

Perspectieven voor Haarveld



O18.014

Opdrachtgever: Gemeente Noordenveld

Auteurs:

Peter Louter

Pim van Eikeren

Bureau Louter

Rotterdamseweg 183c

2629 HD Delft

Telefoon: 015-2682556

peter@bureaulouter.nl

www.bureaulouter.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Louter.

Verwijzing naar resultaten uit dit onderzoek is toegestaan, mits voorzien van een duidelijke bronvermelding, namelijk: ‘Bureau Louter (2019) Perspectieven voor Haarveld’

Inhoud

Inleiding	1
1 Kennispark Haarveld	2
2 Mogelijkheden voor de vestiging van kennisintensieve bedrijvigheid	6
3 Ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in Noordenveld	11
3.1 Bedrijventerreinen in Noordenveld	11
3.2 Bedrijventerrein Bitseveld	20
3.3 Prognose vraag naar bedrijventerreinen	22
4 Mogelijkheden voor woon-werk kavels	26
4.1 Ontwikkeling woon-werk kavels Noorden en Noordenveld	26
4.2 Onderscheid naar economische sectoren	34
4.3 Verplaatsingen naar en vanaf woon-werk kavels in Noordenveld	35
5 Evaluatie	37

Inleiding

Haarveld neemt 87% (10.7 van 12.3 hectare) van de uit te geven hectares bedrijventerrein in Noordenveld voor zijn rekening. Haarveld is een bijzonder bedrijventerrein. De landschappelijke omgeving met wandelpaden door het bos en langs waterpartijen maken het park exclusief. Noordenveld heeft er bij het op de markt brengen van Haarveld voor gekozen om alleen bedrijven toe te laten waarvoor hoogwaardige kennis een belangrijke rol speelt. Dat kunnen productiebedrijven, handelsbedrijven of dienstverlenende bedrijven zijn: Haarveld werd in de markt gezet als een 'Kennispark'.

Het uitgiftetempo bleef echter achter bij de verwachtingen. Het is daarom de vraag wat de perspectieven als bedrijfslocatie zijn voor Haarveld. De positie van Haarveld wordt daarbij in breder perspectief gezien dan alleen als vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven. Momenteel wordt de bestemming van Haarveld heroverwogen. De strikte eis dat slechts kennisintensieve bedrijven mogen vestigen wordt losgelaten. Wel blijven hoogwaardige architectonische vereisten aan de bebouwing bestaan en wordt buitenopslag niet toegestaan. Op het westelijk deel van het terrein worden woon-werk kavels uitgegeven.

Eerst volgt in hoofdstuk 1 een korte algemene beschrijving van Haarveld.

In hoofdstuk 2 wordt stilgestaan bij de vraag in hoeverre er perspectieven bestaan voor de oorspronkelijke doelgroep van Haarveld, namelijk kennisintensieve bedrijven. Omdat 'kennisparken' een zeer specifiek aanbodsegment vormen, wordt hierbij uitgegaan van een aanzienlijk ruimer 'wervingsgebied' dan gangbaar is voor standaard bedrijventerreinen (waarbij het overgrote deel van de vestigers over vrij korte afstand verplaatst).

In hoofdstuk 3 wordt een schets gegeven van de algemene situatie op de markt voor bedrijventerreinen. Daarbij wordt ook specifieke aandacht besteed aan Bitseveld. Haarveld sluit aan de oostzijde aan bij Bitseveld. Hoewel dat terrein volledig is uitgegeven, lijken er op Bitseveld nog mogelijkheden voor vestiging van bedrijvigheid te zijn omdat er sprake is van een aanzienlijk areaal aan 'onbebouwde reserves' (wel uitgegeven, maar niet in gebruik genomen grond). Er wordt in dit hoofdstuk onder andere bepaald in hoeverre er inderdaad nog ruimte beschikbaar is op Bitseveld.

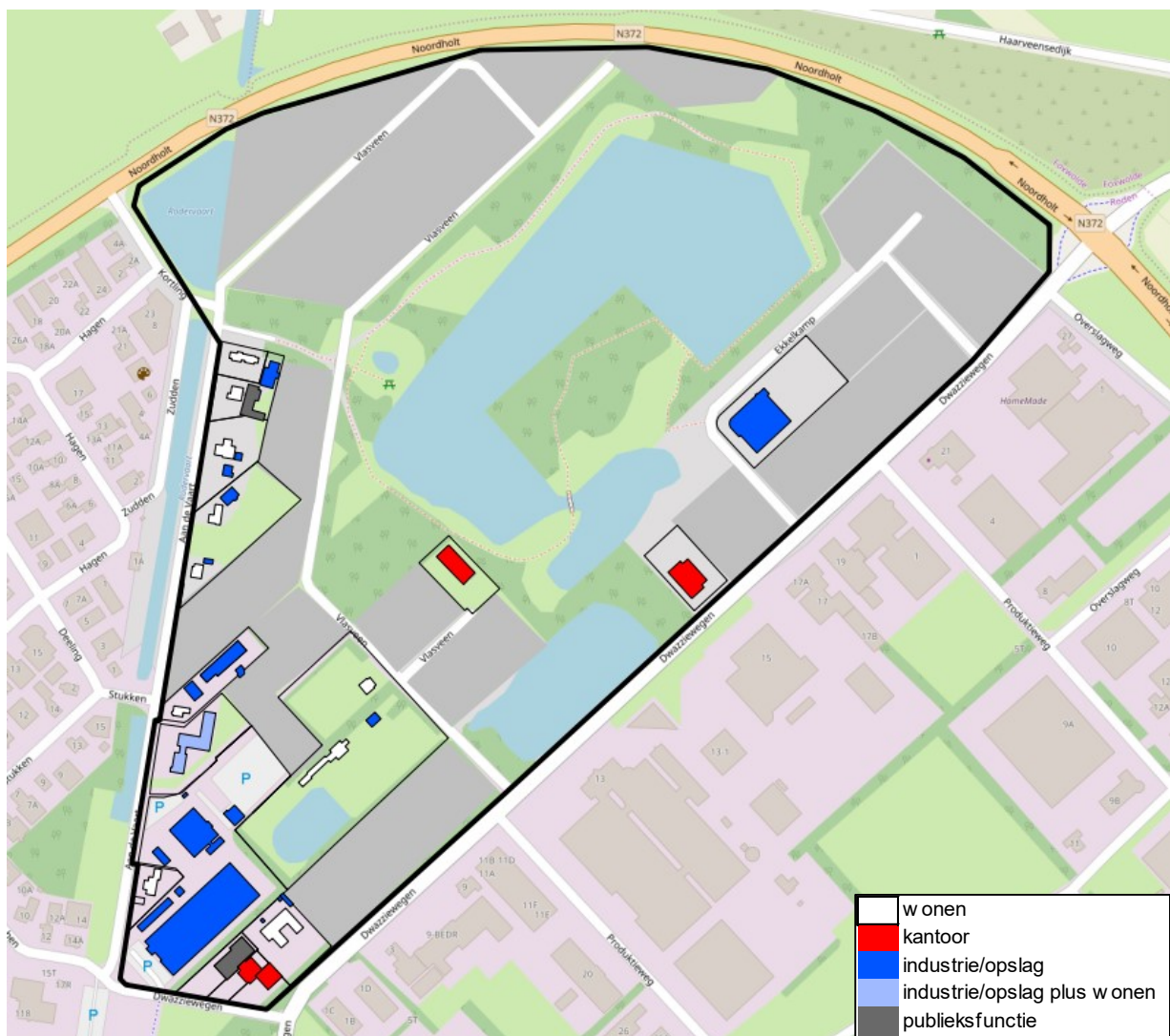
In hoofdstuk 4 tenslotte wordt de potentie van (een deel van) Haarveld voor een alternatieve doelgroep verkend, namelijk woon-werk locaties. Hierbij kan geleerd worden van ervaringen met andere terreinen voor woon-werk kavels, zoals bijvoorbeeld het aan de westzijde van Haarveld gelegen Noordhoek.

In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een evaluatie van de bevindingen van het onderzoek.

1 Kennispark Haarveld

In figuur 1.1 staat een schets van Kennispark Haarveld. Weergegeven zijn gebouwen met een typering en de momenteel bij bedrijven en bewoners in bezit zijnde grond. Ook is de nog uit te geven grond weergegeven. Volgens de 'Planningslijst Bedrijventerreinen 2019' van de Regio Groningen Assen is er op dit moment 9.4 hectare uitgeefbaar en is er nog 1.3 hectare aan harde plannen (de voormalige camping in het zuidelijk deel van Haarveld, aansluitend op Photonis): een totaal aanbod van grond van 10.7 hectare dus.

Figuur 1.1 Kennispark Haarveld



Toelichting: Grijs weergegeven zijn uitgeefbare terreinen op Haarveld

Het gebied dat volgens het bestemmingsplan onder Haarveld valt, kan worden verdeeld in:

- een nieuw deel ten oosten van Vlasveen: een strook langs Dwazzewegen, aansluitend op Bitseveld. In dit 'nieuwere' deel van Haarveld staan drie gebouwen (uit 2002, 2007 en 2009), waaronder twee kantoren. De daar gevestigde bedrijven levert 67 arbeidsplaatsen. Regulateurs

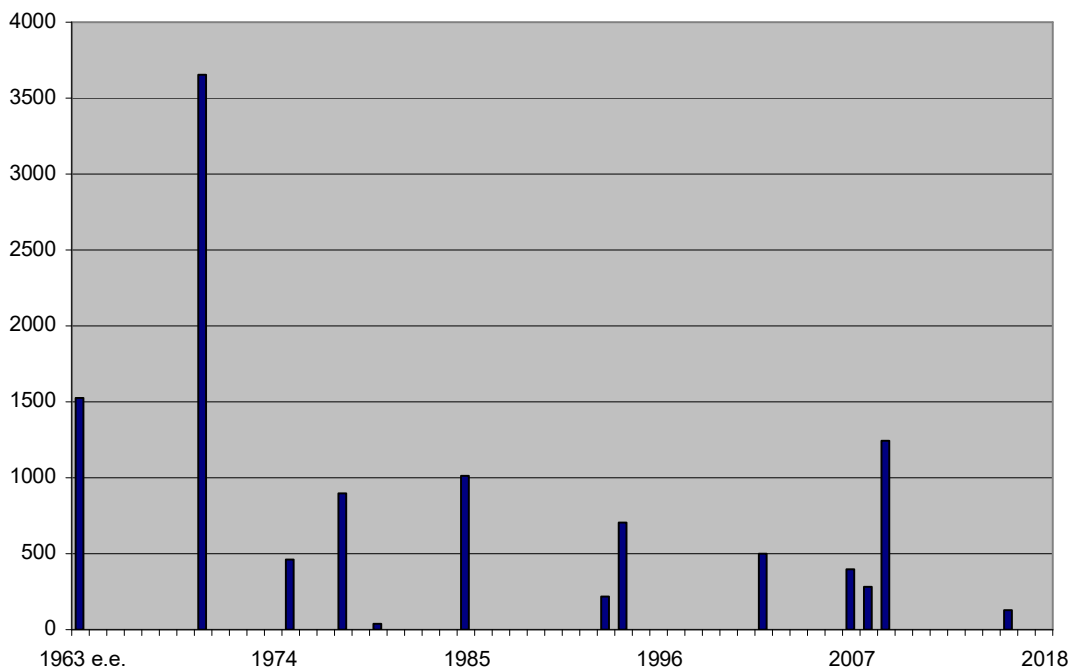
Europe is een high-tech bedrijf dat sinds 2012 is gevestigd op Haarveld en is verplaatst vanaf de 1e Energieweg (Bitseveld). AL-KO Luchttechniek is een groothandelbedrijf in een high-tech markt, dat in 2003 is verplaatst vanaf de Exportweg (Bitseveld) en een sterke groei heeft doorgemaakt. MMP (tegenwoordig Redkarma) is een ICT-bedrijf dat zich in 2007 in een nieuw kantoor heeft gevestigd. Alle bedrijven vallen binnen kennisintensieve segmenten van de bedrijvigheid.

- een ouder deel in de zuidpunt. Daar is sinds begin jaren zeventig Photonis gevestigd (verplaatst vanuit Delft): een high-tech bedrijf. Voorheen was hier ook een ander high-tech bedrijf gevestigd, namelijk Sentron Europe. Zij zijn in 2014, na een concentratie van drie vestigingen naar één, vertrokken naar Leek. Ook staat er nog een klein pand met wat kantoorruimte en een tandarts (totaal 14 arbeidsplaatsen in 2018).
- wonen en deels wonen-werken combinaties langs Aan de Vaart. Bij hier gevestigde bedrijven (in wat meer traditionele sectoren) werkten in 2018 in totaal vijf personen, in andere segmenten dan high-tech, bijvoorbeeld een galerie en een bedrijf in de autobranche.

Ouderdom bebouwing op Haarveld

In figuur 1.3 staat de ontwikkeling van de bebouwing. In figuur 1.4 staat tevens een kaart met de periodes waarin panden zijn gebouwd.

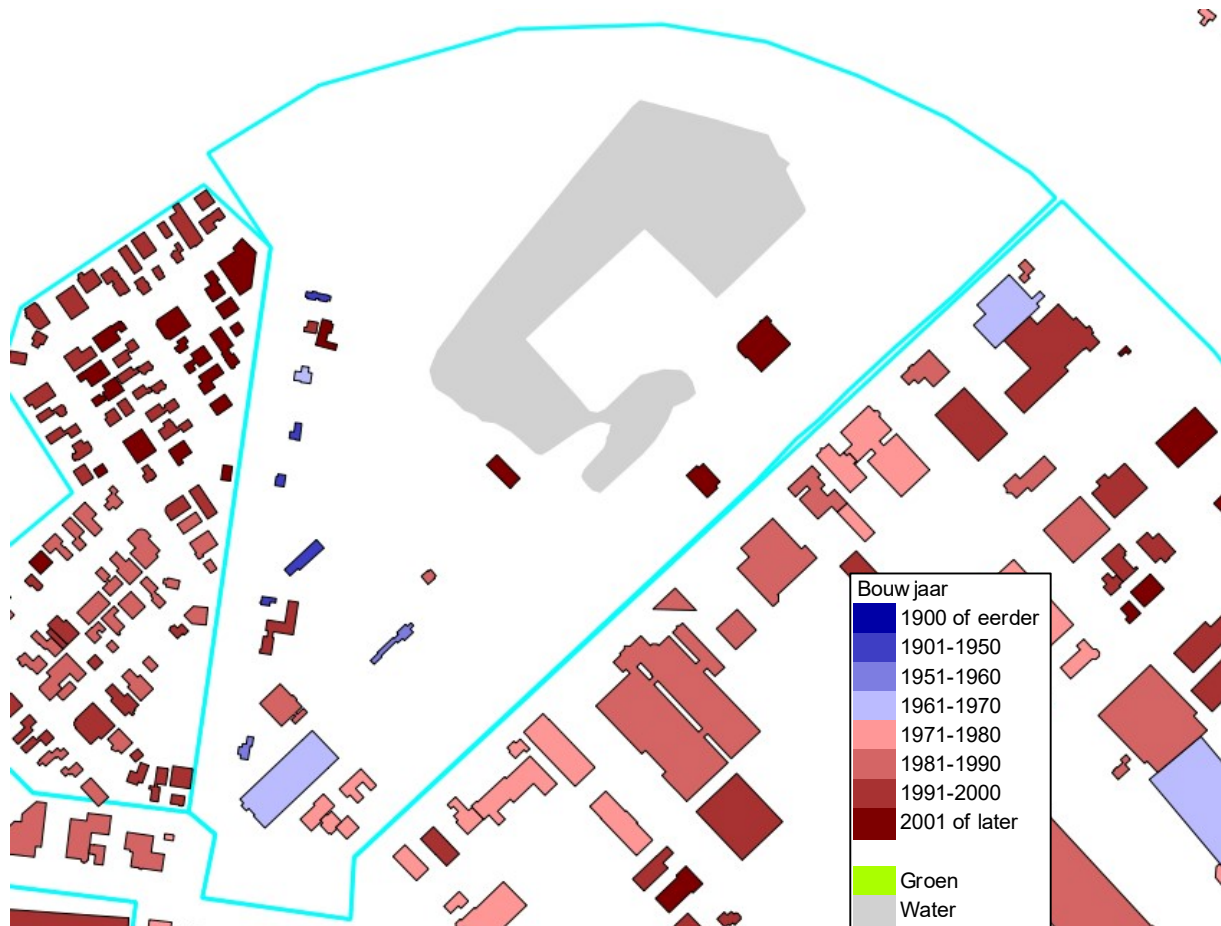
Figuur 1.3 Ontwikkeling bouw van bedrijfspanden op Haarveld



Opmerking: '1963 e.e.' is 1963 en eerder.

Als start van de ontwikkeling van Haarveld als 'Kennispark' kan 1970 worden beschouwd, toen het pand van Photonis werd gebouwd, met een oppervlakte van 3.600 vierkante meter. Inmiddels staat er op Haarveld 11 duizend vierkante meter aan gebouwen, waarvan 1.500 vierkante meter al in de periode 1963 of eerder was gebouwd (voornamelijk langs Aan de Vaart). Na enige bouwactiviteit in de periode 2007-2009 viel de nieuwe aanwas van gebouwen vrijwel stil. Ter vergelijking: op Bitseveld staat 192 duizend vierkante meter aan gebouwen.

Figuur 1.4 *Bouwperiodes gebouwenvoorraad Haarveld*



Uitgifte percelen op Haarveld sinds 1987

In figuur 1.5 staat de uitgifte van grond op Haarveld sinds 1987. Sinds 2002 is er in totaal 1.0 hectare uitgegeven. Geconcludeerd kan worden dat de uitgifte van kavels op Haarveld vooralsnog traag verloopt: de laatste tien jaar gaat het in totaal om 0.3 hectare.

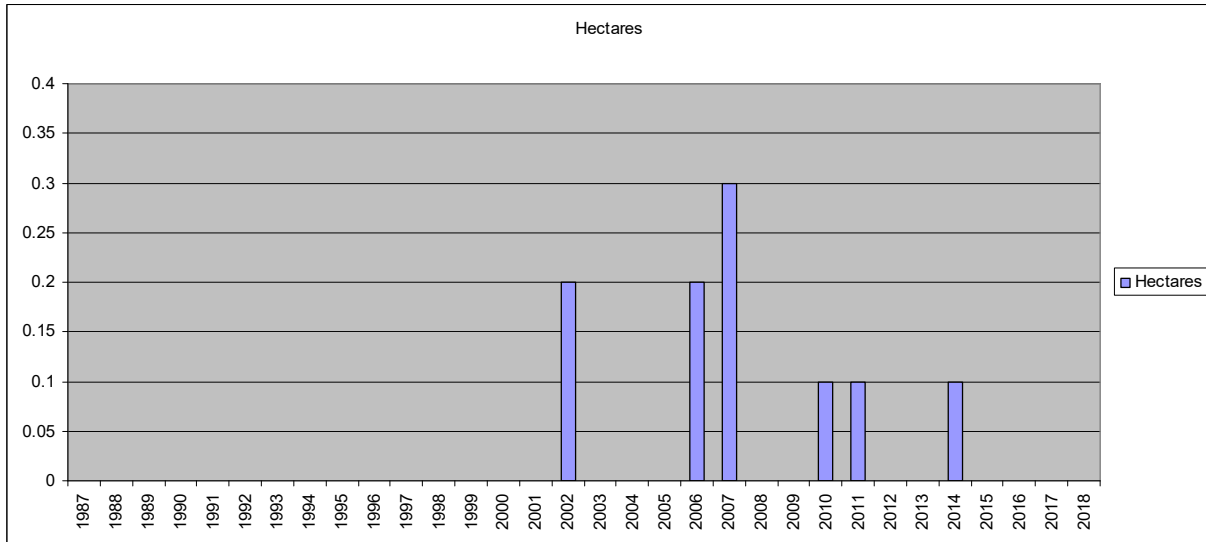
Bedrijvigheid op Haarveld

Sinds 1984 zijn er 39 bedrijven op enig moment gevestigd geweest op Haarveld, waarvan er nu nog 19 zijn te vinden op het Kennispark. Onder die bedrijven bevinden zich diverse kleine bedrijven die zijn gevestigd langs Aan de Vaart of in het kantoorgebouw op Dwaziewegen 4-10. In de hele periode 1984-2018 zijn er zes bedrijven geweest die op enig moment tien of meer werkzame personen hadden, waarvan er vier nu nog gevestigd zijn, namelijk Photonis, AL-KO, Regulateurs Europa en Redkarma (voorheen MMP). In alle gevallen gaat het hierbij om kennisintensieve bedrijven. In totaal zijn er 14 kennisintensieve bedrijven die op enig moment op Haarveld gevestigd zijn gevestigd, waarvan er nu nog tien over bestaan (twee in high-tech productie, één in technische handel, twee in ICT en vijf in adviesdiensten).

De verplaatsingendynamiek is niet groot geweest. Er heeft zich een klein bedrijf uit Tynaarlo gevestigd en er is een klein bedrijf vertrokken naar Emmen. Sentron (een high-tech bedrijf) is in 2014 vertrokken naar Leek, nadat het in 1991 van Bitseveld naar Haarveld was verplaatst. Ook Regulateurs Europa en AL-KO zijn verplaatst van Bitseveld naar Haarveld, alsmede een klein administratiekantoor. Uit de woonbebouwing hebben zich twee kleine bedrijven gevestigd op Haarveld. Intergemeentelijke

verplaatsingen waren dus zeldzaam en het aantal verplaatsingen van Bitseveld naar Haarveld was klein, met daarbij de kanttekening dat het bij deze vier bedrijven wel om kennisintensieve bedrijven ging.

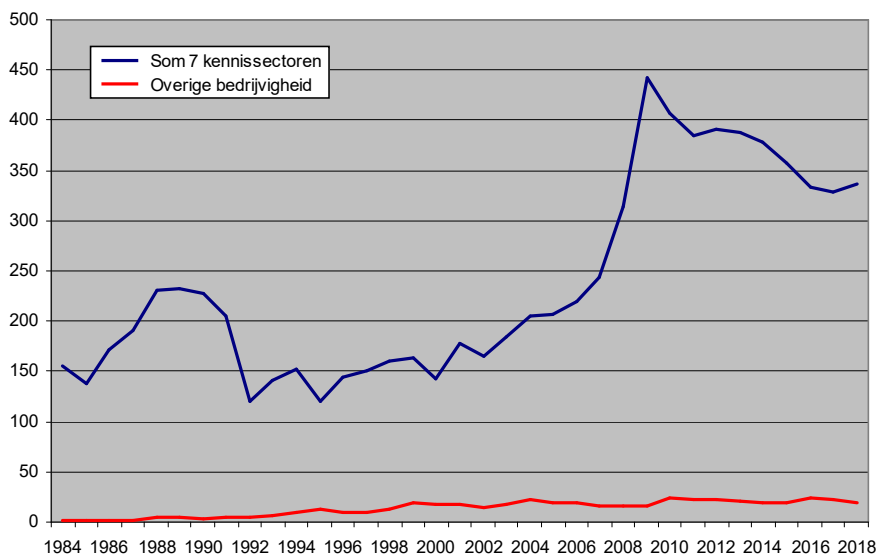
Figuur 1.5 Uitgifte van kavels op Haarveld, 1987-2018



Bron: IBIS voor 1987-2010; Regio Groningen Assen voor 2011-2018. Voor 2006 heeft Bureau Louter een correctie doorgevoerd.

In figuur 1.6 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op Kennispark Haarveld. Het gaat voornamelijk om kennisintensieve bedrijvigheid. Daarbij past de opmerking dat één bedrijf (Photonis) een aanzienlijk deel van de arbeidsplaatsen levert. Na een zeer sterke groei in de periode 2005-2009 sloeg daarna ook op Kennispark Haarveld de crisis toe.

Figuur 1.6 Ontwikkeling arbeidsplaatsen op Kennispark Haarveld



Toelichting: Zie hoofdstuk drie voor de afbakening van de zeven 'kennissectoren'.

2 Mogelijkheden voor de vestiging van kennisintensieve bedrijvigheid

Oorspronkelijk was Haarveld 'gereserveerd' voor kennisintensieve bedrijvigheid. Dat kan gaan om kennisintensieve productiebedrijven, R&D-bedrijven, handelsbedrijven in technologisch hoogwaardige producten, research of kennisintensieve dienstverlenende bedrijven (zoals ICT en adviesbureaus). Door Bureau Louter is een selectie van 'kennisintensieve bedrijven' bepaald, die bestaat uit zeven deelsectoren, waaronder de kunststoffenindustrie en high-tech industrie (zie *'Economische perspectieven voor Noordenveld'*). In dit hoofdstuk wordt samengevat welke ontwikkelingen er in deze selectie van kennisintensieve bedrijven hebben plaatsgevonden. Daarbij staan vooral ontwikkelingen in de industrie centraal. Ten eerste omdat juist die bedrijvigheid relatief sterk is vertegenwoordigd in Noordenveld en ten tweede omdat juist dat type bedrijvigheid vooral op bedrijventerreinen gevestigd is.

Industrie in Noordenveld

In tabel 2.1 staan het aantal arbeidsplaatsen en het aantal vestigingen in de industrie in Noordenveld, onderscheiden naar de drie voormalige gemeenten. Tevens is aangegeven welk deel kennisintensieve industrie daarvan inneemt. Hieruit blijkt dat:

- Roden duidelijk het grootste deel van de arbeidsplaatsen in de industrie voor zijn rekening neemt: ruim 91% van alle arbeidsplaatsen in de industrie in Noordenveld en vrijwel 100% van alle arbeidsplaatsen in kennisintensieve industrie.
- In Noordenveld nemen bedrijven in kennisintensieve industrie 80% van het totaal van alle arbeidsplaatsen in industrie voor hun rekening en in Roden zelfs 88% (nationaal is dat aandeel slechts 18%).

Tabel 2.1 *Industrie in Noordenveld, 2018*

Gebied	Industrie		Waarvan kennisintensieve industrie	
	Arbeidsplaatsen	Vestigingen	Arbeidsplaatsen	Vestigingen
Roden	891	59	780	16
Norg	54	21	1	1
Peize	29	10	0	0
Noordenveld	974	90	781	17

In de kunststofindustrie zijn er in Roden totaal 238 arbeidsplaatsen, in de high-tech zijn er 542 arbeidsplaatsen en in overige industrie 111. In de overige industrie zijn er 43 vestigingen, dus gaat het daar vrijwel uitsluitend om kleine bedrijven.

Vestigingen met minstens 50 arbeidsplaatsen in kennisintensieve industrie zijn

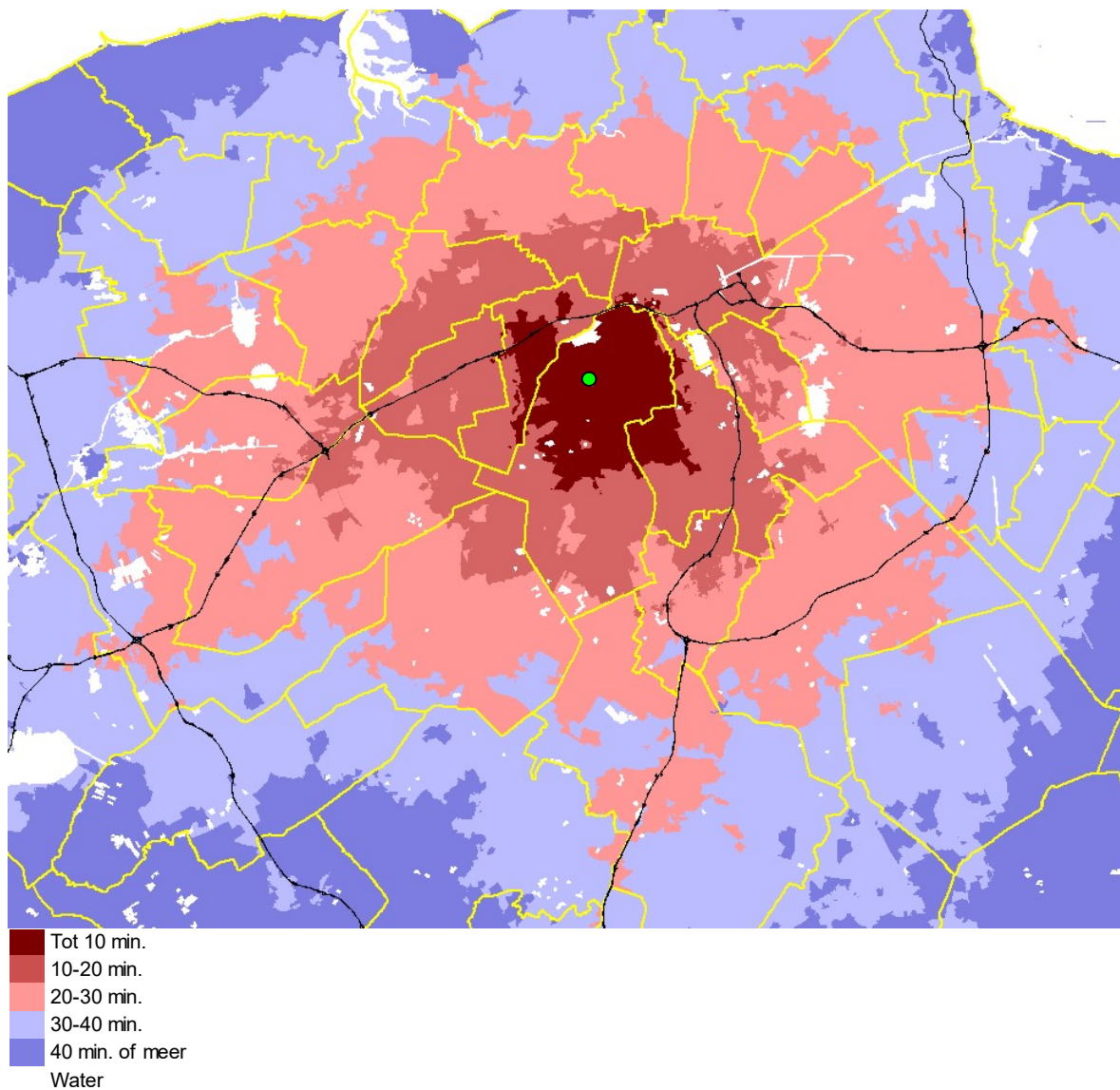
- Photonis, een specialist in sensor technologieën. Volgens hun eigen website werken er 350 mensen in Roden (en wereldwijd 1.100). Dat is overigens meer dan volgens het Vestigingenregister (waarvan de gegevens hier zijn aangehouden). Van het personeel is 25% wetenschapper en 10% van de omzet wordt besteed aan R&D.
- VDH houdt zich bezig met het ontwikkelen/producieren van mechanische/elektrotechnische instrumenten voor het meten van temperatuur, druk en luchtvochtigheid. In Roden staat de hoofdvestiging en er is een R&D-afdeling.
- IMDS, een groeiende specialist in medische technologie (bestralingsapparatuur). Dit is een technologisch hoogwaardig bedrijf, met onder andere eigen productontwikkeling. Het bedrijf heeft haar wortels in Cordis: het is opgericht door een aantal voormalige werknemers van Cordis. Dit bedrijf was genomineerd als beste Drentse ondernemer van het jaar 2018.
- Stiko: een bedrijf dat zich bezighoudt met de productie van meet- en regelapparatuur.
- Villeroy & Boch: een bedrijf dat zich bezighoudt met de ontwikkeling en productie van badkamers met behulp van de in eigen beheer ontwikkelde kunststof Quaryl.

- VDL Wientjes. Een van oudsher in Roden gevestigd bedrijf dat zich bezighoudt met de ontwikkeling van hoogwaardige kunststofproducten en (evenals IMDS) is gevestigd in het voormalige pand van Cordis Europe.
- Elton. Een bedrijf dat kunststofproducten maakt, zoals tocht oplossingen en vingerbeschermingsprofielen. In maart 2019 opent Elton een productielijn voor zonnepanelen.

Ontwikkeling van kennisintensieve industrie in Roden en omgeving

Ontwikkelingen in kennisintensieve bedrijvigheid zijn onderzocht op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Om ontwikkelingen op regionaal niveau te bepalen is een voor Roden 'relevante regio' afgebakend. Dat is een gebied binnen een reistijd over de weg van dertig minuten tot Haarveld (het rode gebied in figuur 2.1).

Figuur 2.1 Relevante regio voor Roden



Wanneer ervan uit wordt gegaan dat voor kennisintensieve bedrijven het 'human capital' (de kennis van het personeel) de belangrijkste productiefactor vormt en een reistijd voor woon-werk verkeer van een half uur voor de meeste personeelsleden aanvaardbaar wordt geacht (vooral voor hoog opgeleiden) geeft figuur 2.1 het gebied aan waarbinnen het voor bedrijven geen bezwaar is om eventueel naar Roden te verplaatsen (en daarbij het grootste deel van het personeel te behouden). Dit wordt daarom de 'relevante regio' voor Roden genoemd van waaruit mogelijk bedrijven naar Roden zouden kunnen verplaatsen.

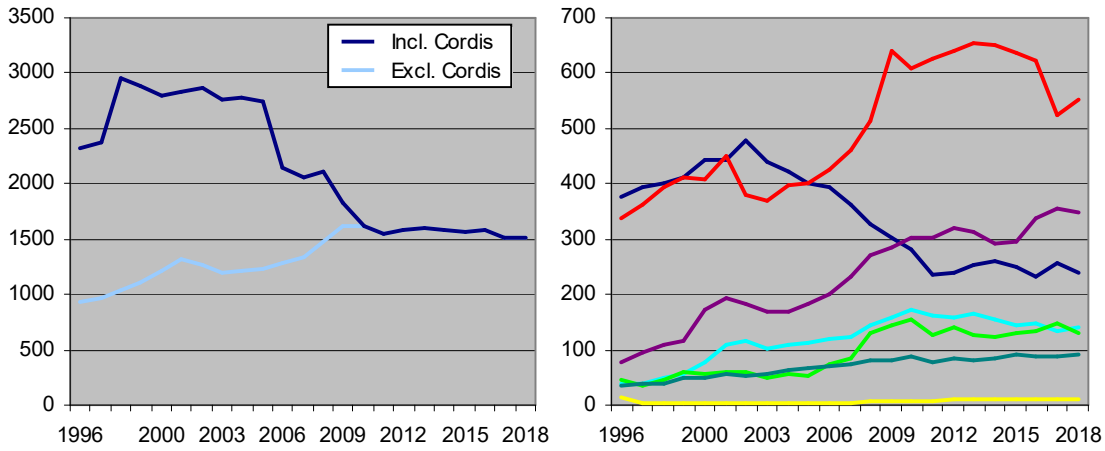
In figuur 2.2 staat links de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen voor de totale kennisintensieve bedrijvigheid en rechts het onderscheid naar zeven deelsectoren. Hier is daarbij vooral de ontwikkeling in de kunststoffenindustrie en de high-tech industrie relevant.

In Noordenveld is het aantal arbeidsplaatsen in kennisintensieve bedrijvigheid afgenomen. Dat was echter vooral het gevolg van het vertrek van Cordis Europe. Zonder Cordis zou sprake zijn geweest van een toename (hoewel die na de kredietcrisis stagneerde). Nationaal groeide de werkgelegenheid in de kennisintensieve bedrijvigheid sterker en binnen de relevante regio van Roden (in relatieve zin) nog sterker.

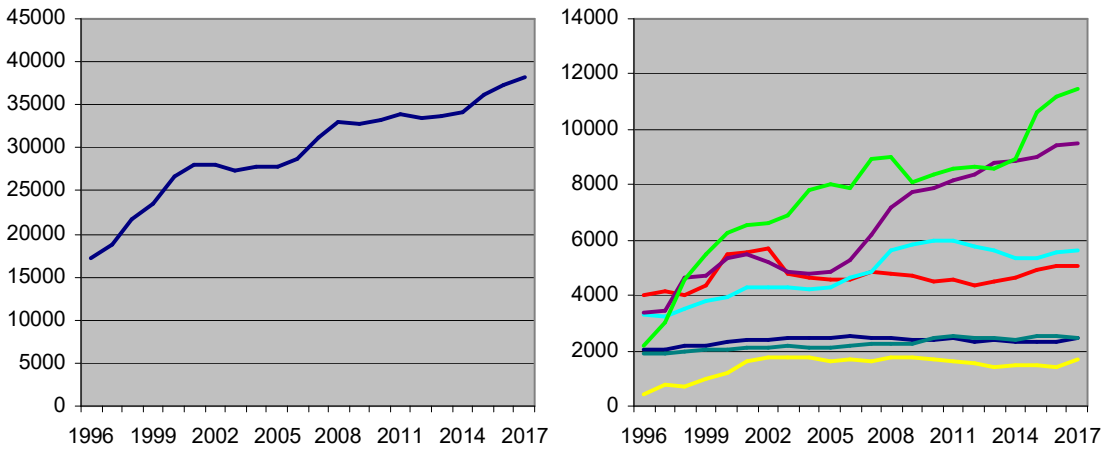
Uit het onderscheid naar deelsectoren blijkt dat de twee typen kennisintensieve industrie in Noordenveld een verschillende ontwikkeling kenden: in de kunststoffenindustrie was sprake van een afname sinds 1996 (maar een stabilisatie in meer recente jaren), terwijl er groei werd gerealiseerd in de high-tech sector. Naarmate een gebied kleiner is, zullen incidentele gebeurtenissen een groter effect hebben op de ontwikkelingen. Zo is de afname in de high-tech sector tussen 2016 en 2017 het gevolg van het vertrek van Resato naar Assen: was dat bedrijf in Roden gevestigd gebleven (waar het lang naar uitzag) dan zou het aantal arbeidsplaatsen niet zijn afgenomen. Nationaal bleef het aantal arbeidsplaatsen in de kunststoffenindustrie sinds 1996 vrijwel gelijk, maar nam het aantal arbeidsplaatsen in de high-tech industrie af. Dit in tegenstelling tot de ontwikkeling in de relevante regio. Daar was namelijk voor beide kennisintensieve typen industrie sprake van een toename van het aantal arbeidsplaatsen.

In figuur 2.3 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar in Noordenveld en de relevante regio, uitgedrukt als index van het nationaal gemiddelde, dat op 1 is gesteld. Bij een score van 1 is de relatieve vertegenwoordiging van een sector exact gelijk aan het nationaal gemiddelde. Uit figuur 2.3a blijkt dat de kunststoffenindustrie en, vooral, high-tech industrie in Noordenveld duidelijk sterker is vertegenwoordigd dan het nationaal gemiddelde. Voor de andere kennisintensieve sectoren geldt dat niet. Uit figuur 2.3b blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen per inwoner van 15-64 jaar zich in de high-tech industrie binnen de relevante regio voor Roden opvallend gunstiger heeft ontwikkeld dan nationaal gemiddeld. In wat mindere mate geldt dat ook voor de kunststoffenindustrie. Beide lijnen blijven ook oplopen. Op basis hiervan kan worden aangenomen (hoewel dat uiteraard niet zeker is) dat ook in de toekomst de werkgelegenheid in deze sectoren zich in de relevante regio bovengemiddeld zal ontwikkelen. Voor high-tech industrie gaat het om een toename met meer dan 3% per jaar boven het nationaal gemiddelde, bij de kunststoffenindustrie om een toename met ruim een procent per jaar boven het nationaal gemiddelde. Van deze bevindingen zal in het volgende hoofdstuk, waarin prognoses staan voor de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in Noordenveld, gebruik worden gemaakt.

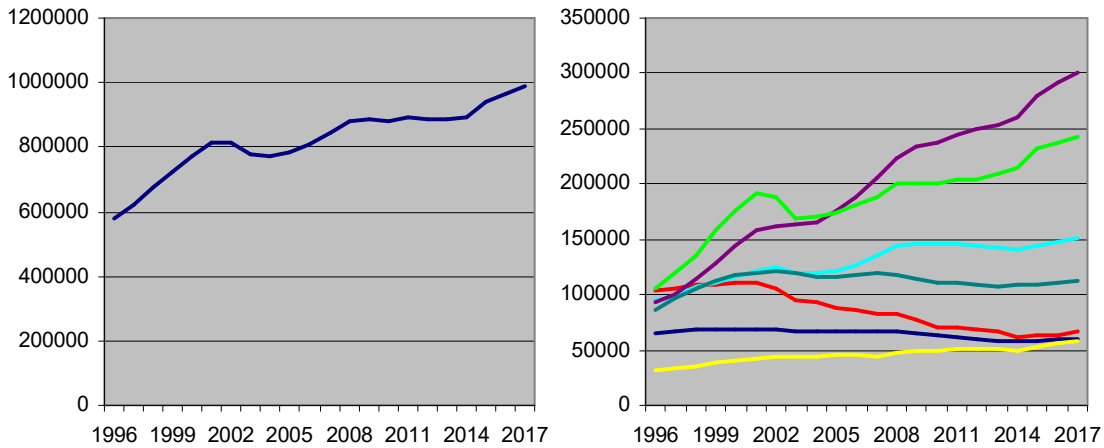
Figuur 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid in kennisintensieve bedrijvigheid



a. Noordenveld



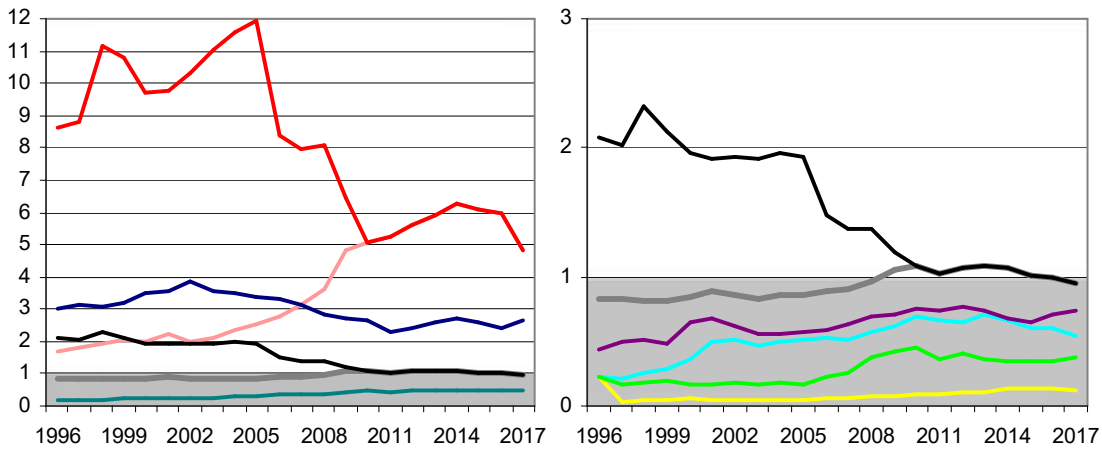
b. Relevante regio



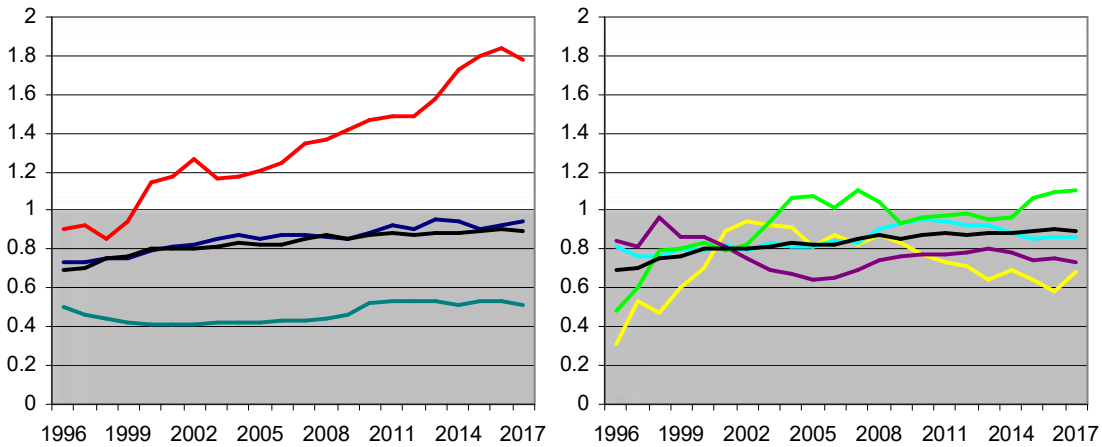
c. Nederland



Figuur 2.3 Ontwikkeling werkgelegenheid per inwoner van 15-64 jaar, t.o.v. Nederland = 1



a. Noordenveld



b. Relevante regio

- Kunststof
- High-tech
- HT excl. Cordis
- Research
- Technisch advies
- Overig advies
- ICT
- Technische groothandel
- Totaal
- Totaal excl. Cordis

3 Ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in Noordenveld

In dit hoofdstuk staat een impressie van ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen in Noordenveld, inclusief een prognose voor de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030. In het nog te verschijnen rapport '*Economische perspectieven voor Noordenveld*' van Bureau Louter wordt nader op dit thema ingegaan.

3.1 Bedrijventerreinen in Noordenveld

In overleg met de gemeente Noordenveld zijn zeven bedrijventerreinen geselecteerd in Noordenveld: vijf in Roden, één in Peize en één in Norg. De zeven bedrijventerreinen kunnen als volgt worden getypeerd:

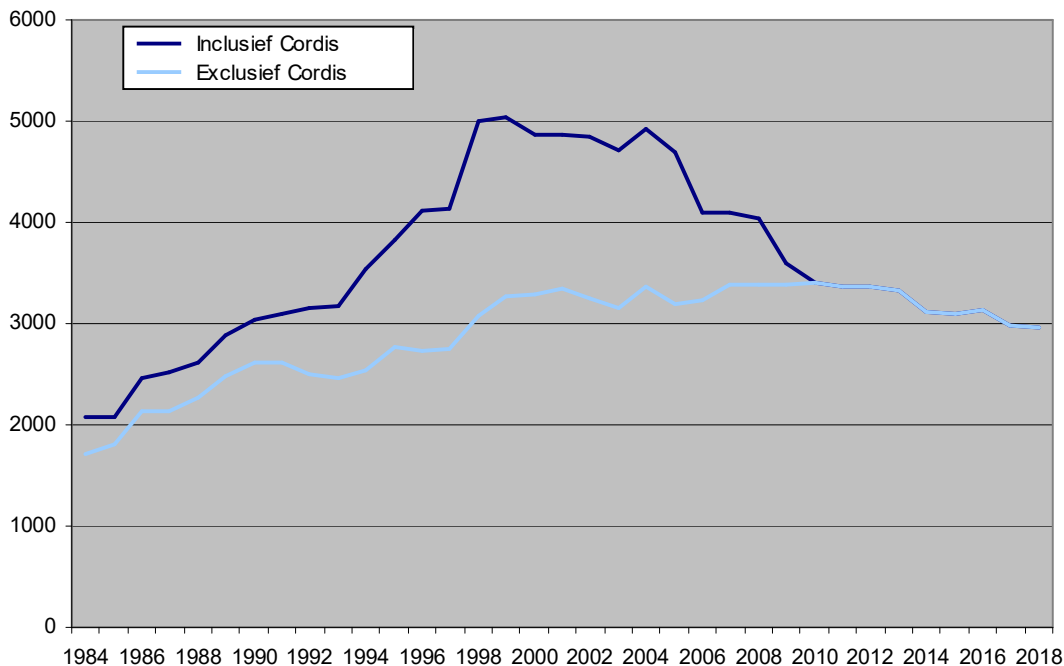
- Vrijtijdsboulevard: een terrein met als doelgroep bedrijven uit de vrijetijdsindustrie, hoewel er ook veel andere typen op consumenten gerichte activiteiten zijn gevestigd. Dit is een gebied dat in de loop der tijden is ontstaan. Het zuidelijk deel bestaat uit panden van 1960 of ouder (soms aanzienlijk ouder), met uitzondering van Gedempte Haven 3 (uit 2001), waar Intersport is gevestigd, een middendeel met gebouwen uit 1982 en 1990 (het gebouw van Kampeerhal Roden, voorheen De Vrijbouter) en een noordelijk deel van 1990 en later (met uitzondering van twee panden uit 1960). Op een leeg kavel van ongeveer twee hectare tegenover de Kampeerhal Roden was voorheen Roden Staal gevestigd. Na het vertrek naar Drachten in 2004 werden de panden op dit kavel gesloopt.
- Bitseveld: een groot standaard bedrijventerrein dat in fases is opgebouwd. Het is van oudsher vooral een industrieel bedrijventerrein. Verspreid over het terrein bevinden zich ook diverse bedrijfswoningen. Tevens zijn er, vooral op de nieuwere delen, enkele kantoren gevestigd. Opvallend is ook het vrij grote areaal aan 'lege plekken' op het terrein, vooral op het middendeel. Het gehele terrein is uitgegeven, dus het gaat hier om 'onbebouwde reserves'.
- Noordhoek. Dit terrein is sinds 1984 ontwikkeld. Het betreft hoofdzakelijk woon-werk kavels, hoewel ook pure werkkavels zijn toegestaan. De grootste uitgiftepieken waren in de periode 1989-1992 en 1997-2002. De laatste vijftien jaar heeft hier geen uitgifte van kavels meer plaatsgevonden.
- Westeres (perifere detailhandel). Dit terrein bestaat uit een ouder deel langs de Ceintuurbaan Noord (bebouwing van 1968-1970, waaronder een kantoor), een nieuwer deel met uitsluitend perifere detailhandel (bebouwing 1999-2001: tien verblijfsobjecten met in totaal 19.295 vierkante meter winkelruimte met in 2018 werkgelegenheid voor 51 personen), een recente toevoeging aan de noordkant (bouwvergunning verleend in 2018 voor een bedrijfspand) en een uitbreiding van het terrein, waar sinds 2013 een brandweerkazerne staat.
- Haarveld (hoogwaardige bedrijvigheid). Zie ook hoofdstuk 1: dit is van oorsprong een 'kennispark' in een zeer fraaie omgeving, waarbij het deel ten westen van Vlasveen wat ouder is. In het 'nieuwere' deel van Haarveld staan drie gebouwen (uit 2002, 2007 en 2009), waaronder twee kantoren. Ten zuiden/westen van Vlasveen staan, naast enkele kleinere panden langs Aan de Vaart, in de zuidelijke punt van het Kennispark panden uit 1970, 1978 en 1985.
- De Westerd: van oudsher was hier een distributiecentrum van Coop gevestigd. In 2014 vertrok dat bedrijf naar Gieten. In het pand is inmiddels het distributiecentrum van Op = op gevestigd, maar er werken nu minder mensen. Daarnaast bestaan delen van het terrein ook uit woon-werk kavels.
- Bedrijventerrein Norg. Dit terrein bestaat uitsluitend uit woon-werk kavels. Van de 13 kavels zijn er 11 uitgegeven in de periode 1995-1998 (een periode van hoogconjunctuur). Daarnaast waren er nog uitgiftes in 2005 en 2012.

Werkgelegenheid bedrijventerreinen

In figuur 3.1, 3.2 en 3.3 staat de ontwikkeling van arbeidsplaatsen op de zeven bedrijventerreinen in Noordenveld, met in figuur 3.2 en 3.3 een onderscheid naar economische sectoren.

Inclusief Cordis nam het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in Noordenveld tussen 1984 en 1998 toe van 2 duizend naar 5 duizend, om daarna af te nemen naar iets minder dan 3 duizend arbeidsplaatsen in 2018. Exclusief Cordis verliep de ontwikkeling geleidelijker: een gestage groei van 1984 tot de eeuwwisseling, daarna een aantal jaren een ongeveer gelijk blijvend aantal arbeidsplaatsen en de laatste jaren een lichte afname van de werkgelegenheid. Later in dit hoofdstuk zal duidelijk worden dat de periode van groei van het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen samenvalt met de periode dat er nog een aanzienlijke uitgifte van bedrijfskavels plaatsvond (tot en met 2002). Bij de recente afname speelt de economische laagconjunctuur een rol.

Figuur 3.1 Arbeidsplaatsen op bedrijventerrein Noordenveld, 1984-2018

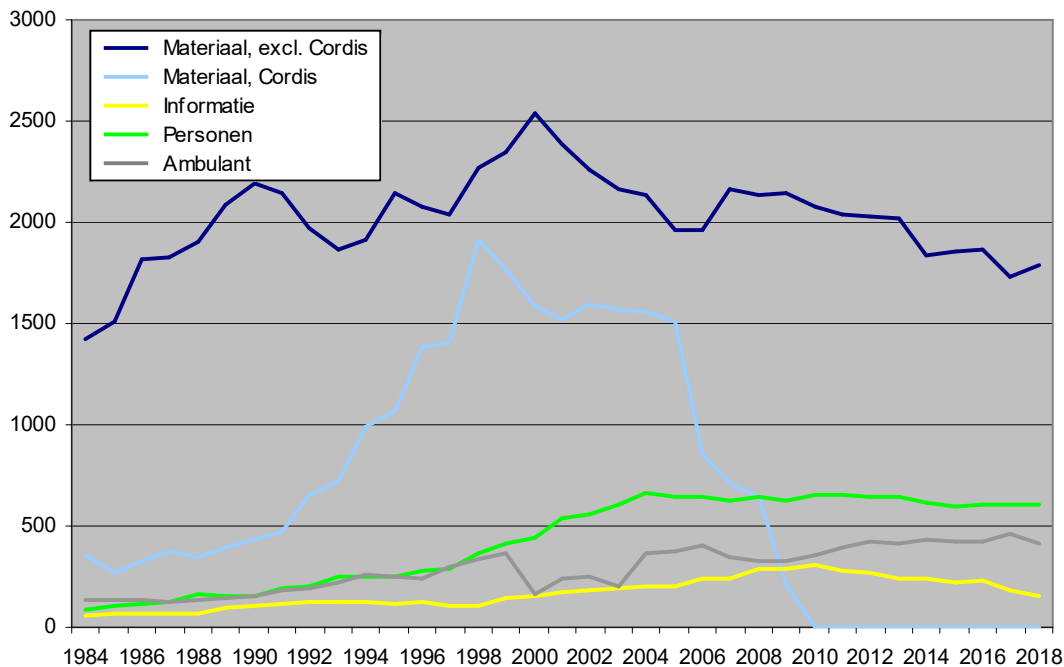


In figuur 3.2 is de bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Noordenveld onderscheiden naar drie typen bedrijvigheid:

- materiaalgeoriënteerde activiteiten: deze houden zich bezig met de winning, productie en distributie van materiële goederen. Ze kunnen worden onderverdeeld naar landbouw, industrie, bouwnijverheid, groothandel en transport. Vaak zijn deze bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen (met uitzondering van landbouw) en het personeelsbestand bestaat voor een relatief groot deel uit technisch opgeleiden;
- informatiegeoriënteerde activiteiten: deze houden zich bezig met het verkrijgen, verwerken en verstrekken van informatie. Ze kunnen worden onderverdeeld naar financiële diensten, kennisdiensten (adviesdiensten, ICT) en openbaar bestuur. Vaak zijn deze bedrijven gevestigd in kantoren en er werken relatief veel economisch opgeleiden;
- personengeoriënteerde activiteiten: deze houden zich bezig met directe persoonlijke dienstverlening. Hier vallen onder detailhandel, vrijetijdsactiviteiten, onderwijs en zorg. Zowel mensen met een verzorgende als een economische opleiding werken hier. Dit type bedrijvigheid is voor een groot deel gevestigd in de centra van gemeenten/plaatsen of op specifieke voorzieningenlocaties en deels ook in woonwijken.

Daarnaast is er nog een specifiek type economische activiteiten waarbij geldt dat werkzaamheden vooral 'op locatie' plaatsvindt (voorbeelden zijn thuiszorg, schoonmaakbedrijven, catering, enzovoorts). Het personeel van deze bedrijven is in het Vestigingenregister volledig toegewezen aan het adres waar het kantoor is gevestigd. Het daar werkzame kantoorpersoneel is bij dit type activiteiten veelal echter slechts een klein deel van het volledige personeelsbestand. Wanneer dat kantoor dan wordt verplaatst van de ene naar de andere locatie, lijkt sprake te zijn van een grote verschuiving in werkgelegenheid tussen die twee locaties, terwijl dat voor de feitelijk verrichte werkzaamheden niet geldt. Dergelijke activiteiten zijn hier aangeduid als 'ambulante activiteiten'. Deze blijken nog een substantiële bijdrage te leveren aan het aantal aan bedrijventerreinen toegewezen arbeidsplaatsen. Het grootste deel daarvan komt voor rekening van een schoonmaakbedrijf op Bitseveld, dat is gevestigd in een kantoorgebouw van ruim 800 vierkante meter (op een kavel van 0.2 hectare). Er is hier zeker geen sprake van een aantal arbeidsplaatsen van ruim 1.500 per hectare: het overgrote deel van deze werknemers werkt namelijk op locatie.

Figuur 3.2 Arbeidsplaatsen op bedrijventerrein, 1984-2018, brede sectoren

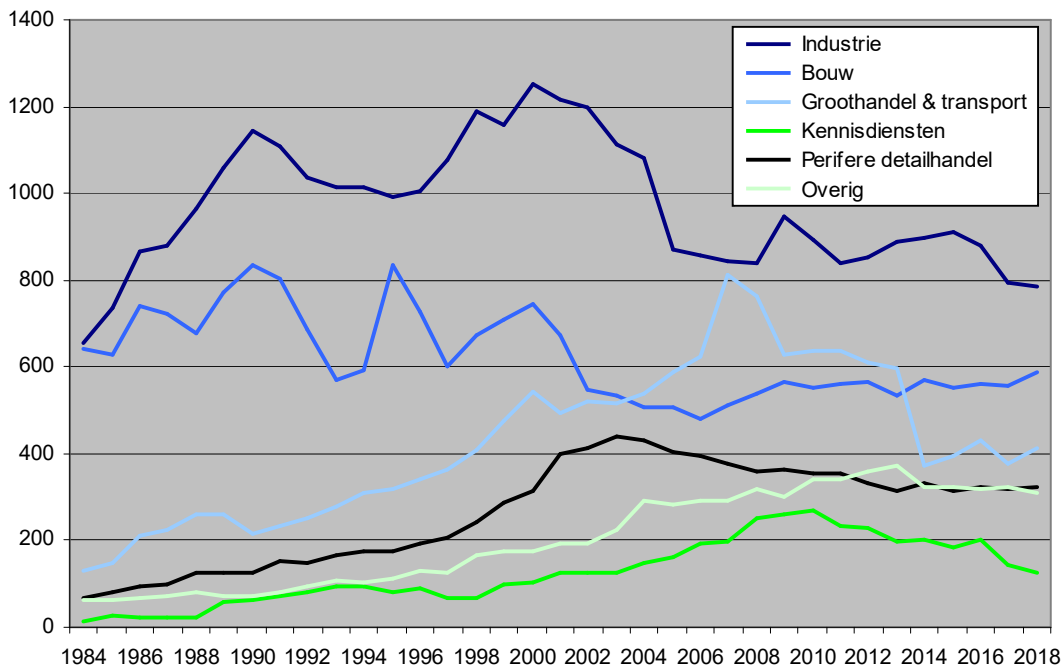


Ook exclusief Cordis leveren materiaalgeoriënteerde activiteiten duidelijk de grootste bijdrage aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Omdat juist onder materiaalgeoriënteerde activiteiten vallende bedrijven vaak op bedrijventerreinen zijn gevestigd, mocht dit worden verwacht. Het omslagpunt van een gestage toename naar een gestage afname van het aantal arbeidsplaatsen valt exact samen met de eeuwwisseling. Personengeoriënteerde en informatiegeoriënteerde activiteiten zijn 'van nature' wat minder gericht op bedrijventerreinen. Vanuit een lage basis in 1984 kon voor beide typen bedrijvigheid wel een groei worden gesignaleerd: voor personengeoriënteerde activiteiten tot 2004, waarna een stabilisatie optrad en voor informatiegeoriënteerde activiteiten tot 2010, toen de effecten van de kredietcrisis voelbaar werden en het aantal arbeidsplaatsen zelfs afnam. Het aandeel van materiaalgeoriënteerde activiteiten in het totaal aantal arbeidsplaatsen (exclusief ambulante activiteiten) op bedrijventerreinen in Noordenveld, nam af van 92.5% in 1984 naar 68.6% in 2010, om daarna weer iets toe te nemen naar 70.2% in 2018. Het aandeel van informatiegeoriënteerde activiteiten groeide eerst van 3.1% in 1984 naar 10.1% in 2010, om daarna weer af te nemen naar 6.1% in 2018. Hoewel er wel een aantal kantoren is gevestigd, worden de bedrijventerreinen in Noordenveld dan ook zeker niet gekenmerkt door grote kantorenconcentraties. Het

aandeel van personegeoriënteerde activiteiten in het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen nam in Noordenveld toe van 4.5% in 1984 naar 21.4% in 2010, om daarna nog licht toe te nemen naar 23.7% in 2018. Daarbinnen nam perifere detailhandel overigens ruim de helft voor zijn rekening. Dat is een type activiteiten dat, in tegenstelling tot andere typen detailhandel, wordt toegestaan op bedrijventerreinen en waarvoor bedrijventerreinen zelfs een geschikte locatie vormen. Worden materiaalgeoriënteerde activiteiten en perifere detailhandel opgeteld dan was hun aandeel in het totaal aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in Noordenveld 95.9% in 1984 en nog altijd 83.0% in 2018.

Uit figuur 3.3 blijkt dat in termen van arbeidsplaatsen industrie in 2018 de grootste bijdrage levert op bedrijventerreinen in Noordenveld, gevolgd door bouwnijverheid en groothandel & transport. Het aantal arbeidsplaatsen is ongeveer gelijk in perifere detailhandel en een brede groep 'overige bedrijvigheid'. Kennisdiensten leveren de kleinste bijdrage.

Figuur 3.3 Arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen Noordenveld, 1984-2018, economische sectoren



Opmerking: Industrie exclusief Cordis

Er bestaan duidelijke verschillen in de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen tussen de zes onderscheiden sectoren:

- De industrie (exclusief Cordis) verdubbelde bijna tussen 1984 en 2000, viel daarna sterk terug, maar wist sinds de kredietcrisis het aantal arbeidsplaatsen ongeveer te handhaven. Het gaat hierbij voornamelijk om kennisintensieve industrie (zie hoofdstuk 2).
- Met schommelingen in de tijd nam het aantal arbeidsplaatsen in de bouwnijverheid tot 2006 af, om daarna licht te stijgen.
- Groothandel & transport kende in eerste instantie een zeer sterke groei van het aantal arbeidsplaatsen. Na de kredietcrisis ging het echter hard achteruit (onder andere door het vertrek van Coop van De Westerd naar Gieten), om recentelijk te stabiliseren.
- Perifere detailhandel (PDV) groeide sterk tot en met 2003, maar viel daarna gestaag terug.
- Kennisdiensten vertoonden groei tot net na de kredietcrisis, maar vielen daarna terug.

- De 'overige bedrijvigheid' (een zeer brede groep met onder andere detailhandel, anders dan perifere detailhandel, vrijetijdsactiviteiten, onderwijs, zorg, openbaar bestuur en financiële diensten) is slechts bescheiden vertegenwoordigd op bedrijventerreinen, maar groeide wel gestaag, met in de laatste jaren een stabilisatie.

Ruimte op bedrijventerreinen

Bureau Louter heeft de bedrijventerreinen zo nauwkeurig mogelijk afgebakend en aan de hand van de percelen de hoeveelheid uitgegeven terrein bepaald. Daarnaast is door Bureau Louter een inschatting gemaakt van de 'onbebouwde reserves' en van het 'aanbod' (percelen met leegstaande panden). Ook is aangegeven hoeveel uitgeefbaar terrein (inclusief harde plannen) er op dit moment nog is.

Tabel 3.1 *Bedrijventerreinen in Noordenveld, netto hectares*

Bedrijventerrein	Uitgegeven	In gebruik werken	Waarvan		Bestaand aanbod	Alleen wonen	Nog uitgeefbaar
			In gebruik wonen-werken	Onbebouwd			
Vrijetijdsboulevard	10.94	9.25		0.53	1.16		(1.9)
Bitseveld	57.53	44.78	2.97	5.76	3.87	0.15	
Noordhoek	7.41	0.84	4.27	0.09	0.29	1.92	
Westeres	6.03	5.90			0.13		0.8
Haarveld	4.47	3.26	0.32			0.89	10.7
De Westerd	10.49	5.83	4.03	0.39		0.24	0.8
Bedrijventerrein Norg	1.95		1.80			0.15	
Totaal	98.82	69.86	13.39	6.77	5.45	3.36	12.3

Toelichting:

'Uitgegeven' betreft de netto oppervlakte, dus exclusief straten, groenstroken en water.

'In gebruik' betreft kavels waar op dit moment één of meer bedrijven actief zijn.

'Onbebouwde reserves' betreft uitgegeven terrein zonder bebouwing, dat niet in gebruik is genomen. Dit is bepaald door Bureau Louter.

Bij het 'aanbod' gaat het om een inventarisatie van de NVM (Funda in Business), aangevuld met informatie die niet door de NVM wordt vermeld. De vertaling van vierkante meters gebouwen naar hectares ruimte is gemaakt door Bureau Louter. Het betreft hier een inschatting.

Bij 'in gebruik wonen-werken' gaat het om woonwerk kavels, bij 'In gebruik werken' om kavels waar alleen bedrijven zijn gevestigd en niet wordt gewoond.

'Alleen wonen' betreft kavels waar wel mensen wonen, maar waar geen bedrijf (meer) actief is.

'Nog uitgeefbaar' is inclusief 1.3 hectare aan harde plannen (op Haarveld). De gegevens zijn ontleend aan een overzicht per 1-1-2019 dat is opgesteld door de Regio Groningen Assen. Het kavel op de Vrijetijdsboulevard (waar voorheen Roden Staal was gevestigd) wordt op dit moment niet als aanbod beschouwd en is daarom tussen haakjes geplaatst. Opgemerkt moet worden dat de aangegeven hectares hier niet altijd exact overeenkomen met de opgemeten oppervlakte van de nog uitgeefbare kavels (voor zowel Westeres als De Westerd is de opgemeten oppervlakte iets hoger). Hier wordt in overleg met de gemeente Roden echter de registratie door de Regio Groningen Assen aangehouden.

Bij het deel van de uitgegeven terreinen dat momenteel alleen voor wonen wordt gebruikt gaat het deels om percelen die van oudsher alleen voor wonen werden gebruikt (een boerderij op Bitseveld; woningen langs Aan de Vaart op Haarveld) en deels om percelen die in de loop der tijden alleen nog maar een woonfunctie overhielden, na oorspronkelijke uitgifte als woon-werk. Dat komt vooral voor op (het zuidelijk deel van) Noordhoek en, in mindere mate, op De Westerd en bedrijventerrein Norg.

Om een inschatting te maken van het totale areaal aan onbebouwde reserves zijn alle percelen beoordeeld. Er blijken op Bitseveld drie percelen te zijn die weliswaar zijn uitgegeven, maar waar nog geen bebouwing staat (en die ook niet in gebruik zijn als parkeerplaats of voor opslag) en waarvoor een directe aansluiting op de weg mogelijk is. In totaal gaat het om 4.31 hectare. Daarnaast is per perceel nagegaan of er nog aaneengesloten delen zijn die niet in gebruik zijn en waarvoor een directe ontsluiting naar een weg

mogelijk is. Daarbij is een minimumomvang van 0.3 hectare aangehouden om te voorkomen dat elk strookje groen als 'onbebouwde reserve' wordt beschouwd. Dit leidde tot nog eens 2.36 hectare aan onbebouwde reserves: op Bitseveld, op de Vrijtijdsboulevard en op De Westerd. Per geval zal het verschillen of deze onbebouwde reserves beschikbaar zijn of mogelijk in de toekomst beschikbaar komen voor de markt of dat zij voor toekomstige uitbreiding van bedrijven die eigenaar zijn van de grond worden gebruikt.

In totaal resulteert een onbebouwde reserve van 6.77 hectare. Dat is 7.1% van het totale uitgegeven areaal (gemeten exclusief de uitgegeven delen op de terreinen die momenteel alleen een woonfunctie vervullen) en op Bitseveld zelfs 10%. Hierbij moet worden aangetekend dat er ook op veel bedrijventerreinen in andere gemeenten sprake is van onbebouwde reserves en dat deze zeker niet alle voor de markt beschikbaar zijn omdat ze als strategische reserve worden aangehouden. Uit diverse onderzoeken van Bureau Louter in het Noorden van Nederland blijkt dat er gemiddeld sprake is van ongeveer 5% aan onbebouwde reserves. Slechts op Bitseveld ligt het percentage aan onbebouwde reserves daar ruim boven. Een reële aanname lijkt dan ook dat het deel boven de 5% (eventueel op termijn) als extra aanbod kan worden beschouwd voor de vestiging van bedrijven: gezien de ligging van deze onbebouwde (delen van) percelen op het terrein is uitgifte voor woonbebouwing niet waarschijnlijk. Het gaat dan dus om 2.0 hectare aan bovengemiddeld areaal aan onbebouwde reserves.

Van het in gebruik zijnde areaal (83.25 hectare) is 6.5% momenteel in aanbod/leegstaand¹. Hier is het in gangbaar dat een 'frictieleegstand' van 5% wordt gehanteerd die nodig is voor een gezonde markt voor bedrijventerreinen, waarop ook voldoende mogelijkheden voor doorstroming in de bestaande bouw bestaan. De huidige leegstand ligt 1.2 hectare boven dit frictieniveau. Het aanbod van bestaande ruimte kan overigens snel wisselen in de tijd: het gaat hier om een momentopname.

In totaal is er dus, naast de 12.3 hectare uitgeefbare kavels (inclusief de 1.3 hectare van de voormalige camping) nog voor 2.0 hectare aan bovengemiddelde onbebouwde reserves en voor 1.2 hectare aan aanbod/leegstand in de bestaande bouw boven het frictieniveau beschikbaar is. In totaal bedraagt het aanbod dus 15.5 hectare. Dat is exclusief de 1.9 hectare op de Vrijtijdsboulevard (het voormalige kavel van Roden Staal). Tevens wordt er geen rekening mee gehouden dat een groter deel van de onbebouwde reserves dan 5% van het totale uitgegeven areaal op de markt komt, bijvoorbeeld omdat bedrijven die de onbebouwde reserves nu nog in bezit hebben de grond niet voor eigen uitbreiding reserveren, maar te koop aanbieden.

Verdeling in gebruik zijnde hectares naar economische sectoren

In tabel 3.2 staat de verdeling van de in gebruik zijnde hectares naar bedrijventerrein en type economische activiteiten. Zelfs wanneer wordt gecorrigeerd voor onbebouwde reserves en leegstand levert Bitseveld nog altijd 57% van alle in gebruik zijn hectares bedrijventerrein in Noordenveld. Op ruime afstand volgen De Westerd en de Vrijtijdsboulevard.

Kennisintensieve industrie gebruikt een veel groter areaal aan bedrijfsruimte dan de overige industrie. Buiten Bitseveld en Haarveld komt dit type bedrijvigheid vrijwel niet voor. Ook perifere detailhandel neemt een groot aandeel in (autobedrijven en overige perifere detailhandel, zoals bouwmarkten en tuincentra, bij elkaar 20.87 hectare). Groothandel en transport leveren samen een bijdrage van 19.19 hectare. Op veel andere bedrijventerreinen is het aandeel van groothandel en transport groter. Grote distributiecentra komen in Noordenveld niet voor.

Sommige bedrijventerreinen kennen een vrij scherp profiel. Als het aandeel van een sector in het totaal ruimtebeslag wordt vergeleken met het gemiddelde voor alle bedrijventerreinen, blijkt dat op Bitseveld vooral high-tech/kunststof een bovengemiddeld aandeel heeft. Dat geldt ook enigszins voor

¹ Dat is duidelijk meer dan het totale aanbod volgens NVM Funda. Daar is echter niet vermeld dat het voormalige pand van Magista na een brand weer leeg staat (nadat het pand enige tijd als opslag van caravans van een ondernemer uit Norg had gediend) en dat ook na de doorstart nog een deel van het pand van De Vrijbouter leegstaat.

'autobedrijven', maar niet voor andere vormen van perifere detailhandel. Op Haarveld zijn vooral kennisintensieve sectoren vertegenwoordigd, namelijk high-tech/kunststof en kantooractiviteiten. Op de Vrijtijdsboulevard is 'overige pdv' sterk vertegenwoordigd (onder andere de - doorstart van - De Vrijbouter), maar ook consumentendiensten en vrijetijdsactiviteiten. Zoals mocht worden verwacht zijn hier dus vooral consumentengerichte activiteiten sterk vertegenwoordigd. Op Noordhoek zijn 'overige industrie' en bouwnijverheid oververtegenwoordigd en op Westeres geldt dat, volgens verwachting, voor overige perifere detailhandel. Op De Westerd tenslotte kent vooral groothandel een sterke relatieve vertegenwoordiging en geldt dat voor bouwnijverheid in wat mindere mate ook.

Tabel 3.2 *Bedrijventerreinen in Noordenveld, economische sector naar bedrijventerrein*

Sector	VT-boulevard	Bitseveld	Noordhoek	Westeres	Haarveld	De Westerd	Norg	Totaal
High-tech/kunststof		14.36	0.20		1.96			16.53
Industrie		2.81	0.95			0.27	0.08	4.12
Bouwnijverheid	0.90	5.66	1.13	0.25		1.71	0.60	10.24
Transport		1.75	0.34	0.00				2.09
Groothandel	2.06	8.73	0.65	0.59	0.20	4.76	0.11	17.10
Autobedrijven (pdv)	0.42	9.45	0.83	0.91	0.53	1.23		13.37
Overig pdv	3.69	0.06	0.10	3.21		0.43		7.50
Kantooractiviteiten	0.27	1.98	0.15	0.27	0.59	0.14	0.39	3.77
Cons. diensten	0.92	2.11	0.44	0.40	0.17	0.77	0.62	5.42
Vrijetijdsactiviteiten	0.53		0.18			0.19		0.90
Non-profit sector	0.10	0.54	0.14	0.28	0.12	0.04		1.22
Ambulant	0.36	0.30				0.33		0.98
Totaal	9.25	47.75	5.11	5.90	3.57	9.86	1.80	83.25

Uitgifte hectares bedrijventerrein in Noordenveld, 1987-2018

In figuur 3.4 staat de uitgifte van hectares bedrijventerrein sinds 1987. Bij een onderscheid naar drie periodes resulteren de volgende gemiddelde jaarlijkse uitgiftecijfers:

- 1987-1996: 2.57 hectare per jaar (Bitseveld 1.72 hectare en 0.85 hectare op overige terreinen, namelijk 0.11 hectare per jaar aan eerste uitgiftes op Noordhoek en buiten Roden 0.18 hectare per jaar op Bedrijventerrein Norg en 0.57 hectare per jaar op De Westerd)
- 1997-2006: 1.92 hectare per jaar (Bitseveld 0.93 en op overige terreinen 0.99 hectare per jaar: naast een kavel op Bedrijventerrein Norg uitsluitend in Roden, waaronder 0.53 hectare per jaar op Westeres en 0.40 hectare per jaar op Noordhoek)
- 2007-2018: 0.18 hectare per jaar (geen uitgifte meer op Bitseveld en alleen nog wat uitgiftes op De Westerd, Westeres en Haarveld)

Met uitzondering van 2006 is de uitgifte na 2002 dus vrijwel stilgevallen. Het jaar 2006 valt samen met de laatste uitgifte op Bitseveld. Twee jaar later brak bovendien de kredietcrisis uit. Dat heeft vrijwel overal in Nederland tot een sterke terugval van de uitgifte van bedrijventerreinen geleid (met uitzondering van zeehaventerreinen). De laatste jaren trekt de uitgifte weer aan, maar dat komt vooralsnog niet in de uitgiftecijfers in Noordenveld naar voren.

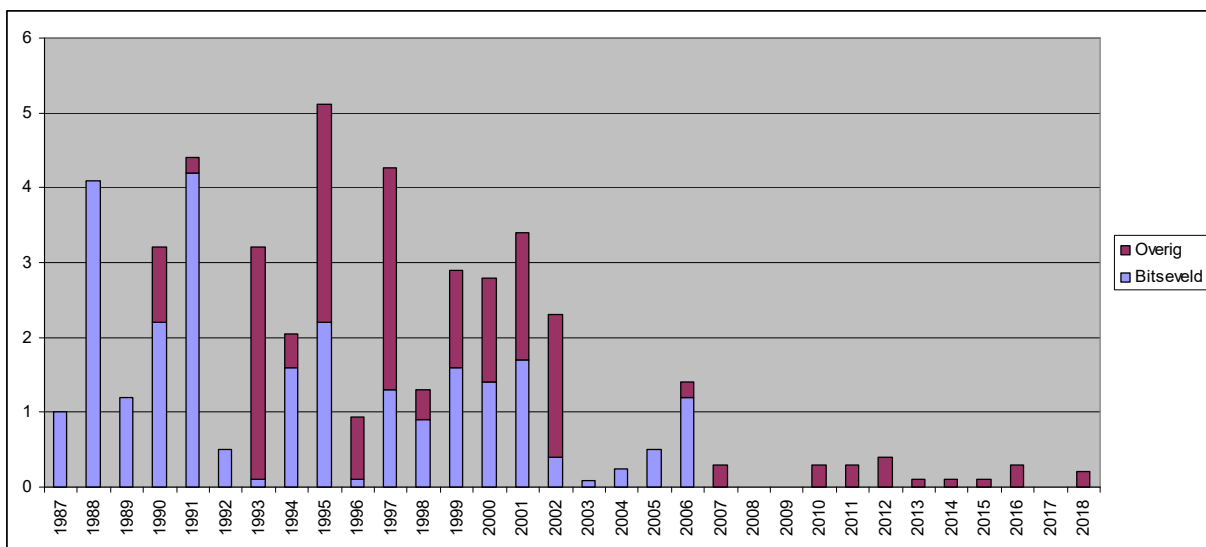
In kwantitatieve zin was er na 2006 nog enig aanbod op Westeres en De Westerd, veel aanbod op Haarveld en was er potentieel ook aanbod op Bitseveld indien de onbebouwde reserves (deels) worden meegeteld. Kwalitatief ligt de situatie anders:

- Op De Westerd ging het om een specifiek segment, namelijk woon-werk kavels (zie ook hoofdstuk 4) en een werkkavel (van een halve hectare).
- Westeres was ook gereserveerd voor een specifiek segment, namelijk perifere detailhandel, overigens recentelijk verruimd, zodat ook autoshowrooms worden toegelaten.
- Haarveld was in het verleden gereserveerd voor 'kennisintensieve bedrijvigheid' (zie hoofdstuk 3).

- Er is weliswaar een aanzienlijk areaal aan onbebouwde reserves op Bitseveld, maar het is de vraag in hoeverre dit ook werd aangeboden door de eigenaren. Vaak hebben bedrijven een voorkeur voor het aanhouden van 'strategische reserves' voor mogelijke toekomstige groei. In de afgelopen jaren hebben de onbebouwde reserves niet te koop gestaan (met zeer recent als uitzondering het noordelijk deel van het perceel waar bouwbedrijf Noordhuis is gevestigd).

Voor een groot deel van de op bedrijventerreinen georiënteerde bedrijvigheid was er in de praktijk dus niet of nauwelijks sprake van aanbod van bedrijventerreinen, zoals voor de belangrijkste ruimtevragers distributie, bouwbedrijven en (niet-kennisintensieve) industrie. Voor perifere detailhandel was er eventueel ruimte, maar juist die activiteiten zijn zeer conjunctuurgevoelig: hun ruimtevraag was in het algemeen beperkt in deze periode. Aan kennisintensieve bedrijvigheid wordt aan het einde van dit hoofdstuk aandacht besteed en aan perifere detailhandel in 'Economische perspectieven voor Noordenveld'.

Figuur 3.4 Uitgifte hectares bedrijventerreinen in Noordenveld, 1987-2018



Bron: IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) voor 1987-2010; Regio Groningen Assen voor 2011-2018. Voor het jaar 2006 is door Bureau Louter een correctie doorgevoerd voor Haarveld.

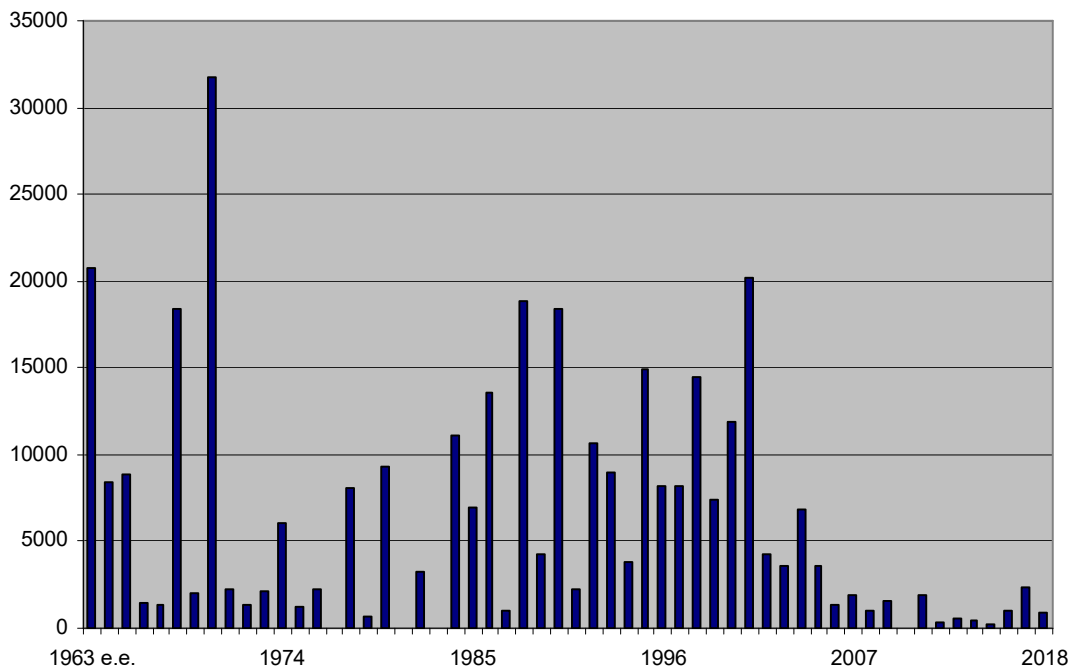
Aan de beperkte uitgifte van bedrijventerreinen in Noordenveld kunnen dus drie redenen ten grondslag liggen (waarbij elk bedrijf zijn eigen verhaal kent):

- De in het algemeen matige ontwikkeling van de economie. Dat heeft vooral gevolgen gehad voor op bedrijventerreinen georiënteerde economische activiteiten die meer dan gemiddeld conjunctuurgevoelig zijn, zoals industrie, bouwnijverheid en perifere detailhandel. Hierbij past de kanttekening dat ook in 2007/2008 (voor de crisis) en 2016/2018 (toen de markt weer aantrok) de uitgiftecijfers laag waren.
- Het gesignaleerde niet bij de vraag aansluitend aanbod van bedrijventerreinen. Wanneer dit het geval is, zal met name een nieuwe visie op het type bedrijvigheid dat wordt toegelaten op Haarveld (in samenhang met ontwikkelingen op Bitseveld) gewenst zijn.
- Een matige concurrentiepositie van de bedrijventerreinen in Roden ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de omgeving (bijvoorbeeld in Leek en Assen). De bereikbaarheid over de

weg (nabijheid van een snelweg) zou hier een rol kunnen spelen² of verschillen in vierkante meter prijzen. Een globale scan leert dat van dit laatste geen sprake lijkt te zijn wat betreft het aanbod van nieuwe kavels. Wel zijn er diverse bedrijven die op zoek waren naar een nieuwe locatie (doordat zij meer ruimte nodig hadden of omdat sprake was van een concentratie van bedrijven in één vestiging) die buiten Noordenveld ruimte hebben gevonden in het bestaande vastgoed tegen lage kosten (in een tijd van economische laagconjunctuur). Dit terwijl zij wel serieuze belangstelling hadden getoond voor vestiging op Haarveld. Concrete voorbeelden zijn Sentron (naar Leek), Resato (naar Assen) en Reclameland/Simian (naar Hoogezand-Sappemeer).

Naast uitgifte van percelen is op bedrijventerreinen sprake van bouw van panden. Dat kan ook plaatsvinden op percelen die al eerder zijn uitgegeven. Desalniettemin moet worden geconstateerd dat met het opdrogen van de uitgifte van bedrijventerreinen ook de bouw van panden sterk terugviel. Dat blijkt uit figuur 3.5. Nog niet in deze figuur staan enkele gebouwen aan de Nijverheidsweg (bij de kruising met de Produktieweg) waarvoor recentelijk een bouwvergunning is verleend.

Figuur 3.5 *Bouw van panden op bedrijventerreinen in Noordenveld, vierkante meters*



Bron: Basisbestand Adressen en Gebouwen (BAG).

Toelichting: '1963 e.e.' bestaat uit alle panden met een bouwjaar van 1963 of eerder. Dat kan ook gaan om panden die er al stonden toen het gebied nog niet de status van bedrijventerrein had.

² Om dit te achterhalen voldoen kwantitatieve analyses niet. Daarvoor zouden bijvoorbeeld enquêtes onder bedrijven en/of interviews met bedrijven (zittende, maar ook vertrokken bedrijven) nodig zijn.

3.2 Bedrijventerrein Bitseveld

Bitseveld is duidelijk het grootste bedrijventerrein in Noordenveld. Hoewel het terrein volledig is uitgegeven wil dat niet zeggen dat er niets gebeurt of nog kan gebeuren: er is een aanzienlijk areaal aan 'onbebouwde reserves', waarvan delen op enig moment in gebruik zouden kunnen worden genomen (zie bijvoorbeeld de hiervoor genoemde recente ontwikkelingen op het noordelijk deel van het terrein van Noordhuis) en er is sprake van aanbod in bestaand vastgoed. De vestigingsvoorwaarden op Bitseveld zijn ruimer dan op Haarveld: er worden minder eisen gesteld aan het uiterlijk van gebouwen (de architectuur) en buitenopslag is toegestaan. Naast terreinen met heel specifieke bestemmingen (Westeres voor perifere detailhandel, Vrijtijdsboulevard voor aan vrijetijd gerelateerde activiteiten) kan zich dus een zekere 'taakverdeling' ontwikkelen tussen Haarveld en Bitseveld, zodat in Roden voor een breed spectrum aan economische activiteiten nog ruimte beschikbaar zal zijn op de bestaande bedrijventerreinen (met uitzondering van zware industrie en grootschalige distributie: kavels van 3 hectare of meer). Daarom wordt hier specifiek nog enige aandacht besteed aan Bitseveld.

Werkgelegenheid op Bitseveld

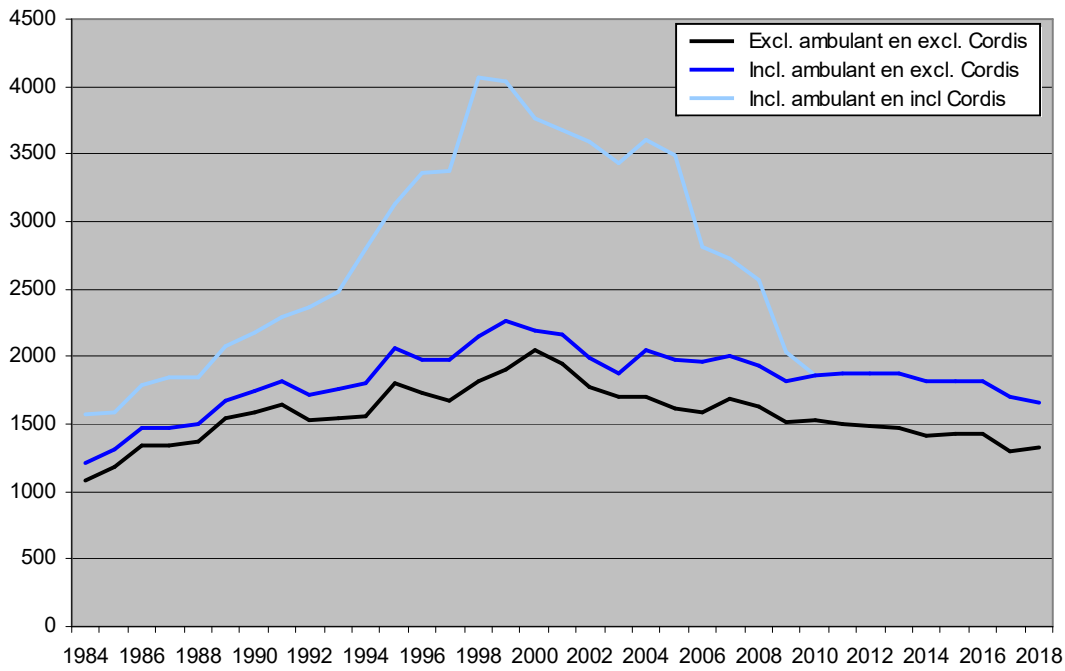
In figuur 3.6a staat de ontwikkeling van het totaal aantal arbeidsplaatsen op Bitseveld, inclusief en exclusief Cordis en ambulante activiteiten. Exclusief Cordis lag het punt waarop Bitseveld de meeste arbeidsplaatsen leverde rond de eeuwwisseling. Daarna nam het aantal arbeidsplaatsen gestaag af, in nog wat sterkere mate wanneer de werkgelegenheid bij ambulante activiteiten buiten beschouwing worden gelaten. Opvallend is dat de bedrijvigheid op Bitseveld niet extra te kampen heeft gehad met de gevolgen van de economische laagconjunctuur na de kredietcrisis: de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen nam toen niet sterker af dan in het decennium voor de kredietcrisis.

Uit het onderscheid naar een aantal brede sectoren (zie figuur 3.6b) blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen in de industrie op Bitseveld tot de eeuwwisseling toenam, maar daarna weer afnam. Het aantal arbeidsplaatsen in de overige typen materiaalgeoriënteerde activiteiten (bouw, groothandel en transport) nam ook toe tot ongeveer het jaar 2000, om daarna af te nemen. De toename en afname zijn echter minder sterk dan in de industrie. Zowel in industrie als in de overige typen materiaalgeoriënteerde activiteiten is het opvallend dat de afname in de jaren tien (economische laagconjunctuur, met name in het eerste deel) minder sterk was dan in het decennium ervoor. Het aantal arbeidsplaatsen in ambulante activiteiten (vooral een groot schoonmaakbedrijf) is gestaag toegenomen, met een terugval in het begin van het vorige decennium. Het aantal arbeidsplaatsen bij personegeoriënteerde activiteiten is eerst toegenomen, maar stabiliseert sinds 2004. Het gaat hier voor een groot deel om perifere detailhandel, met name handel en reparatie van personenauto's.

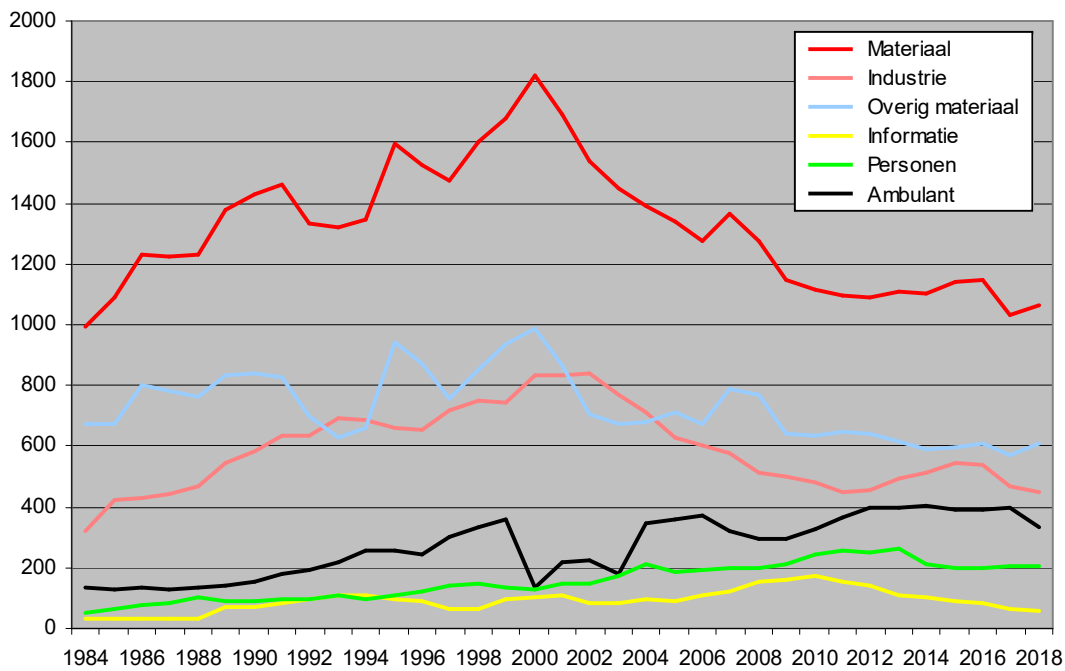
Uitgifte bedrijventerreinen en bouw panden

In figuur 3.4 stond de uitgifte van bedrijfskavels op Bitseveld. Daaruit bleek dat in de periode 1987-1996 per jaar 1.72 hectare is uitgegeven en ruim de helft daarvan (0.93 hectare per jaar) in de periode 1997-2006. Na 2006 was er geen grond meer uitgeefbaar. Deze informatie gaat niet verder terug dan 1987. Indicatief voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is ook de bouw van panden (zie figuur 3.7). In de periode 1987-1996 werd er gemiddeld 4.740 vierkante meter per jaar gebouwd op Bitseveld, in de periode 1997-2006 gemiddeld 3.290 vierkante meter per jaar en in de periode 2007-2018 gemiddeld 321 vierkante meter per jaar (en exclusief 2007, toen in 2006 gekochte gronden werden bebouwd, nog minder). Gedurende de crisisjaren lag de bouw van nieuwe panden dus op een laag pitje. De bouw van nieuwe panden trekt wel wat aan, maar erg hard gaat het nog niet.

Figuur 3.6 Ontwikkeling arbeidsplaatsen op Bitseveld



a. Totale bedrijvigheid

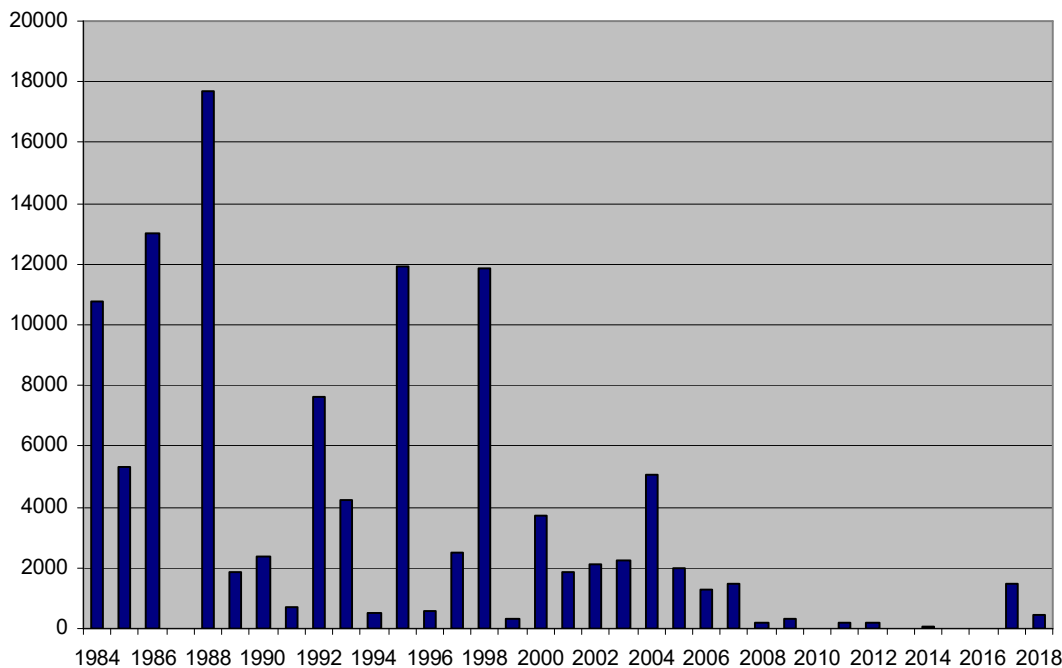


n

b. Onderscheid naar economische activiteiten

Opmerking: 'Industrie' en 'Overig materiaal' vormen een onderdeel van materiaalgeoriënteerde activiteiten. Om tot het totaal aantal arbeidsplaatsen te komen mogen dus alleen materiaal, informatie, personeel en ambulant worden opgeteld.

Figuur 3.7 Aantal vierkante meters naar bouwjaar volgens BAG



3.3 Prognose vraag naar bedrijventerreinen

Na een periode van aanzienlijke jaarlijkse uitgaves van bedrijventerreinen (zoals in de jaren negentig), droogde de verkoop van bedrijfskavels op. Dat roept de vraag op of dit in de nabije en wat verdere toekomst zo zal blijven. Om dat te bepalen heeft Bureau Louter prognoses voor de vraag naar bedrijventerreinen opgesteld met behulp van het in eigen beheer ontwikkelde AREA-model. Via het AREA-model wordt de nationale economische groei eerst vertaald naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid per economische sector in Noordenveld en vervolgens omgezet naar de vraag naar bedrijventerreinen, ook weer met een onderscheid naar economische sectoren. Hierbij geldt het volgende:

- In het AREA-model wordt op gemeentelijk niveau de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen bepaald op basis van 'locatiefactoren': gebiedsspecifieke kenmerken die de vestigingsplaatskeuze en/of het economisch functioneren van bedrijven beïnvloeden. Gedacht kan worden aan bereikbaarheid en infrastructuur, aan de omvang en kwaliteit van het arbeidsaanbod en aan de beschikbaarheid van ruimte. De scores op locatiefactoren verschillen tussen gemeenten. Daardoor bestaan er ook gemeentelijke verschillen in de voorspelde ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in een sector: wanneer een gemeente gunstig scoort op locatiefactoren, zal ook de verwachte groei hoger zijn.
- De nationale groei van het aantal arbeidsplaatsen per economische sector vormt een gegeven: met behulp van het AREA-model wordt die ontwikkeling verdeeld over de gemeenten. Tot en met 2023 wordt uitgegaan van een groei die gelijk is aan de Middellange Termijn prognoses van het Centraal Planbureau. Vanaf dat moment wordt voor de ontwikkeling tot en met 2030 gewerkt met vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Naast een ongunstig scenario ('Regional Communities') en een gunstig scenario ('Global Economy') zijn er twee middenscenario's die verschillen naar de groei van de arbeidsproductiviteit en naar het type sectoren dat vooral groeit: bij 'Strong Europe' ligt het accent meer op de collectieve sector, bij 'Transatlantic Market' meer op de commerciële sector. Hoewel de Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau enigszins verouderd zijn, voldoen zij nog steeds uitstekend om

verschillende 'economische werelden' te beschrijven. Daarop bestaat echter één uitzondering, namelijk de invloed van e-commerce. Dat heeft als effect dat het ruimtebeslag van detailhandel minder toeneemt (of zelfs afneemt) dan in de scenario's van het Centraal Planbureau is voorspeld en dat het ruimtebeslag van opslag en distributie juist toeneemt (wat effect heeft op de ruimtevraag vanuit groothandel). Dat laatste leidt tot een extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen. Het eerste leidt tot minder vraag naar winkelruimte, maar deels ook tot minder vraag naar hectares bedrijventerrein, namelijk voor perifere detailhandel. De effecten hiervan zijn door Bureau Louter berekend, met een onderscheid naar typen detailhandel.

- De gemeentelijke ontwikkeling van het aantal inwoners vormt een ander gegeven voor dit onderzoek. Er zijn meerdere prognoses in omloop: twee modellen die door het Rijk worden gebruikt (het PEARL-model en het Primos-model) en een provinciale prognose. Alle zijn ze enigszins verouderd en gaan ze naar de mening van Bureau Louter uit van een te ongunstige ontwikkeling van het aantal inwoners in Noordenveld. Zo wordt voor de periode tot en met 2025 uitgegaan van een afname van het aantal inwoners en blijft de ontwikkeling van het aantal inwoners in Noordenveld volgens het PEARL-model met 0.6% per jaar achter bij de nationale ontwikkeling. In *'Economische perspectieven voor Noordenveld'* is dat nader uitgewerkt. Binnen enkele maanden zal er een nieuwe bevolkingsprognose verschijnen. Deze kan dus niet meer worden verwerkt in dit onderzoek. In overleg met de gemeente Noordenveld is daarom besloten op dit moment uit te gaan van de prognose volgens het PEARL-model. Dit heeft ook effect op de uitkomsten van de economische prognoses. De ontwikkeling van het aantal inwoners werkt op verschillende manieren door in de ontwikkeling van de werkgelegenheid (en die doorwerking verschilt tussen economische sectoren). Veel sectoren zijn voor hun omzet afhankelijk van het aantal afnemers/ consumenten. Denk aan sectoren als het onderwijs, de zorg, de detailhandel, vrijetijdsactiviteiten en op de lokale markt gerichte bedrijven in de bouw en het transport. Ook levert een groter aantal inwoners een groter potentieel aan startende ondernemers en zullen minder snel tekorten aan arbeidskrachten resulteren bij een toename van de potentiële beroepsbevolking (het deel van de bevolking dat betaalde arbeid kan verrichten). Zoals gezegd: alle bevolkingsprognosemodellen (en dus ook het hier gebruikte PEARL-model) gaan uit van een afname van het aantal inwoners en dat heeft weer een drukkend effect op de prognoses voor de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in Noordenveld.
- Bij de vertaling van de werkgelegenheid naar het aantal hectares bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van een door Bureau Louter verbeterde versie van de BedrijfsLocatieMonitor-methodiek van het Centraal Planbureau. Eerst wordt daartoe een zo nauwkeurig mogelijk beeld van de huidige situatie verkregen, namelijk het aantal momenteel per economische sector in gebruik zijnde hectares bedrijventerrein. De vraag naar bedrijventerreinen (het aantal in gebruik zijnde hectares in een toekomstig jaar minus het aantal hectares dat momenteel in gebruik is³) wordt daarbij bepaald via de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen, via de ontwikkeling van het aantal vierkante meter grondoppervlak per arbeidsplaats (het zogenaamde 'terreinquotiënt') en via de ontwikkeling van de zogenaamde 'locatietypevoorkeuren'. Bij de vraag naar bedrijventerreinen is daarbij het deel van de werkgelegenheid in een sector dat op een bedrijventerrein is gevestigd van belang. Als dat aandeel stijgt, zal dat ook effect hebben op de vraag naar hectares bedrijventerrein. Er is dan sprake van een verschuiving van de woonbebouwing of het buitengebied (waarvoor het ruimtebeslag niet wordt toegerekend aan bedrijventerreinen) naar een officieel bedrijventerrein. In de afgelopen decennia heeft er bijvoorbeeld een verplaatsing van perifere detailhandel van de woonbebouwing naar bedrijventerreinen plaatsgevonden. Het tempo waarin deze verplaatsing naar bedrijventerreinen optreedt, is de laatste jaren overigens sterk teruggevallen: het aantal bedrijven dat nog kan verplaatsen naar een bedrijventerrein is steeds

³ Deze vraag kan ook negatief zijn, namelijk wanneer de hoeveelheid in gebruik zijnde hectares in de toekomst lager is dan momenteel. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer bedrijven vertrekken naar elders of worden opgeheven.

meer aan het 'opdrogen'. Het vormt (naast de matige economische ontwikkeling) een belangrijke reden waarom de uitgifte van bedrijventerreinen het afgelopen decennium sterk is teruggefallen, niet alleen in Noordenveld, maar ook elders in Nederland. Alle 'componenten' (ontwikkeling werkgelegenheid, ontwikkeling terreinquotiënten, ontwikkeling locatietypevoorkeuren) verschillen tussen sectoren, tussen scenario's en soms ook tussen delen van Nederland.

Een high-tech variant

In hoofdstuk 2 werd gesignaleerd dat de kunststoffenindustrie en vooral de high-tech industrie in de voor Roden relevante regio al ruim twintig jaar stelselmatig sterker groeit dan het nationaal gemiddelde. Om die reden heeft Bureau Louter een 'high-tech variant' ontwikkeld: voor de high-tech industrie is uitgegaan van 3% meer groei per jaar van de werkgelegenheid dan het nationaal gemiddelde (nog wat minder dan het verschil in de afgelopen twintig jaar) en van 1% meer groei per jaar voor de kunststoffenindustrie (ook iets minder dan het feitelijke verschil in het verleden).

In tabel 3.3 staat de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen op middellange termijn (de periode 2019 tot en met 2022) en de ontwikkeling op langere termijn (2019 tot en met 2030), waarbij onderscheid is gemaakt naar de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau.

Tabel 3.3 Vraag naar bedrijventerreinen naar vier scenario's en economische sector, 2019-2030

Economische sector	2019-2022	2019-2030 volgens Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau			
		Regional Communities	Strong Europe	Transatlantic Market	Global Economy
High-tech/kunststoffen	0.55	0	0.3	0.23	0.8
Overige industrie	0.08	-0.13	-0.05	0	-0.04
Overige bouwnijverheid	0.79	-0.94	0.22	0.34	1.32
Groothandel/transport	0.66	0.44	2.34	1.73	3.51
Perifere detailhandel	-0.28	-2.75	-1.55	-2.07	-1.19
Kennisdiensten	0.12	-0.02	0.15	0.03	0.08
Overig	1.12	0.25	0.76	0.48	0.94
Totaal	3.03	-3.15	2.18	0.74	5.43
<i>High-tech variant</i>					
High-tech/kunststof	1.74	3.76	4.1	4.07	4.7
Totaal	4.22	0.62	5.98	4.57	9.33

Bij de interpretatie van de resultaten past een opmerking. 'Vraag' is niet hetzelfde als 'uitgifte' van bedrijventerreinen. Wanneer een bedrijf op eenzelfde bedrijventerrein of op een bedrijventerrein elders in de gemeente een kavel koopt van 1.2 hectare en daarbij een kavel van 0.8 hectare verlaat dat vervolgens niet wordt herbezet, is er sprake van een 'uitgifte' van 1.2 hectare, maar van een 'vraag' van 0.4 hectare (namelijk het verschil in dor bedrijvigheid in gebruik zijnde ruimte tussen de oude en de nieuwe situatie). De berekende ruimtevrage kan dus afwijken van de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels.

Uit de resultaten blijkt dat op middellange termijn (tot en met 2022) sprake is van een toename van de vraag. Daarna varieert de vraag naar bedrijventerreinen tussen de vier Lange Termijn scenario's van het Centraal Planbureau. Bij een ontwikkeling volgens het Regional Communities scenario (vergelijkbaar met de crisisperiode van enige jaren geleden) zal de vraag naar bedrijventerreinen negatief zijn: eind 2030 zal het aantal hectares dat in gebruik is dus lager zijn dan het aantal hectares dat momenteel in gebruik is. Naast een matige economische ontwikkeling volgens dit scenario speelt hier (en ook in de andere scenario's) een rol dat de bevolkingsprognoses voor Noordenveld laag zijn (een bevolkingsafname). Dat heeft invloed op alle economische sectoren omdat er dan eerder kraptes op de arbeidsmarkt ontstaan. En

het heeft in het bijzonder invloed op economische sectoren die voor hun omzet in sterke mate afhankelijk zijn van de ontwikkeling van het lokaal bevolkingsdraagvlak.

Volgens het scenario met de hoogste economische groei (Global Economy) zal er tot en met 2030 vraag zijn naar meer ruimte op bedrijventerreinen dan momenteel. Dat geldt des te meer wanneer wordt uitgegaan van de high-tech variant. Dat heeft ook effect in de andere scenario's: de vraag zal voor de periode 2019-2030 bij dit scenario ongeveer 4 hectare meer toenemen. Dit is zeker geen denkbeeldige variant: er moet terdege rekening mee worden gehouden dat de ontwikkelingen in Noordenveld zich volgens dit scenario zullen ontwikkelen. In het recente verleden zijn er al high-tech bedrijven vertrokken uit Noordenveld. Wanneer die waren gebleven zou dat tot uitgifte van bedrijfskavels hebben geleid. Ook op dit moment zijn er, volgens berichten van de gemeente, groeiende bedrijven in de kunststoffen/high-tech en de ontwikkeling van de Health Hub zal de komende jaren mogelijk leiden tot ruimtevrage door groeiende jonge high-tech bedrijven.

Bij het onderscheid naar economische sectoren valt op dat in alle scenario's een positieve ruimtevrage vanuit groothandel/transport resulteert en een negatieve ruimtevrage voor perifere detailhandel. Per saldo heeft de opkomst van e-commerce een dempend effect op de ruimtevrage in Noordenveld: er is relatief veel perifere detailhandel gevestigd op bedrijventerreinen (e-commerce heeft daar een negatief effect op de ruimtevrage) en relatief weinig groothandel/transport (e-commerce heeft daar een positief effect). Voor perifere detailhandel geldt bovendien dat de ontwikkeling van het lokaal (en deels het regionaal) bevolkingsdraagvlak grote invloed heeft op de economische ontwikkeling (en daarmee de ruimtevrage). De vooralsnog volgens het PEARL-model verwachte bevolkingsafname heeft dan ook een (negatief) effect op de ruimtevrage vanuit perifere detailhandel.

Voor overige industrie (met relatief weinig ruimtebeslag in Noordenveld) wordt een licht negatieve ruimtevrage voorzien, voor kennisdiensten veelal een heel licht positieve ruimtevrage en voor de overige bedrijvigheid een licht positieve ruimtevrage. Bouwnijverheid is een sterk conjunctuurgevoelige sector: volgens het laagste scenario is daar sprake van een negatieve ruimtevrage, volgens het hoogste scenario van een positieve ruimtevrage.

In high-tech/kunststoffen wordt in drie van de vier scenario's een positieve ruimtevrage voorzien. Die zal echter aanzienlijk hoger zijn wanneer wordt uitgegaan van het voortzetten van de in de voor Roden relevante regio duidelijk hogere groei in de high-tech en (in wat mindere mate) kunststoffenindustrie.

4 Mogelijkheden voor woon-werk kavels

Woon-werk kavels zijn een mogelijke bestemming voor (een deel van) Haarveld. Binnen Noordenveld bestaat al ervaring met woon-werk kavels: geheel Bedrijventerrein Norg bestaat uit woon-werk kavels, alsmede het grootste deel van Noordhoek (waar ook 'pure' werkkavels gekocht konden worden) en delen van De Westerd. Ook op Bitseveld en in mindere mate Westeres (her oudere zuidelijke deel langs de Ceintuurbaan Noord) en Haarveld (langs Aan de Vaart) komen incidenteel combinaties van wonen en werken voor. Op dit moment bestaan er plannen voor 2.6 hectare aan woon-werk kavels (waarvan momenteel voor een halve hectare een grote kans op verkoop bestaat). Op termijn wordt dit mogelijk aangevuld met de 1.3 hectare waar voorheen de camping was gevestigd.

In paragraaf 4.1 wordt eerst aandacht besteed aan de ontwikkeling van woon-werk kavels in de tijd. Dat gebeurt eerst voor het Noorden als geheel en de Regio Groningen Assen en vervolgens voor de drie bedrijventerreinen die geheel of gedeeltelijk uit woon-werk kavels bestaan.

In paragraaf 4.2 is vervolgens nagegaan welke type economische activiteiten vooral gebruik maken van woon-werk kavels.

Tenslotte wordt in paragraaf 4.3 bepaald waar naar woon-werk kavels verplaatste bedrijven vandaan komen en waar vanaf woon-werk kavels verhuizende bedrijven heen verplaatsen.

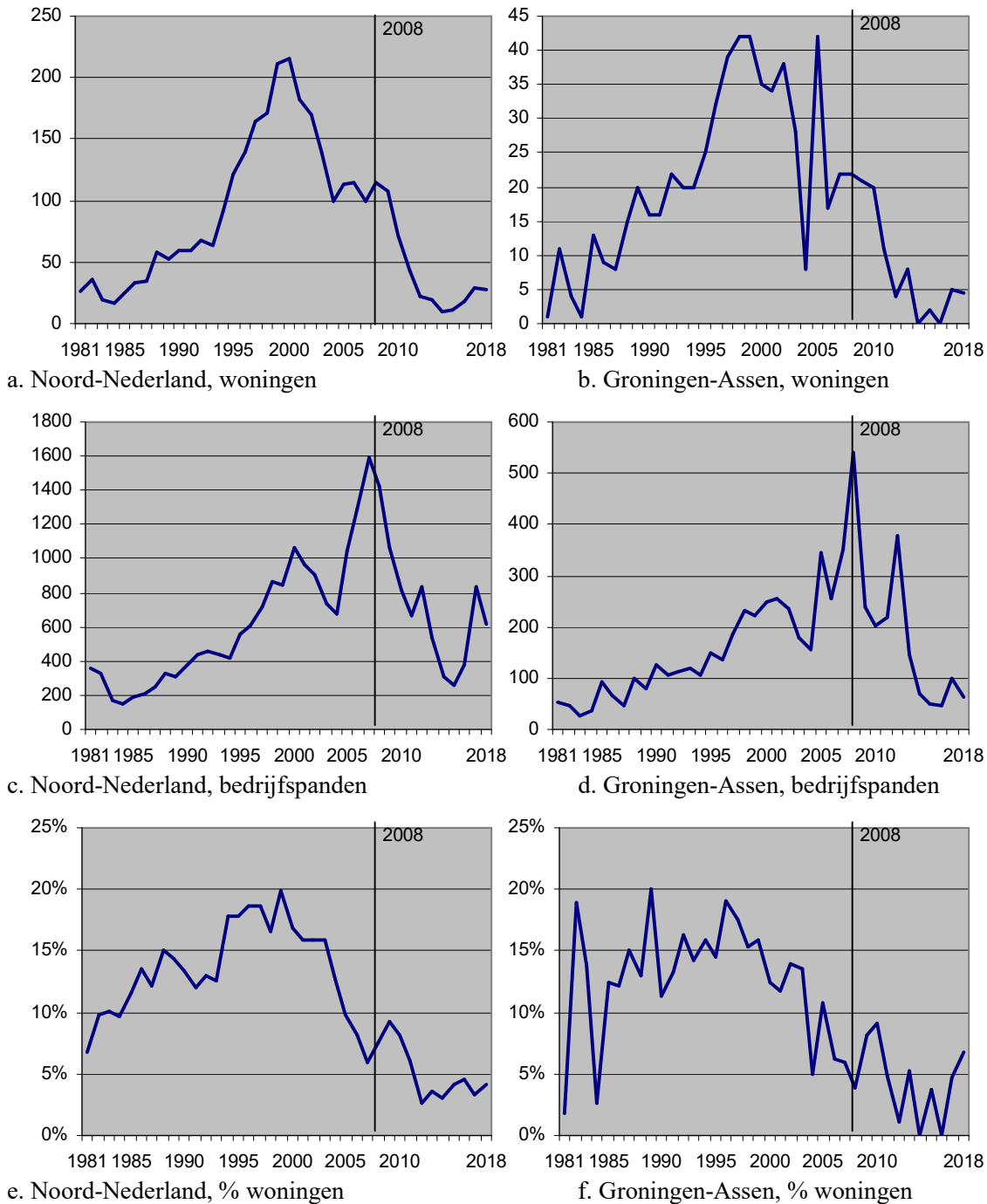
4.1 Ontwikkeling woon-werk kavels Noorden en Noordenveld

In onderzoek naar de markt voor bedrijventerreinen van Zuid-Drenthe heeft Bureau Louter de ontwikkeling van het aantal woningen op bedrijventerreinen (al dan niet in combinatie met werkruimtes in hetzelfde pand) in Noord-Nederland bepaald voor de periode 1981-2014, alsmede de ontwikkeling van het aantal bedrijfspanden. Wanneer een woning op een bedrijventerrein staat in die periode is gebouwd, is aangenomen dat het om een woon-werk kavel gaat. Naast combinatie van woon- en werkfunctie in hetzelfde pand kan ook sprake zijn van een afzonderlijke woning en een afzonderlijk bedrijfspand op hetzelfde kavel. Voor het onderzoek voor de gemeente Noordenveld zijn de gegevens geactualiseerd naar 2018. In figuur 4.1 staat het resultaat.

In Noord-Nederland bereikte het aantal per jaar gebouwde woningen op bedrijventerreinen zijn hoogtepunt rond de eeuwwisseling. Daarna viel dat aantal weer even hard terug als het was gegroeid. Na een kortstondige stabilisatie in de jaren 2004-2007 (een periode van economische hoogconjunctuur, waarin het aantal bedrijfspanden op bedrijventerreinen sterk groeide), viel het aantal per jaar gebouwde woningen op bedrijventerreinen sterk terug. Pas de laatste jaren valt weer een lichte toename te constateren. Het aandeel van woningen in het totaal aantal op bedrijventerreinen gebouwde panden (indicatief voor de populariteit van woon-werk kavels op bedrijventerreinen) bereikte ook zijn hoogtepunt rond de eeuwwisseling, maar nam daarna sterk af. De laatste jaren neemt het aandeel weer iets toe, maar wel op een laag niveau. Voor de Regio Groningen Assen zijn de ontwikkelingen vergelijkbaar, maar zijn er (omdat het om een kleiner gebied gaat) meer incidentele uitschieters naar boven of beneden (zie bijvoorbeeld de 'zig-zag' rond 2005 in het aantal op bedrijventerreinen gebouwde woningen).

Bij de ontwikkeling van het aantal in aanbouw genomen woningen op bedrijventerreinen speelt de economische conjunctuur op twee manieren een rol. Ten eerste valt de vraag naar bedrijfsruimte in het algemeen terug bij een neergaande economie. Maar ten tweede speelt ook de invloed van de economische conjunctuur op de woningmarkt een rol. Banken zijn veelal niet bereid tot volledige financiering van een woning op een bedrijventerrein, omdat deze minder courant zijn (moeilijker te verkopen). Dergelijke woningen zullen dus deels met eigen geld betaald moeten worden. Dat kan op het moment dat de bestaande woning met winst verkocht kan worden, maar daar was, met name in de periode 2009-2013 geen sprake van. Daarna herstelde de woningmarkt zich, eerst voorzichtig en daarna veel sneller. Pas de laatste jaren neemt de bouw van woningen op bedrijventerreinen daarom weer wat toe.

Figuur 4.1 Aantal woningen en bedrijfspanden op bedrijventerreinen, Noord-Nederland, 1981-2018



Bron: Basisadministratie Adressen en Gebouwen; bewerking: Bureau Louter

Toelichting: Weergegeven is het aantal woningen (al dan niet in combinatie met werkruimte) en het aantal bedrijfspanden naar bouwjaar voor Noord-Nederland (links) en de Regio Groningen-Assen, het gebied waar Noordenveld in sterke mate op georiënteerd is. Tevens is het aandeel van het aantal woningen in het totaal aantal panden bepaald.

In het verleden zijn er periodes geweest waarin woon-werk kavels te koop werden aangeboden. Afgezien van incidentele woon-werk kavels op Bitseveld zijn vooral in de volgende periodes woon-werk kavels verkocht in Noordenveld:

- Op Noordhoek in Roden werd 0.32 hectare per jaar aan woon-werk kavels verkocht in de periode 1984-2002. Gezien het gemiddeld vrij kleine perceeloppervlak van deze kavels ging dit om drie à vier kavels per jaar. Daarbij is afgezien van de pure werkkavels op Noordhoek.
- Op bedrijventerrein Norg (de straat Ordell) is in de periode 1995-1998 (voornamelijk net voor de gemeentelijke herindeling) 0.48 hectare per jaar aan woon-werk kavels verkocht.
- Op bedrijventerrein De Westerd in Peize werd in de periode 1992-1997 (ook weer de jaren voor de gemeentelijke herindeling) 0.48 hectare per jaar aan woon-werk kavels verkocht. Tevens werden in die periode veel pure werkkavels verkocht. Omdat op De Westerd voor 1992 langdurig geen aanbod van bedrijfskavels beschikbaar was geweest, is het mogelijk dat een lange wachtlijst was ontstaan van bedrijven die op een bedrijventerrein wilden vestigen, maar dan liefst wel in Peize (in Roden was er al eerder aanbod van bedrijfskavels).

Op de drie terreinen samen werd in de periode 1984-1989 gemiddeld 0.25 hectare per jaar aan woon-werk kavels verkocht, in de periode 1990-1997 (de jaren voor de gemeentelijke herindeling) 0.87 hectare per jaar en in de periode 1998-2005 nog 0.31 hectare per jaar. In de jaren daarna (2006-2018) zakte dit terug naar gemiddeld 0.04 hectare per jaar: er was toen alleen op De Westerd nog enig aanbod.

Denkbaar is dat zich op dit moment eenzelfde wachtlijst heeft ontwikkeld voor woon-werk kavels op Haarveld. De gemeente maakt naast de grote kans op verkoop van een halve hectare aan woon-werk kavels tevens melding van een veertiental belangstellende bedrijven⁴: er is langdurig geen aanbod van woon-werk kavels in Roden geweest (dus er is wellicht een 'stuwmeer' aan belangstellende bedrijven opgebouwd), de economie staat er op dit moment goed voor en de situatie op de woningmarkt is veel gunstiger dan een aantal jaar geleden. Wel moet worden geconstateerd dat op dit moment in het algemeen in Noord-Nederland duidelijk minder woningen op bedrijventerreinen worden gebouwd dan in de tweede helft van de jaren negentig (toen er ook in Noordenveld veel woon-werk kavels werden uitgegeven; dat laatste was overigens ook in de eerste helft van de jaren negentig al het geval, toen de bouw van woningen op bedrijventerreinen in het Noorden als geheel nog niet duidelijk op gang was gekomen).

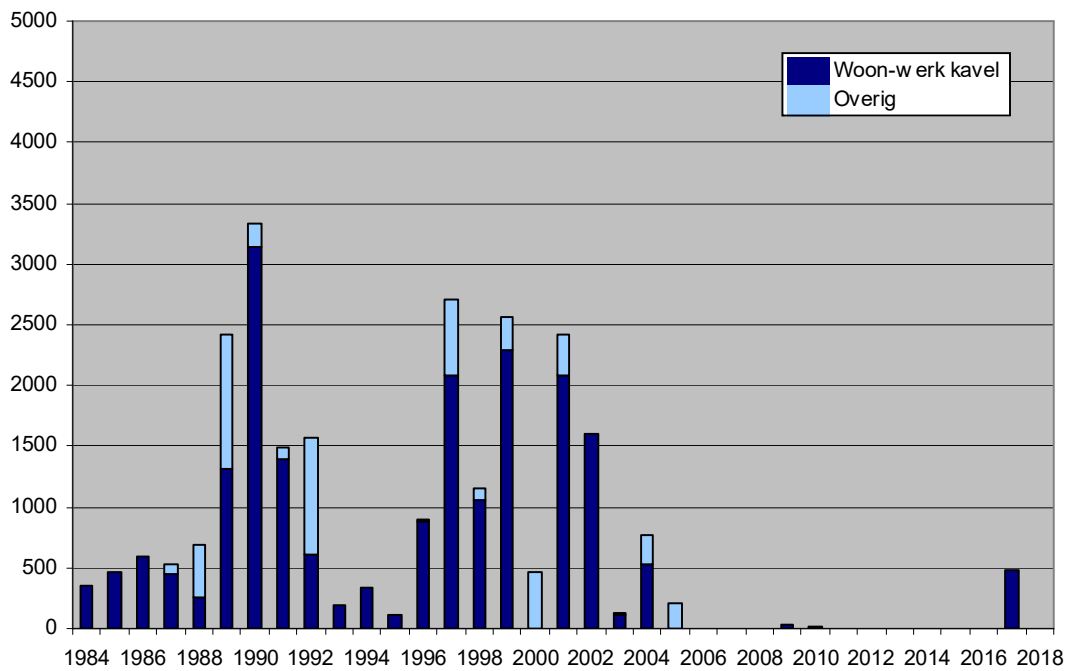
Bouw van panden op drie woon-werk terreinen

In de figuren 4.2a, 4.2b en 4.2c staat het aantal vierkante meters gebouwde panden op Noordhoek, Bedrijventerrein Norg en De Westerd naar bouwjaar vanaf 1984 (en voor De Westerd over een wat langere periode). Er is een onderscheid gemaakt tussen woon-werk kavels en overige kavels ('pure werkkavels'). Bij de grote uitgifte op De Westerd in 1970 gaat het om de bouw van het distributiecentrum van de Coop. Op Bedrijventerrein Norg zijn uitsluitend woon-werk kavels uitgegeven. Benadrukt dient te worden dat het hier gaat om de vierkante meters van de gebouwen. Het grondoppervlak van de bijbehorende percelen is veelal groter.

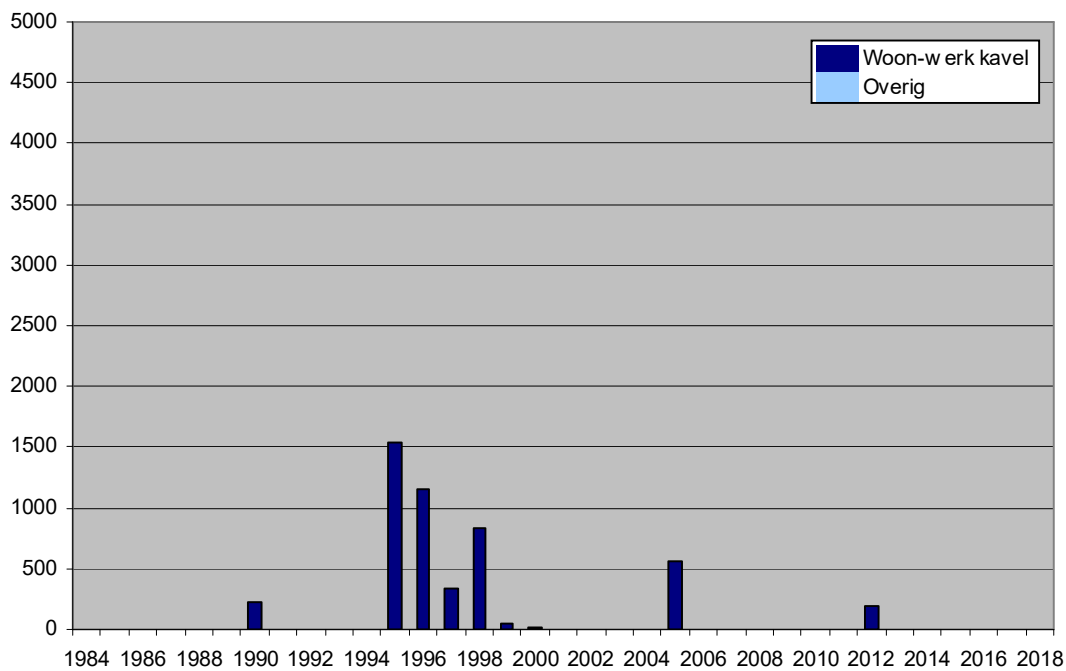
Bedrijventerrein Noordhoek is in twintig jaar gestaag uitgegeven, met pieken rond 1989/1990 en 1996/2001 (het ging daarbij niet altijd om woon-werk kavels, maar deels ook om zuivere 'werkkavels', zonder woning). De oudere delen bevinden zich in het zuiden van het terrein, de jongere in het noorden. Het vrij kleine Bedrijventerrein Norg is in een korte periode van vier jaar (1995-1998) vrijwel volledig uitgegeven. Bij De Westerd tenslotte ging het om een langduriger proces, waarbij (behalve het grote distributiecentrum in 1970) eerst het zuiden werd ontwikkeld (met uitzondering van het grote distributiecentrum in alle gevallen woon-werk kavels), vervolgens in de jaren negentig het noordwestelijk en middendeel en meer recent de oostelijke delen.

⁴ Omdat Bureau Louter niet weet om welke bedrijven het gaat, kan ook niet worden bepaald hoe kansrijk deze 'leads' zijn.

Figuur 4.2 Aantal vierkante meters van gebouwen naar bouwjaar volgens BAG

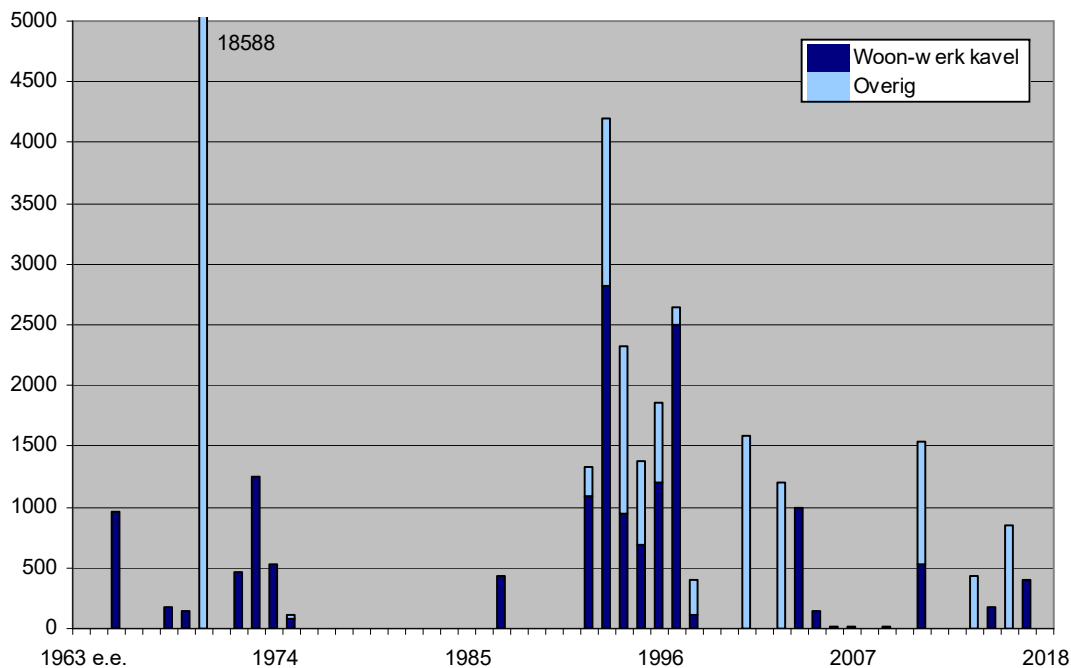


a. Noordhoek



b. Bedrijventerrein Norg

Figuur 4.2 Aantal vierkante meters van gebouwen naar bouwjaar volgens BAG, vervolg



c. De Westerd

Ontwikkeling arbeidsplaatsen op de drie woon-werk terreinen

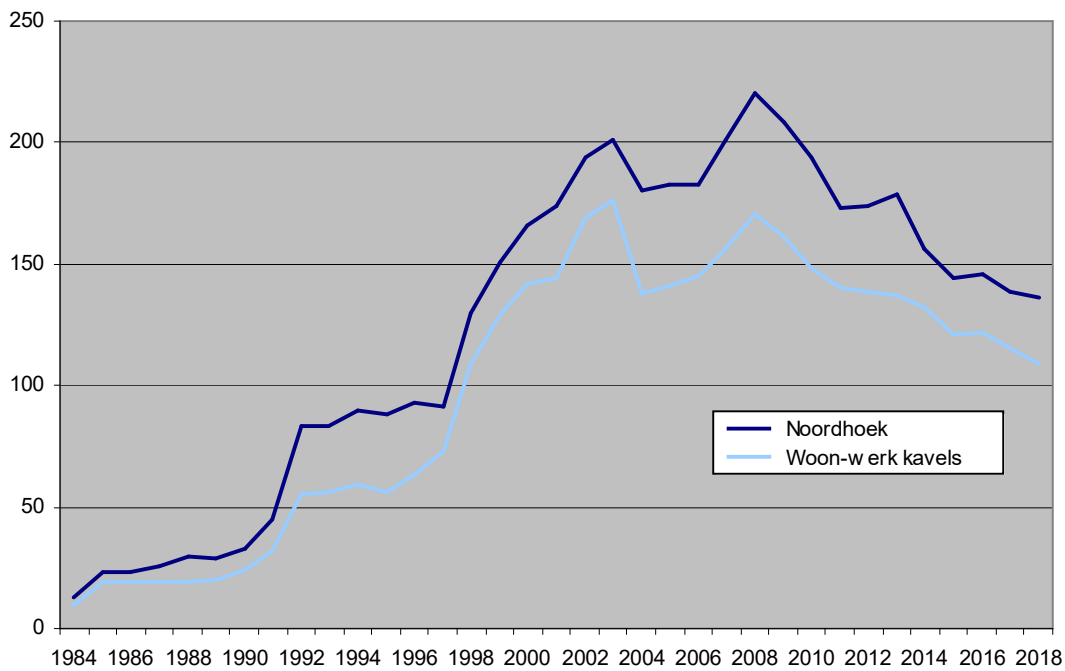
In figuur 4.3, 4.4 en 4.5 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen per woon-werk terrein. Het gaat hier om de totale werkgelegenheid, dus niet alleen de werkgelegenheid bij bedrijven op woon-werk kavels, maar ook om bedrijvigheid op de overige kavels. In de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op Noordhoek (zie figuur 4.3a; de werkgelegenheid op woon-werk kavels is afzonderlijk weergegeven) komen de periodes van veel bouw van panden terug in een groei van het aantal arbeidsplaatsen (met een vertraging van ongeveer een jaar omdat het aantal arbeidsplaatsen pas wordt geregistreerd bij het begin van het jaar nadat een pand in aanbouw is genomen).

Vanaf de kredietcrisis neemt het aantal arbeidsplaatsen op Noordhoek overigens gestaag af. Dat wordt ten eerste zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de economische crisis, maar mogelijk ook doordat sommige oprichters van de bedrijven van de eerste jaren (half jaren tachtig) hun bedrijf stoppen en geen opvolging hebben maar wel willen blijven wonen (of moeten blijven wonen omdat zij hun woning inclusief bedrijfspand niet kunnen verkopen).

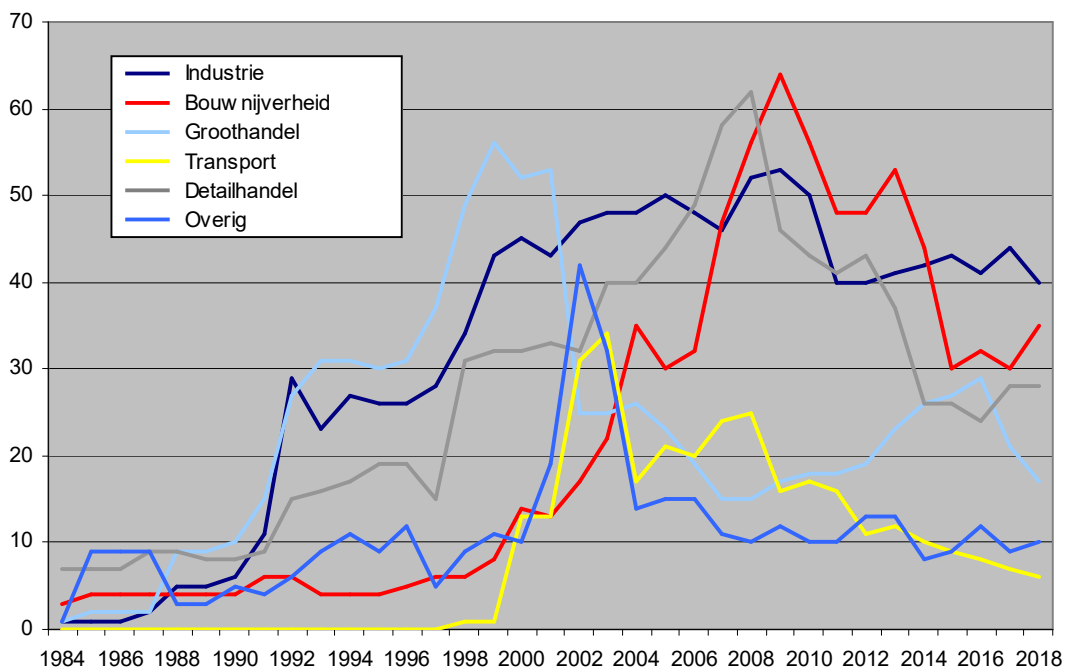
In figuur 4.3b staat een onderscheid van de werkgelegenheid naar economische sectoren. Hoewel er sprake is van grote schommelingen in de tijd, leveren (kleinschalige) industrie, bouwnijverheid, detailhandel en groothandel de grootste bijdrage aan de werkgelegenheid. Op enig moment heeft elk van deze vier sectoren wel eens de meeste arbeidsplaatsen gehad.

Op bedrijventerrein Norg (figuur 4.4) is het opvallend dat het aantal arbeidsplaatsen ook bleef groeien nadat de meeste bouwactiviteiten waren afgerond. Vooral de bouwnijverheid kende vanaf 2005 een sterke groei. Het gaat hier overigens om activiteiten die op locatie worden uitgevoerd. Desalniettemin toont de ontwikkeling op Bedrijventerrein Norg aan dat gevestigde bedrijven op een woon-werk terrein zeker geen 'zieltogend bestaan' leiden. Ook na vestiging groeit een aantal van hen door.

Figuur 4.3 ontwikkeling arbeidsplaatsen Noordhoek, 1984-2018

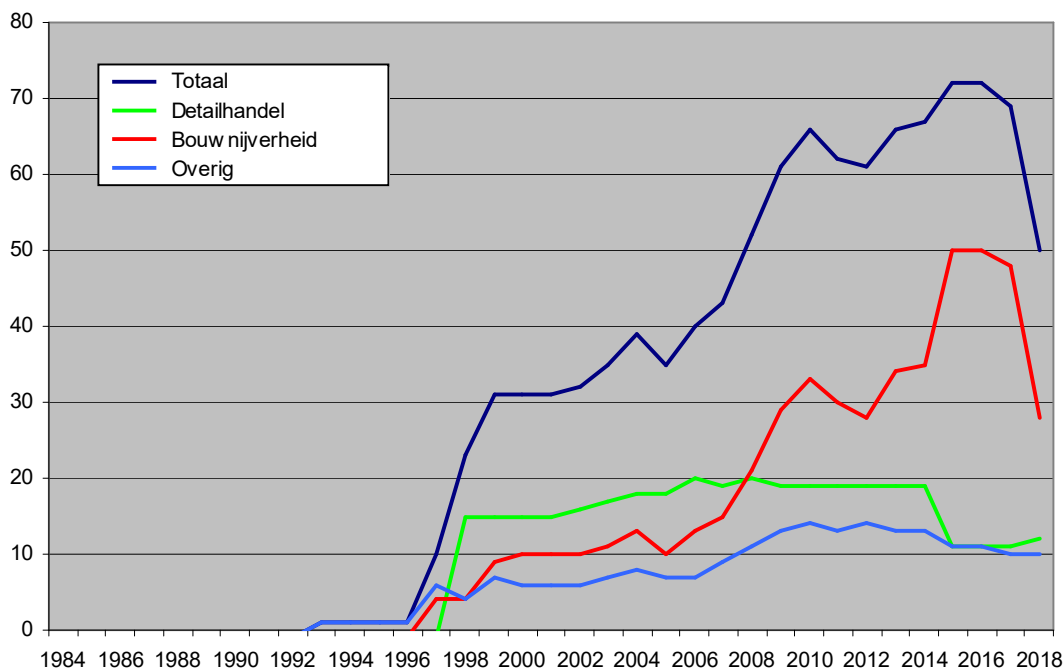


a. Totale bedrijvigheid



b. Onderscheid naar economische sectoren

Figuur 4.4 Ontwikkeling arbeidsplaatsen Bedrijventerrein Norg, 1984-2018



Van de 14 momenteel op Bedrijventerrein Norg gevestigde bedrijven (waaronder een middelgroot schildersbedrijf⁵) zijn er acht verplaatst van elders binnen de gemeente⁶. In alle gevallen ging het om een verplaatsing vanuit een woning, vijf maal vanuit de kern Norg en daarnaast vestigingen uit Westerveelde, Een en Peest.

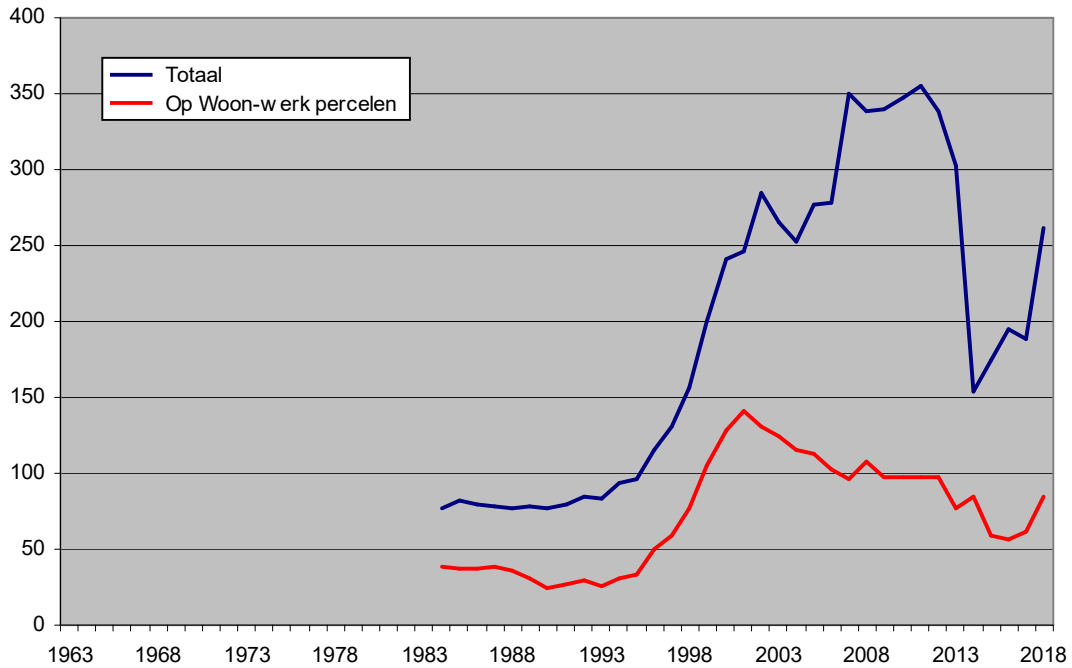
In figuur 4.5 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op De Westerd, met afzonderlijk het aantal arbeidsplaatsen bij bedrijven op woon-werk kavels. Op De Westerd waren ook voor 1984 al bedrijven gevestigd (zie figuur 4.2c), maar zo ver terug reiken de waarnemingen in het Vestigingenregister niet. De voornaamste periode van uitgifte van woon-werk kavels viel rond het midden van de jaren negentig. Dat komt ook terug in de groei van het aantal arbeidsplaatsen op woon-werk percelen, waarbij die groei ook na 1997 nog enige jaren voortduurde. Daarna begon het aantal arbeidsplaatsen op woon-werk kavels af te nemen, om pas in 2018 weer licht te groeien. De sterke groei van het totaal aantal arbeidsplaatsen hangt vooral samen met ontwikkelingen bij de Jumbo (de voorganger van de Coop) en ook het vertrek van de Coop naar Gieten is duidelijk herkenbaar in de grafiek. De laatste jaren is het aantal arbeidsplaatsen weer sterk gegroeid, onder andere dankzij een bouwbedrijf en een glazenwasser. De werknemers werken daarbij op locatie.

In figuur 4.6 staat tenslotte de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen op alle woon-werk kavels in Noordenveld. De sterke groei van het aantal woon-werk kavels in de jaren negentig komt duidelijk naar voren. Van een maximum van bijna 400 in 2008 is het aantal arbeidsplaatsen op woon-werk kavels daarna afgenomen naar bijna 300 in 2018. Het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen op woon-werk kavels bedraagt daarmee ongeveer 23, terwijl het voor de 'pure werkkavels' om ongeveer 30 arbeidsplaatsen per hectare gaat.

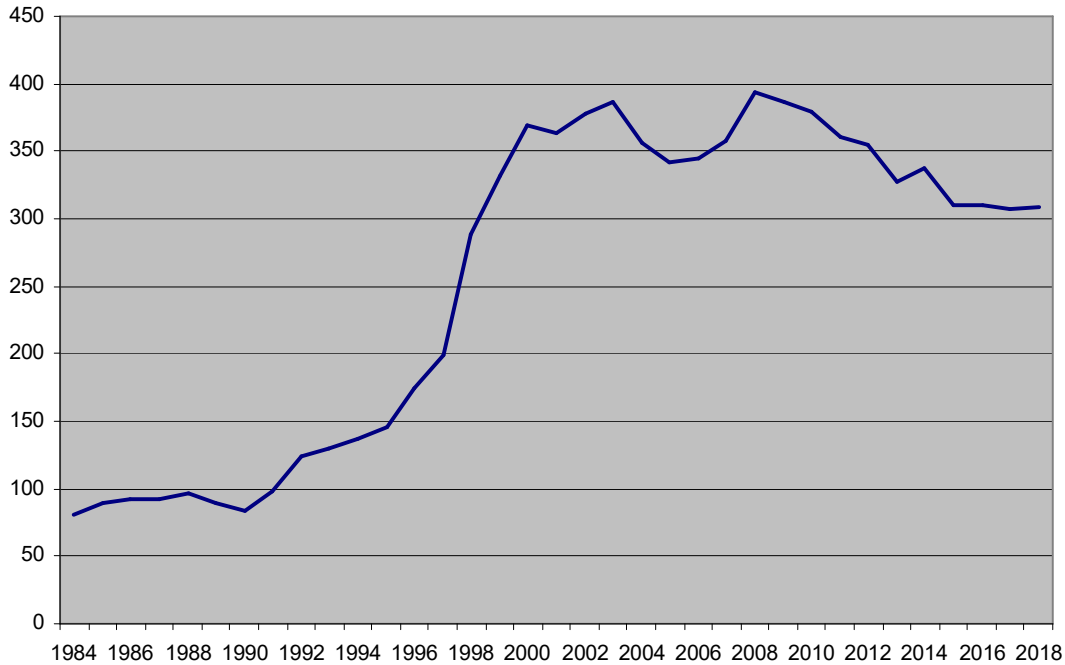
⁵ De afname van het aantal arbeidsplaatsen in 2018 hangt onder andere samen met het faillissement van een ander schildersbedrijf.

⁶ Bij de overige zes kan het gaan om nieuw opgerichte bedrijven, maar ook om bedrijven die verplaatst zijn van buiten Noordenveld (dit wordt in het Vestigingenregister van de Provincie Drenthe niet geregistreerd).

Figuur 4.5 Ontwikkeling arbeidsplaatsen De Westerd, 1984-2018



Figuur 4.6 Totaal aantal arbeidsplaatsen op woon-werk kavels Noordenveld, 1984-2018



4.2 Onderscheid naar economische sectoren

Om een indruk te krijgen van het type bedrijven dat zich op woon-werk kavels zou kunnen vestigen, zijn twee overzichten gemaakt. Ten eerst is het huidige ruimtebeslag op woon-werk kavels bepaald en ten tweede is nagegaan welke typen bedrijven in de periode 1984-2018 ooit op een bedrijventerrein gevestigd zijn geweest.

Bij woon-werk kavels gaat het in het algemeen om een klein ruimtebeslag. Van alle woon-werk kavels zijn er twee met een oppervlakte van iets meer dan een halve hectare (één op De Westerd en één op Bitseveld). Met name de kavels op Noordhoek zijn, zelfs naar de maatstaven van woon-werk kavels, vaak relatief klein. Kavels van 800 vierkante meter zijn daar geen uitzondering, terwijl uit analyses door Bureau Louter in het gehele Noorden van Nederland blijkt dat de kavels in het algemeen rond de 1.500 tot 2.500 vierkante meter zijn en soms ook groter. Op Haarveld liggen de percelen niet vast, maar wordt in principe wel uitgegaan van een wat grotere maatvoering dan op Noordhoek.

In tabel 4.1 zijn de in gebruik zijnde hectares bedrijventerreinen onderscheiden naar woon-werk kavels en naar kavels zonder woning ('werken'). Tevens is een onderscheid gemaakt naar economische sectoren. Sectoren die, vergeleken met de woon-werk kavels, op werkkavels een wat groter aandeel in het totale ruimtebeslag innemen, zijn high-tech/kunststoffen' (bijna een kwart van het ruimtebeslag op werkkavels), 'overige perifere detailhandel' (met name sterk vertegenwoordigd op Westeres en de Vrijtijdsboulevard) en, enigszins, groothandel. Op woon-werk kavels nemen overige industrie, consumentendiensten, bouwnijverheid en de 'automobiëlbranche' (handel- en reparatiebedrijven in auto's) een duidelijk groter aandeel in dan op werkkavels.

Tabel 4.1 Hectares in gebruik in Noordenveld naar sector en type percelen

Totaal	Hectares in gebruik				Aandeel in totaal		
	Werken	Woon-werk	Totaal	% woon-werk	Werken	Woon-werk	Totaal
High-tech/kunststof	16.33	0.20	16.53	1.2	23.4	1.5	19.9
Overige industrie	3.11	1.01	4.12	24.6	4.4	7.6	4.9
Bouwnijverheid	7.68	2.56	10.24	25.0	11.0	19.1	12.3
Transport	1.65	0.44	2.09	21.1	2.4	3.3	2.5
Groothandel	14.79	2.30	17.10	13.5	21.2	17.2	20.5
Automobiëlbranche	9.83	3.54	13.37	26.5	14.1	26.5	16.1
Overig PDV	7.40	0.10	7.50	1.3	10.6	0.7	9.0
Kantooractiviteiten	2.80	0.97	3.77	25.6	4.0	7.2	4.5
Consumentendiensten	3.93	1.49	5.42	27.5	5.6	11.1	6.5
Vrijtijdsactiviteiten	0.54	0.36	0.90	39.8	0.8	2.7	1.1
Non-profit sector	1.11	0.11	1.22	9.3	1.6	0.8	1.5
Ambulant	0.69	0.30	0.98	30.3	1.0	2.2	1.2
Totaal	69.86	13.39	83.25	16.1	100.0	100.0	100.0

In tabel 4.2 is voor alle bedrijven die op zeker moment in de periode 1984-2018 hebben bestaan, bepaald welke ooit op een woon-werk kavel gevestigd zijn geweest en mocht dat niet het geval zijn, welke dan ooit op een werkkavel op een bedrijventerrein gevestigd zijn geweest. Bedrijven die nooit op een bedrijventerrein gevestigd zijn geweest, vallen onder de categorie 'overig'. Economische sectoren waarvoor het aandeel in het totaal voor woon-werk kavels duidelijk hoger is dan voor de andere twee typen, zijn overige industrie, bouwnijverheid en automobiëlbedrijven. Dat zijn dezelfde sectoren als bij het huidige ruimtebeslag (zie tabel 4.1), terwijl voor consumentendiensten geldt dat die een duidelijk hoger aandeel innemen dan op de rest van de bedrijventerreinen (de 'werkkavels'). High-tech/kunststoffen neemt een relatief groot aandeel in op werkkavels, terwijl in de gebieden buiten de bedrijventerreinen vrijetijdsactiviteiten en de non-profit sector (openbaar bestuur, onderwijs en zorg) van de drie typen locaties het hoogste aandeel innemen.

Geconcludeerd kan dus worden dat, vergeleken met 'gewone' werkkavels op woon-werk kavels relatief vaak bedrijven uit de overige industrie, de bouwnijverheid, de automobielbranche en bedrijven die consumentendiensten leveren zijn vertegenwoordigd.

Tabel 4.2 Aantal vestigingen naar type locatie sinds 1984, Noordenveld, naar economische sector

Economische sector	Aantal bedrijven			Aandeel in totaal aantal bedrijven (%)		
	Woon-werk	Werken	Overig	Woon-werk	Werken	Overig
Landbouw	0	0	301	0.0	0.0	5.5
High-tech/kunststof	4	34	16	1.7	5.5	0.3
Overige industrie	24	39	129	10.0	6.3	2.4
Bouwnijverheid	45	56	519	18.7	9.1	9.5
Transport	11	22	117	4.6	3.6	2.1
Groothandel	36	101	327	14.9	16.4	6.0
Automobielbranche	38	53	92	15.8	8.6	1.7
Overig PDV	2	26	36	0.8	4.2	0.7
Kantooractiviteiten	26	156	1490	10.8	25.3	27.2
Consumentendiensten	42	60	1053	17.4	9.7	19.3
Vrijtijdsactiviteiten	6	17	442	2.5	2.8	8.1
Non-profit sector	5	29	703	2.1	4.7	12.9
Ambulant	2	24	245	0.8	3.9	4.5
Totaal	241	617	5470	100.0	100.0	100.0

Toelichting: Weergegeven zijn de aantallen bedrijven die ooit op een woon-werk kavel gevestigd zijn geweest, die ooit op een werkkavel op een bedrijventerrein gevestigd zijn geweest (maar nooit op een woon-werk kavel) en die nooit op een bedrijventerrein gevestigd zijn geweest.

4.3 Verplaatsingen naar en vanaf woon-werk kavels in Noordenveld

Uit tabel 4.3 blijkt waar bedrijven die verplaatst zijn naar een woon-werk kavel vandaan komen en waar bedrijven die vanaf een woon-werk kavel zijn verplaatst heen vertrekken. Onderscheiden zijn vier bedrijventerreinen met woon-werk kavels, namelijk Bitseveld, De Westerd, Bedrijventerrein Norg en Noordhoek. Onderscheiden zijn daarnaast drie bedrijventerreinen waarheen bedrijven vanaf woon-werk kavels zijn verplaatst (naar andere bedrijventerreinen hebben geen verplaatsingen vanaf woon-werk kavels plaatsgevonden). Daarnaast zijn er nog overige gebieden: dat zijn andere gebieden dan bedrijventerreinen, zoals woonwijken of centra van Roden, Peize, Norg en Nieuw-Roden. Kortweg worden deze overige gebieden verder aangeduid als 'woonwijken' of 'woonbebouwing'.

In totaal zijn er 127 verplaatsingen vanaf/naar woon-werk kavels geweest sinds 1984. Dat is ongeveer drie per jaar. Er zijn maar liefst 72 bedrijven van woonwijken verplaatst naar woon-werk kavels. Andersom zijn er 22 bedrijven verplaatst van een woon-werk kavel naar de woonbebouwing. Per saldo was de beweging dus van de woonbebouwing naar woon-werk kavels (een positief saldo van 50). Opvallend is dat er weliswaar 19 bedrijven verplaatst zijn van woon-werk kavels naar werkkavels, maar dat er andersom geen enkel bedrijf van een werkkavel naar een woon-werk kavel is verplaatst. De voornaamste stromen gaan dus van woonbebouwing naar woon-werk kavels en van woon-werk kavels naar werkkavels op bedrijventerreinen of deels ook naar de woonbebouwing. Daarnaast zijn er ook 14 bedrijven die van het ene naar het andere woon-werk kavel zijn verplaatst. Daarvan bleven er 13 op hetzelfde bedrijventerrein (waaronder negen maal op Noordhoek) en verplaatste slechts één bedrijf van een woon-werk kavel op het ene terrein naar een woon-werk kavel op het andere terrein (van Noordhoek naar Bitseveld).

Uit eerdere onderzoeken van Bureau Louter kwam naar voren dat verplaatsingen naar/vanaf woon-werk kavels veelal over korte afstand plaatsvinden. De resultaten uit tabel 4.4 bevestigen dat beeld. Van de 127

verplaatsingen vonden er slechts 13 (10%) plaats tussen de voormalige gemeenten en 114 binnen de voormalige gemeenten.

Tabel 4.3 Verplaatsingen vanaf en naar woon-werk kavels in Noordenveld, 1984-2018

Herkomst	Bestemming							Overig	Totaal
	Bitseveld	De Westerd	VT-boulevard	Woon Bitseveld	Woon De Westerd	Woon BT Norg	Woon Noordhoek		
Bitseveld									
De Westerd									
VT-boulevard									
Woon Bitseveld	5							4	9
Woon De Westerd		2			2			2	6
Woon BT Norg						2		1	3
Woon Noordhoek	9		3	1			9	15	37
Overig				14	12	11	35		72
Totaal	14	2	3	15	14	13	44	22	127

Toelichting: In de lichtgrijs gemarkeerde gebieden zijn geen verplaatsingen mogelijk omdat een bedrijf in deze analyse altijd vanaf en/of naar een woon-werk kavel moet verplaatsen.

Drie maal zijn bedrijven uit de woonbebouwing van Roden verplaatst naar een woon-werk kavel op De Westerd. Dat was in 2007, 2010 en 2014, toen er op Noordhoek geen woon-werk kavels meer beschikbaar waren. Andersom zijn er drie bedrijven uit de woonbebouwing van Peize en één uit de woonbebouwing van Norg naar een woon-werk kavel op Noordhoek verplaatst. Soms ook was sprake van verplaatsingen van woon-werk kavels naar de woonbebouwing, namelijk van De Westerd naar de woonbebouwing van Roden en van Noordhoek twee maal naar de woonbebouwing in Peize en twee maal naar de woonbebouwing in Norg. Vanaf een woon-werk kavel op Bitseveld is nog een bedrijf verplaatst naar de woonbebouwing van Norg.

Intergemeentelijke verplaatsingen vanaf/naar woon-werk kavels zijn nog zeldzamer: één bedrijf is verplaatst van een woon-werk kavel van Noordhoek naar elders in Drenthe en vier maal was sprake van een verplaatsing van elders in de provincie Drenthe naar Noordhoek: twee maal vanuit Tynaarlo, één keer vanuit Assen en één keer vanuit Aa en Hunze⁷.

Tabel 4.4 Verplaatsingen vanaf en naar woon-werk kavels tussen Roden, Peize en Norg, 1984-2018

Herkomst	Bestemming		
	Roden	Peize	Norg
Roden		5	3
Peize	4		
Norg	1		

In tabel 4.5 zijn per onderscheiden gebied de inkomende en uitgaande verplaatsingen en hun saldo weergegeven. Daaruit blijkt dat slechts voor de 'overige gebieden' (buiten bedrijventerreinen) sprake is van een negatief saldo. Voor alle andere gebieden geldt een positief saldo. Bij de woon-werk kavels is dat te danken aan verplaatsingen van de woonbebouwing naar woon-werk kavels en bij de werkkavels op Bitseveld, De Westerd en de Vrijtijdsboulevard om verplaatsingen vanaf woon-werk kavels.

⁷ Er is hier gebruik gemaakt van het Vestigingenregister van de Provincie Drenthe. Daarmee worden alleen verplaatsingen binnen Drenthe geregistreerd. Mogelijk zijn er ook interprovinciale verplaatsingen geweest, bijvoorbeeld vanaf/naar Leek en/of vanaf/naar de stad Groningen.

Tabel 4.5 Saldi verplaatsingen naar en vanaf woon-werk kavels Noordenveld, 1984-2018

Gebied	Totaal uitgaand	Totaal inkomend	Saldo
Bitseveld (werkkavels)		14	14
De Westerd (werkkavels)		2	2
VT-boulevard (werkkavels)		3	3
Bitseveld (woon-werk)	9	15	6
De Westerd (woon-werk)	6	14	8
BT Norg (woon-werk)	3	13	10
Noordhoek (woon-werk)	37	44	7
Overig (buiten bedrijventerreinen)	72	22	-50

In totaal zijn er 48 verplaatsingen van elders naar woon-werk kavels op Noordhoek geweest (waarvan vier van buiten Noordenveld). Dat hoeft overigens niet altijd om nieuwe kavels te gaan, maar betreft deels ook verplaatsingen naar de bestaande bouw. Naast vier verplaatsingen van elders in Drenthe zijn er op Noordhoek drie bedrijven uit Peize en één uit Norg gevestigd. Van de verplaatsingen naar een woon-werk kavel op Noordhoek was de voormalige gemeente Roden dus 40 van de 48 maal de herkomst. Van de verplaatsingen naar een woon-werk kavel op De Westerd kwamen er 11 van de 14 uit de voormalige gemeente Peize en de verplaatste bedrijven naar Bedrijventerrein Norg kwamen alle uit de voormalige gemeente Norg (soms overigens uit andere kernen dan de kern Norg). Ook alle verplaatsingen naar een woon-werk kavel in Bitseveld kwamen uit de 'eigen' voormalige gemeente. Van de in totaal 90 bedrijven die in de periode 1984-2018 zijn verplaatst naar een woon-werk kavel in de gemeente Noordenveld kwamen er alles bij elkaar dus 79 (88%) uit de gemeente van voor de gemeentelijke herindeling. Mogelijke redenen voor de gemiddeld korte afstanden waarover verplaatsingen naar woon-werk kavels plaatsvinden (gemiddeld korter dan naar werkkavels) zijn de sociale bindingen van de eigenaren met hun woonplaats (bij verplaatsing naar een werkkavel vindt geen persoonlijke verhuizing plaats) en/of een oriëntatie op lokale afzetmarkten (het grootste dele van de afnemers woont in de plaats waar het woon-werk kavel is gekocht).

5 Evaluatie

Aanbod van bedrijventerreinen

Haarveld is van oorsprong een 'kennispark', gereserveerd voor kennisintensieve bedrijven. Er is 9.4 hectare uitgeefbaar en er bestaan harde plannen voor nog eens 1.3 hectare (het voormalige campingterrein, inclusief het woonkavel van de voormalige eigenares). Elders in Noordenveld is er nog aanbod op De Westerd (0.8 hectare) en Westeres (ook 0.8 hectare), beide volgens de opgave van de Regio Groningen Assen. Daarnaast zijn er, met name op Bitseveld, nog 'onbebouwde reserves' (wel uitgegeven, maar nog niet in gebruik genomen grond) en ligt de leegstand op 6.5% (iets boven een voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt gehanteerde maatstaf van 5%). Aan bovengemiddelde onbebouwde reserves en leegstand heeft Noordenveld nog 3.2 hectare extra aan aanbod. Totaal is er dus sprake van een aanbod van 15.5 hectare (waarbij het kavel van 1.9 hectare op de Vrijtijdsboulevard niet is meegerekend).

Tegenvallende uitgifte

Na enkele decennia waarin gemiddeld 2 hectare of meer per jaar werd uitgegeven is vanaf 2007 (nadat op Bitseveld het laatste beschikbare kavel was verkocht) de uitgifte van bedrijventerreinen vrijwel stilgevallen: er is sindsdien 0.18 hectare per jaar uitgegeven. Op Haarveld vond er de afgelopen tien jaar slechts incidenteel uitgifte plaats (hoewel er op zich wel diverse gesprekken met belangstellende bedrijven zijn geweest, die echter hebben gekozen voor een vertrek naar buiten de gemeente, in bestaande bouw, mede omdat dit in tijden van economische laagconjunctuur ruim voorradig was).

Overaanbod aan bedrijventerreinen?

Bij een aanbod van naar schatting ruim 15 hectare en een uitgifte van in totaal iets meer dan 2 hectare sinds 2007 is het de vraag of er geen sprake is van een aanzienlijk overaanbod aan bedrijventerreinen. Voor zover het om nog uitgeefbare terreinen gaat, geldt dat in het bijzonder voor de 9.4 hectare op Haarveld. Daarom is in dit rapport onderzocht wat de perspectieven zijn voor Haarveld. Daarbij speelt een rol dat de uitgifte van bedrijventerreinen in Noordenveld vrijwel stilviel in een periode van economische laagconjunctuur, waarin ook elders in Nederland de uitgiftecijfers veel lager waren dan voorheen. Tevens speelt een rol dat er in het afgelopen decennium weliswaar in kwantitatieve zin voldoende hectares beschikbaar waren, maar dat het in Roden om specifiek aanbod ging, namelijk voor perifere detailhandel op Westeres en kennisintensieve bedrijvigheid op Haarveld. (De onbebouwde reserves op Bitseveld waren in deze periode niet 'op de markt'.) Woon-werk kavels waren in deze periode niet beschikbaar (wel in beperkte mate op De Westerd) en voor traditionele industrie, bouwbedrijven en bedrijven in groothandel en transport (alle belangrijke ruimtevragers) waren geen nieuwe kavels voorradig. Wel vonden er transacties plaats: een flink deel van het voormalige gebouw van Cordis werd bijvoorbeeld overgenomen door VDL en in het vrijkomende gebouw van VDL op Bitseveld (Produktieweg 9) vestigden zich bedrijven van buiten de provincie. Dergelijke transacties komen echter niet naar voren als 'uitgifte'.

Kennisintensieve bedrijvigheid

Van de huidige bedrijvigheid op Haarveld leveren kennisintensieve bedrijven het overgrote deel van de werkgelegenheid. In de afgelopen jaren zijn vier kennisintensieve bedrijven verplaatst van Bitseveld naar Haarveld en hebben andere bedrijven dat overwogen. In het algemeen geldt dat de industrie in Noordenveld voor een zeer groot deel uit kennisintensieve bedrijven bestaat (high-tech en kunststoffen): in Noordenveld is dat aandeel 80% (in Roden zelfs 88%; het gaat daar om bijna 800 arbeidsplaatsen, met onder andere zeven bedrijven met meer dan 50 werknemers) tegen 18% op nationaal niveau. In Peize en Norg is veel minder industrie gevestigd dan in Roden (en zelfs vrijwel geen kennisintensieve industrie). Zeer opvallend is dat het aantal arbeidsplaatsen in high-tech industrie in de regio rond Roden (het gebied binnen een half uur reistijd met de auto) zich de afgelopen twintig jaar ruim 3% sterker heeft ontwikkeld dan het nationaal gemiddelde. In wat mindere mate gelden de bovengemiddelde regionale groeicijfers ook voor de kunststoffenindustrie.

Bedrijventerreinen in Noordenveld

Er zijn zeven bedrijventerreinen in Noordenveld (vijf aaneengesloten terreinen in Roden en in Peize en Norg elk één). Sommige van de terreinen kennen een specifieke profilering: Bedrijventerrein Norg en een groot deel van Noordhoek zijn woon-werk terreinen, Westeres is gereserveerd voor perifere detailhandel, de Vrijtijdsboulevard voor vrijetijdsgerelateerde bedrijvigheid en Haarveld (vooralsnog) voor kennisintensieve bedrijvigheid. Algemene terreinen zijn De Westerd (met ook diverse woon-werk kavels) en Bitseveld (dat echter geheel is uitgegeven). Momenteel werken er op de bedrijventerreinen bijna 3 duizend mensen. In de hoogtijdagen van Cordis waren dat er 5 duizend. De laatste jaren is het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen wat afgenomen als gevolg van de economische crisis in het algemeen en het vertrek van bedrijven als Coop en Resato in het bijzonder.

Vraag naar bedrijventerreinen op middellange en lange termijn

Om de perspectieven voor Haarveld te bepalen, is eerst onderzocht wat de algemene verwachtingen zijn voor de vraag naar bedrijventerreinen in Noordenveld. Daartoe zijn prognoses opgesteld op middellange termijn (de komende vier jaar) en op wat langere termijn (de periode 2019-2030). In de komende vier jaar wordt, onder andere doordat voor het eerst in vele jaren woon-werk kavels beschikbaar komen in Roden (op Haarveld), een vraag van 3 hectare aan bedrijfskavels voorzien. Op wat langere termijn is gewerkt met vier scenario's. Die leiden tot een bandbreedte van een *afname* met drie hectare in het in gebruik zijnde aantal hectares bedrijventerrein volgens het laagste scenario (een ontwikkeling die vergelijkbaar is met de eerste jaren na de kredietcrisis) tot een *toename* met ruim 5 hectare volgens het hoogste scenario. Daarnaast is een 'variant' doorgerekend waarin recht is gedaan aan de bovengemiddelde groei van de high-tech industrie (en in wat mindere mate de kunststoffenindustrie) in de afgelopen twintig jaar. Indien ervan uit wordt gegaan dat voor die sectoren niet de nationaal gemiddelde groei, maar de regionale groei relevant is (en Roden daar mede van profiteert), zal de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2019-2030 in elk scenario met ongeveer 4 hectare extra toenemen. De bandbreedte van de vraag naar bedrijventerrein tussen het laagste en het hoogste scenario bedraagt dan bijna 1 tot ruim 9 hectare. Een 'vraag' van 1 hectare kan overigens het saldo zijn van een uitgifte van 5 hectare en 4 hectare minder in gebruik zijnde kavels elders op bedrijventerreinen (bijvoorbeeld leegstand of transformatie naar een andere functie, zoals wonen of zonnepanelen).

Rol van bevolkingsprognoses

Ook moet er op worden gewezen dat de economische ontwikkeling mede wordt beïnvloed door de ontwikkeling van het gemeentelijk aantal inwoners: zij leveren koopkrachtige vraag, deels ook voor bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd (zoals daar gevestigde consumentendiensten, perifere detailhandel en lokaal opererende bouwbedrijven), zij zorgen voor voldoende arbeidsaanbod zodat bedrijven geen knelpunten ondervinden in hun groei en zij leveren potentiële starters van bedrijven. In de methodiek die ten grondslag ligt aan de prognoses voor de vraag naar bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van het PEARL-model. Evenals twee alternatieve modellen wordt daarin voor de komende jaren uitgegaan van een bevolkingsafname in Noordenveld. Binnenkort worden in onderzoek voor de Regio Groningen Assen nieuwe bevolkingsprognoses opgesteld. Het is denkbaar dat deze tot een andere bevolkingsprognose voor Noordenveld zullen leiden. Daarmee zouden ook de prognoses voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling wijzigen.

Woon-werk kavels

Analyses van de ontwikkeling van woon-werk kavels maken duidelijk dat de hoogtijdagen daarvan in het Noorden van Nederland vooral rond de eeuwwisseling lagen. Na de kredietcrisis viel de uitgifte van woon-werk kavels sterk terug (met recentelijk wel een licht herstel). Redenen daarvoor zijn de economische crisis in het algemeen (waardoor de uitgifte van bedrijventerreinen terugviel) en de situatie op de woningmarkt in het bijzonder (waardoor de uitgifte van woon-werk kavels nog sterker terugviel dan van pure werkkavels). Dat in de Regio Groningen-Assen de laatste jaren niet veel woon-werk kavels zijn uitgegeven, hangt mogelijk samen met een gebrek aan geschikt aanbod. Hier wordt de term 'geschikt'

gebruikt omdat er bijvoorbeeld in Assen wel aanbod is, maar de locaties (Groene Dijk en Messchenveld) liggen op grote afstand van het centrum en zijn daarom als woonlocatie minder aantrekkelijk dan Noordhoek en het (toekomstige) woon-werk deel van Haarveld, die op de afstand van een stevige wandeling van het centrum van Roden liggen. Informatie van de gemeente Noordenveld leert dat er al zo goed als zeker een halve hectare aan woon-werk kavels verkocht zal worden en dat er voor nog eens een halve hectare serieuze belangstelling bestaat. Daarnaast worden met meer dan tien andere bedrijven gesprekken gevoerd. Ook ervaringsgegevens uit het verleden leren dat woon-werk kavels in Noordenveld een grote populariteit hebben gekend op het moment dat zij beschikbaar waren: op Bedrijventerrein Norg werd 2 hectare vrijwel volledig verkocht in vier jaar tijd, op De Westerd werd in de periode 1992-1997 bijna een halve hectare per jaar verkocht en op Noordhoek werd over ruim twintig jaar een gemiddelde uitgifte van meer dan 0.3 hectare per jaar gerealiseerd, met pieken van 0.5 hectare of meer per jaar wanneer weer een nieuw deel van Noordhoek in ontwikkeling werd genomen.

In totaal is 2.6 hectare aan woon-werk kavels uitgifbaar op Haarveld en op termijn mogelijk nog 1.3 hectare extra. Bij een gemiddeld uitgiftetempo van 0.3 hectare per jaar (dat gezien ervaringen uit het verleden zeker haalbaar moet zijn) zou de grond dus rond 2030 vrijwel volledig zijn uitgegeven. Hierbij moet ook bedacht worden dat op De Westerd nog slechts één woon-werk kavel beschikbaar is. Het verleden leert dat ondernemers een grote voorkeur hebben voor koop van een woon-werk kavel in hun woonplaats, maar dat er op momenten dat in de woonplaats geen woon-werk kavels beschikbaar waren soms ook tot verhuizing naar een nabijgelegen plaats werd besloten wanneer daar wel aanbod was. Slechts bij een langdurige lage economische groei (en dalen van woningprijzen) bestaat het gevaar dat een deel van de woon-werk kavels niet verkocht zal worden.

De bedrijventerreinen in Roden als werklandschap

De vijf bedrijventerreinen in Roden vormen gezamenlijk een gevarieerd, aaneengesloten 'werklandschap', dat in de indeling van het CBS zelfs één buurt vormt. Binnen dit werklandschap zijn er delen te vinden waar specifieke typen bedrijvigheid zijn geclusterd. Er is nog ruimte uitgifbaar, maar wanneer aan de huidige bestemmingen wordt vastgehouden ontbreekt daarin voor een groot deel van het bedrijfsleven geschikt aanbod. In dit 'Roder werklandschap' wordt er slechts op woon-werk kavels gewoond.

Enigszins met uitzondering van de Vrijetijdsboulevard is de aansluiting op het wegennet (de N372) goed. De afstand tot een snelweg is wat groter dan voor concurrerende bedrijventerreinen in de omgeving (Leeksterveld, Vries, Messchenveld, Assen-Zuid). Dat maakt, uitzonderingen daargelaten, Roden minder aantrekkelijk voor bedrijfstypen waarvoor een korte afstand tot een aansluiting op een snelweg belangrijk is, zoals grootschalige distributie. Voor andere typen bedrijven vormt deze wat grotere afstand tot de snelweg veel minder een bezwaar. De prijzen per vierkante meter bedrijventerrein wijken niet veel af van wat binnen de omgeving van Noordenveld gangbaar is.

Zijn wijzigingen van bestemming wenselijk?

Op dit moment is er (inclusief bovengemiddelde onbebouwde reserves en leegstand) in Noordenveld 15.5 hectare aanbod (waarvan in het Roder werklandschap 14.7 hectare) en is er een vraag naar bedrijventerreinen die, al naar gelang de gehanteerde uitgangspunten, maximaal ruim 9 hectare bedraagt (waarvan een kleine hectare vanuit Peize). Bij deze berekeningen van de vraag dient wel met twee onzekerheden rekening te worden gehouden:

- bij een hogere ontwikkeling van het aantal inwoners zal ook de werkgelegenheid sterker groeien, alsmede de ruimtevraag
- op dit moment spelen er allerlei nieuwe ontwikkelingen rond bijvoorbeeld robotisering, 3D-printen, duurzaamheid en circulaire economie. De gevolgen hiervan voor de vraag naar bedrijventerreinen is moeilijk te overzien. Denkbaar is dat 3D-printen tot minder productie op bedrijventerreinen zal leiden, maar de 'grondstoffen' dienen ook opgeslagen te worden (waarschijnlijk op bedrijventerreinen). En de 'circulaire economie' is zeker geen 'ruimteloze economie'. Het tegendeel zou eerder waar kunnen zijn, namelijk een toename van de ruimtevraag, bijvoorbeeld voor puinbrekers, milieustraten en energie- en recyclingcentrales. Ook het opslaan en

demonteren van producten voor de deeleconomie zou tot extra ruimtevraag kunnen leiden. Het is nog de vraag of dit op grote gecentraliseerde locaties gaat gebeuren of meer lokaal georganiseerd zal gaan worden (bijvoorbeeld op Bitseveld).

Een en ander leidt tot de volgende overwegingen:

- De vraag naar bedrijventerreinen hangt sterk af van de algemene economische ontwikkeling en van de specifieke ontwikkeling van kennisintensieve bedrijven (met name kunststof en high-tech). Het gaat voor een plaats als Roden, vergeleken met grotere steden, om kleinere aantallen bedrijven en hectares. Incidentele vestigingsplaatskeuzes (bijvoorbeeld van bedrijven als Reclameland/Simian en Resato) hebben daarom veel invloed. Ook is het onzeker hoe het initiatief rond de Health Hub zich gaat ontwikkelen. Bij snelle groei van innovatieve bedrijven zullen zij mogelijk deels verplaatsen naar bestaande bebouwing op Bitseveld en/of nieuwe panden bouwen op Haarveld. Ook bij hoge groeiscenario's lijkt aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in Roden (noordelijk van de N372-ringweg) echter niet nodig. Het huidige werklandschap biedt ook dan nog voldoende ruimte.
- De huidige bedrijfsbestemmingen werpen blokkades op voor bepaalde typen bedrijvigheid. Voor activiteiten in traditionele industrie, bouwnijverheid en groothandel en transport zijn er nu geen uitgifbare terreinen meer. Wanneer de bestemming van Haarveld wordt verruimd van 'kennisintensieve bedrijven', naar deels woon-werk kavels (in het westelijk deel), deels kantoorachtige bedrijvigheid rond het pand van Redkarma en deels een versoepeling wordt doorgevoerd van kennisintensieve bedrijvigheid naar architectonisch hoogwaardige bebouwing (aan de oostzijde) dan worden de vestigingsmogelijkheden op Haarveld verruimd. Tevens ontstaat op langere termijn 'schuifruimte', waarbij sommige bedrijven waarvoor een representatieve, parkachtige omgeving van belang wordt geacht kunnen verplaatsen van Bitseveld naar Haarveld. De vrijgekomen ruimte op Bitseveld kan dan, evenals de nog onbebouwde reserves en leegstaande gebouwen worden opgevuld door bedrijvigheid waaraan minder hoge architectonische eisen gesteld kunnen worden.
- Behoud van de bedrijfsbestemming voor Haarveld is ook uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Haarveld zou een vreemde locatie zijn voor pure woningbouw. Een woonwijk zou dan namelijk worden omklemd door bedrijven en deels niet bruikbaar zijn door de milieufactoren langs Dwaziewegen. Het terrein is wel zeer geschikt voor woon-werk kavels in het westelijk deel, aansluitend op de al bestaande bebouwing langs Aan de Vaart en ook aansluitend op Noordhoek, omdat het bij deze ondernemers de uitdrukkelijke wens is om bij hun bedrijf te wonen en zij dus ook de omliggende andere bedrijven voor lief zullen nemen.

Noordenveld staat voor strategische keuzes waarmee kan worden afgezekerd dat er de komende twintig jaar voldoende ruimte voor bedrijvigheid zal zijn in een 'werklandschap' dat door zijn locatie weinig geschikt is voor woningbouw. Het is geen moment voor overhaaste beslissingen. Zo zou het goed zijn om nu even af te wachten of het woningbouwonderzoek dat binnenkort van start gaat tot nieuwe inzichten leidt. Het werklandschap kan vervolgens gefaseerd worden ontwikkeld, waarbij het tijdelijk vullen met zonnepanelen een optie is. Voorzichtigheid is daarbij geboden om aanzienlijke delen voor een langere tijd uit te sluiten voor vestiging van bedrijvigheid doordat er zonnepanelen liggen. De opbrengsten van zonnepanelen zijn namelijk vele malen lager dan de opbrengsten van de verkoop van bedrijfskavels (hoogstens 5.000 Euro per hectare per jaar, inclusief subsidie, terwijl verkoop van een hectare grond tegen een prijs van 90 Euro per vierkante meter 900.000 Euro zou opleveren: 180 maal de jaarlijkse opbrengst van een hectare zonnepanelen).