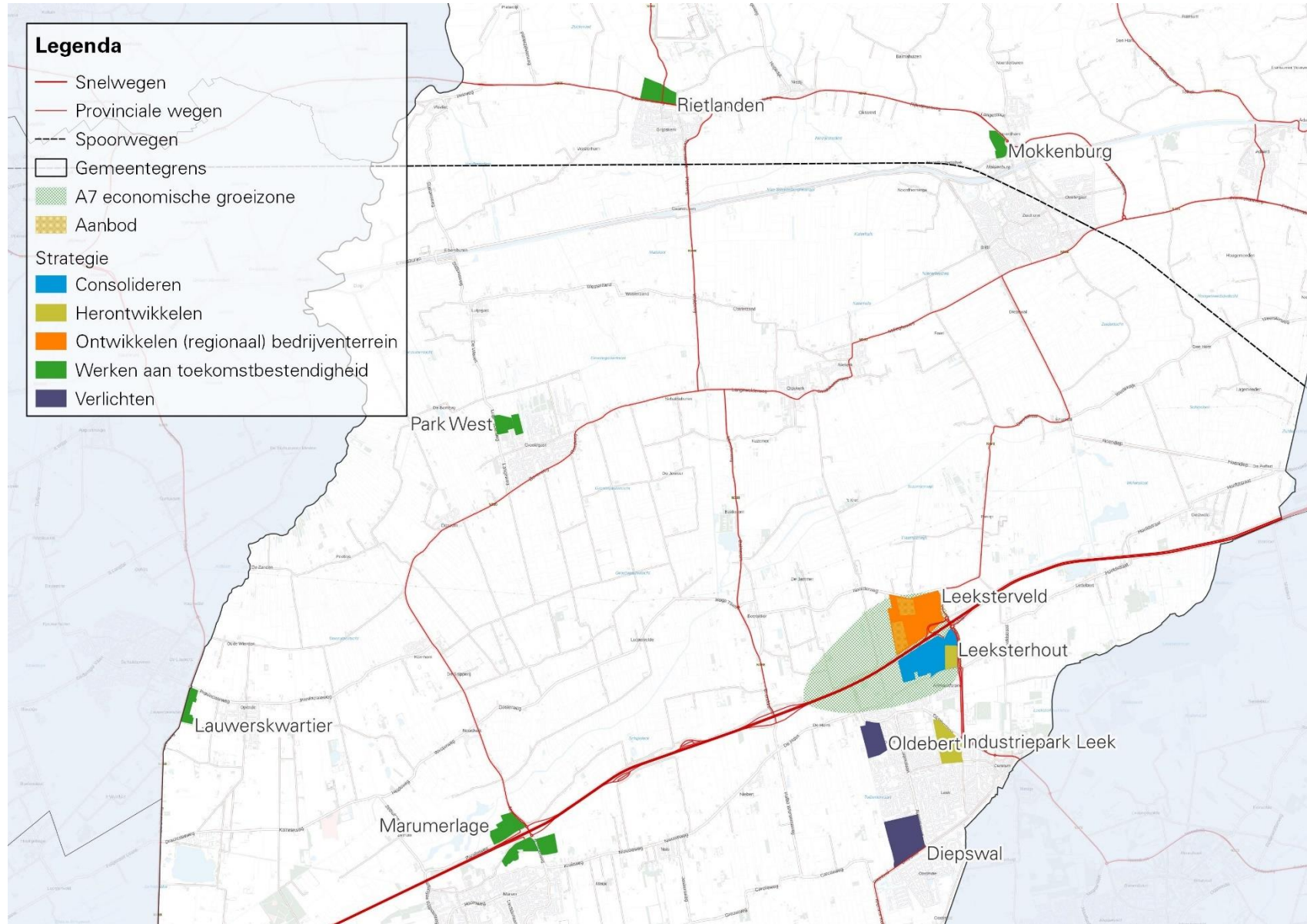
- **Consolideren.** Dit houdt in dat dit bedrijventerrein in principe naar behoren functioneert maar sluit niet uit dat er opgaven zijn om het terrein te verbeteren. Op bijna ieder bedrijventerrein kunnen bijvoorbeeld verduurzamings- of intensiveringsmaatregelen getroffen worden.
- **Verlichten.** Dit houdt in dat gestreefd wordt naar lichtere bedrijven en bedrijfsactiviteiten dan nu het geval is. Deze strategie wordt toegepast op bedrijventerrein die dicht tegen een woonkern aanliggen en waar nu nog zware bedrijven gevestigd zijn die overlast voor omwonenden (kunnen) veroorzaken.
- **Herontwikkelen.** Op deze locaties gaat het om een ontwikkeling naar andere functies dan er nu zijn gevestigd. Bij industriepark Leek gaat het om herontwikkeling naar een gemengd gebied met ruimte voor wonen, lichte bedrijvigheid en eventueel maatschappelijke functies.
- **Ontwikkelen (regionaal) bedrijventerrein gericht op productie.** Op deze locaties zet de gemeente in op een hoge ruimtelijke kwaliteit en is er ruimte voor (regionale) productiebedrijven met een hogere milieucategorie (tot en met milieucategorie 4). Dit komt door de gunstige ligging en ontsluiting van de terreinen en zijn dit de aangewezen plekken voor bedrijven die opzoek zijn naar een toekomstbestendige locatie.
- **Werken aan toekomstbestendigheid.** Er zijn bedrijventerreinen die in de toekomst kwalitatief niet meer zullen voldoen aan de eisen op het gebied van 'schoon, heel en veilig' ondernemen. Er zijn een aantal bedrijventerreinen waar het kwaliteitsniveau écht een trede hoger getild moet worden om toekomstbestendig te worden en de economische potentie maximaal te kunnen benutten. Voor deze terreinen gaat de gemeente op termijn werken aan toekomstbestendigheid.

**Tabel 6: Begripsverklaring gebiedsprofielen**

Begrip	Uitleg
<b>Bruto oppervlakte</b>	De bruto oppervlakte van een bedrijventerrein is de oppervlakte van het totale terrein, inclusief de openbare ruimte en infrastructuur. De bruto oppervlakte is uitgedrukt in hectare.
<b>Netto oppervlakte</b>	De netto oppervlakte van een bedrijventerrein is de oppervlakte van een terrein, exclusief de openbare ruimte en de infrastructuur. Het is feitelijk een optelsom van de uitgegeven kavels.
<b>Netto uitgegeven</b>	De netto uitgegeven oppervlakte van een terrein gaat over het oppervlak dat is verkocht. Dat betekent niet dat het ook is bebouwd, soms wordt dit ook gebruikt als toekomstige uitbreidingsruimte. Dit is uitgedrukt in hectare.
<b>FSI</b>	Floor Space Index. De bruto vloeroppervlakte van het vastgoed ten opzichte van het kaveloppervlak.
<b>Bebouwingspercentage</b>	Een percentage dat de grootte van het deel van een kavel aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.



## Samenvatting gebiedsprofilen

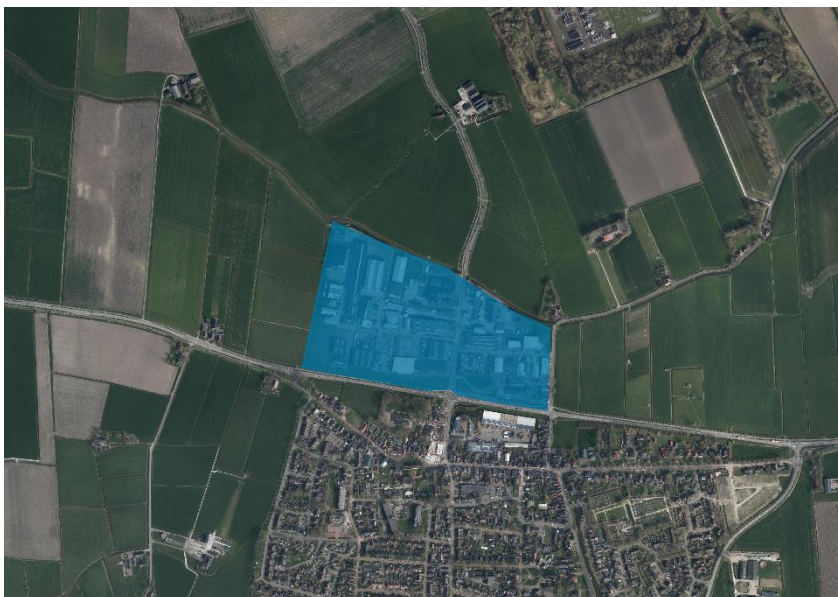


## Rietlanden, Grijskerk

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Mogelijkheden bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 15,7 ha	<b>Auto</b> N388 en N355	<b>Omvang voorraad</b> 46.200 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.1 (enkel 3.2 voor constructiewerkplaats)	<b>Bebouwingspercentage</b> 70%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging Grijskerk (voor ondernemers dorp)
<b>Netto oppervlakte</b> 13,5 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 0,0%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 11 meter, met uitzondering tot 14 en 16 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Niet aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 13,5 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Treinstation dorp	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1991			

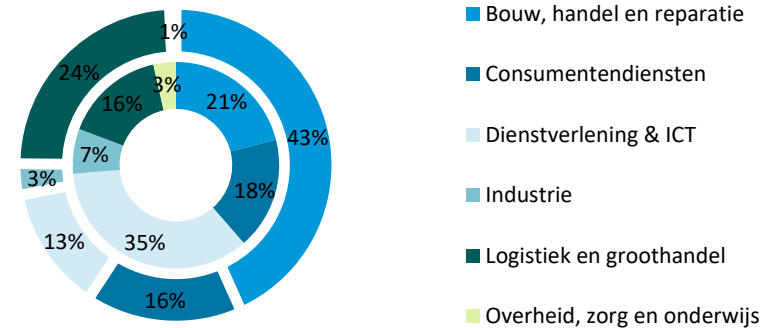
### Impressie



### Banen & vestigingen

<b>Werkzame personen</b> 155	<b>Bedrijfsvestigingen</b> 57
---------------------------------	----------------------------------

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



## Rietlanden, Grijpskerk

### Toekomstprofiel

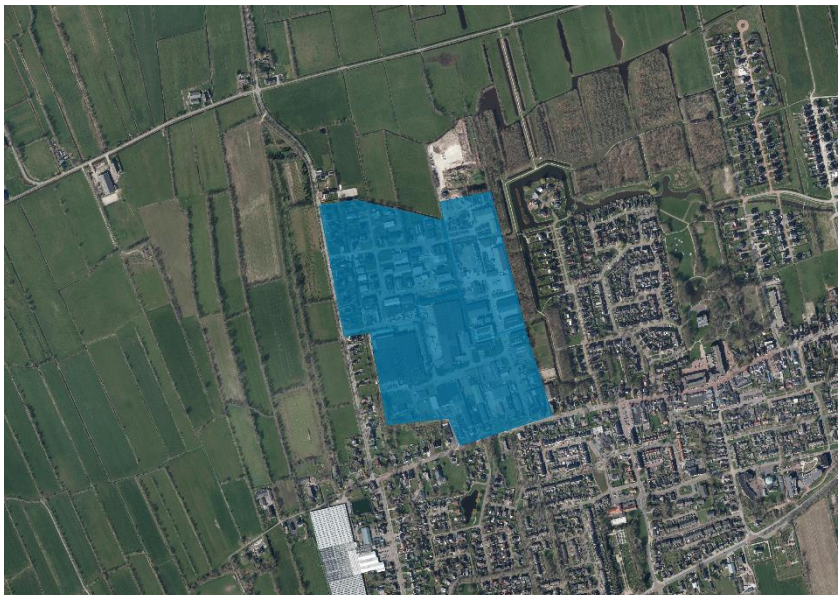
Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten
<b>Kleinschalig</b>			<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein De Rietlanden in Grijpskerk zet de gemeente in op termijn in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is op dit moment geen glasvezelaansluiting op het terrein. Als er behoefte aan is zullen ondernemers en gemeente samen bekijken of er kansen zijn voor een collectieve aanvraag van glasvezel bij een netwerkaanbieder.</li> <li>• Vergroening op dit bedrijventerrein is een opgave. Er zal onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het terrein te vergroenen. Samen met de ondernemers zou bijvoorbeeld de mogelijkheid van het aanleggen van een lunchwandelpunt verkend kunnen worden. Dit is én goed voor de biodiversiteit én het bevordert de werkomgeving voor de werknemers.</li> <li>• De bovengenoemde acties hebben er baat bij wanneer de ondernemersvereniging in Grijpskerk geprofessionaliseerd wordt.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>			<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>			<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen		
<p>Bedrijventerrein Rietlanden leent zich goed voor lokaalgebonden, kleinschalige bedrijvigheid met een milieucategorie tot 3.2. Het terrein is ontsloten via de N388. Hierdoor is het minder geschikt voor extra bedrijven met veel (vracht)verkeer.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>		

## Park West, Grootegast

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 20,8 ha	<b>Auto</b> Lokale wegen	<b>Omvang voorraad</b> 57.600 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 60%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging Grootegast en Energiecoöperatie
<b>Netto oppervlakte</b> 18,5 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 1,9%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Niet aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 18,5 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1992			

### Impressie

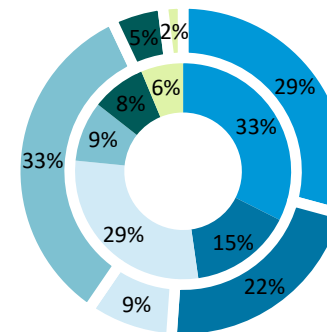


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
355

**Bedrijfsvestigingen**  
111

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## Park West, Grootegast

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Park West in Grootegast zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op dit moment is het Energiehandelsplatform Grootegast voornamelijk gericht op winkeliers uit het dorp. De gemeente ziet een kans om de ondernemers op Park West hier meer bij te gaan betrekken. Dit is vervolgens een mooi voorbeeld voor andere bedrijventerreinen in de omgeving.</li> <li>• Het bebouwingspercentage is op sommige kavels laag. Daarom gaat de gemeente de mogelijkheden verkennen om deze kavels beter te benutten. Dit doet zij door met de eigenaar in gesprek te gaan over de invulling van het bestaande pand en de eigenaar te attenderen op de mogelijkheden voor het verduurzamen en/of herontwikkelen van de kavel.</li> <li>• Er is op dit moment geen glasvezelaansluiting op het terrein. Als er behoefte aan is zullen ondernemers en gemeente samen bekijken of er kansen zijn voor een collectieve aanvraag van glasvezel bij een netwerkaanbieder.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen			
<p>Bedrijventerrein Park West leent zich uitstekend voor kleinschalige en middelgrote, lokale bedrijvigheid. Het terrein is niet ontsloten aan een provinciale weg, dus het is van belang dat de druk op het wegennet niet te veel wordt belast. Bedrijven met een milieucategorie tot 3.2 kunnen zich hier vestigen.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>			

## Diepswal, Leek

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 29,0 ha	<b>Auto</b> N979	<b>Omvang voorraad</b> 102.700 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 4.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 70%	<b>Organisatiegraad</b> Niet aanwezig
<b>Netto oppervlakte</b> 25,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 1,6%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 15 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Gepland voor 2024
<b>Netto uitgegeven</b> 25,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1989			

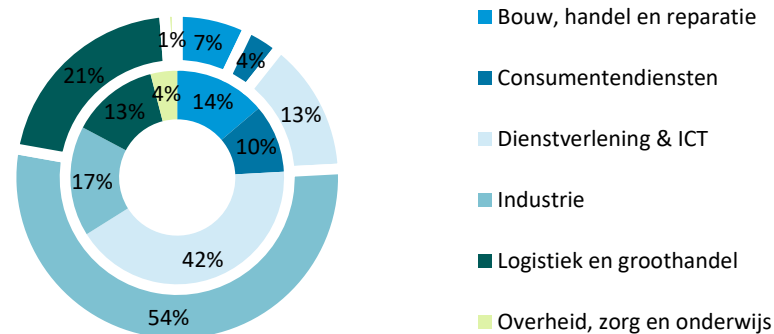
### Impressie



### Banen & vestigingen

<b>Werkzame personen</b> 565	<b>Bedrijfsvestigingen</b> 174
---------------------------------	-----------------------------------

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



## Diepswal, Leek

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Diepswal in Leek zet de gemeente in op verlichten. Dat wil zeggen dat de beoogde doelgroep een maximale milieucategorie 3 heeft. Daarnaast zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente gaat bedrijven met een milieucategorie van 4 verleiden te verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente. Hiervoor is het eerst cruciaal dat er ruimte vrijkomt of ontwikkeld wordt voor deze bedrijven. Verplaatsing van zwaardere bedrijven wordt gestimuleerd, niet gedwongen.</li> <li>• Daarbij ziet de gemeente kansen voor het verbeteren van de organisatiegraad. Een ondernemersvereniging is belangrijk in het kader van het toekomstbestendig maken van Diepswal.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep			Bedrijfswoningen		
<p>Voor bedrijventerrein Diepswal geldt dat er wordt ingezet op verlichten waar mogelijk. Het bedrijventerrein bevindt zich namelijk dicht tegen de woonkern aan. Het terrein is daarmee geschikt voor lichte en middelzware bedrijvigheid met weinig omgevingshinder.</p>			<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd. Bij toekomstige ontwikkeling naar lichtere bedrijven passen er eventueel nieuwe zones met wonen en werken (met een maximale milieucategorie 2).</p>		

## Industriepark, Leek

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 22,0 ha	<b>Auto</b> N372	<b>Omvang voorraad</b> 79.400 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 4.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 70%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging
<b>Netto oppervlakte</b> 19,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 1,2%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 12 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Is/wordt aangelegd
<b>Netto uitgegeven</b> 19,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1989			

### Impressie

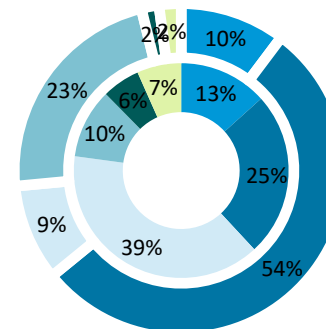


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
470

**Bedrijfsvestigingen**  
105

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs



## Industriepark, Leek

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten
<b>Kleinschalig</b>			<b>Grootschalig</b>	<p>Bedrijventerrein Industriepark in Leek gaat de gemeente <b>ontwikkelen tot gemengd gebied</b>. Dat wil zeggen dat de beoogde doelgroep zich uitstekend moet kunnen mengen met woningbouw. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrijventerrein moet een gemengd gebied worden met functies wonen, maatschappelijk, detailhandel en lichte bedrijvigheid die geen omgevingshinder veroorzaken voor omwonenden. Voor bedrijven die niet binnen dit profiel passen wordt gezamenlijk naar een passende inpassing of alternatieve locatie gezocht.</li> <li>• De gemeente creëert een woonmilieu waarin er aandacht is voor menging met andere functies. Bovendien moet het een omgeving worden waar de inwoner graag wil wonen en waar het prettig werken is in een toekomstbestendige, groene omgeving.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>			<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>			<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen		
<p>Voor bedrijventerrein Industriepark Leek geldt dat het gebied wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. Dat betekent dat enkel lichte bedrijfsactiviteiten zich kunnen vestigen. Deze bedrijfsactiviteiten moeten zich goed kunnen mengen met de beoogde woningen. Daarbij ligt de voorkeur bij lokaalgebonden bedrijven. Ook andere type bedrijvigheid past hier, zoals grootschalige detailhandel of maatschappelijke functies.</p>		<p>Met de beoogde transformatie wordt dit terrein een gemengd woon-werk gebied. Hiervoor geldt dat er een maximale milieucategorie van 2 is en daarmee goed gemengd kan worden met woningbouw.</p>		

## Leeksterhout, Leek

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 43,0 ha	<b>Auto</b> A7, N372	<b>Omvang voorraad</b> 133.700 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 4.2	<b>Bebouwingspercentage</b> Tot 5 meter van perceelsgrens onbebouwd blijven	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging
<b>Netto oppervlakte</b> 35,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 0,8%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Niet mogelijk	<b>Glasvezel</b> Aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 35,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 2000			

Impressie  = Hoofdweg 101 (Oude Dusseldorp locatie)

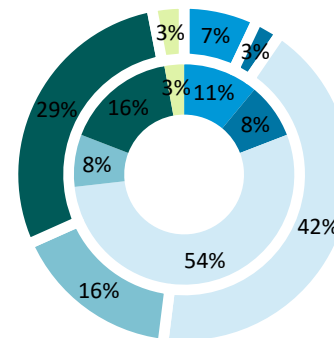


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
1.635

**Bedrijfsvestigingen**  
209

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## Leeksterhout, Leek

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep			Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>			<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Leeksterhout zet de gemeente in op <b>consolideren</b> van het huidige bedrijventerrein en <b>herontwikkeling</b> van de Dusseldorplocatie. Dat wil zeggen dat de basis (schoon, heel en veilig) zo goed als op orde is. Wel zijn er nog kansen op het gebied van toekomstbestendigheid te halen. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente werkt samen met Groningen werkt Slim, de PVB en de ondernemersvereniging aan een pilot op het gebied van verduurzaming. Naast maatregelen op het gebied van energie kan hierbij ook gedacht worden aan het collectief vergroenen van het terrein.</li> <li>• De gemeente streeft naar het verbeteren van de ontsluiting van het terrein. Op dit moment ontstaan er al knelpunten in de spits en de verwachting is dat de rotondes de komende jaren steeds verder gaan knellen. Om dit terrein in de toekomst goed bereikbaar te houden zijn dan ook maatregelen noodzakelijk. Een parallelstructuur langs de A7 die aantakt op de afslag Boerakker is wenselijk.</li> <li>• Een aantal kavels op het terrein zijn niet optimaal benut. Hierover gaat de gemeente in gesprek met betreffende eigenaren. Voorwaarde is wel dat de ontsluiting berekend is op de extra verkeersdruk die dit met zich meebrengt.</li> <li>• De gemeente is eigenaar van het perceel Hoofdstraat 101-1 (voorheen Dusseldorp). De gemeente ziet kansen voor ontwikkeling van dit gebied voor hoogwaardige bedrijvigheid en mogelijk maatschappelijke functies. De basis hiervoor is de visie die in 2022 is opgesteld.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>			<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>			<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen		
<p>Bedrijventerrein Leeksterhout leent zich goed voor lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven. Door de goede ontsluiting (A7) en bereikbaarheid van steden als Groningen en Drachten kunnen bedrijven met (veel) vrachtverkeer zich hier uitstekend vestigen. Daarnaast wordt de oude Dusseldorp locatie herontwikkeld en komt er daardoor circa 5 hectare ruimte vrij voor hoogwaardige bedrijvigheid.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>		

## Leeksterveld, Leek

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 65,0 ha	<b>Auto</b> A7, N372	<b>Omvang voorraad</b> 61.600 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 4.2	<b>Bebouwingspercentage</b> Tot 5 meter van perceelsgrens onbebouwd blijven	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging
<b>Netto oppervlakte</b> 42,8 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 1,1%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 12 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Niet toegestaan	<b>Glasvezel</b> Aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 22,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 2009			

### Impressie

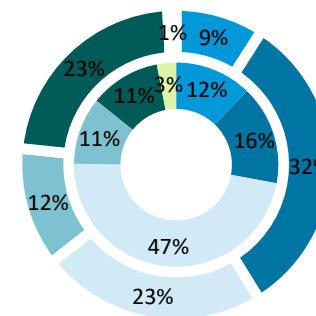


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
785

**Bedrijfsvestigingen**  
197

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## Leeksterveld, Leek

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep			Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>			<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Leeksterveld in Leek zet de gemeente in op het verder <b>ontwikkelen van een (regionaal) bedrijventerreinen gericht op onder meer productie en logistiek</b>. Dit terrein ligt in de economische zone langs de A7 en heeft een zeer aantrekkelijke ligging. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor de toekomstige uitbreidingen geldt dat de kavels zo optimaal mogelijk benut moeten worden. Dit regelt de gemeente doormiddel van het opstellen van het omgevingsplan waarin zij minimale bouwhoogtes, minimale bebouwingspercentages en een minimale milieucategorie hanteert. Ook met het uitgifteprotocol kan de gemeente sturen om de juiste doelgroep te bedienen.</li> <li>Voor het verder ontwikkelen van het terrein is het cruciaal dat de netcongestie wordt aangepakt. De gemeente is hierover in gesprek met de netbeheerder. Wanneer de beschikbaarheid van voldoende natcapaciteit en knelpunt blijft zal samen met de ondernemers / ondernemersvereniging alternatieven worden onderzocht (collectieve oplossing in de vorm van energiehub en/of energiecoöperatie). Hiervoor kijkt de gemeente naar voorbeelden als Havens in Waalwijk of Lorentz III in Harderwijk.</li> <li>Als voorwaarde voor verdere uitbreiding van Leeksterveld moet de ontsluiting verbeterd worden. Dit kan door een parallelstructuur langs de A7 aan te leggen en deze aan te takken op de afslag A7-Boerakker.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>			<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>			<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen		
<p>Bedrijventerrein Leeksterveld leent zich door de hoogwaardige uitstraling, ontsluiting, bereikbaarheid en organisatie goed voor regionaal georiënteerde bedrijven met een milieucategorie tot 4.2. Er zijn op dit moment enkele uitbreidingen gepland en deze locaties kunnen worden ingevuld door bedrijven uit andere kernen binnen Westerkwartier die niet meer kunnen uitbreiden op de huidige locaties.</p>		<p>Bedrijfswoningen zijn hier niet toegestaan. Dit geldt ook voor toekomstige uitbreidingen van het bedrijventerrein.</p>		

## De Hoek, Marum

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 12,0 ha	<b>Auto</b> A7, N980	<b>Omvang voorraad</b> 53.400 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 80%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging Marum
<b>Netto oppervlakte</b> 12,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 0,9%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Deels aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 12,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1988			

### Impressie

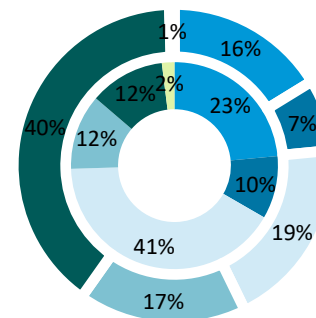


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
390

**Bedrijfsvestigingen**  
51

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## De Hoek, Marum

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein De Hoek in Marum zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is voor het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein van belang dat de organisatiegraad op de bedrijventerreinen wordt vergroot. De gemeente gaat hierover in gesprek met de ondernemersvereniging om te kijken waar mogelijkheden liggen.</li> <li>• Er is op dit moment deels glasvezelaansluiting op het terrein aanwezig. De betreffende netwerkaanbieder (Fiber Noord) is bereid het netwerk uit te breiden als daar behoefte aan is bij de ondernemers. De gemeente kan hierin faciliteren.</li> <li>• Het zoeken van een goede oplossing voor de parkeerproblematiek op de openbare weg.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep			Bedrijfswoningen		
<p>Bedrijventerrein De Hoek in Marum is een kleinschalig bedrijventerrein geschikt voor bedrijven met een milieucategorie tot 3.2. Het terrein is goed ontsloten door de A7 en de N980. Hierdoor leent het zich prima voor wat meer regionaal georiënteerde bedrijven.</p>			<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>		

## De Poort, Marum

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 8,7 ha	<b>Auto</b> A7, N980	<b>Omvang voorraad</b> 26.200 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 80%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging Marum
<b>Netto oppervlakte</b> 6,3 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand</b> 0,0%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Deels aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 6,3 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 2011			

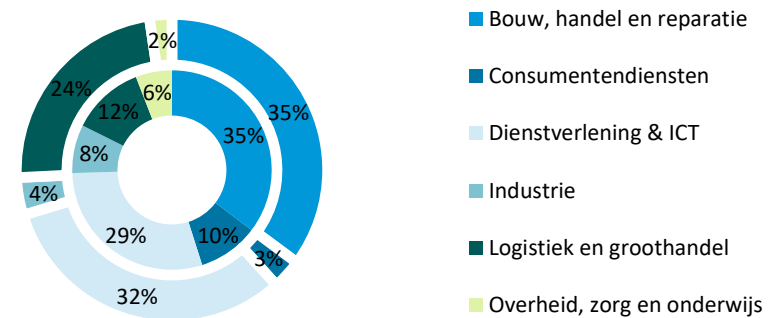
### Impressie



### Banen & vestigingen

<b>Werkzame personen</b> 130	<b>Bedrijfsvestigingen</b> 51
---------------------------------	----------------------------------

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)





## De Poort, Marum

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein De Poort in Marum zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b> en <b>uitbreiding</b> voor de lokale behoefte. Daarnaast streeft de gemeente samen met de ondernemers naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verhogen van de organisatiegraad en het professionaliseren van de ondernemersvereniging. Door middel van samenwerking tussen ondernemers kunnen er collectieve acties opgezet worden om het terrein toekomstbestendiger te maken. Bijvoorbeeld voor het uitbreiden van het glasvezelnetwerk, maar ook het collectief inkopen van zonnepanelen etc.</li> <li>• Het verbeteren van de ontsluiting van het terrein. Een van de toegangswegen is smal en geschikt voor eenrichtingsverkeer. In combinatie met geparkeerde voertuigen op de weg, laat de ontsluiting te wensen over.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep			Bedrijfswoningen		
<p>Bedrijventerrein De Poort in Marum is, net als De Hoek, een kleinschalig bedrijventerrein geschikt voor bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.2. Het terrein is goed ontsloten door de A7 en de N980. Hierdoor leent het zich prima voor wat meer regionaal georiënteerde bedrijven. Wel is de voorkeur voor bedrijven die een lokale bijdrage leveren.</p>			<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>		

## Marumerlage, Marum

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 9,0 ha	<b>Auto</b> A7, N980	<b>Omvang voorraad</b> 24.300 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 100%	<b>Organisatiegraad</b> Ondernemersvereniging Marum
<b>Netto oppervlakte</b> 7,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 0,0%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Niet mogelijk	<b>Glasvezel</b> Deels aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 7,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 2001			

### Impressie

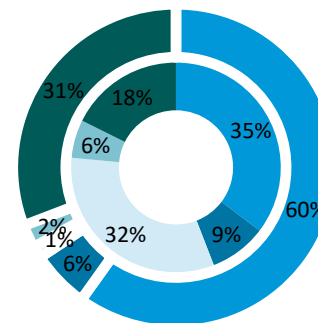


### Banen & vestigingen

**Werkzame personen**  
170

**Bedrijfsvestigingen**  
34

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## Marumerlage, Marum

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Marumerlage in Marum zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verhogen van de organisatiegraad en het professionaliseren van de ondernemersvereniging. Door middel van samenwerking tussen ondernemers kunnen er collectieve acties opgezet worden om het terrein toekomstbestendiger te maken. Bijvoorbeeld voor het aanvragen/uitbreiden van glasvezel, maar ook collectief inkopen van zonnepanelen etc.</li> <li>• Het bebouwingspercentage op sommige kavels op Marumerlage is laag. Daarom gaat de gemeente in gesprek met betreffende bedrijven en/of eigenaren over het beter benutten van de kavel. Een voorbeeld is de locatie van de rioolwaterzuivering. Bij het vrijkomen van deze locatie ontstaat een kans om deze plek te benutten voor andere bedrijven.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen			
<p>Voor bedrijventerrein Marumerlage geldt dat het terrein geschikt is voor kleinschalige, (semi-)regionaal gebonden bedrijven met een milieucategorie tot 3.2. De bereikbaarheid en ontsluiting van het terrein is, net als de andere terreinen in Marum, goed voor bedrijven met wat meer (vracht)verkeer.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>			

## Mokkenburg, Noordhorn

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 20,8 ha	<b>Auto</b> N355	<b>Omvang voorraad</b> 43.100 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.1 (op vier specifieke bedrijven na)	<b>Bebouwingspercentage</b> 65%	<b>Organisatiegraad</b> Niet aanwezig
<b>Netto oppervlakte</b> 16,6 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 0,0%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 11 meter (in klein gebied is tot 12 meter toegestaan)	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Niet aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 16,6 ha	<b>Openbaar vervoer</b> -	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1990			

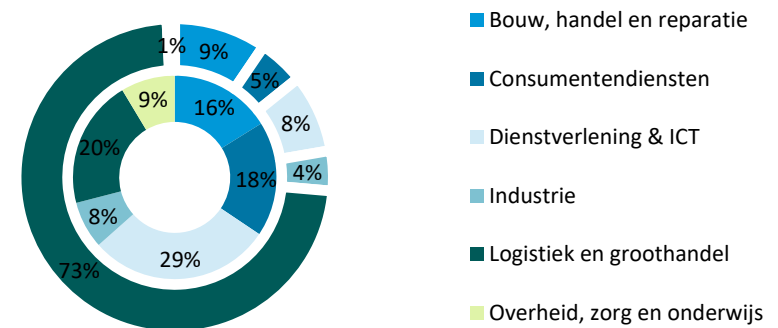
### Impressie



### Banen & vestigingen

<b>Werkzame personen</b> 635	<b>Bedrijfsvestigingen</b> 93
---------------------------------	----------------------------------

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



## Mokkenburg, Noordhorn

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Mokkenburg in Noordhorn zet de gemeente in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op bedrijventerrein Mokkenburg is er sprake van verkeersoverlast, met name door de hoeveelheid trailers en vrachtwagens die tijdelijk op de openbare weg gestald worden. De gemeente gaat samen met de ondernemers kijken naar oplossingen.</li> <li>• De gemeente verkent de mogelijkheden voor het verbeteren van de organisatiegraad. Door middel van samenwerking tussen ondernemers kunnen er collectieve acties opgezet worden om het terrein toekomstbestendiger te maken. Bijvoorbeeld voor het aanvragen van glasvezel, maar ook collectief inkopen van zonnepanelen etc.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen			
<p>Bedrijventerrein Mokkenburg in Noordhorn is leent zich goed voor kleinschalige en middelgrote, lokaalgebonden bedrijven met een milieucategorie tot 3.2. De ondermaatse ontsluiting zorgt er echter voor dat het terrein op dit moment niet geschikt is voor (meer) bedrijven met veel (vracht)verkeer.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>			

## Lauwerskwartier, Opende

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 10,2 ha	<b>Auto</b> N358 (A7)	<b>Omvang voorraad</b> 32.400 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 3.2	<b>Bebouwingspercentage</b> 70%	<b>Organisatiegraad</b> Niet aanwezig
<b>Netto oppervlakte</b> 7,4 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b> 5,7%	<b>Bouwhoogte</b> Tot 10 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Mogelijk onder voorwaarden	<b>Glasvezel</b> Niet aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 6,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 2008			

### Impressie



### Banen & vestigingen

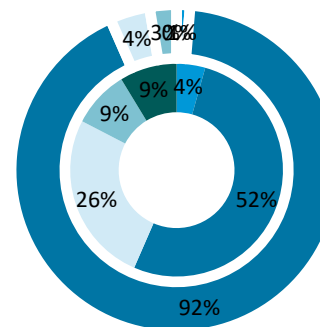
**Werkzame personen**

75

**Bedrijfsvestigingen**

23

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs

## Lauwerskwartier, Opende

### Toekomstprofiel

Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Lauwerskwartier in Opende zet de gemeente op termijn in op <b>werken aan toekomstbestendigheid</b>. Dat wil zeggen dat er stappen gezet moeten worden om het terrein toekomstbestendig, aantrekkelijk en veilig te maken en houden. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein Lauwerskwartier kenmerkt zich door consumentgerichte bedrijven (zoals bouwmarkten). De verkeersveiligheid en de interne ontsluiting is voor verbetering vatbaar. De gemeente gaat daarom de mogelijkheden verkennen om dit te verbeteren.</li> <li>• Enkele kavels op Lauwerskwartier zijn nog niet of beperkt bebouwd. Samen met de eigenaren zal bekeken worden of de ruimte beter benut kan worden.</li> <li>• Er zijn grote dakoppervlaktes waar de mogelijkheid is om zonnepanelen op te plaatsen. De mogelijkheden worden hiervoor samen met de eigenaren verkend.</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep		Bedrijfswoningen			
<p>Bedrijventerrein Lauwerskwartier in Opende is een kleinschalig bedrijventerrein die prima geschikt is voor lokaalgebonden bedrijven met een milieucategorie tot 3.2. Het terrein is ontsloten via een provinciale weg, de A7 ligt op 5 minuten afstand.</p>		<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.</p>			

## Oldebert, Tolbert

### Huidige situatie

Omvang & aanbod (2022)	Bereikbaarheid	Vastgoed (BAG)	Bestemmingsplan		Overig
<b>Bruto oppervlakte</b> 20,0 ha	<b>Auto</b> Lokale wegen	<b>Omvang voorraad</b> 70.400 m <sup>2</sup>	<b>Milieucategorie</b> Max. 4.1	<b>Bebouwingspercentage</b> 70%	<b>Organisatiegraad</b> Niet aanwezig
<b>Netto oppervlakte</b> 17,0 ha	<b>Multimodaliteit</b> -	<b>Leegstand (%)</b>	<b>Bouwhoogte</b> Tot 12 meter	<b>Bedrijfswoningen</b> Niet mogelijk	<b>Glasvezel</b> Aanwezig
<b>Netto uitgegeven</b> 17,0 ha	<b>Openbaar vervoer</b> Bus	<b>Gemiddeld bouwjaar</b> 1980			

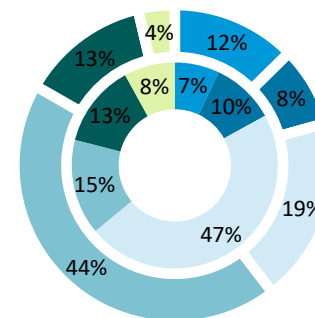
### Impressie



### Banen & vestigingen

<b>Werkzame personen</b> 460	<b>Bedrijfsvestigingen</b> 100
---------------------------------	-----------------------------------

### Sectoren (buitenste ring werknemers, binnenste ring vestigingen)



- Bouw, handel en reparatie
- Consumentendiensten
- Dienstverlening & ICT
- Industrie
- Logistiek en groothandel
- Overheid, zorg en onderwijs



## Oldebert, Tolbert

### Toekomstprofiel

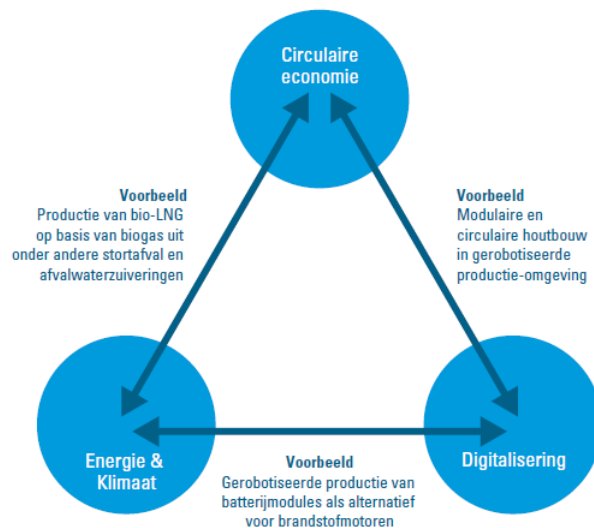
Beoogde doelgroep				Acties en speerpunten	
<b>Kleinschalig</b>				<b>Grootschalig</b>	<p>Op bedrijventerrein Oldebert in Tolbert zet de gemeente in op <b>verlichten</b>. Dat wil zeggen dat de beoogde doelgroep een maximale milieucategorie 3 heeft. De volgende acties streeft de gemeente samen met de ondernemers na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente gaat bedrijven met een milieucategorie van 4 verleiden te verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente. Hiervoor is het eerst cruciaal dat er ruimte vrijkomt of ontwikkeld wordt voor deze bedrijven. Verplaatsing van zwaardere bedrijven wordt gestimuleerd, niet gedwongen.</li> <li>• Een hogere organisatiegraad is van belang in het kader van het toekomstbestendig maken van Oldebert. Bedrijven gevestigd op Oldebert verbruiken samen veel energie. Door met elkaar in gesprek te gaan kunnen de mogelijkheden voor een collectieve oplossing verkend worden (bijvoorbeeld collectief inkopen zonnepanelen).</li> </ul>
<b>Lokaal</b>				<b>Regionaal</b>	
<b>Licht</b>				<b>Zwaar</b>	
Beschrijving doelgroep			Bedrijfswoningen		
<p>Voor bedrijventerrein Oldebert geldt dat er wordt verlicht waar mogelijk. Het bedrijventerrein bevindt zich dicht tegen de woonkern aan. Daarom is het voor dit terrein gewenst dat er in de toekomst bedrijven met een lichtere milieucategorie zich vestigen. Bij voorkeur zijn deze bedrijven lokaal gebonden.</p>			<p>Hier geldt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. De bestaande situatie wordt gerespecteerd. Bij toekomstige ontwikkeling naar lichtere bedrijven passen er eventueel zones met wonen en werken (met een maximale milieucategorie 2).</p>		

# Trends en ontwikkelingen

Drie economische en maatschappelijke megatrends, zullen de komende jaren een aanzienlijk effect hebben op de omvang en de aard van de ruimtevrage van bedrijven. Dat zijn:

- De transitie van een lineaire- naar een circulaire economie
- De toenemende impact van energie- en klimaatvraagstukken
- De digitalisering van maatschappij en bedrijfsprocessen

**Figuur 4: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep, 2023. Zie ook ons [whitepaper](#).

Hieronder zetten we deze ontwikkelingen uiteen en bieden we een doorkijk naar de effecten op de economie van gemeente Westerkwartier. Daarnaast gaan we ook in op de landbouwtransitie, omdat we voorzien dat deze transitie ook in het bijzonder voor Westerkwartier zal leiden tot nieuwe kansen en opgaven binnen haar ruimtelijk-economisch beleid.

## Van een lineaire- naar een circulaire economie

Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben en in 2030 moet het gebruik van primaire abiotische grondstoffenstromen (mineralen, metalen en fossiel) al 50% zijn gereduceerd. Dat heeft een forse impact op bedrijven: we zien bedrijfsactiviteiten veranderen, 'oude' bedrijven verdwijnen en nieuwe bedrijfsmodellen opkomen. Immers, de circulaire economie leidt tot nieuwe behoeften en vraagt een compleet andere manier van omgaan met energie, water en grondstoffen.

De komende jaren moet de transitie in een stroomversnelling komen. Het gaat namelijk veel te traag, constateerde het PBL eerder dit jaar in haar tweejaarlijkse monitoringsrapportage. De urgentie van de grondstoffenproblematiek is toegenomen, constateert het PBL, maar de transitie moet flink worden versneld, beleidsmatige aandacht moet worden omgezet in beleidsmatige inzet, en beleidsinzet moet meer 'drang en dwang' gaan bevatten. Naast de huidige wetgeving (o.a. MPG-regulering, LCA-plicht) en wetgeving in de pijplijn (o.a. CSRD-richtlijnen, CO2-beprijzing), kunnen ondernemers dan ook steeds strengere wetgeving, verdergaande marktstructurering en/of stimuleringsmaatregelen verwachten.

De transitie naar een circulaire economie zal overal in het ruimtelijk-economisch domein effect hebben; op bedrijventerreinen, op informele werkmilieus en in het buitengebied. Het grootste effect wordt op de bedrijventerreinen verwacht. Ten eerste omdat 60% van het Nederlandse grondstoffengebruik zich concentreert op de bedrijventerreinen.

Ten tweede omdat bedrijventerreinen een relatief grote hoeveelheid afval (of: 'nieuwe grondstoffen') produceren. Ten derde omdat op de bedrijventerreinen de innovatiekracht aanwezig is om de transitie succesvol te maken. Ten slotte omdat bedrijventerreinen vanwege hun zonering bij uitstek de gebieden zijn waar bedrijven gericht op het terugwinnen, verwaarden en vermarkten van grondstoffen zich kunnen vestigen en groeien.

We voorzien de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein. Deze vragen bij uitstek om een integrale ruimtelijke visie op waar bedrijven zich op de lange termijn in de gemeente (en regio) duurzaam kunnen vestigen en groeien:

- Groei, krimp en transformatie van bestaande bedrijven. Bedrijven gericht op reparatie en (het gereed maken voor) hergebruik van grondstoffen en materialen hebben groeiperspectief. Datzelfde geldt voor de logistieke dienstverlening en bedrijven die hun producten 'as a service' aanbieden. De maakindustrie zal transformeren op het vlak van inkoop en energiebron; bedrijven gericht op fossiele energie en het produceren van niet-duurzame producten zullen krimpen.
- Groei van vestigingen van nieuwe bedrijfsactiviteiten gericht op het circulair verwerken van afvalstromen in de regio, zoals een hoogwaardig recyclingbedrijf. Daarnaast zien we circulaire ambachtscentra opkomen en groeien. Dit is een fysieke locatie of netwerk waarbij partijen samenwerken aan het verminderen van afvalstromen en het realiseren van hoogwaardig product- en materiaalhergebruik, vaak in combinatie met een grote maatschappelijke zichtbaarheid.
- Groei van nieuwe bedrijfsactiviteiten die volledig ontstaan rondom de circulaire economie. Zoals bedrijven die nieuwe producten maken van gebruikte materialen, circulaire woningbouwfabrieken, bedrijven met een businessmodel rondom de e-wittransitie en innovatieve start-ups.

Kijkend naar de huidige economische structuur van Westerkwartier, verwachten we dat er zich een grote opgave voordoet in de bouw, maakindustrie en logistiek: hoe blijven zij concurrerend in veranderende marktomstandigheden? Die interne ontwikkeling gaat mogelijk gepaard met een toename van de benodigde opslagruimte voor 'urban mining', de vestiging van prefabbouwfabrieken, nieuwe productielijnen en -methoden in de maakindustrie, en groei van VAL/VAS-activiteiten (bijvoorbeeld aanbrenge van labels of assembleren van producten) en retourlogistiek. Ketensamenwerking en lokale samenwerking tussen bedrijven vindt in toenemende mate plaats om innovatie te bevorderen en schaalvoordelen te realiseren voor inzameling, verwerking en kennisontwikkeling, wat leidt tot een toenemende meerwaarde van fysieke clustering van gelijkgestemde bedrijven. Daarbij mag de regionale component niet over het hoofd worden gezien. Gemeenten kunnen meer of minder aantrekkelijker worden voor bedrijven van buiten de gemeente als gevolg van aanwezige ontwikkelruimte, concentratie van kennis en/of schaalvoordelen die samenhangen met collectieve inzameling, verwerking of kennisontwikkeling.

Ook voor grotere circulaire ruimtelijke opgaven is Westerkwartier aantrekkelijk. Het aantal vestigingsverzoeken van grote bouwbedrijven voor terugwin- en hublocaties voor grondstoffen groeit, en concentreert zich op locaties met een excellente vaarverbinding. Daarnaast zien we een vraag ontstaan vanuit nieuwe, vaak grote verwerkingsbedrijven die op zoek zijn naar locaties met een uitstekende bereikbaarheid, mogelijkheden voor een hogere milieucategorisering en een sterke basis voor regionale specialisatie. De huisvesting van dergelijke initiatieven is een vraagstuk waar regionaal speerpuntbeleid veel impact op heeft.

#### **Impact van energie- en klimaatvraagstukken**

We staan in Nederland voor een grote opgave in de transitie naar groene energiebronnen, bijhorende infrastructurele uitdagingen,

het vergroenen van de economie en het klimaatadaptief maken van het stedelijk gebied. De urgentie is groot en inmiddels breed gedragen: door menselijke activiteit warmt de aarde op en verslechtert de lucht- en bodemkwaliteit en biodiversiteit, dus we moeten onze impact verkleinen en ons aanpassen aan een nieuwe, deels inmiddels onvermijdelijke werkelijkheid. Wet- en regelgeving (o.a. energiebesparingsplicht, EU Taxonomie), stimuleringsmaatregelen (o.a. SDE) en reguliere marktwerking (o.a. veranderende consumentenvoorkeuren, risico-oplagen van financiers voor niet-toekomstbestendige locaties) bepalen de richting waarin de veranderingen bij bedrijven zich zullen begeven.

We voorzien binnen deze veranderende omstandigheden de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein:

- Verduurzaming van de bebouwde, stedelijke omgeving wordt steeds belangrijker voor een goed vestigingsklimaat: een plek waar bedrijven veilig kunnen ondernemen en waar mensen willen werken. Dat vraagt om maatregelen met betrekking tot het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook het realiseren van groen, goede fiets- en wandelinfrastructuur, behoud van biodiversiteit, opwek en tijdelijke opslag van groene energie, en duurzaamheid van het vastgoed.
- De locatiefactor 'energie en klimaat' wordt steeds belangrijker bij investerings- en locatiebeslissingen van bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers. Een toekomstbestendige, duurzame omgeving draagt bij aan de kracht van ondernemingen. Bijvoorbeeld omdat het helpt bij het aantrekken en behouden van mensen of omdat vastgoed, vaak het pensioen van de mkb-ondernemer, door die investeringen zijn waarde behoudt. Door het beleid van financiers van mkb-vastgoed ontstaat er bovendien druk op de markt. Dit omdat er in toenemende mate geen leningen meer worden verstrekt voor vastgoed die qua locatie, inrichting en/of energiezuinigheid niet meer als toekomstbestendig worden gezien.
- Groei in zowel ruimte als bemensing bij bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's en laadpalen. De nabijheid van arbeidskrachten wordt daarbij een locatiebepalende factor.
- Huidige beperkingen in de netcapaciteit hebben een beperkend effect op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen. Voor afname geldt dat er in Westerkwartier beperkt transportcapaciteit beschikbaar is. Voor de invoeding is voorlopig geen transportcapaciteit beschikbaar. Ongeacht infrastructurele maatregelen zal netcongestiemanagement bij de bedrijven in de regio een gebruikelijk thema worden, bijvoorbeeld door meer te produceren in de daluren en door het plaatsen van opslagbatterijen voor overtollig opgewekte groene energie. Lokale energiecoöperaties kunnen het vestigingsklimaat voor bedrijven versterken.

Op hoofdlijnen zien we dat voorgenoemde thema's voor de gemeente Westerkwartier minstens evenzo belangrijk zijn als elders in het land. Daar spelen met name de werklocaties met hun grootverbruik, grote dakoppervlakten en relatief grote afstand tot woningen een potentieel belangrijke rol in.

### Digitalisering van maatschappij en bedrijfsprocessen

Robotisering en automatisering nemen de sterk toe in de bouw, industrie en logistiek. Daarnaast zien we in alle bedrijven dat digitalisering helpt in het kunnen bieden van een betere klantervaring en bredere mogelijkheden tot samenwerking. Denk bijvoorbeeld aan het inmiddels volledig ingeburgerde digitale vergaderen. Binnen productieprocessen helpt digitalisering bedrijven naar een betere workflow, meer efficiëntie, betere producten en uiteindelijk meer concurrentievermogen. De

automatisering. De digitaal nog altijd steeds actievere consument draagt via zijn behoeften aan bij aan de urgentie van bedrijven om te digitaliseren. De naar verwachting lang aanblijvende krapte op de arbeidsmarkt geeft bovendien een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren.

We voorzien als gevolg van deze ontwikkeling de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein:

- Verschuiving van de arbeidsvraag in de bouw en industrie van 'handjes' naar technisch onderlegd personeel en ICT-experts. Als gevolg van digitalisering kunnen bedrijven met minder 'handjes' dezelfde productie realiseren. Daartegenover staat echter een vraag aan bekwaam personeel dat met de nieuwe technologieën om kan gaan, kan programmeren en onderhoud kan plegen.
- Productielijnen nemen in ieder geval in de ontwikkelingsfase meer ruimte in ten opzichte van de traditionele productielijnen.
- In het verlengde van voorgaande groeit het ondergeschikte aandeel 'kantoor' bij bedrijfsactiviteiten. Over het gehele spectrum gezien worden bedrijfsactiviteiten, maar dat laat onverlet dat 'digitaliseringsproducten' als prefabbouwfabrieken, moderne industrieën en moderne warehouses nog altijd een flinke impact hebben op de directe leefomgeving. Digitaliseren betekent namelijk niet vanzelfsprekend minder geluid- en verkeershinder, en vaak gaat het om bedrijven die een aanzienlijke omvang hebben.
- Toenemend belang van een excellente digitale bereikbaarheid op de werklocaties. Uitstekend internet is een randvoorwaarde voor een moderne bedrijfsvoering, en een excellente internetverbinding is noodzakelijk voor de meest gedigitaliseerde productielocaties en warehouses, waar de nieuwst smart industry-toepassingen worden toegepast. Denk bijvoorbeeld aan 5G-toepassingen.

### Landbouwtransitie

De landbouw staat voor een grote transitieopgave, waarvan de uitkomsten een aanzienlijke impact kunnen hebben op de economie als geheel. Het perspectief dat agrariërs hierbinnen hebben is zowel maatschappelijk als politiek al enige tijd hét grote thema.

Het gaat voorbij onze expertise en de scope van dit onderzoek om uitgebreid in te gaan op de transitie in het landelijk gebied. Wel zien we een aantal ontwikkelingen ontstaan die direct verband houden met de ruimtelijk-economische afwegingen die u maakt voor uw werklocaties. In het bijzonder ook in de gemeente Westerkwartier, vanwege het grote landelijk gebied en agrarische bedrijven binnen de gemeentegrenzen:

- Mogelijk zal een deel van de agrarische bedrijven stoppen, gedwongen (als gevolg van mogelijk klimaatbeleid) of vrijwillig (via de wettelijke uitkoopregelingen en/of omdat er geen bedrijfsopvolger beschikbaar is). Dat biedt mogelijkheden voor een nieuwe invulling van deze locaties: natuur, maar bijvoorbeeld ook kleine bedrijvigheid of woongebieden.
- Al enkele jaren zien we dat in en bij agrarische bedrijven ruimte wordt geboden aan nevenactiviteiten, zoals toerisme en recreatie, startende bedrijfjes, zorg(gerelateerde) functies en andere vormen van niet-agrarische bedrijvigheid. Mogelijk neemt het belang van dergelijke nevenactiviteiten toe in de zoektocht naar nieuwe verdienmodellen in de agrarische sector.
- De eiwittransitie leidt tot een toename van start-ups omtrent dit thema en tot een veranderende voedingsindustrie. Deze relatief jonge sector heeft haar kennis en industrie nog niet geclusterd in het land, maar zal dat richting volwassenwording wel gaan doen.
- Het telen van nieuwe gewassen als alternatief verdienmodel van agrarische bebouwing kan leiden tot een nieuwe stroom aan start-ups en stuwung van de bouwindustrie en -logistiek. Op dit moment wordt er in Nederland geëxperimenteerd met

onder andere de toepassing van olifantsgras en hennep als CO2-neutrale bouwmaterialen van de toekomst.

- Cumela sector: ondernemers in groen, grond en infra, komen bij schaalvergroting vaak uit bij vrijkomende agrarische bedrijven en zouden graag de ruimte krijgen om zich op dergelijke locaties te vestigen, in plaats van op een bedrijventerrein.

# Indicatoren beter benutten

Bronvermelding per indicator:

- Gemiddelde bouwhoogte: BAG 2023
- Floor Space Index (FSI): BAG 2023 en IBIS 2022
- Terreinquotiënt (aantal vierkante meter bebouwd per werknemer): Bedrijvenbestand Westerkwartier 2023 en BAG 2023
- Gemiddeld bouwjaar: IBIS 2022

Tabel 7: Indicatoren 'beter benutten' per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Gem. bouwhoogte	FSI	Terreinquotiënt	Gemiddeld bouwjaar
<b>Bedrijventerrein Lauwerskwartier</b>	7,7	0,65	432	2008
<b>Marum De Poort</b>	7,2	0,53	261	2011
<b>De Rietlanden Grijpskerk</b>	7,7	0,40	342	1991
<b>Diepswal</b>	6,7	0,44	195	1989
<b>Industriepark Leek</b>	7,3	0,48	195	1974
<b>Leeksterhout</b>	7,5	0,38	82	2000
<b>Leeksterveld</b>	7,9	0,31	86	2009
<b>Marum De Hoek</b>	8,0	0,68	105	1988
<b>Marumerlage</b>	7,0	0,39	160	2001
<b>Mokkenburg I</b>	7,5	0,36	64	1986
<b>Mokkenburg II</b>	5,8	0,24	240	2001
<b>Oldebert</b>	7,4	0,50	183	1980
<b>Park West I</b>	7,0	0,40	209	1980
<b>Park West II</b>	6,4	0,38	182	2007

Bron: IBIS (2022), BAG (2023), Bedrijvenbestand gemeente Westerkwartier (2023). Bewerking: Stec Groep (2023).

## Colofon

**Datum:** 1 mei 2024

**Projectnummer:** 23.133

**Opdrachtgever:** Gemeente Westerkwartier

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Julia Bloem en Juriën Poulussen

### **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**