

STRATEGIE WERKLOCATIES

Beleidskader voor ruimtelijk
faciliteren van werk



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doelstelling	8
1.3 Afbakening werklocaties	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Kaders en context	10
2.1 Omgevingsvisie 'The Next City'	10
2.2 Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling	11
Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelingen	12
3.1 De Groningse economie	12
3.2 Hoge druk op bedrijfsruimtemarkt	13
3.3 Kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt	14
3.4 De behoefte aan slimmer ruimtegebruik is groot	15
Hoofdstuk 4 Strategie	16
4.1 Faciliteren van de vraag	16
4.1.1 Werk programmeren in ontwikkelzones	16
4.1.2 Intensivering ruimtegebruik bestaande werklocaties	18
4.1.3 Vestigingskader Campus Groningen	19
4.1.4 Uitbreiding voorraad werklocaties	20
4.1.5 Regionale afstemming	20
4.2 Economie aanjagen	21
4.2.1 Vestigingsbeleid	21
4.2.2 Stationsgebied en Europapark; bereikbaarheid als vliegwiel	22
4.2.3 De gezondheidseconomie	22
4.2.4 Campus Groningen; innovatiemotor voor nieuwe werkgelegenheid	23
4.2.5 Binnenstad; een mix van functies	23
4.3 Toekomstbestendige werklocaties	23

4.3.1 Kwalitatief sterke kantorenlocaties	24
4.3.2 Investeren in tijdelijkheid	25
4.3.3 Oog voor watergebonden locaties	26
4.3.4 Versterking en verkleuring bedrijventerreinen	26
4.3.5 Verduurzamen en vergroenen	27
Hoofdstuk 5 Gebiedsprofielen	29
Binnenstad	31
Corpus den Hoorn-Zuid	32
De Hoogte	33
De Meeuwen	34
Driebond	35
Eemspoor	36
Europapark	37
Euvelgunne	38
Felland	39
Healthy Ageing Campus (UMCG e.o.)	40
Hoendiep	41
Hoogkerk Oost	42
Hoogkerk Vierverlaten	43
Hunzepark	44
Kempkensberg	45
Kranenburg	46
Martini Trade Park	47
Meerstad-Eemskanaalzone	48
Milieuboulevard I	49
Nesciopark	50
Oosterhoogebrug/Koningsweg	51
Peizerweg	52
Reitdiep (Friesestraatweg)	53
Roodehaan	54
Scandinavische Havens en Sontplein	55
Stadshavens (voorheen Damsterdiep)	56

Stationsgebied	57
Suikerzijde	58
Ten Boer Dijkshorn	59
Ulgersmaborg	60
Ulgersmaweg	61
Westpoort	62
Winschoterdiep	63
Witte Lam	64
Zernike Campus	65
Hoofdstuk 6 Bijlagen	66
6.1 Kaarten met kenmerken werklocaties in Groningen	66
6.2 Landelijke trends rondom werklocaties	75
6.3 Effecten van corona op werklocaties	79
6.4 Overig relevant beleid	80
6.5 Verklarende woordenlijst	84

Colofon

Concept-strategie werklocaties t.b.v. de inspraakprocedure

Gemeente Groningen, 8 juni 2021

Reageren op dit concept kan van 10 juni tot 22 juli 2021

Website: www.gemeente.groningen.nl/strategie-werklocaties

E-mail: strategie.werklocaties@groningen.nl

Foto's: Henk Tammens, gemeente Groningen

Voorwoord



Groningen groeit. Onze gemeente is door de samenvoeging in 2019 van Haren, Ten Boer en Groningen tot de nieuwe gemeente Groningen in m² en inwoneraantal een stuk groter geworden. De groei is daarmee nog niet ten einde. Door de verstedelijkingsopgave die op de regio Groningen-Assen afkomt zullen we als regio tot 2040 35.000 nieuwe woningen gaan realiseren en 28.000 banen ruimtelijk moeten faciliteren. Het leeuwendeel daarvan realiseren we in de stad Groningen. Woningbouwlocaties zoals o.a. Stadshavens, Suikerzijde, De Held en de uitbreiding van Meerstad liggen op de tekentafel en krijgen over niet al te lange tijd ook vorm in het echt. Met de komst van woningbouw tekent zich ook de vraag af hoe we de banen van deze nieuwe inwoners van onze gemeente in ruimtelijke zin een plek geven. Meer dan de helft van onze banen bevindt zich op traditionele werklocaties zoals bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De ruimte om daar te groeien is echter beperkt! Ondanks -of misschien wel juist door- de coronapandemie is de gronduitgifte voor nieuwe bedrijvigheid de laatste twee jaar zo hard gegaan dat er op bestaande werklocaties bijna geen ruimte meer is voor groei. We zullen op een nieuwe manier werkgelegenheid in ruimtelijke zin mogelijk moeten maken. Daarom is dit een goed moment om een nieuw beleidskader hiervoor vast te stellen: de strategie werklocaties.

We willen als gemeente zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Daarom kiezen we er voor om de groei van de werkgelegenheid zoveel mogelijk op te vangen in de bestaande bebouwde omgeving. De druk op onze beschikbare ruimte neemt in de breedte echter toe. Er zijn (steeds) meer ruimtevragers die een plek zoeken in onze gemeente, zoals woningbouw, energieopwekking, natuur & recreatie. Een andere insteek en werkwijze van ons als gemeente wordt gevraagd. Waar we voorheen spraken over bedrijventerrein of kantoorlocatie, kunnen we dit nu beter werklocaties noemen. Werk programmeren we niet enkel meer op monofunctionele locaties, maar ook gemengd met andere functies in onze ontwikkelzones. Dat betekent wat voor onze verstedelijkingsstrategie. In de actualisatie van onze omgevingsvisie The Next City leggen we de keuzes vast welke werklocaties op termijn (deels) verkleuren naar gemengd woon-werkgebied. We redden het echter niet met inpassing van werk binnen de 'rode contouren'. We zullen ook moeten kijken naar mogelijkheden voor uitbreiding van de voorraad werklocaties. Dat doen we aan de west- en oostkant van de stad, maar ook in de kernen Hoogkerk, Ten Boer en Haren. Ook daar moet de lokale bedrijvigheid de ruimte krijgen om te kunnen groeien.

Naast het ruimtelijk faciliteren van werk is dit nieuwe beleidskader ook de plek om onze speerpunten in ons vestigingsbeleid te noemen. Daarnaast moeten we ook oog hebben voor de toekomstbestendigheid van onze werklocaties. Niet alleen het optimaal functioneren van een plek als werklocatie is daarbij belangrijk, onze ambities voor verduurzaming en vergroening willen we ook op werklocaties realiseren.

Zoals gezegd vraagt het ruimte bieden in de bestaande kernen een andere werkwijze van ons als gemeente. Een meer proactieve en strategische rol, in nauwe samenwerking met bewoners en ondernemers. Geen beleidskader dat voor tien jaar in beton gegoten is, maar meer op het niveau van uitgangspunten. Door beleid en uitvoering te scheiden willen we de komende jaren -in afstemming met onze partners bij bedrijvenverenigingen en bedrijfsleven- samen werken aan het ruimtelijk faciliteren van werkgelegenheid in onze gemeente. Samen geven we daarmee vorm aan de groei van Groningen. We rekenen op uw inzet daarbij. Wij zetten ons beste beentje voor om de groei van werkgelegenheid in de gemeente de ruimte te bieden.

Roeland van der Schaaf

Wethouder ruimtelijke ordening

Paul de Rook

Wethouder economische zaken

Samenvatting

Voor u ligt de strategie werklocaties. Dit is het beleidskader waarin we weergeven hoe we de groei van werk ruimtelijk plek willen bieden. De strategie werklocaties vervangt de beleidskaders voor bedrijventerreinen uit 2014 (de Rode loper) en kantoren uit 2010 (Structuurvisie kantoren) en geldt voor de gehele gemeente Groningen per 2021. Als belangrijkste kaders voor de strategie werklocaties gelden (de actualisatie per 2021 van) onze omgevingsvisie The Next City en het Meerjarenprogramma stadsontwikkeling.

Gemeente Groningen groeit. De verstedelijkingsopgave die we in RGA-verband oppakken vraagt van onze buurgemeenten en Groningen om tot 2040 met 35.000 extra woningen en 28.000 banen te groeien. Het leeuwendeel hiervan willen we plek bieden in onze gemeente. We hanteren in onze strategie drie sporen: ruimtelijk faciliteren van de vraag, aanjagen van onze economie en toekomstbestendige werklocaties.

Ruimtelijk faciliteren van de vraag

Opgave 1: ruimte bieden aan groei van de economie in bestaand gebouwd gebied: We kiezen voor:

- Stevig economisch programma in ontwikkelzones (Suikerzijde, Stadshavens, Stationsgebied, Meerstad-EKZ-4);
- Fasering in transformatie bedrijventerreinen t.b.v. verstedelijkingsopgave. In actualisatie omgevingsvisie The Next City bieden we duidelijkheid welk gebied wel en niet, en wanneer.

Opgave 2: de bestaande ruimte op werklocaties is bijna op. We kiezen voor:

- Nieuwe bedrijvigheid op de laatste plekken te faciliteren op basis van een afwegingskader + intensivering ruimtegebruik bestaande werklocaties: groei van bestaande bedrijven zoveel mogelijk op huidige locatie. Indien huisvesting binnen de gemeente niet lukt dan zoeken we naar een oplossing binnen de Regio Groningen-Assen;
- Voorraad bedrijventerreinen verruimen aan west- en oostkant stad. De opgave is om deze landschappelijk goed in te passen, want ze liggen aan de entrees van de stad. In Haren, Hoogkerk en Ten Boer willen we de lokale vraag en vestigingsmogelijkheden in beeld krijgen.

Aanjagen van onze economie

Opgave 3: de economie aanjagen om meer werkgelegenheid te creëren. We zetten in op:

- Vestigingsbeleid t.b.v. de speerpuntsectoren van Campus Groningen, onze economische agenda, werk voor praktisch geschoolden en stimuleren start-ups en scale-ups.
- Investeren in onze dynamo's voor werkgelegenheid: Campus Groningen, Corpus den Hoorn, Karding en Stationsgebied.

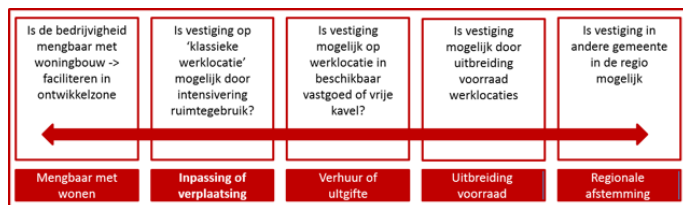
Toekomstbestendige werklocaties

Opgave 4: bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en/of houden. We zetten in op:

- Het bieden van helderheid over het toekomstperspectief op basis van een gebiedsprofiel per werklocatie;
- In beeld brengen van kansen en opgaven m.b.t. verduurzaming, vergroening en verbetering;
- Een gezamenlijk uitvoeringsprogramma met bedrijvenverenigingen en ondernemers.

Voor het ruimtelijk inpassen van economische functies is de ladder voor duurzame verstedelijking ons uitgangspunt. We kijken bij ruimtevragen eerst of de bedrijvigheid mengbaar is met wonen. Dan ligt programmering in onze nieuwe woon-werkgebieden voor de hand. Wanneer niet mengbaar, kijken we naar de mogelijkheden op bestaande werklocaties. Is intensivering van ruimtegebruik mogelijk? Pas daarna komt uitbreiding van de voorraad bedrijventerreinen in beeld. Om de groei van werkgelegenheid te realiseren ontkomen we niet aan uitbreiding van de voorraad bedrijventerreinen. We kijken aan de west- en oostkant van de stad of en waar dit mogelijk is. In de kernen Haren, Ten Boer en Hoogkerk gaan we onderzoeken of kleinschalige uitbreiding mogelijk is voor de groei van lokale bedrijvigheid

Schematisch ziet ons ruimtelijk beleid er als volgt uit:



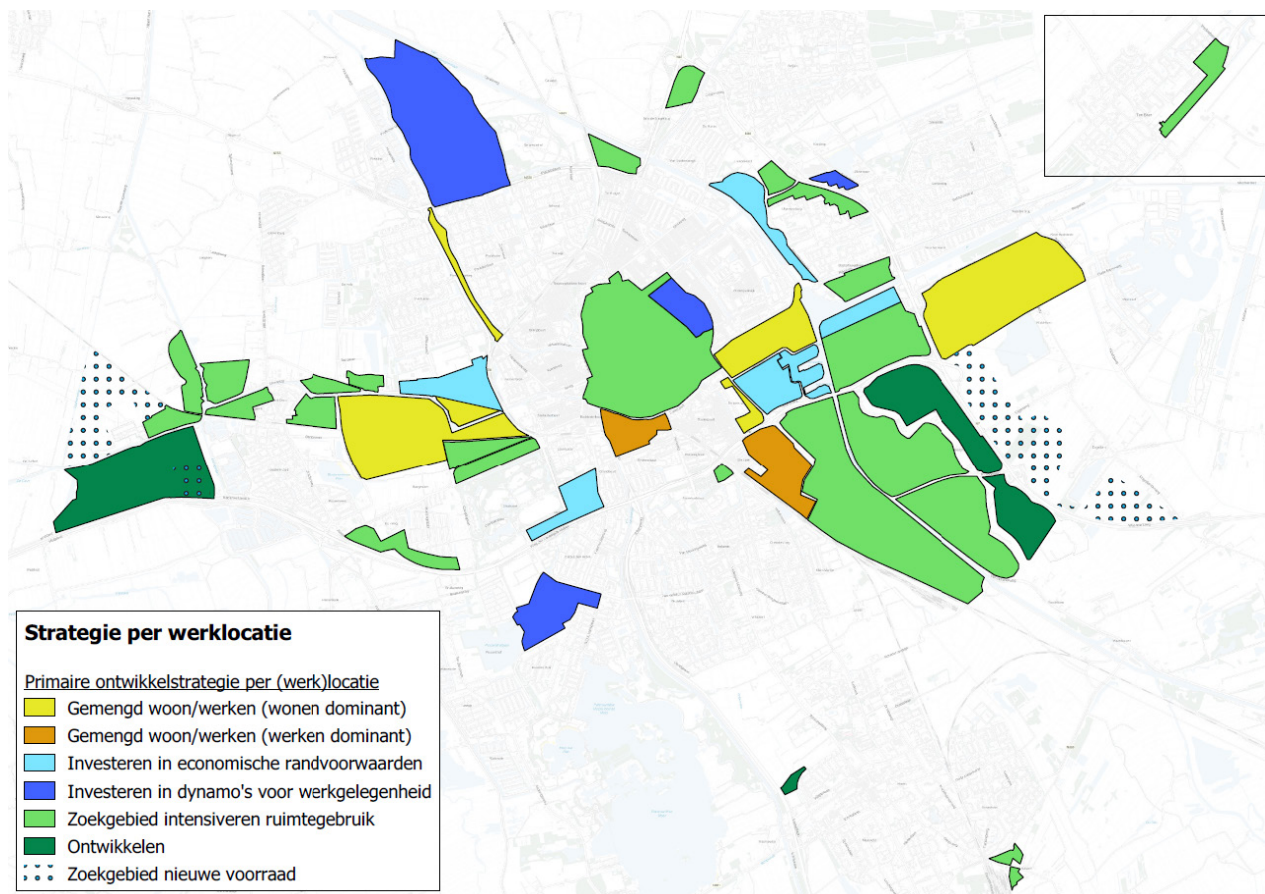
Figuur 1: schematische weergave ruimtelijk-economische beleid

Naast de ruimtelijke strategie per werklocatie werken we ook thematisch in ons vestigingsbeleid. We jagen onze economie aan door in ons vestigingsbeleid te focussen op de speerpunten van onze economische agenda, de 'drivers for growth' van Campus Groningen, werkgelegenheid voor praktisch geschoolden en startende bedrijvigheid. We werken daarbij met een vestigingskader voor nieuwe bedrijvigheid en voor bedrijfsverplaatsingen. Daarnaast investeren we in onze dynamo's voor werkgelegenheid: onze toplocaties.

Om onze werklocaties toekomstbestendig te maken en te houden werken we met gebiedsprofielen waarin we samen met bedrijvenverenigingen het gewenste eindbeeld en de opgaven per werklocatie in beeld brengen. Naast benodigde gebiedsspecifieke investeringen om een gebied te versterken zijn de opgaven voor verduurzaming en vergroening van werklocaties in beeld gebracht. We zien verder een opgave voor kwalitatief sterke kantoorlocaties, watergebonden locaties en de mate waarin functieverruiming wenselijk is.

In de separate Uitvoeringsagenda werklocaties -die jaarlijks als onderdeel van het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling door het college wordt vastgesteld- zullen we de opgaven voor 2021 en 2022 in beeld brengen, en blikken we vooruit op opgaven die in de jaren daarna een plek in de uitvoeringsagenda moeten krijgen.

Wanneer we de primaire ruimtelijke ontwikkelstrategie per werklocatie in kaart vertalen ontstaat het volgende beeld



Figuur 2: primaire ontwikkelstrategie per werklocatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

Om onze werklocaties toekomstbestendig te maken en te houden werken we met gebiedsprofielen waarin we samen met bedrijvenverenigingen het gewenste eindbeeld en de opgaven per werklocatie in beeld brengen. Naast benodigde gebiedsspecifieke investeringen om een gebied te versterken zijn de opgaven voor verduurzaming en vergroening van werklocaties in beeld gebracht. We zien verder een opgave voor kwalitatief sterke kantoorlocaties, watergebonden locaties en de mate waarin functieverruiming wenselijk is.

In de separate Uitvoeringsagenda werklocaties -die jaarlijks als onderdeel van het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling door het college wordt vastgesteld- zullen we de opgaven voor 2021 en 2022 in beeld brengen, en blikken we vooruit op opgaven die in de jaren daarna een plek in de uitvoeringsagenda moeten krijgen.

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de strategie werklocaties van de gemeente Groningen. De vorige beleidskaders voor bedrijventerreinen (Rode loper, 2014) en kantoren (structuurvisie kantoren, 2010) waren toe aan vervanging. Beide stukken zijn tijdens of vlak na de recessie opgesteld. Ook was dit beleidskader niet vigerend voor de nieuwe gemeente Groningen die in 2019 ontstaan is uit de voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen. We geven in dit beleidskader de ruimtelijke uitgangspunten weer voor het faciliteren van werk op bedrijventerreinen, kantorenlocaties én op andere locaties waar werk geprogrammeerd wordt zoals gemengde woon-werkgebieden.

De afgelopen jaren hebben we (in regioverband, door de provincie, of zelf) onderzoeken en prognoses uitgevoerd om inzicht te krijgen in de toekomstige ruimtebehoefte van onze regionale en stedelijke economie. Op basis van de diverse onderzoeken naar de ruimtevraag voor bedrijvigheid is ons huidige aanbod op korte termijn onvoldoende om extra werkgelegenheid vanuit de verstedelijkings-opgave te realiseren. En dat is belangrijk: als onze bevolking groeit, moet onze werkgelegenheid meegroeien, en mogelijk zelfs nog meer. Onze gemeente is namelijk de economische motor van Noord-Nederland. Faciliteren van werkgelegenheid in de gemeente is dan ook goed voor de hele regio: 'Groningen vormt duidelijk het economische zwaartepunt

van de provincie. Meer dan 53 procent van de banen in de provincie bevindt zich hier (tegenover 38 procent van de bevolking). Groningen is een magneet voor (talentvolle) jongeren en (kennisintensieve) bedrijvigheid in Noord-Nederland waarvan de rest van de regio profiteert'.

De verstedelijkingsopgave vraagt van de regio Groningen-Assen (RGA) om tot 2040 35.000 woningen en 28.000 banen te realiseren. Het grootste deel zal waarschijnlijk landen in de gemeente Groningen. Verstedelijking is dus ruimtelijk een plek geven aan wonen én werken. Met de strategie werklocaties geven we hier in ruimtelijke zin invulling aan.

1.2 Doelstelling

Doel van deze strategie werklocaties is het benoemen van de kaders en opgaven om de groei van onze economie de komende jaren ruimtelijk mogelijk te maken. Daarnaast signaleren we de opgaven om bestaande werklocaties toekomstbestendig te maken. Dit doen we in afstemming met onze partners in de Koepel Economische Agenda: de bedrijvenverenigingen, VNO-NCW en MKB Noord. We willen met deze strategie geen blauwdruk voor het beleid voor de komende jaren, maar een adaptieve visie opstellen, die ook leidend blijft bij verschuivingen in de markt en waarbij we niet alles 'dichtregelen'. Er is ruimte voor bottom-up ontwikkelingen en initiatieven op korte termijn, maar ook te realiseren opgaven op langere termijn. We knippen strategie en uitvoering daarom ook in tweeën. In deze strategie schetsen we samen met de bedrijvenverenigingen de opgave per werklocatie in de gebiedsprofielen (zie hoofdstuk 5). Op basis hiervan kunnen we samen met bedrijvenverenigingen en andere stakeholders de komende jaren -daar waar nodig en mogelijk- uitvoeringsplannen opstellen. We monitoren de ruimtelijke ontwikkeling van onze economie om waar nodig bij te kunnen sturen.

1.3 Afbakening werklocaties

We bouwen voor de afbakening van de werklocaties voort op De Rode Loper, waarin 32 werklocaties werden aangewezen: bedrijventerreinen, kantorenlocaties en kennisgebieden. Ruim 50% van de werkgelegenheid bevindt zich op deze werklocaties. Zelfs 70% als je de binnenstad -onze grootste kantoorlocatie- meetelt. Alle locaties uit De Rode Loper komen ook in deze visie terug (ook als ze inmiddels getransformeerd

worden naar woongebied, zoals Reitdiep). Daarnaast schetsen we in hoofdstuk 4 dat er een opgave ligt om werk te programmeren in de ontwikkelzones. Hier willen we gemengde woon-werkgebieden realiseren. Hiervoor hebben we ook gebiedsprofielen gemaakt, zij het dat er nog geen gegevens over het gebied bekend zijn omdat ze nog moeten worden gerealiseerd. Wel is het voorgenomen programma op hoofdlijnen beschreven. Ook de binnenstad is toegevoegd bij de gebiedsprofielen, zij het enkel voor de functie als kantoorlocatie. Naast de 'klassieke' werklocaties en ontwikkelzones onderkennen we dat ook de binnenstad, wijkwinkelcentra en de kleinere economie in de wijken een belangrijk aandeel vormen van de Groningse economie. Zij vallen voor de retail- en horecafunctie echter buiten de scope van dit beleidskader. Hiervoor zijn separate beleidsdocumenten geldend en in ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 zijn kader, context en relevante trends met betrekking tot de Groningse werklocaties weergegeven. Zo kunt u zich een beeld vormen van het speelveld. Hoofdstuk 4 is de kern van de strategie werklocaties. Hier geven we onze visie op de wijze waarop we de komende jaren de economie ruimtelijk willen faciliteren, aanjagen en onze huidige werklocaties toekomstbestendig willen maken. In hoofdstuk 5 staan vervolgens het gewenste eindbeeld en de opgaven per werklocatie benoemd in de gebiedsprofielen. Hoofdstuk 6 bevat de bijlagen. Hier gaan we nader in op kenmerken per werklocatie, landelijke trends rondom werklocatie en schetsen we de raakvlakken met ander gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

Deze strategie werklocaties bouwt verder op de overkoepelende beleidskaders die voor de komende jaren al zijn vastgesteld. Leidend zijn hierbij de omgevingsvisie ('The Next City') en ons Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling. Daarnaast raakt deze strategie werklocaties aan sectoraal of thematisch beleid van de gemeente, maar ook van de regio of de provincie. De belangrijkste kaders en context van dat beleid zijn terug te vinden in de bijlage.

¹ Groeien in Groningen, 2019, Atlas voor gemeenten

Hoofdstuk 2 Kaders en context

2.1 Omgevingsvisie 'The Next City'

In 2018 heeft de gemeente de omgevingsvisie voor de stad Groningen vastgesteld, The Next City. Met de omgevingsvisie geeft de gemeente richting aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. In de omgevingsvisie staat de leefkwaliteit centraal. Momenteel wordt de visie geactualiseerd (nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen) en uitgebreid voor de omgeving van de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer, die inmiddels ook tot de gemeente Groningen behoren. Zo kunnen we beter inspelen op de ontwikkelingen die er op ons afkomen en krijgen ook de kwaliteiten en opgaven van de dorpen in het landelijk gebied een plek in de omgevingsvisie. We houden daarbij zoveel als mogelijk vast aan de vijf centrale opgaven uit de visie van 2018 en waar van toepassing kijken we uiteraard niet alleen naar de stad maar naar de gehele gemeente.

The Next City over werklocaties: onze bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn vooral bedoeld om te ondernemen. Op deze werklocaties zetten we de lijn dan ook voort van Europapark en Westpoort ('De Rode Loper') om initiatieven te faciliteren en ontwikkelingen mogelijk te maken. We blijven ons hier faciliterend opstellen. Nieuwe werklocaties worden kleinschalig en multifunctioneel met ruimte voor ook andere functies (zoals voorzieningen, wonen, groen). Afhankelijk van de aard en omvang van bedrijven is functiemenging bij het revitaliseren van verouderde werklocaties wenselijk.

In de omgevingsvisie worden ook de ontwikkelzones van de gemeente geïntroduceerd.

The Next City over ontwikkelzones: in de toekomstige ontwikkelzones gaan we maximaal gebruik maken van mogelijkheden in de omgevingswet om gemengde ontwikkeling mogelijk te maken. Juist omdat we hier gemengde woon-werkmilieus voor ogen hebben, zullen we onze afwegingsruimte voor milieunormen (zoals geluid) indien nodig inzetten om bepaalde functies (zoals wonen) mogelijk te maken.

Om de groei van de stad voor zowel economie, woningen als voorzieningen voor een deel binnen de bestaande stad te kunnen realiseren, worden enkele monofunctionele bedrijventerreinen getransformeerd tot multifunctionele woon-werkgebieden. De gebieden waar deze ontwikkeling op termijn moet gaan plaatsvinden zijn in de omgevingsvisie aangewezen als ontwikkelzones. Het zijn dé plekken waar de gemeente moet gaan verdichten. De ontwikkelzones zijn de bedrijventerreinen en industriegebieden langs belangrijke waterwegen, het Suikerfabriekterrein en de stedelijke knooppunten, zoals het stationsgebied. Deze ontwikkelingen worden ondersteund door grootschalige investeringen in de infrastructuur.

De vijf opgaven die centraal staan in de omgevingsvisie zijn:

1. Faciliteren van groei van de stad
2. De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio
3. De groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners
4. De energietransitie wordt versneld
5. Iedereen doet mee en helpt mee in een groeiende stad

2.2 Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling

In het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling 2021 – 2024 zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de gemeente Groningen verder uitgewerkt. Het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling is een verzameling van meerdere programma's: ruimtelijke economie, wonen, verkeer, energie en leefkwaliteit. In het onderdeel Ruimtelijke Economie zijn onze prioriteiten voor de komende jaren: het huisvesten van de werkgelegenheid en het structureel versterken van het economisch profiel van Groningen. De drie hoofdopgaven uit het meerjarenprogramma vormen, met onze gemeentelijke economische agenda en de nieuwe mobiliteitsvisie (2021), een leidraad voor de strategie werklocaties:

- 1. Faciliteren van bestendige economische groei,** zodat de economische motor van Groningen sterk blijft en we voldoende werkgelegenheid voor inwoners kunnen bieden, in de gemeente en regio, hoog- en laagopgeleid.
- 2. Behouden en versterken van de aantrekkelijkheid van de gemeente,** omdat een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, werken en verblijven interessant is voor bewoners, bezoekers, bestaande en nieuwe bedrijven, en zodat mensen met plezier in Groningen werken.
- 3. Flexibel en wendbaar zijn bij veranderingen,** zodat we werkgevers en werknemers, ook bij een veranderende economie, zo goed mogelijk ondersteunen en blijven faciliteren.

Hoofdstuk 3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk beschrijven we belangrijkste trends en marktontwikkelingen rondom werklocaties in Groningen: de ontwikkeling van de Groningse economie, de druk op de bedrijfsruimtemarkt, de kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt en de behoefte aan slimmer ruimtegebruik. In de bijlagen zijn de landelijke trends en ontwikkelingen rondom werklocaties beschreven zoals die door Stec Groep worden herkend. Het gaat dan om de veranderende ruimtevraag voor werkgelegenheid: van monofunctionele programmering naar gemengde woon-werkgebieden. Een tweede trend is het toenemend belang van verduurzaming en de circulaire economie in de 'next economy'. Als laatste worden mogelijke effecten van de coronapandemie op werklocaties besproken. Waar relevant worden deze landelijke trends in dit hoofdstuk aangehaald voor de Groningse situatie.

3.1 De Groningse economie

De economie van de gemeente Groningen wordt ook wel het 'vliegwiel' van de provinciale economie genoemd. Het bureau 'atlas voor gemeenten' formuleert dit als volgt:

De stad Groningen vormt duidelijk het economische zwaartepunt van de provincie: meer dan 53 procent van de banen in de provincie bevindt zich hier (tegenover 38 procent van de bevolking). Veel inwoners van buiten de stad zijn voor hun werk dan ook georiënteerd op de stad. Zeker in het nabij gelegen Westerkwartier en delen van het belevingsgebied werken meer mensen in de stad Groningen dan in de eigen regio. Daarmee heeft de regio om de stad in zekere zin een belangrijke rol als 'leverancier' van werknemers voor de stad en de stad is de 'werkverschaffer' voor het ommeland. Daarnaast is er een duidelijk verschil in economisch profiel: de stad is relatief sterk op kennisintensieve diensten gericht naast overheid gerelateerde sectoren ook ICT en zakelijke dienstverlening. In de andere regio's zijn vooral landbouw, industrie en bouw relatief oververtegenwoordigd. De stad Groningen is een magneet voor (talentvolle) jongeren en (kennisintensieve) bedrijvigheid in Noord-Nederland waarvan de rest van de regio profiteert. Dat betekent dat inzetten op een verdere (economische) groei van de stad Groningen ook positief doorwerkt in de regio rond de stad; de stad functioneert dan als vliegwiel voor de regio.

Voor het goed functioneren van een dergelijk systeem zijn snelle en goede verbindingen met zowel de werklocaties als de voorzieningen in de stad (per auto, OV en fiets) van belang, maar ook aantrekkelijke woonmilieus in de provincie die aanvullend zijn op het aanbod in de stad. Het op deze manier verder versterken van de (economie van de) stad is in zekere zin dan ook het verder versterken van de economie van de provincie als geheel.

De Groningse economie had in 2020 een omvang van 155.872 banen en 22.495 vestigingen. Om dit in perspectief te plaatsen: in provincie Groningen waren in 2019 in totaal 290.520 banen en 49.140 vestigingen, in Regio Groningen-Assen waren in 2019 in totaal 284.280 banen en 46.620 vestigingen. Tweederde van het aantal banen in gemeente Groningen vinden we in de gezondheidszorg (23%), commerciële dienstverlening (27%) en handel/horeca (18%). Het is dan ook niet vreemd dat de grootste sectoren in provincie Groningen de gezondheidszorg, handel en de (niet-)commerciële dienstverlening zijn. Ongeveer 72% van de vestigingen in gemeente Groningen is een eenmanszaak en het grootste deel hiervan is gevestigd in gemengde woon-werkgebieden. In de periode 2015-2020 is de werkgelegenheid gemiddeld met ongeveer 1,8% per jaar toegenomen. Dit toont eens te meer de vliegwiel functie van de stedelijke economie aan. Onze werklocaties nemen een belangrijke rol in wanneer het aankomt op facilitering van de economie. In totaal zijn 81.287 banen en 3.112 vestigingen te vinden op bedrijventerreinen, kantorenlocaties en kennisgebieden binnen gemeente Groningen. Op de werklocaties is de commerciële dienstverlening (32%) de grootste branche, gevolgd door de gezondheidszorg (26%) en de niet-commerciële dienstverlening (11%). In de periode 2015-2020 is de werkgelegenheid op werklocaties gemiddeld met ongeveer 2,4% per jaar toegenomen.

¹ Groeien in Groningen, Atlas voor gemeenten, 6 juni 2019

² Bedrijfsdynamiek en werkgelegenheid in de gemeente Groningen 2019-2020, OIS Groningen

³ LISA, 2019

⁴ Vestigingenregister, OIS Groningen

Op de werklocaties is naar schatting 42% van de werkgelegenheid niveau mbo 1-2 opgeleid, ongeveer 21% op niveau mbo 3-4 en ongeveer 37% op niveau hbo-universitair. Tussen de bedrijventerreinen, kantoorlocaties en campussen zien we verschillen in doelgroep. Op de bedrijventerreinen is het aandeel mbo 1-2 in de werkgelegenheid hoger dan gemiddeld, op de kantoren zijn de aandelen mbo 3-4 en hbo-universitair hoger dan gemiddeld en op de campussen is met name het aandeel hbo-universitair hoger dan gemiddeld.

3.2 Hoge druk op bedrijfsruimtemarkt

Op bedrijventerreinen werken in gemeente Groningen 35.549 mensen. De bedrijfsruimtemarkt in gemeente Groningen omvat een totaal oppervlak van 1.608.850 m². De leegstand is de afgelopen vijf jaar flink gedaald van 10,6% in januari 2016 naar 2,5% per 1 januari 2021. De leegstand is nu ruim onder een 'gezonde' frictieleegstand van 5%. In dezelfde periode is de voorraad toegenomen van 1.458.650 m² naar 1.606.953 m² en zien wij een toename in het aantal opgenomen bedrijfsruimten. De markt voor bedrijfsruimte is dus krap en de vraag is in de afgelopen jaren enkel toegenomen. De krapte zal naar waarschijnlijkheid verder toenemen omdat ook de grondvoorraad terugloopt. Hierdoor is minder ruimte beschikbaar voor uitbreiding van de voorraad bedrijfsruimte. De coronapandemie heeft zelfs gezorgd voor een versnelling van gronduitgifte in Groningen. In 2020 is 16,6 hectare uitgegeven. De verwachting is dat de gemeente ruim voor 2025 door haar voorraad heen is. Er is met name een toestroom van logistieke bedrijven (zowel E-commerce als bevoorrading supermarkten). De verwachting is dat komende jaren de vraag naar bedrijfsruimte in Groningen blijft toenemen. Voor de periode tussen 2018 en 2025 is voor Groningen een uitbreidingsvraag voorzien van in totaal 17 tot 49 hectare (2 tot 7 ha/jr.).

Voor de periode tussen 2025 en 2035 is een uitbreidingsvraag voorzien van -/- 11 tot 28 hectare (-/- 1 tot 3 ha/jr.). Het grootste deel van de vraag (45%) is

afkomstig van het reguliere midden- en kleinbedrijf uit diverse branches, met kavels tot 1 hectare voor kleinere gebruikers en 1 tot 3 hectare voor middelgrote bedrijven. Daarnaast is een aanzienlijk deel (45%) afkomstig van grootschalige bedrijven uit vooral de industrie en logistiek, al dan niet in combinatie met een behoefte aan voldoende hinderruimte. Een beperkt deel van de vraag (10%) is naar verwachting afkomstig van bedrijven met een hoogwaardige uitstraling, waaronder veel kennisintensieve bedrijvigheid.

Op basis van de marktprognose van bureau Buiten (2018) was de verwachting dat we tot 2025 nog over voldoende ruimte beschikken om in de ruimtevraag van bedrijven te voorzien, en dat in de periode tot 2035 een tekort zal ontstaan van totaal 22 hectare. Deze ligt voor het mkb zelfs op 42 hectare (waarvan 12 hectare aan de west- en 30 hectare aan de oostkant van de stad). Het totaal wordt echter bijgesteld omdat de verwachting van bureau Buiten is dat er voor grootschalige functies (logistiek op Westpoort) en innovatieve bedrijvigheid (op campus Zernike) nog kavels beschikbaar zijn in de periode 2025-2035.

Vraag 2018-2035	West	Oost	Totaal
Gemengd	12	36	49
Grootschalig	52		52
Hoogwaardig	12		12
Totaal			113

Aanbod 1-1-2018	West	Oost	Totaal
Gemengd		6	6
Grootschalig	70		70
Hoogwaardig	15		15
Totaal			91

* Schatting op basis van landelijke kengetallen uit de CBS enquête beroepsbevolking (2017)

⁷ Cijfer OIS per 1-4-2020

⁸ Cijfers uit vastgoedmonitor 2021, stand van zaken per 1-1-2021

⁹ Marktanalyse werklocaties gemeente Groningen (2018)

¹⁰ Beknopte update marktanalyse werklocaties RGA (2020)

Vraag-aanbod-confrontatie 2035	West	Oost	Totaal
Gemengd	-12	-30	-42
Grootschalig	18		18
Hoogwaardig	2		2
Totaal			-22

Tabel 1: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen gemeente Groningen, Bureau Buiten (2018)

Zoals gezegd blijkt uit de praktijk dat de gronduitgifte in stad Groningen harder gaat dan geprognostiseerd. Ook in de kernen Hoogkerk, Ten Boer en Haren zien we dat er geen ruimte meer is voor het lokale mkb om te groeien. In de berekening in het onderzoek van Bureau Buiten is ervan uitgegaan dat er (gedeeltelijke) transformatie plaatsvindt op plekken als Damsterdiep, Reitdiep, Hoendiep en Eemskanaal. De becijferde tekorten zijn voor een belangrijk deel toe te schrijven aan deze transformaties. De praktijk laat dus een versnelling zien in de benodigde planvoorraad.

Het segment waar de schoen het snelst gaat knellen is het reguliere midden- en kleinbedrijf uit diverse branches. Tot en met 2035 wordt voor dit segment in het hoge scenario een tekort verwacht van ongeveer 42 hectare. In de praktijk zal met name het voorzien in de ruimte voor middelgrote bedrijven een knelpunt worden,

omdat dergelijke bedrijven moeilijker een locatie kunnen vinden binnen het bestaande vastgoed. De verwachting is vooralsnog dat voor grootschalige en hoogwaardige bedrijvigheid kan worden voorzien met de beschikbare planvoorraad, mits we voor Westpoort uitgegaan van toevoeging van fase 1c aan de actieve planvoorraad.

3.3 Kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt

De kantorenmarkt in gemeente Groningen omvat een totaal oppervlak van 1.162.827 m². Op onze kantoor-gebieden werken 45.738 mensen. De afgelopen 5 jaar is jaarlijks gemiddeld 14.000 m² aan de voorraad onttrokken door transformatie naar o.a. woningbouw. In 2020 was dit zelfs ruim 17.000 m². Tegelijkertijd zijn veel panden opgenomen in de markt waardoor de leegstand voor alle kantorenlocaties samen in 2020 is gedaald van 13% naar 4,5% in 2021. Een leegstand van 5-6% wordt als een gezonde leegstand beschouwd die balans tussen vraag en aanbod weergeeft.

Ook de kantorenmarkt in Groningen is dus krap te noemen. Dit is het gevolg van zeer beperkte nieuwbouw en relatief veel transformatie naar woningbouw de afgelopen tien jaar.

Waar de toekomstige uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt beperkt is, verwacht Bureau Buiten in haar 'markt-prognose werklocaties' (2018) dat juist de vervangingsvraag tot 2035 zal blijven zorgen voor behoefte aan nieuwbouw op de beste plekken.

Vraag-aanbodconfrontatie kantoren tot 2025 (scenario hoog) in m ²	Uitbreidingsvraag tot 2025	Leegstand	Transformatieplannen	Plan-voorraad	Aanbod 2025	Vraag-aanbod confrontatie 2025
	A	B	C	D	E = B-C+D	F = E-A
Groningen	48.844	137.447	105.000	17.000	49.447	603

Vraag-aanbodconfrontatie kantoren 2025-2035 (scenario hoog) in m ²	Resterend aanbod V-A confrontatie 2025	Uitbreidingsvraag 2025-2035	Transformatieplannen	Vraag-aanbod confrontatie 2035
	A	B	C	D = A B - C
Groningen	603	1.529	137.500	-138.426

Tabel 2: vraag-aanbodconfrontatie kantoren (scenario hoog) volgens Bureau Buiten (2018)

¹¹ Cijfers uit vastgoedmonitor 2021, stand van zaken per 1-1-2021
¹² Cijfer OIS per 1-4-2020

Voor de periode tussen 2016 en 2025 wordt een uitbreidingsvraag voorzien van +/- 65.000 m² tot 50.000 m² en voor de periode tot 2025 en 2035 wordt een uitbreidingsvraag voorzien van +/- 85.000 m² tot 1.500 m². Echter: de afgelopen vijf jaar is er gemiddeld jaarlijks ruim 14.000 m² bvo uit de markt gehaald en getransformeerd naar wooneenheden, en deze trend is nog niet gestopt. In totaal houden we rekening met maximaal 240.000 m² te transformeren kantoorruimtes naar andere functies, waardoor de nieuwbouwbehoefte tot 2035 uit kan komen op 140.000 m². Daarmee zorgt transformatie ervoor dat de vervangingsvraag wel degelijk fors is. De afgelopen jaren heeft de gemeente dan ook al beleid ingezet om niet-courante kantoren te transformeren naar woningen, om op die manier leegstand van kantoorpanden te voorkomen. Met deze vervanging en transformatie van verouderde kantoren is er dientengevolge ruimte voor nieuwbouw op de Groningse kantorenmarkt, mits dit op de juiste plek gebeurt en de veranderende marktvraag beantwoordt.

De vraag naar kantoorruimte spitst zich in toenemende mate toe op energiezuinige panden die flexibel ingedeeld kunnen worden. Daarnaast zijn dynamische, multifunctionele locaties met een goede OV-bereikbaarheid in toenemende mate in trek. Locaties met verouderde panden met lage energielabels, inflexibele grote verdiepingsoppervlakten in klassieke etagebouw en locaties ver van het stedelijk weefsel staan de komende jaren dan ook voor grote uitdagingen. Groningen kent op sommige locaties relatief veel van dit soort verouderde panden. Dit uit zich ter plekke in de leegstandscijfers. De gemeente kent vooral een kwalitatieve opgave, waarbij investeren of transformeren van kantoorruimte op de slechtere plekken, en het realiseren van goede kantoorruimte op de betere plekken centraal staat.

3.4 De behoefte aan slimmer ruimtegebruik is groot

Naast een behoefte aan ruimte voor bedrijven en toekomstbestendige kantoorruimte, staat de gemeente

ook voor andere ruimtelijke opgaven. De komende jaren moeten er bijvoorbeeld 20.000 woningen worden gerealiseerd in de gemeente. Daarnaast zoeken we ook naar ruimte voor energieopwekking, met name door zon- en windenergie. De druk op de ruimte is dus groot. Sommige bedrijventerreinen worden getransformeerd naar woningbouw, maar dat brengt ook weer een nieuwe opgave elders met zich mee. Daarnaast blijft er behoefte aan groen in de stad en ook buiten de stad.

Ongebreideld bouwen aan de stadsranden is dus ook niet zomaar een optie. Het is een dilemma dat overal in Nederland speelt gezien de recente rapportage 'Grote opgaven in een beperkte ruimte' van het Planbureau voor de Leefomgeving. Dit staat ook centraal in de Nationale Omgevingsvisie, die de Rijksoverheid recent heeft opgesteld.

De behoefte aan slimme oplossingen is groot. De ruimteclaims die zich vanuit verschillende perspectieven voordoen in de gemeente vragen in toenemende mate om innovatief beleid. Er ontstaat urgentie om slimmer om te gaan met de bestaande ruimte, ook op werklocaties. Bijvoorbeeld door meer in de hoogte te bouwen of door meervoudig ruimtegebruik, zoals kantoren bovenop bedrijfsruimte, parkeren op het dak of onder de grond, of energieopwekking op bedrijventerreinen. Daarnaast is het combineren van wonen en werken in gemengde gebieden een vorm van slimmer ruimtegebruik. Tot slot kan slimmer ruimtegebruik ook betekenen dat sommige locaties juist monofunctioneel en strak geprofileerd blijven, bijvoorbeeld omdat ze specifieke vestigingskwaliteiten hebben die behouden moeten blijven. In het bijzonder werklocaties die ruimte bieden voor logistiek, zwaardere industrie of watergebonden bedrijven moeten zorgvuldig worden behandeld, omdat functiemenging op deze locaties de ruimte voor de genoemde bedrijfstypen sterk kan beperken. Het zijn bij uitstek doelgroepen waarvoor moeilijk vervangende ruimte gevonden of gecreëerd kan worden.

¹³ <https://www.pbl.nl/publicaties/grote-opgaven-in-een-beperkte-ruimte>

¹⁴ <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/publicaties/novi-stukken+publicaties/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1760380>

Hoofdstuk 4 Strategie

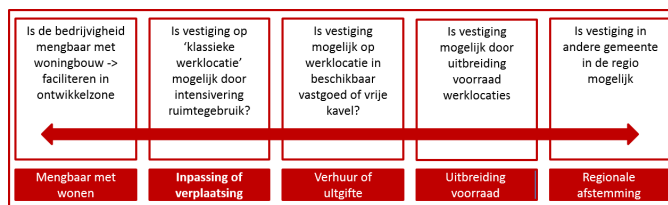
In dit hoofdstuk laten we zien hoe we de komende jaren in willen spelen op de hiervoor beschreven ontwikkelingen. Kort gezegd is de strategie in 3 paragrafen op te delen: faciliteren van de vraag, economie aanjagen en economie behouden (toekomstbestendige werklocaties). In het volgende hoofdstuk is per werklocatie op basis van input van de bedrijvenverenigingen en uitgebreide data-analyse in de gebiedsprofielen verder beschreven wat de strategie voor iedere locatie concreet inhoudt.

4.1 Faciliteren van de vraag

De belangrijkste opgave is om onze groeiende en veranderende economie plek te bieden. Hiertoe hanteren we de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een wettelijk verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden en/of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent doorgaans dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Soms blijft een initiatief binnen de in de jurisprudentie bepaalde marges (bijvoorbeeld minder dan 12 woningen of minder dan 300 m² uitbreiding detailhandel), maar anders moet een initiatief aan de ladder worden getoetst.

Per 1 juli 2017 bestaat de ladder niet meer uit 'treden', maar is de tekst van art. 3.1.6. lid 2 Bro als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. En indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." Kortgezegd komt het er op neer dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Wanneer een bedrijf wil groeien, kijken we daarom eerst of er groei mogelijk is op de huidige werklocatie. Zo benutten we de beschikbare ruimte optimaal. Indien dit mogelijk is voorkomen we verplaatsing, en daarmee de vraag naar nieuwe bedrijfskavels.

Schematisch ziet ons ruimtelijk beleid er als volgt uit:



Figuur 3: schematische weergave ruimtelijk-economisch beleid

Voor vestigingsvraagstukken hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We zijn zuinig op de resterende uitgeefbare kavels door deze te reserveren voor specifieke bestemmingen;
- Wettelijke basis voor vestiging is het bestemmingsplan met daarin een lijst van bedrijfsactiviteiten, milieucategorie, beeldkwaliteitseisen en stedenbouwkundige eisen;
- We hanteren voor Campus Groningen een apart vestigingskader innovatieve bedrijvigheid;
- Voor nieuwe bedrijvigheid hanteren we een vestigingskader;
- Bij transformatie of geen mogelijkheid tot groei op de huidige locatie hanteren we het verplaatsingskader;
- In navolgende subparagrafen lichten we ons ruimtelijke beleid toe.

4.1.1 Werk programmeren in ontwikkelzones

We werken op vier locaties in de gemeente aan gemengde woon-werkgebieden, onze zogenaamde ontwikkelzones: de Stationslocatie, Stadshavens, de Suikerzijde en Meerstad-Eemskanaalzone fase 4 (verder te noemen: Meerstad-EKZ).

¹⁵ Zie art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



Stadhavens

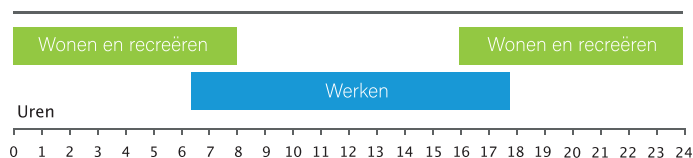
Het zijn vier gebieden met ieder een eigen typologie die van invloed is op het economisch ontwikkelpotentieel. De Stationslocatie kenmerkt zich als toplocatie waar ruimte is voor nieuwe kantoren. Suikerzijde en Stadhavens worden getransformeerd tot gemengd stedelijk woon-werkgebied. Meerstad-EKZ is het best te vergelijken met de ontwikkeling van een ontspannen woongebied. Wat de vier gebieden gemeen hebben is dat de combinatie van wonen en werken zowel kansen biedt, als knelpunten bij de ontwikkeling. Anders dan bij wonen -waarvan op voorhand de inkomsten zeker zijn- is het programmeren van vastgoed ten behoeve van werkgelegenheid risicovol voor ontwikkelaars en investeerders. Dat vraagt van ons als gemeente visie op het te realiseren economisch programma. Ook is de ontwikkelstrategie van groot belang voor het slagen van

de gebiedsontwikkeling. Het hoort bij de voortdurende ontwikkeling van een groeiende stad. Daarnaast is het overgrote deel van de banen op diensten gerelateerde werkgelegenheid: deze is goed inpasbaar in het stedelijk weefsel. Groeisectoren zijn bouw, consumentendiensten en overige dienstverlening, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en zorg.

Deze vormen van werkgelegenheid laten zich ook goed mengen met maatschappelijke functies op onderwijs, zorg en dienstverlening

Extra capaciteit kan de stad met name creëren op de transformatielocaties die op een relatief centrale plek in de stad liggen en waar nieuwe gemengde woon-werkmilieus kunnen worden gecreëerd. Juist deze mengmilieus zijn voor een gemeente als Groningen van groot belang (denk aan startups, kantoorachtig programma of onderwijs) en kunnen bijvoorbeeld in plinten van transformatiepanden/-wijken worden gerealiseerd. Naast deze expliciete werkruimte zullen de nieuwe transformatiemilieus ook ruimte bieden aan werk in- en vanuit huis. We mikken hier op stevige dichtheden ($f_{si} = 1$ of hoger) en een programma met (ten minste) 10% ruimte (maximaal 20%) (in vloeroppervlak) voor werken.

In de ontwikkelzones bieden we ruimte voor mengen in 'de vierde dimensie', de dimensie tijd. Monofunctionele gebieden worden namelijk vaak maar een relatief beperkt deel van de dag gebruikt en ook dat is feitelijk



Figuur 4: De 'klok' van een gemengde werklocatie op een reguliere dag.
Bron: Stec Groep.

suboptimaal gebruik van de beschikbare openbare ruimte. Zo worden bedrijventerreinen andere werklocaties vaak alleen overdag en doordeweeks gebruikt, terwijl woongebieden en recreatiegebieden vaak voornamelijk 's avonds, 's nachts en in het weekend worden gebruikt. Mengen in de tijd biedt verschillende voordelen: het biedt met name ruimte om vastgoed, openbare ruimte en parkeerruimte te delen tussen verschillende functies. In de regel is er in tijdsbesteding een kleine overlap aan het begin en aan het einde van de dag, afhankelijk van het type functie, zie figuur. Dat is één van de redenen dat een logistiek bedrijf of bouwbedrijf, wat vaak vroeg opent, minder goed 'mengt' met woningbouw dan een kantoorfunctie. Daarnaast speelt er een hinderfactor mee (geluid, etc.) en een factor verkeersveiligheid (vrachtverkeer versus fiets- en wandelverkeer). Feitelijk mengen we in 'de vierde dimensie' door diverse woon-werkmilieus te realiseren. Daarnaast stimuleren we ook bijvoorbeeld gezamenlijk gebruik van parkeerruimten: parkeerruimte die overdag voor bedrijven wordt gebruikt, kan 's avonds voor woningen worden gebruikt. Ook stimuleren we gezamenlijk gebruik van voorzieningen: horeca die overdag bedrijven bedient, kan 's avonds bewoners bedienen en ruimtes die overdag voor bijeenkomsten van bedrijven worden gebruikt, kunnen 's avonds lokale verenigingen ruimte bieden.

4.1.2 Intensivering ruimtegebruik bestaande werklocaties

Verschillende functies hebben de komende jaren een ruimtebehoefte in Groningen. Onder meer de behoefte aan woningbouw, bedrijfs- en kantoorruimte en de energietransitie moeten allemaal in de gemeente een plek krijgen, terwijl we ook de groene omgeving willen behouden. Daarom zetten we waar mogelijk in op intensiever gebruik van de bestaande ruimte. Bijvoorbeeld door hoger te bouwen, dichter op elkaar te bouwen of door parkeren op het dak, onder de grond of op een centrale locatie te stimuleren. Bij bestaande bouw kan het meervoudig gebruiken van de ruimte door bijvoorbeeld daken te gebruiken voor zonnepanelen zorgen voor een quick-win op het gebied van

intensiveren. We dagen bedrijven uit om altijd eerst na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw elders aan de orde is. Vanuit deze principes intensiveren we de samenwerking en integrale afweging tussen economische zaken, grondzaken en ruimtelijke ordening binnen de gemeente en de ondernemer/ontwikkelaar anderszijds.

Deze opgave vraagt van ons om op alle werklocaties goed te kijken naar de mogelijkheden om de beschikbare ruim optimaal te benutten. Dat is een kwestie van maatwerk. We vinden het bijvoorbeeld logisch om op de meest kostbare grond van de gemeente, nabij de binnenstad en het stationsgebied, een hogere dichtheid na te streven dan op werklocaties die verder buiten de stad liggen. Bovendien willen we op sommige werklocaties functies huisvesten die van zichzelf al extensiever zijn, zoals logistiek of circulaire industrie. Het gaat er om dat iedere werklocatie binnen de mogelijkheden en het gekozen profiel optimaal wordt gebruikt. Meervoudig en intensief ruimtegebruik op de bestaande werklocaties in de gemeente sluit aan bij het nationaal, provinciaal en gemeentelijk verduurzamingsbeleid.

Op het moment van vaststelling van deze strategie werklocaties is er nog een beperkt aanbod van vrije kavels op werklocaties in Groningen. Voor mkb is er nog een enkele kavel beschikbaar op Eemspoort en Nesciopark. Voor zwaardere milieucategorieën is grond gereserveerd op Roodehaan. Voor grootschalige bedrijvigheid en logistiek is op Westpoort nog een enkele kavel. Op basis van de huidige gesprekken met marktpartijen is de verwachting dat dit snel voltoopt. Verruiming van het aanbod wordt onderzocht (zie verderop in dit hoofdstuk). Voor campus gerelateerde bedrijvigheid zijn er nog kavels beschikbaar op Zernike. Bedrijventerrein Dijkshorn in Ten Boer is vol. De beschikbare voorraad raakt gemeentebreed snel op. Reden om te kijken naar intensiever ruimtegebruik, regionale afstemming en uitbreiding van de voorraad.

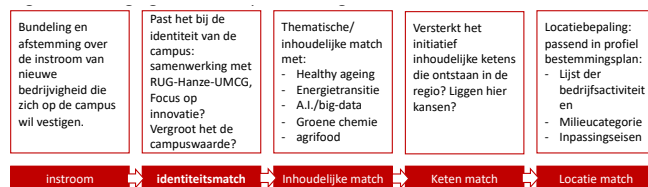
4.1.3 Vestigingskader Campus Groningen

Voor de uitgifte van kavels op Zernike Campus is samen met de partners in Campus Groningen een vestigingskader ontwikkeld voor de uitgifte van grond. Campus Groningen staat in de top 5 campussen van Nederland. Afgelopen jaren zijn we gegroeid en 'volwassen' geworden. De fysieke ruimte om te groeien die we hebben is uniek in vergelijking met andere campussen. Hier kunnen en moeten we voorsprong uit halen om onze Campus nog verder te versterken. Onze economische visie op het terrein en de ruimtelijke groei moet in de pas gaan lopen. De vraag naar invulling van deze interessante 'campusgrond' neemt toe, terwijl de ruimte die we aan te bieden hebben afneemt. Actieve sturing is zodoende gewenst. Het vestigingskader heeft tot doel gezamenlijke uitgangspunten te definiëren waar we initiatieven van nieuwe bedrijvigheid aan kunnen meten. Hieraan gekoppeld dienen ook campuspartners zelf te komen tot gezamenlijke besluitvorming m.b.t. nieuwe ontwikkelingen op campusgrond. Past het bedrijf níet op de Campus maar is het wél een interessante partij, dan zal enerzijds gezocht worden naar een passend terrein waar het initiatief wél kan landen, anderzijds moeten we de connectiviteit met de Campus zien te behouden en te borgen.



Zernike (Campus Groningen)

Er is een 5-stapsproces gedefinieerd. Bij het vestigen van een nieuw initiatief moet de 'waarom-vraag' op deze vijf stappen toegelicht kunnen worden:



Figuur 5: vestigingskader Campus Groningen

Afwegingskader nieuwe bedrijvigheid

We willen met een afwegingskader voor vestiging en verplaatsing van bedrijven meer sturing krijgen op welke bedrijvigheid we faciliteren in de schaarse ruimte. Het vestigingskader gebruiken we bij uitgifte van kavels, het verplaatsingskader wanneer een bedrijf niet op de huidige locatie kan groeien.

Het wettelijk vestigingskader voor nieuwe bedrijvigheid is het bestemmingsplan van de specifieke werklocatie. Hierin staat in de 'lijst der bedrijfsactiviteiten' beschreven welk type bedrijven zich mogen vestigen, binnen welke milieucategorieën en of er eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit of stedenbouwkundige inpassing van het te realiseren object. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het profiel dat we per werklocatie voor ogen hebben. Bij aanvragen voor kavels maken we voor de volgende vijf variabelen een afweging of het bedrijf zich in gemeente Groningen kan vestigen.



Figuur 6: afwegingskader nieuwe bedrijvigheid

De nieuwe omgevingswet (beoogde invoering 2022) vraagt om integrale afstemming van beleid. Om die reden zijn naast ruimtelijke en economische uitgangspunten in dit vestigingskader ook de afstemming met ons energie- en mobiliteitsbeleid meegenomen. De kansen voor bijdragen aan de regionale energiestrategie (RES) moeten we per gebied verder uitwerken in het uitvoeringsprogramma werklocaties. Voor mobiliteit

werken we aan de bereikbaarheid van werklocaties door te investeren in de ringweg, is voor kantoorlocaties OV-bereikbaarheid een vestigingsvoorwaarde en zetten we in op het verbeteren van fietsbereikbaarheid van werklocaties. Wanneer het verzorgingsgebied breder is dan enkel gemeente Groningen, of in onvoldoende mate een positieve meerwaarde wordt gerealiseerd op de identiteitsmatch, werkgelegenheid of duurzaamheid, kan vestiging in de regio ook een oplossing zijn. We willen meer in RGA-verband de vestigingsmogelijkheden afstemmen. Nee verkopen binnen de regio is geen optie.

Verplaatsingskader bestaande bedrijvigheid

Door de ontwikkeling van gemengde woonwerkgebieden veranderen de eisen die aan de ruimtelijke kwaliteit van locaties worden gesteld. Meer mogelijkheden tot recreatie en een toegankelijke openbare ruimte zijn daar voorbeelden van. Verschillende functies profiteren van elkaars nabijheid in dergelijke gebieden, maar sommige werkfuncties zijn vanwege milieuhinder of andere redenen nou eenmaal lastiger 'te mengen'. Door de transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkgebieden komt dit soort bedrijvigheid onder druk te staan. Tegelijkertijd zien we dat het aantal locaties dat geschikt is voor zwaardere bedrijvigheid of toegang heeft tot kades (watergebonden bedrijvigheid) niet voor het oprapen liggen in onze gemeente. Voor bedrijvigheid gevestigd in gebieden die onderhevig zijn aan een verandering naar een meer gemengd woon-werkgebied hanteren we een verplaatsingskader waarbij we per bedrijf een afweging maken op basis van de in het figuur benoemde criteria.



Figuur 7: verplaatsingskader bestaande bedrijvigheid

4.1.4 Uitbreiding voorraad werklocaties

Het plek bieden aan bedrijvigheid in bestaand stedelijk gebied, op bestaande werklocaties en in de ontwikkelzones zal onvoldoende zijn om de groei van



Dijkshoorn, Ten Boer

werkgelegenheid in voldoende mate te faciliteren. Om in de behoefte aan ruimte voor bedrijven te voorzien, kijken we daarom ook naar ruimte voor bedrijvigheid aan zowel de west- als oostkant van de stad. Daarnaast willen we de komende jaren kijken of er ruimte is in de kernen Hoogkerk, Haren en Ten Boer om de groei van de lokale bedrijvigheid een plek te geven.

We zetten in op verruiming van bedrijventerrein Westpoort, passend binnen de huidige bestemmingsplanruimte. Aan de oostkant onderzoeken we of en waar ruimte is voor (een) werklocatie(s) rondom Meerstad.

Zowel de westkant als oostkant van Groningen zijn gebieden waar een aantal opgaven samen komen en waar we op basis van een ruimtelijke visie bouwstenen verzamelen om keuzes te kunnen maken. Deze gemeentelijke gebiedsvisies moeten als kader functioneren voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied, waarbinnen we nieuwe ontwikkelingen ook kunnen communiceren en afstemmen met stakeholders en raad. Het gaat dan in ieder geval om:

- Vormgeven aan de stadsrand: hoe zorgen we ervoor dat de westelijke en oostelijke stadsrand van Groningen geen optelsom van incidenten wordt, maar wervende entrees naar de stad en een goede overgang stad-land?

- Randvoorwaarden voor realisatie (oostkant) en doorontwikkeling (westkant) van locaties voor bedrijvigheid: uitwerking van bedrijfsbestemmingen en helderheid over profiel, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit;
- Randvoorwaarden voor mobiliteit en andere ruimtevragers zoals woningbouw en energieopwekking;
- Doorontwikkeling van een robuust landschappelijk ecologisch en recreatief landschap;
- Versterking van de cultuurhistorische waarde van het landschap.

4.1.5 Regionale afstemming

We kunnen niet altijd alle bedrijvigheid die zich in Groningen wil vestigen een plek bieden. Daarom stemmen we met de regio en provincie de vraag naar bedrijvigheid af. Binnen de RGA hanteren we een bedrijventerreinenmonitor om de voorraad te monitoren. Kwalitatief stemmen we de vraag af om te zien of partijen zich melden in meerdere gemeenten, en gevoel te houden bij het type ruimtevraag. Indien mogelijk geven we leads aan elkaar door. De provincie onderzoekt de ruimtevraag en -aanbod voor grote ruimtevragers, de zogenaamde XXL-vraag: grote distributiecentra en datacenters. In haar nieuw op te stellen ruimtelijk economische visie wil zij samen met gemeenten beleid hiervoor opstellen. In 6.7 en 6.8 gaan we nader in op regionale afstemming met de RGA en provincie. Zolang er nog geen provinciaal beleid of regionale afstemming is voor XXL-ruimtevragers, hanteren we ons afwegingskader voor nieuwe bedrijvigheid.



Westpoort

4.2 Economie aanjagen

Als tweede opgave voor ons ruimtelijk economisch beleid is in thematische of sectorale zin aanjagen van onze economie. Dit doen we door ons in het vestigingsbeleid te concentreren op specifieke sectoren en door te investeren op toplocaties, de 'werkdynamo's' van de gemeente: de Binnenstad, Stationsgebied, Campus Groningen (UMCG, Zernike Science Park), Europapark en Martini Ziekenhuis e.o. (Corpus den Hoorn). Deze locaties zijn samen met het bedrijfsleven, overheden en kennisinstellingen onderdeel van ons ecosysteem waarmee wij de komende jaren Groningse antwoorden op wereldwijde vraagstukken willen geven. In deze paragraaf benoemen we beknopt wat we willen gaan doen met ons vestigingsbeleid.

4.2.1 Vestigingsbeleid

In ons vestigingsbeleid zetten we in op:

- speerpuntsectoren economische agenda: kennis, creatieve industrie, ICT, gezondheidseconomie en energie;
- speerpunten Campus Groningen: gezondheid, groene chemie, energietransitie, artificiële intelligentie en agrifood;
- praktisch geschoold werk (o.a. logistiek, distributie, maakindustrie, etc.);
- stimuleren van start-ups met ons broedplaatsenbeleid.

De speerpuntensectoren van ons economisch beleid en Campus Groningen komen grotendeels overeen. Bij zowel de Noordelijke Ontwikkelings Maatschappij als Campus Groningen zetten we 'business developers' in om bedrijvigheid in deze sectoren naar Groningen te halen. Ook in ons lobby- en fondsenbeleid zetten we in op kansen voor deze sectoren.

Energie-gerelateerde werkgelegenheid is met name gekoppeld aan kennisontwikkeling en innovatie vanuit Campus Groningen. De productieve kant van de energie-industrie vindt breder in de regio en provincie haar plek in o.a. Groningen, Eemshaven en Winschoten. Noord-Nederland heeft de ambitie om het groene stopcontact van Nederland te zijn. Ingezet wordt op de groene waterstofindustrie.

Een deel van de Groningse arbeidspopulatie heeft baat bij voldoende werkgelegenheid voor praktisch geschoold personeel (vmbo en mbo 1-2). Een beroepsgroep die door het vertrek van veel maakindustrie naar lagelonenlanden moeilijker aan werk komt en blijft. Met de toenemende online economie ontstaan kansen voor het aantrekken van extra werkgelegenheid in de logistiek en distributie. Op Westpoort hebben we ruimte gereserveerd voor dit type bedrijvigheid. Ook op andere locaties zien we op fijnmaziger schaal bedrijvigheid voor pakket- en bezorgdiensten zich vestigen. De verwachting is dat met de komst van de circulaire economie ook meer praktisch geschoold werk gefaciliteerd kan worden.

Ook met ons broedplaatsenbeleid geven we in ruimtelijke zin vorm aan het aanjagen van onze economie. Broedplaatsen zijn namelijk belangrijke kraamkamers voor onze werkgelegenheid. Met de aanpak broedplaatsen zetten we dan ook in op het huisvesten van deze sector op een wijze die haar in staat stelt tot bloeit te komen en daarmee bij te dragen aan Groningen als creatieve stad en City of Talent. De komende jaren willen we de kwaliteit en de kwantiteit van deze huisvesting borgen en broedplaatsen de ruimte bieden om zich (verder) te ontwikkelen. Op Zernike en de Healthy Ageing Campus doen we dat voor innovatieve bedrijvigheid gerelateerd aan de onderzoeksprogramma's van UMCG, RUG en Hanze Hogeschool. Op diverse andere plekken in de stad geven we ruimte aan beginnend ondernemerschap van velerlei aard, vaak ook in de creatieve industrie. Broedplaatsen maken we mogelijk op plekken waar we innovatie willen stimuleren (campus Groningen), als aanjager voor gebiedsontwikkeling (Suikerzijde, Scandinavische havens) of ten behoeve van een buurtfunctie (Het Werk in de Oosterhamrikzone). Waar mogelijk zetten we bij gebiedsontwikkeling (industriële) historische gebouwen in zodat het voormalige gebruik de onderlegger wordt voor nieuwe ontwikkelingen

4.2.2 Stationsgebied en Europapark; bereikbaarheid als vliegwiel

Groningen is van oudsher de banenmotor van de regio. Daar moeten we in onze verstedelijkingsstrategie bij aansluiten. Onze OV-knooppunten spelen daar een belangrijke rol in. Het Stationsgebied en het Europapark trekken diverse bedrijvigheid aan waaronder, voor een belangrijk deel, de ICT-sector. Fysieke en digitale bereikbaarheid komen hier dus bij elkaar.

Daar waar we bovenregionale werkgelegenheid rondom OV-knooppunten kunnen versterken liggen ook kansen voor woningbouw. De afgelopen jaren is dit al gebeurd op het Europapark en deze ontwikkeling zal zich doorzetten.



Stationsgebied

Daarnaast zal het Stationsgebied de komende jaren een grote metamorfose ondergaan. Het busstation aan de noordzijde verplaatst naar de zuidzijde. Het spoorwegemplacement aan de zuidzijde verdwijnt. In dit gebied willen we een gemengd woon-werkgebied realiseren. Het Stationsgebied is onze toplocatie voor nieuwe kantoren. Ook muziekcentrum de Oosterpoort zal hier in nieuwbouw terugkomen. Daarnaast voorzien we ondersteunende horeca (hotel en congresruimte) en leisure. Indien de mogelijkheid zich voordoet willen we ook (delen van) het kantoorprogramma aan de noordzijde transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Het vergroten van de verblijfskwaliteit en de verbinding tussen het station en de binnenstad zijn daarbij doelstellingen.

4.2.3 De gezondheidseconomie

In november 2020 werd bekend dat Groningen de gezondste stad van Nederland is (Dit onderzoek richtte zich vooral op de inrichting van de fysieke ruimte, maar het zegt iets over hoe we in Groningen bezig zijn met 'Healthy Ageing'. Met de schaal, internationale status en de krachtige synergie met andere sectoren is de gezondheidseconomie één van de sterkste sectoren van Groningen. En door het vermogen dat het Groningse gezondheidscluster heeft om te reageren op de gesignaleerde ontwikkelingen, ook één van de kansrijkste).

De afgelopen 5 jaar zijn het aantal vestigingen en het aantal banen in de sector steevast gegroeid. De gemeente telt nu meer dan 20.000 banen en 400 bedrijven in de Life Sciences & Health sector.



Martini Ziekenhuis, Corpus den Hoorn-Zuid

De belangrijkste locaties voor deze sector zijn het UMCG e.o. en Corpus den Hoorn-Zuid (Martini Ziekenhuis). De ziekenhuizen trekken aanverwante bedrijvigheid aan waardoor ze aanjagers van economische groei zijn. Deze groei willen wij zoveel mogelijk faciliteren door ruimte te bieden aan uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en nieuwe vestiging van bedrijvigheid uit deze sector. Op de Healthy Ageing Campus (HAC) wordt programma toegevoegd rondom het onderwijscentrum en de faculteit tandheelkunde van de RUG. Daarnaast wordt het functioneren van de HAC als geheel tegen het licht gehouden, die tot een nieuwe ordening van functies moet leiden. Ambities zijn o.a. het herorganiseren van mobiliteit en logistiek, activeren van de plint, organiseren van verbinding met de stad en het ruimte creëren voor ontmoeting en verblijf. De groeiruumte van de HAC is beperkt. Wellicht is uitbreiding mogelijk langs de Vrydemalaan. We zorgen dat de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de gezondheidseconomie op orde zijn. In UMCG en omgeving doen we dat bijvoorbeeld door de oplevering van het busknooppunt UMCG Noord. Op Corpus den Hoorn-Zuid gaan we onderzoeken hoe we meer ontwikkelruimte kunnen creëren en het gebied aantrekkelijker kunnen maken.

Met de ontwikkeling van de Vitaliteitscampus op Kardinges streven we er naar om de kantorenlocatie Hunzepark een sterker gezondheids-, sportief en onderwijsprofiel te geven.

4.2.4 Campus Groningen; innovatiemotor voor nieuwe werkgelegenheid

Campus Groningen noemen we ook wel onze innovatiemotor voor nieuwe werkgelegenheid. In Campus Groningen werken Rijksuniversiteit Groningen, Hanzehogeschool, bedrijfsleven en overheden samen. Daarbij beogen we het realiseren van economische groei, hoogwaardige werkgelegenheid en bedrijvigheid in en rondom de eerder genoemde Healthy Ageing Campus en Zernike. De inzet vanuit de strategie werklocaties is om op Zernike integraal gebiedsmanagement te realiseren. Met ons vestigingskader selecteren we die bedrijvigheid die de campus versterkt. Op Zernike geven we daartoe grond uit, investeren we in de openbare ruimte en dragen we bij aan versterking van het programma. De komende jaren willen we op het zuidelijk deel van Zernike wonen realiseren in combinatie met economische functies, horeca en conferentieruimten. Dit om de levendigheid op de campus te vergroten. De onderwijs-, onderzoek- en werkfunctie blijven primair. Ook kijken we naar de wijze waarop startups/broedplaatsen permanent op de campus kunnen worden gefaciliteerd. Met de ontwikkeling van Campus Groningen als merk en de verbreding van samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijfsleven in Noord-Nederland wordt de fysieke verbinding met een campuslocatie minder van belang. Voor de uitbreiding van de campus wordt dan ook gesproken over 'de stad als campus'. Een netwerkmodel waarbij ook Corpus den Hoorn/Martini Ziekenhuis, Kardinges en het vastgoed van de RUG en Hanzehogeschool in de stad een plek in kunnen krijgen.

4.2.5 Binnenstad; een mix van functies

De binnenstad is met 24.526 werknemers onze grootste en misschien ook wel meest diverse werklocatie. Hier komen 'bewoners, bezoekers, bedrijven en bollebozen' bij elkaar om te recreëren, te winkelen, te ondernemen of om kennis met elkaar uit te wisselen. De binnenstad is zelfs onze grootste kantoorlocatie (zie ook § 4.3.1 voor ons beleid daaromtrent). Voor onze detailhandel en horeca, maar ook voor de creatieve industrie en onze kantoorbanen dus een belangrijke vestigingslocatie die we willen behouden. Die sectoren staan onder druk door de coronacrisis. We willen hen via diverse actieplannen en beleidsvisies helpen om weer sterker uit de crisis te komen. In samenwerking met de actualisatie binnenstadsvisie en de beleidsvisie op horeca en detailhandel willen we in de binnenstad tot een goede functiemix komen die past bij een kernverblijfsgebied.

¹⁰ Cijfer OIS 1-4-2020

¹¹ Volgens Gert-Jan Hospers, hoogleraar city en regiomarketing Universiteit Twente

4.3 Toekomstbestendige werklocaties

We zetten in op het zoveel mogelijk behouden van de economische en maatschappelijke waarde van de huidige werklocaties en het creëren van toekomstbestendige plekken. Om de waarde van de werklocaties te behouden is het belangrijk om de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van werklocaties op peil te houden. Hier dragen ondernemers en de gemeente Groningen samen zorg voor. Hierbij geldt 'de



Koningsweg

De gemeente spant zich in om te weten wat er speelt onder ondernemers, zodat zij ondernemersgericht kan werken gaan in het aanpakken en prioriteren van ingrepen. Dit doen we door periodiek in overleg te gaan met de verschillende bedrijvenverenigingen en door onze dagelijkse inzet van de accountmanagers. Het uitgangspunt is daarbij dat publiek en privaat elkaar aanvullen en versterken.

We willen op basis van de gebiedsprofielen in deze strategie voor die werklocaties waar kansen en/of opgaven liggen een gezamenlijke uitvoeringsagenda met de bedrijvenvereniging opstellen. Aangezien het om forse investeringen kan gaan doen we niet alles tegelijk maar sluiten we zoveel mogelijk aan bij lopende ontwikkelingen.

De volgende onderwerpen spelen een rol bij toekomstige werklocaties:

- Kwalitatief sterke kantorenlocaties
- Investeren in de tijdelijkheid
- Oog voor watergebonden locaties
- Versterking en verkleuring bedrijventerreinen
- Verduurzamen en vergroenen

4.3.1 Kwalitatief sterke kantorenlocaties

De kantorenmarkt is door de toenemende digitalisering aan het veranderen. De coronapandemie heeft een aantal ontwikkelingen in een stroomversnelling gebracht. Kantoorwerk is gedurende de pandemie massaal verschoven naar thuiswerken. Wanneer de beperkingen door corona voorbij zijn, zullen mensen naar verwachting structureel meer thuis werken dan pre-corona, maar voor een groot deel zal de situatie ook weer teruggaan naar normaal, zo is de algemene verwachting. Wel betekent dit dat de eisen die we stellen aan kantoren veranderen. Het belang van functiemenging, een goede bereikbaarheid en aanwezigheid van ontmoetingsplekken wordt steeds groter (bron: Bureau Buiten). De kantorenmarkt zal nog sterker een vervangingsmarkt worden. Verouderde kantorenlocaties zullen moeten investeren om leegstand tegen te gaan. Daartegenover is Groningen een sterke kantoorstad en is er ruimte in de Groningse kantorenmarkt voor nieuwbouw op A-locaties. Kantoren op bedrijventerreinen waren al een kwetsbaar kantorenssegment (veel leegstand, hoog leegstandsrisico) en dat wordt nu extra versterkt.



Martini Trade Park

Op de kantorenmarkt willen we kantoorareaal toevoegen als vervanging van een deel van de huidige planvoorraad. Jaarlijks neemt de voorraad gemiddeld met 14.000 m² af door transformatie. Dit creëert -mede door de verandering in de kwalitatieve vraag naar kantorenruimte voor nieuwbouw. We houden hierbij vast aan de gedachte dat nieuwe kantoorontwikkelingen thuis horen op OV-knooppunten, het stedelijk netwerk en in of nabij de binnenstad. Daarnaast faciliteren we investeringen in kantorenlocaties met leegstand. De impact van leegstand in kantoorgebieden is groot en de transformatiemogelijkheden op monofunctionele kantorenlocaties beperkt. Hier willen we de negatieve omgevingseffecten van leegstand voorkomen door deze gebieden kwalitatief te versterken als kantorenconcentratie. Dit doen we bijvoorbeeld op Martini Trade Park door vernieuwing van kantoorpanden in samenhang met functieverruiming. Ook op Corpus den Hoorn willen we de economische functie versterken en het verblijfsklimaat verbeteren.

Het bestemmingsplan is richtinggevend voor kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen. In de binnenstad van Groningen zien we behoefte aan meer kantooraanbod en willen we nieuwe kantoorinitiatieven de ruimte bieden. Door de coronapandemie zal waarschijnlijk veel winkelleegstand in de binnenstad ontstaan. Tegelijkertijd wordt de verblijfsfunctie van de binnenstad steeds beter gewaardeerd. De transformatie wordt per locatie afgewogen en mag niet conflicteren met het retailbeleid voor de binnenstad.

4.3.2 Investeren in tijdelijkheid

Door de druk op de schaarse ruimte is het zinvol om binnen de contouren van de bestaande stad meer functies te mengen. Als gevolg van de verstedelijkingsopgave zijn in onze omgevingsvisie The Next City en de verstedelijkingsstrategie een aantal bedrijventerreinen aangemerkt om deze op termijn te transformeren naar gemengde woon-werkgebieden. Op sommige locaties heeft dit verloedering van het bedrijventerrein in de hand gewerkt omdat ondernemers vertrekken of niet meer investeren in hun panden. In de te actualiseren omgevingsvisie (eind 2021), maar ook in deze strategie werklocatie willen we meer duidelijkheid geven aan ondernemers over welke bedrijventerreinen wij in de (nabije of verre) toekomst in beeld hebben om te transformeren. Daarbij willen we ook duidelijkheid scheppen over de fasering. Met deze strategie zetten we in op:

- Tot 2030 transformatie van de ontwikkelzones Reitdiep, Suikerzijde (inclusief Hoendiep zuid), Stationsgebied en Stadshavens door toevoeging van woningbouw en werkgelegenheid;
- In onze actualisatie van de omgevingsvisie The Next City (eind 2021) komen we tot een integrale keuze in onze verstedelijkingsstrategie en prioritering van wonen en werken. Onze inzet is geen transformatie van werklocaties tot in ieder geval 2035.



Ulgersmaweg

Locaties die nu of in de (verre) toekomst mogelijk getransformeerd worden naar gemengde woonwerkgebieden (Suikerzijde, Hoendiep zuid, en Ulgersmaweg) vragen om investeringen in de tijdelijkheid. De economische functie willen we tot aanvang van de transformatie in stand houden. Dat is best een opgave. Zodra ondernemers weten dat het gebied verandert, is investeren minder interessant. We kunnen investeren in de tijdelijkheid door tijdelijke (economische) functies toe te staan, zoals op het voorterrein van het Suikerterrein gebeurt. Hoendiep zuid willen we als springplank voor economische functies naar de Suikerzijde benutten.

Bedrijvigheid en broedplaatsen kunnen zich nu in leegkomende panden vestigen. Bij succes kunnen zij doorgroeien naar nieuwbouw op de Suikerzijde. Investeren in de tijdelijkheid vraagt van ons als gemeente dat we extra capaciteit en middelen vrijmaken om strategisch ruimtelijk-economisch grond- en vastgoedbeleid.

Dit kan in de vorm van een bedrijfsmakelaar voor vestigings- en verplaatsingsvraagstukken, strategische grondaankoop voor economische functies en strategisch verhuurbeleid t.b.v. economische functies in/op gemeentelijk vastgoed/kavels.

4.3.3 Oog voor watergebonden locaties

We moeten goed afwegen welke economische waarde de watergebondenheid biedt voor de gemeente. Er zijn weinig werklocaties met die eigenschap. Met name de Scandinavische Havens ondervinden vanwege hun aantrekkelijke locatie in de stad een grote druk vanuit de woningbouwopgave. Watergebonden locaties zijn uniek in die zin dat er niet snel alternatieven voor deze bedrijven voorhanden zijn in de gemeente. Bedrijfslocaties met een unieke eigenschap zoals een kade met aanmeerfaciliteiten worden in principe beschermd. Wanneer er door bijvoorbeeld transformatie naar wonen (of door een bedrijf zonder waterfunctie) een 'natte kavel' verdwijnt, onderzoeken we een alternatief.

Bij toekomstige afwegingen over transformatie wegen we dan ook de toekomstpotentie voor de locatie zwaar mee. Met name de locaties aan de oostkant van de stad aan de doorgaande vaarroute van Delfzijl naar Lemmer, de Scandinavische Havens en het Winschoterdiep beschikken vanwege hun hoge vaarklasse in principe over uitstekende kwaliteiten voor het huisvesten van watergebonden economie. Nu voor innovatieve (stads) logistiek steeds vaker wordt gekeken naar watervervoer en ook de circulaire industrie naar verwachting een grote behoefte aan watergebonden kavels geeft, past het om terughoudend te zijn met verdere transformatie van deze gebieden. Bovendien past het om terughoudend te zijn met het huisvesten van 'droge' bedrijven op watergebonden kavels. We verkennen hoe we daar via gemeentelijk instrumentarium op kunnen sturen. Voorzover transformatie toch aan de orde is, hebben we een verplaatsingskader om te bepalen in hoeverre transformatie door kan gaan en of de gevestigde bedrijven kunnen blijven, dan wel binnen de gemeente Groningen of in de regio een plek kan vinden.

Met de provincie gaan we in gesprek over de kansen voor ketenmobiliteit vanuit de verbinding van Delfzijl naar Lemmer door onze gemeente. De provincie kan mede invulling geven aan de rol en kansen die er liggen voor de gemeente op het gebied van watergebonden logistiek, containeroverslag en droge watergebonden economie, en welke andere plekken in de provincie daarin een rol kunnen spelen. Samen met de contouren vanuit Noord-

Nederlands perspectief en aan de hand van afspraken in regionaal verband zoeken we meer duidelijkheid over het perspectief voor transport over water in de gemeente Groningen.

4.3.4 Versterking en verkleuring bedrijventerreinen

We zien in toenemende mate aanvragen voor vestiging van publieksfuncties op bedrijventerreinen. De grens tussen publieke en bedrijfsgerichte ondernemingen wordt minder scherp. We zien bijvoorbeeld een toename van e-commerce in de vorm van groothandel met showroom, afhaal- en/of verkooppunt. Ook zien we centrale keukens t.b.v. bezorgmaaltijden voor zowel bedrijfs- als publieke markt. Sommige bedrijven met een publieksfunctie zoals sportscholen, leisure en praktijken voor psychosociale- of medische zorg willen zich op een bedrijventerrein vestigen omdat huren daar in de regel lager zijn dan in winkelgebieden en woonwijken.

We willen detailhandel, horeca en andere publieksfuncties clusteren in onze binnenstad, wijkwinkelcentra en op onze clusters voor dergelijke grote consumententrekkers, zoals het Sontplein en op het Hoendiep-Peizerweg. Op die manier kunnen we de inrichting van het gebied zo goed mogelijk afstemmen op de doelgroep. Gebieden waar veel mensen met de fiets, OV of de auto willen komen, vragen immers om een andere inrichting dan gebieden waar vooral veel vrachtverkeer passeert. Ook voor de kernen Hoogkerk, Ten Boer en Haren geldt een clustering van horeca en detailhandel in het centrum. Verkleuring van de lokale bedrijventerreinen werkt concurrerend met het winkelbestand in het centrum.

Om voorgenoemde redenen gaan we terughoudend om met nieuwe initiatieven van publieksfuncties op onze bedrijventerreinen. Dat helpt om deze locaties een helder profiel te geven. Locaties die veel consumenten trekken, richten we als zodanig in, en op locaties die vooral logistiek en industrie huisvesten, werken we ook aan een passende invulling. We willen voorkomen dat het profiel van de individuele werklocaties verwatert. Dat draagt bij aan de toekomstbestendigheid van deze gebieden.

Het bestemmingsplan en de lijst der bedrijfsactiviteiten is de basis voor het type bedrijvigheid dat zich op een werklocatie mag vestigen. Om te bepalen of 'verkleuring' gewenst is kijken we naar de mate waarin reeds sprake is van een mix van functies op het betreffende bedrijventerrein. De beleidslijn t.a.v. verkleuring is de volgende:

- 'Klassieke bedrijventerreinen' die voornamelijk gericht zijn op bedrijven, lenen zich niet voor publieksfuncties. Vastgoed en kavels zijn specifiek bestemd voor bedrijfsruimte;
- Werklocaties die omgeven zijn door woningbouw of waar reeds andere publieksfuncties aanwezig zijn zoals perifere detailhandel of leisure, en waar de openbare ruimte en verkeersafwikkeling ook past bij meer publieksfuncties, zijn meer geschikt voor verkleuring. Hier wordt per geval een afweging gemaakt of wordt meegewerkt aan een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan;
- Voor detailhandel geldt dat de binnenstad en onze dorps- en wijkcentra de eerste plekken zijn die moeten worden afgewogen als vestigingslocatie. Grotere detailhandel, zoals woonwinkels of grote showrooms kunnen zich ook vestigen op de daarvoor aangewezen PDV-locaties Sontplein en Hoendiep/Peizerweg;
- Horeca en leisure zijn op de werklocaties toegestaan, mits het een ondersteunende functie heeft. In principe dient het verzorgingsgebied dus primair de werklocatie zelf te zijn.

Op een aantal werklocaties willen we juist programma toevoegen. Het gaat hier om locaties waar al meer sprake is van een mix aan functies en een gebiedsontwikkeling gewenst is. Het toevoegen van programma helpt om de locatie te versterken of juist om de bestaande kracht te benutten om meer werkgelegenheid te trekken. Ook kan dit gemeenschappelijk gebruik van faciliteiten stimuleren. Toevoegen van programma kan bestaan uit vastgoed t.b.v. werk, wonen of andere functies zoals horeca of leisure. Daarnaast kijken we naar de kansen en benodigde investeringen in de openbare ruimte en ontsluiting om de betreffende locatie toekomstbestendig te houden. In het uitvoeringsprogramma werken we uit aan welke locaties en programma we denken. Dit kan de komende jaren door voortschrijdend inzicht of

initiatieven vanuit de markt wijzigen. Nu zijn de volgende locaties in beeld om door programmatoevoeging te versterken:

- Corpus den Hoorn: toevoegen woon- en werkprogramma en impuls openbare ruimte;
- Europapark: toevoegen woon- en werkprogramma;
- Karding/Hunzepark: ontwikkelen tot Vitaliteitscampus;
- Suikerzijde: realiseren mbo-campus en toevoegen werkprogramma naast woningbouw;
- Driebond: toevoegen van programma aan de Sint Petersburgweg om de verblijfskwaliteit te verbeteren en een verbindende schakel tussen stad en Meerstad-EKZ te realiseren;
- Scandinavische havens: toevoegen programma, concentratie watergebonden economie.



Europapark

4.3.5 Verduurzamen en vergroenen

Groen, klimaatadaptatie en verblijfsklimaat

We zetten in op het vergroenen en dus het verminderen van de verstening op de Groningse werklocaties. Een werklocatie met veel groen is niet alleen duurzamer, het zorgt ook voor een beter en mooier verblijfsklimaat en een gezonde omgeving voor de mensen die er op de werklocaties werken. Bovendien helpt vergroening om wateroverlast bij piekbuien en hittestress te verminderen en geeft het de biodiversiteit een impuls. Tot slot kan goed aangelegd groen de recreatieve functie van een gebied vergroten, wat mensen ruimte geeft voor een pauzeommetje en bijvoorbeeld hardlopers aantrekt, wat meer reuring op het terrein geeft. We zetten zoveel mogelijk in op 'natuurlijke natuur', geen toevoeging van plantsoentjes die veel onderhoud vragen, maar groenstroken met wilde bloemen en onverharde paden. In de Leidraad openbare ruimte (2021) werken we straatprofielen uit voor verschillende typen straten in de gemeente, waaronder die op bedrijventerreinen. In het uitvoeringsprogramma werklocaties gaan we hier dieper op in.

Vergroening van de werklocaties kan zowel plaatsvinden in de openbare als in de private ruimte. Voor beide is het zaak om als gemeente met ondernemers samen op te trekken omdat de uitwerking per werklocatie verschilt. Wij zullen ondernemers met een duurzaam initiatief in het kader van klimaatadaptatie steunen door voorlichting te bieden en de ondernemer te koppelen aan de juiste instanties voor eventuele subsidies. We noemen enkele voorbeelden:

- In de openbare ruimte kan 'natuurlijke natuur' worden toegevoegd. In het provinciale programma Bos en Hout van de provincie is de ambitie opgenomen om minstens 1% van de nieuwe bedrijventerreinen te vergroenen. In de gemeente willen we nog een stap verder en stellen deze eis bij naar 5%.
- Vergroening van de openbare ruimte kan laagdrempelig op parkeerplaatsen. Deze zijn vaak grotendeels geasfalteerd en de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater zijn beperkt. Half verharding op parkeerplaatsen zorgt niet alleen voor betere infiltratiemogelijkheden, het vermindert ook de hittestress doordat groen minder warmte vasthoudt en sneller afkoelt. Bij aanleg van nieuwe parkeergelegenheden in de openbare ruimte zullen wij waar mogelijk overgaan op de aanleg van half verharde parkeerplaatsen.
- Vergroening kan ook plaatsvinden in de private ruimte, op de bedrijfskavel of zelfs bovenop vastgoed. Een groen dak draagt bijvoorbeeld bij aan de isolatie van het pand en kan regenwater vasthouden voordat het in het afwateringssysteem stroomt. Dit verkleint het risico op overstromingen tijdens piekbuien. Zomers warmt een groen dak veel minder snel op en 's avonds koelt het ook weer sneller af. Groene daken dragen dus bij aan het verminderen van hittestress.

Energietransitie

We zetten op de werklocaties in op het benutten van de zonnepotentie en verkennen de mogelijkheid en kansrijkheid voor andere groene energiebronnen: windenergie, restwarmte en geothermie. Groningen heeft als ambitie volledig CO₂-neutraal te zijn in 2035. Om zo min mogelijk CO₂-uitstoot te realiseren zal niet-hernieuwbaar energieverbruik vervangen moeten worden met hernieuwbaar energieverbruik. Bijna de helft van het energieverbruik in de gemeente is afkomstig van bedrijven waarvan een groot deel gevestigd is op werklocaties. Hier valt dus veel winst te behalen tot 2035. We stimuleren de gebouwgebonden opwek van duurzame energie. Momenteel onderzoeken we, mede op verzoek van de gemeenteraad, de mogelijkheid om de aanleg van zonnepanelen te verplichten bij nieuwbouw van bedrijfslocaties. Wij spelen samen

met de ondernemers een rol in het realiseren van verduurzamingsmaatregelen op werklocaties. Wij willen ondernemers ondersteunen bij de energietransitie door voorlichting te geven over de verschillende opties, partijen bij elkaar te brengen en te zoeken naar financiële mogelijkheden (in de vorm van subsidies of kortingen). Ondernemers wekken straks voor hun eigen energiebehoefte op verschillende manieren hernieuwbare energie op. En excessen aan opgewekte energie worden aan ondernemers met meer energiebehoefte of woningen geleverd.

Om dit te realiseren zetten wij in op een faciliterende rol. We willen partijen met een energievraag of -exces bij elkaar brengen. Daarnaast zijn we de spil richting de provincie en de netbeheerders, waarmee we werken aan een stroomnet met voldoende capaciteit, zodat opgewekte energie teruggeleverd kan worden en er voor ondernemers een steeds aantrekkelijker businesscase ontstaat.

Verduurzamen van het vastgoed

We zetten in op het verduurzamen van vastgoed door investeringen in kantoren en overig bedrijfstvastgoed met de laagste energielabels aan te jagen. Wij willen vastgoedeigenaren en -gebruikers er toe bewegen om te investeren in de verduurzaming van het vastgoed. Dit gaan we doen door middel van subsidies en kortingsregelingen maar ook door ondernemers en eigenaren simpelweg voor te lichten over de (financiële) baten van verduurzaming. Daarnaast willen we vastgoedeigenaren van kantoorpanden aansporen een energielabel aan te vragen zodat we de gemeentelijke opgave beter in beeld kunnen krijgen.

Op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing valt er nog veel winst te behalen bij bedrijfstvastgoed en kantoren in onze gemeente. Veel van deze gebouwen zijn bijvoorbeeld niet goed geïsoleerd of worden nog niet verlicht met ledverlichting; wat een laagdrempelige stap is om energie te besparen. Veel van het bedrijfstvastgoed is al enkele decennia oud en vanuit duurzaamheidsperspectief aan een opknapbeurt toe. Up-to-date, duurzaam vastgoed draagt niet alleen bij aan de uitstraling van de werklocaties, maar is ook aantrekkelijker voor ondernemers om zich hierin te vestigen.

We willen het programma 'Groningen werkt slim' meer gebiedsgericht inzetten, op de plekken die we aan willen pakken in het kader van revitalisering.

Hoofdstuk 5 Gebiedsprofielen

In dit hoofdstuk zetten we de gebiedsprofielen van de werklocaties uiteen. In deze gebiedsprofielen zijn de algehele uitgangspunten en afwegingskaders uit het vorige hoofdstuk vertaald naar een ontwikkelperspectief voor iedere individuele werklocatie.

- Een overzicht van feiten, cijfers en ontwikkelingen per werklocaties
- Een primaire ontwikkelstrategie per werklocatie
- Een overzicht van wat we als belangrijkste opgaven op de werklocatie beschouwen om het gebied toekomstbestendig te maken. Deze opgaven volgen zowel uit eigen analyses als uit gesprekken met de bedrijvenverenigingen.

Onze strategie werklocaties kent drie onderdelen: het ruimtelijk faciliteren van de vraag, het aanjagen van onze economie en het toekomstbestendig maken en houden van onze werklocaties. Dit resulteert in de volgende strategie per werklocatie:

Gemengd woon/werken:

Groningen kent werklocaties waar toevoeging van de woonfunctie de kwaliteit van de locatie ten goede zal komen, bijvoorbeeld omdat het een stedelijk werkmilieu oplevert. Naast wonen, blijft in deze gebieden dus ook ruimte voor werken bestaan. We maken onderscheid tussen gebieden waar wonen dominant is, en waar de werkfunctie dominant is. De stationslocaties Hoofdstation en Europapark hebben primair een werkfunctie. Wonen en voorzieningen zijn ondersteunend om een goede functiemix en verblijfskwaliteit te realiseren. In de ontwikkelzones Suikerzijde, Stadshavens en Meerstad-Eemskanaalzone ontwikkelen we nieuwe stadsdelen waar wonen primair is, maar waar we tenminste 10% van het totale programma voor werken inzetten. Eerder hebben we dit gedaan in het Reitdiep en de Meeuwen, die ook als woon-werkgebied zijn aangemerkt.

Investeren in economische randvoorwaarden

Een aantal werklocaties kunnen een impuls gebruiken om de economische functie beter tot haar recht te laten komen. Per gebied verschilt welke investering nodig is. Vaak gaat het om het verbeteren van de functiemix of verblijfskwaliteit door toevoeging van programma, verbetering van de verkeerssituatie of openbare ruimte. We kijken in dit kader naar het functioneren van onze PDV-locaties Hoendiep en Sontplein, de Scandinavische havens, Martini Trade Park, het gebied rondom de Sint Petersburgweg op Driebond en Ulgersmaweg.

Investeren in dynamo's voor werkgelegenheid

Op de locaties van Campus Groningen (Zernike en Healthy Ageing Campus), Corpus den Hoorn (Martini Ziekenhuis) en Hunzepark/Kardinge/Vitaliteitscampus investeren we om hun functie als dynamo voor (nieuwe) werkgelegenheid te versterken. In zekere zin geldt dat ook voor onze broedplaatsen die verspreid over de gemeente liggen. Die zijn niet op deze kaart weergegeven.

Zoekgebied intensivering ruimtegebruik

Een integrale opgave vanuit deze strategie werklocaties is om bedrijvigheid zoveel mogelijk in te passen in bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat voor iedere werklocatie bekeken moet worden of intensivering van ruimtegebruik mogelijk is. Voor werklocaties waar geen andere primaire strategie in beeld is hebben we daarom intensivering van ruimtegebruik aangemerkt als primaire strategie.

Ontwikkelen

Werklocaties waar we nog grond uitgeven, zijn nog volop in ontwikkeling en zijn daarom aangemerkt als ontwikkellocatie. Het betreft Westpoort, Eemspoort, Roodehaan en Nesciopark. Ook op Zernike geven we nog grond uit, maar is de primaire strategie 'investeren in dynamo voor werkgelegenheid', een meer integrale gebiedsontwikkeling om de functie als dynamo voor (nieuwe) werkgelegenheid te versterken.

Zoekgebied nieuwe voorraad

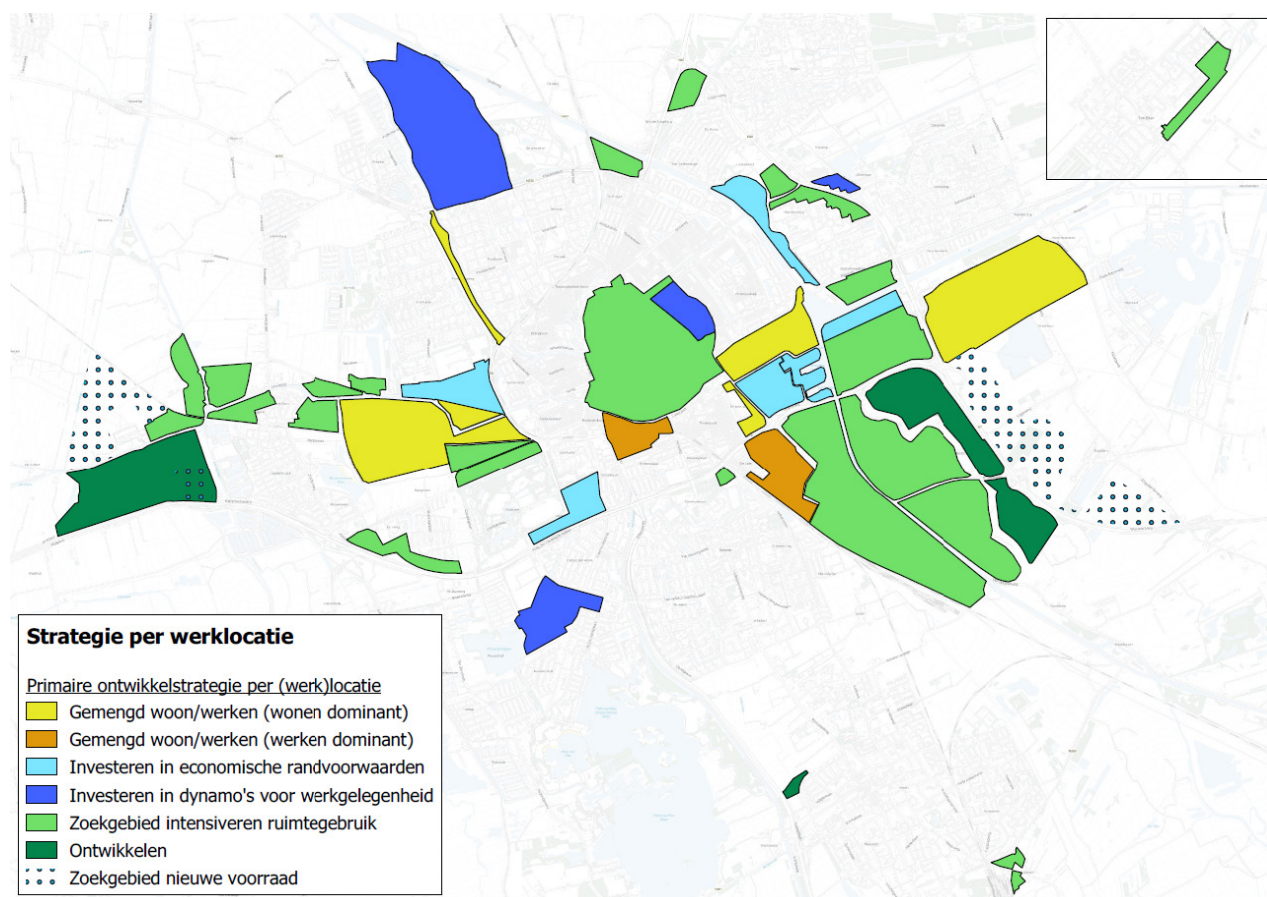
In de strategie hebben we aangegeven de groei van werkgelegenheid niet enkel in bestaand gebouwd gebied en op bestaande werklocaties op te kunnen vangen. Aan de west- en oostkant van de stad gaan we op zoek naar ruimte voor bedrijvigheid. Op Westpoort kan de voorraad bij recht worden uitgebreid met fase 1c en 2. Hiervoor zijn de planologische stappen reeds gezet en bestaat een vigerend bestemmingsplan. Aan de oostkant kijken we binnen de grondexploitatie van Meerstad of en waar bedrijvigheid ingepast kan worden in afstemming met andere ruimtevragers. Voor Haren, Hoogkerk en Ten Boer willen we de ruimtevrage voor lokale bedrijvigheid in beeld krijgen. Daar is nog geen concreet zoekgebied voor nieuwe bedrijvigheid. Indien de vraag er is, volgen we stappen voor duurzame verstedelijking.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Op de kaart hebben we niet aangegeven waar investeringen nodig zijn om werklocaties toekomstbestendig te maken of te houden. Bijna op elke werklocatie zijn investeringen nodig of mogelijk op het gebied van verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie. In de gebiedsprofielen is aangegeven waar opgaven of kansen zich aandienen. Op sommige gebiedsprofielen wordt als ontwikkelrichting revitaliseren genoemd. Deze staan niet apart op onderstaande kaart. We hebben daar kwantitatief voldoende aanbod en uit de schouw zijn geen 'onvoldoendes' naar voren gekomen. Wanneer deze werklocaties qua kwaliteitsniveau een trede hoger getild worden, verbetert de toekomstbestendigheid en de economische potentie van de locatie. De prioritaire plekken voor verbetering wijzen we in het gebiedsprofiel aan met het label

'revitaliseren'. Een klein deel van de kantoren op de werklocaties in de gemeente hebben een energielabel toegeschreven gekregen, een klein deel hiervan voldoet aan een label C of hoger. In 2023 moet ieder kantoorgebouw in Nederland een energielabel C of hoger hebben. Hier ligt dus nog een grote opgave voor de gemeente. We bekijken waar met vastgoedeigenaren de meeste winst te behalen is. We wijzen hen op de door het Rijk opgelegde verplichting om in 2023 te voldoen aan een energielabel C of hoger. We kunnen de vastgoedeigenaren waar nodig verder ondersteunen door ze voor te lichten over verduurzaming van vastgoed.

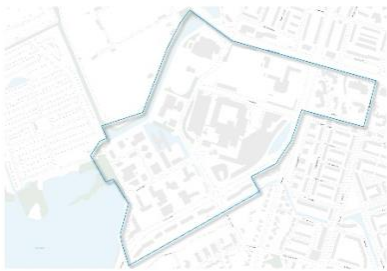
We willen het programma 'Groningen werkt slim' meer gebiedsgericht inzetten, op de plekken die we aan willen pakken in het kader van revitalisering.

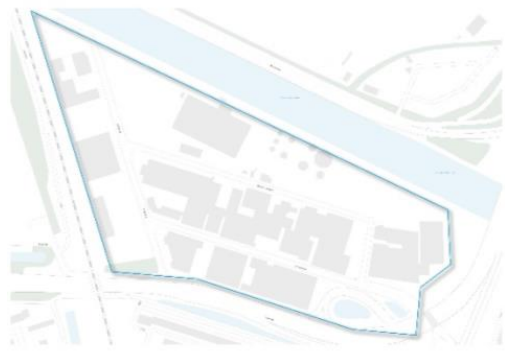


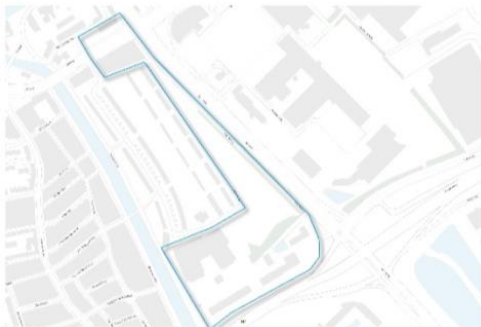
Figuur 8: Primaire ontwikkelstrategie per werklocatie

Op de volgende pagina's zijn de gebiedsprofielen van de werklocaties op alfabetische volgorde gerangschikt.

Binnenstad						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					De binnenstad is onze belangrijkste kantoorlocatie. Daarnaast ook onze belangrijkste retail- en horecalocatie.	
					Bruto oppervlakte	184,2 ha
					Netto oppervlakte	112,5 ha
Werkgelegenheid	24.526 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 51%	MBO 3/4 18%	HBO/WO 31%	De grootste branche is commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI x			Arbeidsintensiteit 218/ha		Aandeel Groen 5%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 4.206 m² (1,9%)				Aanbod (van kantoorruimte): 4.993 m² (2,3%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 1902				Kantoren met energielabel C of hoger: 34 (12,9%)	
Bereikbaarheid						
	x minuten tot A28		Bushalte op locatie	x kilometer tot station	Goed bereikbaar	
Beeldkwaliteit	Goed; historische binnenstad.					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed (mede) als kantoorlocatie en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.						
Opgaven: waar gaan we mee aan de slag?						
• Courant vastgoed; een deel van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt nog niet over een energielabel C of hoger. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. NB: vastgoed met een monumentenstatus hoeft geen energielabel te hebben.						

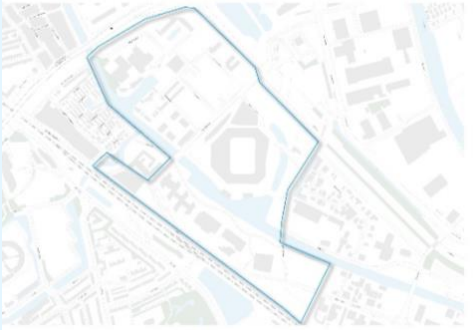
Corpus den Hoorn-Zuid						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; Regionaal met voornamelijk bedrijven met een zorg- en healthy ageing profiel.	
					Bruto oppervlakte	43,0 ha
					Netto oppervlakte	27,2 ha
Werkgelegenheid	8.909 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 38%	MBO 3/4 25%	HBO/WO 37%	Grootste sector is de gezondheids- en welzijnszorg	
Ruimtegebruik	FSI 1,21			Arbeidsintensiteit 328/ha		Aandeel Groen 17%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 1.575 m ² (1,9%)				Aanbod (van kantoorruimte): 4.645 m ² (5,5%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 1990				Kantoren met energielabel C of hoger: 51,7%	
Bereikbaarheid	   					
	4 minuten tot A28		Bushalte op locatie		4 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; het terrein heeft functionele en overzichtelijke uitstraling, maar van hoogwaardig vastgoed of een hoogwaardige openbare ruimte is geen sprake. Vanwege een tekort aan parkeerplaatsen wordt langs de weg of in de omliggende woonwijken geparkeerd.					
Ontwikkelingen	Op de zogenaamde 'Alo-locatie' tussen sportpark Corpus den Hoorn en het Martini Ziekenhuis komen circa 300 nieuwe woningen . Daarbij is reeds besloten dat de bestaande groeninrichting zoveel mogelijk wordt behouden en bestaande bomen worden gehandhaafd of in het plangebied gecompenseerd.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in dynamo voor werkgelegenheid • Het gebied ontwikkelt zich binnen het (reeds bestaande) zorgprofiel; dit sluit aan op de healthy ageing-ambities uit de gemeentelijke Economische Agenda. Voornaamste doelgroep: zorgverlening, laboratoria, praktijkruimte en ondersteunende functies voor zorgverlening.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; veel van het aanwezige kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud en ongeveer de helft van de kantoren beschikt over geen, of een te laag, energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Intensiveren; het gebied is deels laagbebouwd en biedt weinig ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Met slimme oplossingen (alternatieven voor de auto, gelaagd parkeren, etc.) en verdichting/optopping is potentieel bouwruimte of groene ruimte te vinden. • Mobiliteit; het verkeerssysteem staat onder druk en de parkeerdruk is hoog. We gaan verkennen welke maatregelen er toe te passen zijn om deze druk te verlichten. • Verblijfskwaliteit; bij het gebiedsprofiel en de (huidige én toekomstige) gebruikers van het gebied past een aantrekkelijke, gezonde werkomgeving. We verkennen mogelijkheden om de verblijfskwaliteit van het gebied te verbeteren, bijvoorbeeld via het toevoegen van recreatief groen. • Warmte/koude uitwisseling; De WKO is erg diep (circa 80 meter) Martini Ziekenhuis gebruikt de koude uit de Piccardthofplas al voor energiezuinige koeling. We verkennen de mogelijkheden om ook andere bedrijven van deze natuurlijke bron gebruik te laten maken. • Klimaatadaptatie: er ligt een opgave voor hittestress en wateroverlast.						

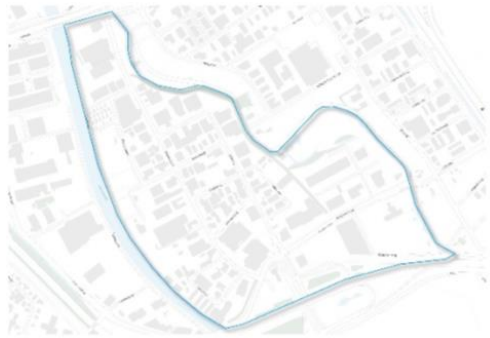
De Hoogte						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein	
					Bruto oppervlakte	14,0 ha
					Netto oppervlakte	10,8 ha
Werkgelegenheid	546 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 48%	MBO 3/4 19%	HBO/WO 33%	Grootste branche is commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,56			Arbeidsintensiteit 51/ha		Aandeel Groen 3%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 515 m² (1,2%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m² (0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1968				Kantoren met energielabel C of hoger:: n.v.t.	
Bereikbaarheid	   					
	13 minuten tot A28		Bushalte op locatie		2 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; het terrein is functioneel ingericht maar een deel van het vastgoed kan een upgrade gebruiken.					
Ontwikkelingen	Er speelt een vraag vanuit leisure bedrijven op De Hoogte.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf en kadegebonden bedrijven, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Arbeidsintensiteit verhogen; het bedrijventerrein ligt relatief dicht tegen het stedelijk weefsel en daar passen functies bij met een relatief hoge arbeidsdichtheid, zoals bouw en reparatie, kleine ambachten, kleine maakindustrie en dienstverlening. • Verduurzamen vastgoed; een deel van het vastgoed op De Hoogte kan een verduurzamingsslag gebruiken. Denk hierbij aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting, dubbelglas etc. Overigens zien we al dat investeringen plaatsvinden. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren. • Vergroening; het bedrijventerrein heeft een zeer laag aandeel groen en het straatbeeld oogt dan ook versteend. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de uitstraling te verhogen, verkennen we met ondernemers en eigenaren de mogelijkheden tot meer gebruik van halfverharding en het realiseren van functioneel groen.						

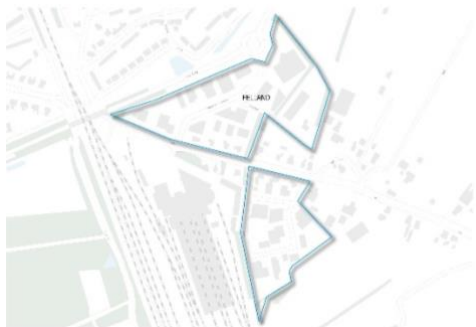
De Meeuwen					
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?					
Locatie en omvang				Kantoorlocatie	
				Bruto oppervlakte	8,4 ha
				Netto oppervlakte	4,5 ha
Werkgelegenheid	2.032 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 25%	MBO 3/4 22%	HBO/WO 53%	De grootste branche is commerciële dienstverlening
Ruimtegebruik	FSI 1,13			Arbeidsintensiteit 448/ha	Aandeel Groen 30%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 720 m² (2,2%)				Aanbod (van kantoorruimte): 1.030 m² (3,2%)
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 1993				Kantoren met energielabel C of hoger: 85,7%
Bereikbaarheid					
	5 minuten tot A28		Bushalte op locatie	1.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het gebied is recent vernieuwd.				
Ontwikkelingen					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?					
• Primaire ontwikkelstrategie: gemengd woon-werkgebied (wonen dominant) • Het gebied functioneert goed als kantoorlocatie en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.					
Opgaven					
• Courant vastgoed; een klein deel van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt nog niet over een energielabel C of hoger. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren.					

Driebond						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; regionaal	
					Bruto oppervlakte	73,9 ha
					Netto oppervlakte	55,7 ha
Werkgelegenheid	2.633 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 58%	MBO 3/4 22%	HBO/WO 20%	Grootste sector is de handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers.	
Ruimtegebruik	FSI 0,38			Arbeidsintensiteit 47/ha		Aandeel Groen 6%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 2.695 m ² (1,5%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 4.015 m ² (2,3%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1995				Kantoren met energielabel C of hoger: 14,3% (Op het terrein staan een paar kantoorobjecten, 1 object heeft maar een energielabel.)	
Bereikbaarheid	   					
	2 minuten tot N7		Bushalte op locatie		2.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Voldoende; er is wel parkeerproblematiek. Driebond is goed ontsloten door de ligging in de oksel van de Ringweg.					
Ontwikkelingen	De Sint Petersburgweg willen we als verbindingsweg tussen stad en Meerstad-(EKZ) ontwikkelen. We kijken naar verbetering van het verblijfsklimaat door toevoeging van woon- en/of werkprogramma.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is nu nog geen reden om van het huidige profiel af te wijken. De ontwikkeling van de autobranche (elektrificeren, minder verkooppunten en garagebedrijven) kan daar in de toekomst aanleiding toe geven. Vrijval van ruimte kan andere ruimtevragers bedienen. We werken daarbij binnen het huidige bestemmingsplan. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² kavelomvang. Voor recreatie is alleen ruimte aan de rand van het terrein, aan de Sint Petersburgweg, als logische corridor richting Meerstad. Voor solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. Aan de Sint Petersburgweg en de zichtlocaties aan de N7 en N46 streven we naar een verzorgde, eventueel hoogwaardige uitstraling.						
Opgaven						
• Intensiveren; het gebied biedt weinig ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven, maar relatief veel ruimte wordt in gebruik genomen door parkeeroplossingen op het maaiveld. Met een slimme oplossing (alternatieven voor de auto, gelaagd parkeren, etc.) is potentieel bouwruimte of groene ruimte te vinden. Bovendien is er veel laagbouw en wordt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan op veel plekken (nog) niet benut. Ook in de hoogte (bijv. kantoren op verdiepingen) is er nog ontwikkelruimte te vinden. • Energietransitie; een aantal jaar geleden is er in het gebied vanuit het bedrijfsleven een initiatief opgezet rondom de energietransitie. Daar willen we op voortbouwen. We denken bijvoorbeeld aan zonnepanelen; het gebied beschikt over relatief veel platte daken die nog onbenut zijn. Daarnaast houden we de opties voor windmolens, waterstof of andere vormen van werken aan de energietransitie open. • Klimaatadaptatie; samen met de ondernemers gaan we kijken wat de mogelijkheden zijn op dit gebied. Het gebied is erg versteend en zou mogelijkheden bieden om naast de energietransitie ook klimaatadaptatie een plek te geven.						

Eemspoort						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; lokaal en regionaal.	
					Bruto oppervlakte	70,0 ha
					Netto oppervlakte	58,6 ha
Werkgelegenheid	5.129 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 64%	MBO 3/4 14%	HBO/WO 22%	Grootste sector is verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening.	
Ruimtegebruik	FSI 0,45			Arbeidsintensiteit 88/ha		Aandeel Groen 5%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 3.500 m ² (2,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 7.125 m ² (4,1%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 2007				Kantoren met energielabel C of hoger: 16,7% (Op het terrein staan circa 50 kantoorobjecten, 8 objecten hebben maar een energielabel.)	
Bereikbaarheid						
	5 minuten tot A7		Bushalte niet overal aanwezig op locatie		3 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is functioneel ingericht en het vastgoed is relatief jong					
Ontwikkelingen	- Dit gebied is zo goed als uitverkocht. Zuidelijk deel heeft nog enkele uitgeefbare kavels. Sinds kort is er weer veel aandacht voor nieuwe kavels op Eemspoort. Er zijn voornamelijk lokale en regionale partijen die naar Eemspoort willen komen om te vestigen. Het type bedrijven op Eemspoort is veelzijdig. Voornamelijk MKB vanuit een breed palet aan sectoren - Ligt aan de A7 en er is aandacht voor een hoogwaardige uitstraling.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
Primaire ontwikkelstrategie: ontwikkelen. Er zijn nog enkele kavels uit te geven en de inrichting van het openbaar gebied is nog niet afgerond. Hiervoor wordt een opwerp gemaakt. - Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. - Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² en grotere kavelomvang. Voor solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. - Eemspoort wordt ingezet als pilot omgeving voor verduurzamingsplatform Groningen Werkt Slim. - Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. Aan de zichtlocaties aan de N7 en N46 streven we naar een verzorgde, eventueel hoogwaardige uitstraling.						
Opgaven						
Intensiveren; het gebied biedt weinig ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven, maar relatief veel ruimte wordt in gebruik genomen door parkeeroplossingen op het maaiveld. Met een slimme oplossing (alternatieven voor de auto, gelaagd parkeren, etc.) is potentieel bouwruimte of groene ruimte te vinden. Bovendien is er veel laagbouw en wordt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan op veel plekken (nog) niet benut. Ook in de hoogte (bijv. kantoren op verdiepingen) is er nog ontwikkelruimte te vinden. Wandelgebied; het groene gebied rond de Euvelgunnerweg en de Hunzeloop kan een grotere recreatieve functie krijgen voor het terrein.						

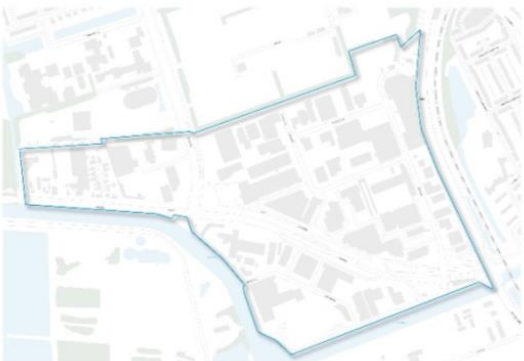
Europapark						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; regionaal.	
					Bruto oppervlakte	47,3 ha
					Netto oppervlakte	18,9 ha
Werkgelegenheid	6.272 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 28%	MBO 3/4 23%	HBO/WO 49%	Grootste sector is informatie en communicatie.	
Ruimtegebruik	FSI 1,54			Arbeidsintensiteit 333/ha		Aandeel Groen 26%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 1.565 m² (1,8%)				Aanbod (van kantoorruimte): 4.640 m² (5,2%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 2000				Kantoren met energielabel C of hoger: 19,2%	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N7		Bushalte op locatie		Gelegen bij station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het vastgoed is relatief jong en het terrein is hoogwaardig ingericht					
Ontwikkelingen	Er ligt een goed functionerend warmtenet. Aandacht nodig voor de verkeersdrukke.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: gemengd woon-werk gebied (werken dominant) • De toevoeging van woonfuncties in Europapark zetten we door. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening, aangevuld met kleinere ambachten en maatschappelijke functies, zoals onderwijs. Met name in de directe nabijheid van het station zijn solitaire horeca, recreatie en andere consumenten-aantrekkende functies passend. Door de uitstekende bereikbaarheid en goede uitstraling heeft Europapark de potentie een goed visitekaartje te zijn voor veel Groninger bedrijven • Mengvorm: mengen op blokniveau en mengen op pandniveau.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; een groot deel van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt niet over een energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Vergroening; verbeteren van de verblijfskwaliteit in het gebied (die past bij een gemengde woonwerklocatie) en afronding groen-recreatief netwerk. • Verkeersveiligheid: verkeersveilig inrichten Boumaboulevard en Verlengde Lodewijkstraat. • Sociale veiligheid: omgeving achter de Euroborg sociaal veiliger maken.						

Euvelgunne						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; regionaal.	
					Bruto oppervlakte	92,9 ha
					Netto oppervlakte	60,0 ha
Werkgelegenheid	3.230 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 62%	MBO 3/4 17%	HBO/WO 21%	Grootste sector is de verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening.	
Ruimtegebruik	FSI 0,36			Arbeidsintensiteit 54/ha	Aandeel Groen 18%	
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 4.990 m ² (2,5%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 1.160 m ² (0,6%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1984				Kantoren met energielabel C of hoger: 22,2%	
Bereikbaarheid	   					
	4 minuten tot A7		Bushalte op locatie		2.5 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; een aantal gebouwen hebben een matige onderhoudsstaat.					
Ontwikkelingen	Een aantal ondernemers met belang bij de uitstraling van het terrein heeft de verantwoordelijkheid op zich genomen om het onderhoud te verbeteren.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf en kadegebonden bedrijven, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² en grotere kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Circulaire economie; rondom bouwstoffen gaat in de circulaire economie een grote ontwikkeling plaatsvinden, met name rondom hergebruik van grondstoffen. Samen met de ondernemers aan de kade verkennen we wat dat betekent voor de inzet van de ruimte op Euvelgunne. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Groningen werkt slim; het project 'Euvelgunne klimaatbestendig' rondom afkoppeling van de riolering is succesvol gebleken en willen we breder inzetten. • Intensiveren; het gebied heeft veel laagbouw. We verkennen of het verruimen van de planologische mogelijkheden (bijv. bouwhoogte) kansen biedt om groei van bestaande bedrijven op te vangen. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren. • Wandelgebied; het groene gebied rond de Euvelgunnerweg en de Hunzeloop kan een grotere recreatieve functie krijgen voor het terrein.						

Felland						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein	
					Bruto oppervlakte	6,8 ha
					Netto oppervlakte	5,5 ha
Werkgelegenheid	189 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 66%	MBO 3/4 16%	HBO/WO 18%	Grootste sector is bouwnijverheid.	
Ruimtegebruik	FSI 0,30			Arbeidsintensiteit 34/ha		Aandeel Groen 8%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 370 m² (3,3%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 170 m² (1,5%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1996				Kantoren met energielabel C of hoger: 0%	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N860		Bushalte niet overal aanwezig op locatie		2.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; er is een groot verschil tussen het oude en het nieuwe deel van het terrein.					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m². Daarnaast is er op het terrein ruimte woon-werkvastgoed. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren. • Vergroening; het bedrijventerrein heeft een zeer laag aandeel groen en het straatbeeld oogt dan ook versteend. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de uitstraling te verhogen, verkennen we met ondernemers en eigenaren de mogelijkheden tot meer gebruik van halfverharding en het realiseren van functioneel groen.						

Healthy Ageing Campus (UMCG e.o.)					
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?					
Locatie en omvang				Kennisgebied; UMCG en omgeving	
				Bruto oppervlakte	24,0 ha
				Netto oppervlakte	18,5 ha
Werkgelegenheid	12.970 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 43%	MBO 3/4 24%	HBO/WO 33%	Grootste sector is de gezondheids- en welzijnszorg.
Ruimtegebruik	FSI 3,98		Arbeidsintensiteit 703/ha		Aandeel Groen 8%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 0 m² (0,0%)			Aanbod (van kantoorruimte): 0 m² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1909			Kantoren met energielabel C of hoger: 0%	
Bereikbaarheid					
	6 minuten tot N7		Bushalte op locatie		2.5 kilometer tot station Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein heeft een hoogwaardige uitstraling				
Ontwikkelingen	Programma toevoegen rondom het onderwijscentrum en de faculteit tandheelkunde van de RUG. Daarnaast wordt het functioneren van de HAC als geheel tegen het licht gehouden dit moet tot een nieuwe ordening van functies leiden. Ambities zijn o.a. het herorganiseren van mobiliteit en logistiek, activeren van de plint, organiseren van verbinding met de stad en het ruimte creëren voor ontmoeting en verblijf. De groeiruimte van de HAC is beperkt. Wellicht is uitbreiding mogelijk langs de Vrydemalaan.				
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?					
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in dynamo voor werkgelegenheid. • Met de kennis en aanwezigheid van het UMCG heeft het gebied een (boven)regionaal uitstralingsniveau. We zetten het healthy aging-speerpunt op deze locatie sterk neer en bouwen voort op de krachtige basis die er al ligt. • Voornaamste doelgroep: zorgverlening, laboratoria, praktijkruimte en ondersteunende functies voor zorgverlening. Daarnaast is er binnen het profiel ruimte voor onderwijs en ondersteunende horeca. Het toevoegen van woningbouw moet passen bij de hoogstedelijke uitstraling van het gebied.					
Opgaven					
• Courant vastgoed; het is onbekend hoe duurzaam en toekomstbestendig het vastgoed in het gebied is. Daar gaan we met eigenaren en gebruikers over in gesprek. • Vergroenen; in het kader van de Climate Adaptation Week 2021 is onderzocht hoe het plein bij de hoofdingang van het UMCG, het Hanzeplein, vergroend en klimaatadaptief gemaakt kan worden. Resultaten hiervan leiden mogelijk tot maatregelen.					

⁸ Die urenverantwoording vindt uiteraard wel plaats als dit een subsidievoorwaarde is (zoals bij ESF), maar voor een kostenberekening is dat ook omslachtig omdat je dan de subsidie over die kosten in mindering zou moeten brengen.

Hoendiep						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; regionaal. PDV cluster.	
					Bruto oppervlakte	46,0 ha
					Netto oppervlakte	31,5 ha
Werkgelegenheid	1.678 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 54%	MBO 3/4 17%	HBO/WO 29%	Grootste sector is detailhandel (niet in auto's)	
Ruimtegebruik	FSI 0,55			Arbeidsintensiteit 53/ha	Aandeel Groen 10%	
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 5.640 m ² (8,2%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 5.100 m ² (7,4%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1979				Kantoren met energielabel C of hoger: 22,2%	
Bereikbaarheid	   					
	4 minuten tot N370		Bushalte op locatie	3 kilometer tot station	Goed bereikbaar	
Beeldkwaliteit	Redelijk; het noordelijkste deel van het terrein heeft een rommelige uitstraling.					
Ontwikkelingen	Hoendiep-zuid is onderdeel van de ontwikkelzone Suikerterrein.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in economische randvoorwaarden. Met bedrijvenvereniging WEST kijken we wat er nodig is om de PDV-functie te versterken. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. • Selectief functieverruimen op Hoendiep-zuid; hier bieden we meer ruimte aan bijvoorbeeld leisure, kleinere ambachten en andere functies, zodat er een logische overgang ontstaat naar de ontwikkelingen op het voormalige Suikerunie-terrein en zodat er een businesscase ontstaat voor opwaardering van het gebied. Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Intensiveren; het gebied heeft veel laagbouw. We verkennen of het verruimen van de planologische mogelijkheden (bijv. bouwhoogte) kansen biedt om groei van bestaande bedrijven op te vangen. Er is geen woningbouw voorzien op Hoendiep-noord. Op Hoendiep-zuid is een gemengd woon-werkprogramma gewenst. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren. • Klimaatadaptatie; de meubelboulevard is een kwetsbaar hitte-eiland. We pakken dit aan als daar aanleiding voor is vanuit de andere opgaves.						

Hoogkerk Oost						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein.	
					Bruto oppervlakte	25,7 ha
					Netto oppervlakte	22,8 ha
Werkgelegenheid	218 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 62%	MBO 3/4 20%	HBO/WO 18%	Grootste sector is industrie.	
Ruimtegebruik	FSI 0,10			Arbeidsintensiteit 10/ha		Aandeel Groen 2%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m² (0,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 8.875 m² (57,1%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1970				Kantoren met energielabel C of hoger: 0%.	
Bereikbaarheid						
	4 minuten tot A28		Bushalte niet overall aanwezig op locatie		4 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk					
Ontwikkelingen	Supermarktvraag					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² en grotere kavelomvang. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Intensiveren; de bestaande terreinen zijn verouderd en ruim opgezet. Bij wensen tot uitbreidingen kijken we hoe de bestaande ruimte beter benut kan worden. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren.						

Hoogkerk Vierverlaten						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein	
					Bruto oppervlakte	67,5 ha
					Netto oppervlakte	61,0 ha
Werkgelegenheid	Circa 793 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 54%	MBO 3/4 25%	HBO/WO 21%	Grootste sector is industrie.	
Ruimtegebruik	FSI 0,13			Arbeidsintensiteit 13/ha		Aandeel Groen 4%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m² (0,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1970				Kantoren met energielabel C of hoger: 50%	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot A7		Bushalte op locatie		6.5 kilometer tot station	Matig bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: grootschalige industrie, diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf en kadegebonden bedrijven, aangevuld met ondergeschikte horeca. Qua omvang zijn de gevestigde bedrijven divers. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Bereikbaarheid; jaarlijks ontstaat er grote druk op de bereikbaarheid van Hoogkerk Vierverlaten en Westpoort tijdens de bietencampagne. Samen met de Suikerunie inventariseren we mogelijkheden om de druk zoveel mogelijk te beperken. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren.						

Hunzepark						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; regionaal	
					Bruto oppervlakte	5,9 ha
					Netto oppervlakte	2,9 ha
Werkgelegenheid	652 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 36%	MBO 3/4 30%	HBO/WO 34%	Grootste branche is de commerciële en niet-commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,51			Arbeidsintensiteit 228/ha		Aandeel Groen 32%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 0 m² (0,0%)				Aanbod (van kantoorruimte): 0 m² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 2000				Kantoren met energielabel C of hoger: 50%	
Bereikbaarheid						
	3 minuten tot N46		Bushalte op locatie		4.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het vastgoed is relatief jong en heeft een goede uitstraling					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in dynamo voor werkgelegenheid. Hier ligt een verbinding met Sportcentrum Kardingse als ontwikkelgebied tot vitaliteitscampus. • Het gebied functioneert goed als kantoorlocatie. Door de ontwikkeling van de Vitaliteitscampus Kardingse streven we er naar om deze kantoorlocatie een sterker (gezondheids/vitaliteits) profiel mee te geven. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; de helft van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt over een te laag energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren.						

Kempkensberg						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; nationaal	
					Bruto oppervlakte	2,9 ha
					Netto oppervlakte	1,1 ha
Werkgelegenheid	Circa 3.255 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 12%	MBO 3/4 46%	HBO/WO 42%	Grootste sector is openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen.	
Ruimtegebruik	FSI 6,13			Arbeidsintensiteit 2.841/ha		Aandeel Groen 41%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 0 m ² (0,0%)				Aanbod (van kantoorruimte): 0 m ² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 2014				Kantoren met energielabel C of hoger: 0%	
Bereikbaarheid						
	5 minuten tot N7		Bushalte op locatie		1 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed ; het vastgoed is nieuw en heeft een heel hoogwaardige uitstraling					
Ontwikkelingen	Kempkensberg wordt meegenomen in de ontwikkeling van Europapark.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. Er wordt nog kantoorprogramma toegevoegd. • Het gebied functioneert goed als kantoorlocatie en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.						
Opgaven						
Er zijn nog geen opgaven voor dit gebied.						

Kranenburg						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; regionaal	
					Bruto oppervlakte	22,0 ha
					Netto oppervlakte	10,9 ha
Werkgelegenheid	4.712 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 33%	MBO 3/4 18%	HBO/WO 49%	Grootste branche is commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,67			Arbeidsintensiteit 433/ha		Aandeel Groen 25%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 8.890 m ² (14,2%)				Aanbod (van kantoorruimte): 8.120 m ² (13,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 2002				Kantoren met energielabel C of hoger: 69,2%	
Bereikbaarheid						
	3 minuten tot A7		Bushalte niet aanwezig op locatie		6.5 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; maar leegstand heeft een negatief effect op de uitstraling					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als kantoorlocatie en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; het kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud, de leegstand is relatief hoog en een deel van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt over een te laag energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Verblijfskwaliteit; bij het gebiedsprofiel en de (huidige én toekomstige) gebruikers van het gebied past een aantrekkelijke, gezonde werkomgeving. We verkennen mogelijkheden om de verblijfskwaliteit van het gebied te verbeteren, bijvoorbeeld via het toevoegen van recreatief groen.						

Martini Trade Park						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie; regionaal	
					Bruto oppervlakte	26,0 ha
					Netto oppervlakte	15,1 ha
Werkgelegenheid	2.942 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 44%	MBO 3/4 22%	HBO/WO 34%	Grootste branches zijn industrie/nutsbedrijven en commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 1,37			Arbeidsintensiteit 195/ha		Aandeel Groen 20%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 10.155 m² (12,0%)				Aanbod (van kantoorruimte): 9.425 m² (11,1%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar kantoren: 1995				Kantoren met energielabel C of hoger: 62,5%	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N7		Bushalte op locatie		1.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; incourant vastgoed en een versteende omgeving					
Ontwikkelingen	Veel oude kantoorgebouwen, eigenaren willen beter op de markt aansluiten.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in economische randvoorwaarden. • Selectief functieverruimen; de leegstand in het gebied loopt op maar door te investeren willen we het terrein opwaarderen. Daarmee werken we aan een gebied met een hoger uitstralingsniveau en een hogere verblijfskwaliteit. Daarbij passen ook functies die complementair zijn aan kantoorfuncties, zoals congresruimte, horeca en short stay-huisvesting. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; het kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud, de leegstand is relatief hoog en een deel van het aanwezige kantoorvastgoed beschikt over een te laag energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Slimmer parkeren; parkeren in het gebied kan slimmer, bijvoorbeeld door een gedeelde parkeervoorziening voor bezoekers van Martini Plaza en de kantoren bijvoorbeeld. Daarmee ontstaat ook meer ruimte voor groen in het gebied. • Vergroening; het straatbeeld oogt versteend. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de uitstraling te verhogen, verkennen we met ondernemers en eigenaren de mogelijkheden tot meer gebruik van halfverharding en het realiseren van functioneel groen. • Verbinding met stationsgebied; door de Parkweg grondig aan te pakken wordt het Martini Trade Park beter verbonden met het stationsgebied.						

Meerstad-Eemskanaalzone			
Locatie en omvang		Ontwikkelzone; Gemengd woon-werkgebied, wonen primair.	
		Bruto oppervlakte	146,2 ha
Voorzien programma			
Naast woningbouw is er in de Eemskanaalzone ook ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Vooral in de sectoren Advies & Onderzoek, Handel, Welzijn & Onderwijs en Gezondheidszorg zal de werkgelegenheid toenemen. Verder wordt een bovengemiddelde stijging van het aantal zzp-ers verwacht. In feite is er sprake van een verschuiving van werkgelegenheid van grotere bedrijven naar kleinere bedrijven. De verwachtingen ten aanzien van de ruimtevraag voor bedrijven en voorzieningen in de Eemskanaalzone lopen uiteen van ca. 15.000 m² tot 65.000 m². Voor de Eemskanaalzone gaan we voorlopig uit van 30.000 m² economisch en maatschappelijk programma, met daarbij de volgende uitgangspunten: - In de Eemskanaalzone is een voorzieningencluster met een bovenwijks verzorgingsgebied voorzien. Dit is in hoofdzaak de verklaring voor de sprong in ruimtevraag ten opzichte van de onderkant van bovengenoemde bandbreedte. Voor het draagvlak van de voorzieningen zijn niet de 2.100 woningen in de Eemskanaalzone bepalend, maar het aantal woningen in heel Meerstad en de omliggende wijken. Daarbij moet opgemerkt worden dat het voorzieningencluster aanvullend moet zijn op de bestaande voorzieningen in de omgeving. - De Eemskanaalzone zien wij als de poort tot het recreatief en toeristisch landschap aan de oostkant van Groningen. In combinatie met het maatschappelijk programma kan er zo een keten van elkaar versterkende bedrijven en voorzieningen ontstaan, zoals bijvoorbeeld hotel - wellness - zorg - sport & onderwijs - leisure & horeca. - We houden de mogelijkheid open om aan de P+R Meerstad economisch programma toe te voegen zoals flexwerkplekken, een pick-up point, een fietsenstalling met reparatieservice, etc. De locatie van de P+R Meerstad wordt mogelijk herzien afhankelijk van de koppelkansen met andere programma's, zoals een supermarkt en sportvoorzieningen. - De wisselwerking tussen wonen en werken is van belang te benoemen, zeker ten tijde van de coronacrisis. Er wordt ruimte geboden aan thuiswerkers en zzp-ers, niet alleen voor aan-huis-gebonden beroepen maar ook door woonwerkwoningen te bouwen. - Naast het zelfstandig sporten zullen er ook voorzieningen voor het georganiseerd sporten opgenomen worden in een groenblauw raamwerk²⁰. Werd bij aanvang van Meerstad nog gesteld dat de sportvoorzieningen in de omgeving wel in de behoefte aan georganiseerd sporten konden voorzien, inmiddels is er naar verwachting genoeg draagvlak voor het toevoegen van sportvoorzieningen, zoals hockey, tennis en voetbal, zonder afbreuk te doen aan de bestaande sportvoorzieningen in de omgeving. - In de Eemskanaalzone wordt een basisschool gerealiseerd waar op termijn een stabiel aantal van ruim 400 leerlingen naar school kan gaan. Net als in Meerstad Midden West zal de school gecombineerd worden met een sportzaal en kinderopvang. - Tot slot merken wij op dat het economisch en maatschappelijk programma volgend zal zijn aan het woonprogramma en aanvullend op de bestaande voorzieningen in de omgeving. Met name met de omvang en invulling van het economisch programma willen we flexibel omgaan zodat we goed kunnen inspelen op kansen in de markt.			

²⁰ Het oppervlak aan sportvoorzieningen dat onderdeel is van het groenblauw raamwerk is aanvullend op de 30.000 m² commercieel en maatschappelijk programma.

Milieuboulevard I				
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?				
Locatie en omvang			Bedrijventerrein	
			Bruto oppervlakte	78,2 ha
			Netto oppervlakte	57,8 ha
Werkgelegenheid	N.v.t.*		n.v.t.*	
Ruimtegebruik	FSI 0,0		Arbeidsintensiteit n.v.t.*	Aandeel Groen 10%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m² (0,0%)		Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 2003		Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid				
	4 minuten tot A7	Bushalte niet aanwezig op locatie	3.5 kilometer tot station	Matig bereikbaar
Beeldkwaliteit	Voldoende; functioneel			
Ontwikkelingen				
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?				
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: grootschalige industrie, extensieve bedrijfsactiviteiten (bijv. met open opslag) en functies met een hogere milieucategorie. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.				
Opgaven				
• Circulaire economie; rondom afvalstormen gaat in de circulaire economie een grote ontwikkeling plaatsvinden, met name rondom hergebruik van grondstoffen. Samen met de ondernemers aan de kade verkennen we wat dat betekent voor de inzet van de ruimte op de Milieuboulevard.				

* Er zijn op dit terrein minder dan vijf bedrijfsvestigingen. In verband met privacy geven we geen informatie weer gerelateerd aan de werkgelegenheid.

Nesciopark				
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?				
Locatie en omvang			Gemengd terrein	
			Bruto oppervlakte	3,6 ha
			Netto oppervlakte	1,3 ha
Werkgelegenheid	N.v.t.*		n.v.t.	
Ruimtegebruik	FSI 0,32	Arbeidsintensiteit n.v.t.*		Aandeel Groen 45%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m² (0%)		Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m² (0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: n.v.t.		Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid				
	1 minuut tot A28	Bushalte niet aanwezig op locatie	2.3 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is nog in ontwikkeling			
Ontwikkelingen	De kavels zijn momenteel in uitgifte, er zijn ook woon/werkkavels beschikbaar.			
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?				
• Primaire ontwikkelstrategie: ontwikkelen. Er zijn nog enkele kavels uit te geven en een ontwerp voor woonrijp maken wordt gemaakt. • Het terrein is volop in ontwikkeling en er is geen reden om van die lijn af te wijken. • Voornaamste doelgroepen: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf met een hoogwaardige uitstraling en reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoogwaardig; dat past bij de zichtlocatie aan de A28.				
Opgaven				
• -				

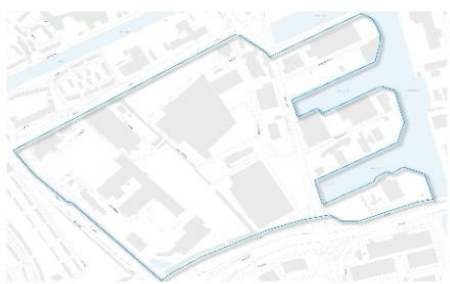
* Er zijn op dit terrein minder dan vijf bedrijfsvestigingen. In verband met privacy geven we geen informatie weer gerelateerd aan de werkgelegenheid.

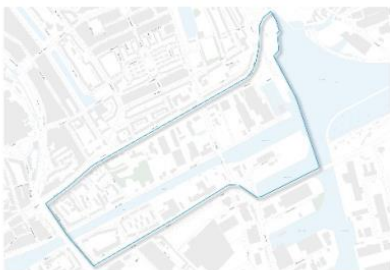
Oosterhoogebrug/Koningsweg					
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?					
Locatie en omvang				Bedrijventerrein; lokaal	
				Bruto oppervlakte	20,4 ha
				Netto oppervlakte	16,3 ha
Werkgelegenheid	445 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 67%	MBO 3/4 14%	HBO/WO 19%	Grootste sector is de groot- en detailhandel; reparatie van auto's
Ruimtegebruik	FSI 0,32			Arbeidsintensiteit 27/ha	Aandeel Groen 8%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 2.370 m ² (4,1%)			Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1966			Kantoren met energielabel C of hoger: 0%	
Bereikbaarheid					
	2 minuten tot N46		Bushalte niet overal aanwezig op locatie	8 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; met name de parkeerdruk heeft invloed op de beeldkwaliteit				
Ontwikkelingen	Druk op verkleuring vanuit detailhandel.				
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?					
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Uitstraling kan beter. • Selectief functieverruimen: op (langere) termijn en afhankelijk van de autonome ontwikkeling van het gebied willen we in afstemming met de ondernemers/bedrijvenvereniging kijken of we met het toevoegen van andere functies het gebied kunnen versterken.					
Opgaven					
• Arbeidsintensiteit verhogen; het bedrijventerrein ligt relatief dicht tegen het stedelijk weefsel en daar passen functies bij met een relatief hoge arbeidsdichtheid, zoals bouw en reparatie, kleine ambachten, kleine maakindustrie en dienstverlening. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Intensiveren; het gebied biedt weinig ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven, maar relatief veel ruimte wordt in gebruik genomen door parkeeroplossingen op het maaiveld. Met een slimme oplossing (alternatieven voor de auto, gelaagd parkeren, etc.) is potentieel bouwruimte of groene ruimte te vinden. Bovendien is er veel laagbouw en wordt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan op veel plekken (nog) niet benut. Ook in de hoogte (bijv. kantoren op verdiepingen) is er nog ontwikkelruimte te vinden. • Parkeerdruk; verschillende inwoners van de Abel Tasmantoren parkeren in het gebied, waardoor knelpunten ontstaan. Toevoeging Eemstoren en gedeeltelijk betaald parkeren in 2022 gaat dit versterken. We zoeken naar oplossingen met bedrijvenvereniging en inwoners en inventariseren de impact van betaald parkeren (in de openbare ruimte) op het terrein. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren.					

Peizerweg						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; regionaal PDV cluster.	
					Bruto oppervlakte	33,6 ha
					Netto oppervlakte	29,8 ha
Werkgelegenheid	2.212 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 63%	MBO 3/4 16%	HBO/WO 21%	Grootste sector is commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,58			Arbeidsintensiteit 74/ha		Aandeel Groen 5%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 1.160 m² (1,3%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 1.165 m² (1,3%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1999				Kantoren met energielabel C of hoger: 0%	
Bereikbaarheid						
	5 minuten tot N370		Bushalte niet overal aanwezig op locatie		3 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; met name incourant vastgoed heeft invloed op de uitstraling van het terrein					
Ontwikkelingen	Nabij de ontwikkelzone Suikerterrein, er komt dus waarschijnlijk een bereikbaarheidsopgave op de Peizerweg af waarbij de aansluiting van Suikerzijde op het Stadspark aandacht behoeft.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van voornamelijk 5.000 m² tot 15.000 m², maar bij uitzondering ook > 20.000 m² kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. • Selectief functieverruimen; op langere termijn en afhankelijk van de autonome ontwikkeling van het gebied houden we hier de mogelijkheid open voor leisure, kleinere ambachten en andere functies. Daarmee zou er een logische overgang kunnen ontstaan naar de ontwikkelingen op het voormalige Suikerunie-terrein en rondom het Stadspark, en ontstaat er mogelijk eveneens een businesscase voor opwaardering van het gebied. Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Intensiveren; het gebied heeft veel laagbouw. We verkennen of het verruimen van de planologische mogelijkheden (bijv. bouwhoogte) kansen biedt om het gebied intensiever te benutten en om groei van bestaande bedrijven op te vangen. • Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Parkeerdruk; verschillende bezoekers van het Stadspark parkeren in het gebied, waardoor knelpunten ontstaan. We zoeken naar oplossingen en inventariseren bijvoorbeeld de impact van betaald parkeren (in de openbare ruimte) op het terrein. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren.						

Reitdiep (Friesestraatweg)						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Gemengd gebied	
					Bruto oppervlakte	12,0 ha
					Netto oppervlakte	8,4 ha
Werkgelegenheid	Circa 630 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 43%	MBO 3/4 19%	HBO/WO 38%	Grootste branche is commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,86			Arbeidsintensiteit 75/ha		Aandeel Groen 14%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 1.760 m ² (16,3%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: 1955				Kantoren met energielabel C of hoger: 50%	
Bereikbaarheid	   					
	1 minuut tot N370		Bushalte niet aanwezig op locatie		4 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het gebied is inmiddels grotendeels getransformeerd naar wonen					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: gemengd woon-werken (wonen dominant) • De toevoeging van woonfuncties op het Reitdiep zetten we door. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening, aangevuld met kleinere ambachten en maatschappelijke functies. • Mengvorm: mengen op blokniveau en mengen op pandniveau. • Ambitie: inzet behoud van bestaande werkgelegenheid bij transformatie en verdichting: kijken hoe zittende bedrijven ingepast kunnen worden.						
Opgaven						
• Herinrichten deel Friesetraatweg: Het straatbeeld wordt vernieuwd en voor een groot deel wordt de ondergrondse infrastructuur aangepakt en toekomstbestendig gemaakt.						

Roodehaan				
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?				
Locatie en omvang			Bedrijventerrein; regionaal	
			Bruto oppervlakte	37,6 ha
			Netto oppervlakte	28,0 ha
Werkgelegenheid	n.v.t.			n.v.t.
Ruimtegebruik	FSI 0		Arbeidsintensiteit n.v.t.	Aandeel Groen 17%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)		Aanbod (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: n.v.t.		Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid				
	2 minuten tot A7	Bushalte niet aanwezig op locatie	3 kilometer tot station	Matig bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is nog niet bebouwd			
Ontwikkelingen	Net buiten het terrein is een tijdelijk zonnepark gemaakt.			
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?				
• Primaire ontwikkelstrategie: ontwikkelen. Er zijn kavels uit te geven. De groeninrichting moet worden voltooid. • Het terrein is volop in ontwikkeling en er is geen reden om van die lijn af te wijken. • Voornaamste doelgroep: grootschalige industrie, extensieve bedrijfsactiviteiten (bijv. met open opslag) en functies met een hogere milieucategorie. Omdat het één van de weinige plekken in de regio is met een dergelijk profiel, heeft het terrein een regionale uitstraling. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.				
Opgaven				
• Herkavelen (kleinere kavels); inzet was om (een deel van) de kavels te herverkavelen naar kleinere units, op basis van ontwikkelingen in de marktvraag. Ontwikkelingen begin 2021 doen de vraag rijzen of verkaveling naar kleinere kavels nog noodzakelijk is. Uitgifte is in stroomversnelling. Hier is juist ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie en dat zijn meestal geen kleine kavelzoekers. • Aandachtspunt is dat er op Roodehaan problemen kunnen ontstaan inzake groenstroken die dwars door het gebied heen lopen en problemen kunnen geven bij samenvoegen van kavels. • Op Roodehaan worden t.b.v. de energietransitie (een) windmolen(s) geplaatst. Dit moet nog ingepast worden en verdisconteerd met de grondexploitatie.				

Scandinavische Havens en Sontplein						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; PDV cluster	
					Bruto oppervlakte	46,2
					Netto oppervlakte	34,7
Werkgelegenheid	3.406 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 52%	MBO 3/4 18%	HBO/WO 30%	Grootste sector is groot- en detailhandel	
Ruimtegebruik	FSI 0,51			Arbeidsintensiteit 98/ha		Aandeel Groen 11%
Leegstand	Leegstand (bedrijfsruimte): 340 m ² (0,7%)				Aanbod (bedrijfsruimte): 0 m ² (0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar bedrijfsruimten: PM				Kantoren met energielabel C of hoger: PM	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N7		Bushalte op locatie		5 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; het gebied is sterk versteend					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in economische randvoorwaarden. • Het gebied functioneert redelijk goed maar door te investeren willen we het terrein verder opwaarderen. Daarbij gaan we uit van de uitvoering van het masterplan Sontplein. • Bornholmstraat: ruimte voor hoogwaardige functies. • Europaweg: vormgeven van aantrekkelijke hoofdentree van de stad met grootschalige retail, leisure en/of een kleinschalig hotel, aangevuld met ondersteunende horeca. • Sontplein: doorontwikkeling en faciliteren van grootschalige retail met ondersteunende horeca en leisure. • In Scandinavische Havens bieden we ruimte aan lichtere watergebonden economie, zoals kleinschalige scheeps- en woonbotenreparatie en (potentieel) kleinere stadslogistiek over het water. Zwaardere watergebonden economie, zoals op- en overslag, past beter op andere plekken aan het water in Groningen. We willen kijken of selectieve functieverruiming kan helpen om de economische functie van de Scandinavische havens te versterken.						
Opgaven						
• Bereikbaarheid; verbetering van de uitvalsroute richting de ring. Aandacht nodig voor verbinding Sontplein-Binnenstad. • Mobiliteit; er komt de komende jaren, o.a. door de ontwikkeling van Stadshavens, veel druk op de verkeersstromen hier. Daarnaast trekt het gebied steeds meer publiek door de PDV-functe. • Tijdelijkheid; tijdelijke initiatieven en broedplaatsen kunnen bijdragen aan een nieuw economisch elan van het havengebied. • Vergroening; het bedrijventerrein heeft een zeer laag aandeel groen en het straatbeeld oogt dan ook versteend. Om de locatie klimaat-adaptief te maken en de uitstraling te verhogen, verkennen we met ondernemers en eigenaren de mogelijkheden tot meer gebruik van halfverharding en het realiseren van functioneel groen.						

Stadshavens (voorheen Damsterdiep)						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Woonwerkgebied, primair wonen	
					Bruto oppervlakte	48,9
					Netto oppervlakte	26,9
Werkgelegenheid	1306 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 42%	MBO 3/4 27%	HBO/WO 31%	Grootste sector is de gezondheids- en welzijnszorg	
Ruimtegebruik	FSI 0,59			Arbeidsintensiteit 49/ha		Aandeel Groen 12%
Leegstand	Leegstand (bedrijfsruimte): 5.250 m ² (37,7%)				Aanbod (kantoor of bedrijfsruimte): 0 m ²	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1948 kantoorruimten & 1953 bedrijfsruimten				Kantoren met energielabel C of hoger: 14,3%	
Bereikbaarheid						
	5 minuten tot N7		Bushalte op locatie		5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Slecht (vormt geen probleem vanwege de geplande transformaties)					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: gemengd woon-werk gebied (wonen dominant) • Het gebied wordt getransformeerd naar woon-werk gebied (90% wonen en 10% werken), conform de gebiedsvisie. • Beoogd economisch programma: Het voornemen bestaat uit de transformatie van circa 46 hectare industrie- en bedrijventerrein naar een woonlocatie. Met maximaal 3.300 woningen en minimaal 26.000 tot maximaal 33.000 m² bruto vloeroppervlak aan nieuw commercieel en maatschappelijk vastgoed. In het gebied zullen vooral wijkgerichte voorzieningen komen. In eerste instantie gaan we er vanuit dat er geen supermarkt, grootschalige detailhandelsvoorzieningen en lagere scholen komen. Deze voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand van de Oosterparkwijk. Hiermee versterken we de Oosterparkwijk. Onder andere aan de kades zal de mogelijkheid worden geboden voor horeca. Daarnaast wordt op de noordelijke oever van het Eemskanaal, maximaal 8 ligplaatsen voor varende schepen gerealiseerd. De relatie tussen de woningen en het water wordt ingevuld door een (recreatieve) route langs het water dat tevens de verbinding vormt met Meerstad en het ommeland. • Voornaamste doelgroep; er wordt ingezet op het terugbrengen van economische functies in met name de plint (mengen op pandniveau). Daarbij voorzien we ruimte voor met name zeer kleinschalige economische functies, veelal kantoorruimte en praktijkruimte, maar ook kleinere ambachten. • Mengvorm: Inzetten op mengen op pandniveau.						
Opgaven						
• -						

Stationsgebied						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kantoorlocatie, nationaal	
					Bruto oppervlakte	24,8 ha
					Netto oppervlakte	13,0 ha
Werkgelegenheid	3.996 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 29%	MBO 3/4 26%	HBO/WO 45%	Grootste branches zijn commerciële en niet-commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0.87			Arbeidsintensiteit 308/ha		Aandeel Groen 3%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 1.375 m ² (1,7%)				Aanbod (van kantoorruimte): 880 m ² (1,1%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1981 (noordzijde). Zuidzijde nog onbebouwd				Kantoren met energielabel C of hoger: 35,3%	
Bereikbaarheid						
	4 minuten tot A28		Bushalte op locatie		1 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; het stationsgebied ondergaat een grote metamorfose.					
Ontwikkelingen	Het monofunctionale kantorenlandschap wordt losgelaten, muziekcentrum Oosterpoort gaat zich in het Stationsgebied-zuid vestigen					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: gemengd woon-werken (werken dominant) • Met het Centraal Station en de directe nabijheid van de binnenstad heeft het gebied als kantorenlocatie een (boven)regionaal uitstralingsniveau. • Voornaamste doelgroep: reguliere kantoorruimtegebruikers, zoals ICT en zakelijke dienstverlening, aangevuld met kleinere ambachten en maatschappelijke functies, zoals onderwijs. Met name in de directe nabijheid van het station zijn solitaire horeca, recreatie en andere consumenten-aantrekkende functies passend. Daarnaast worden ook woningen toegevoegd in hoge dichtheid, om het een levendig gebied te maken. • Beoogd programma: zuidzijde wordt tussen de 70.000-140.000 m² programma gerealiseerd in de verhouding 40-40-20% werken-wonen-voorzieningen, waarbij wonen een ondersteunende functie is. In dit programma zijn het muziekcentrum, een kantorenprogramma, hotel-congresfunctie en ondersteunende horeca en retail voorzien. Aan de noordzijde is een bestaand kantorenprogramma van 110.000 m². Gekeken wordt of er programma kan worden toegevoegd en bestaand vastgoed door sloop/nieuwbouw kan worden vervangen. Beoogd wordt een gemengd programma, verbeterde verblijfskwaliteit en betere verbinding tussen stationsgebied en centrum.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; veel van het aanwezige kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud en meer dan de helft beschikt over een te laag energielabel. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Moderne kantoorconcepten; bij een modern stationsgebied horen ook vernieuwende kantoorconcepten, bijvoorbeeld voor zzp'ers, rijk aan shared facilities. Bij die ontwikkelopgave betrekken we eigenaren. • Verblijfskwaliteit; bij het gebiedsprofiel en de (huidige én toekomstige) gebruikers van het gebied past een aantrekkelijke, gezonde werkomgeving. We verkennen mogelijkheden om de verblijfskwaliteit van het gebied te verbeteren, bijvoorbeeld via het toevoegen van recreatief groen. • Verbinding met het Stadspark: Door de Parkweg grondig aan te pakken wordt het stationsgebied beter verbonden met het Stadspark, de Drafbaan en het Martini Trade Park. • Uitbreiding met Stationsgebied zuid: toevoeging van tussen 70.000-140.000 m² programma in de verhouding 40-40-20% werken-wonen en voorzieningen, waarbij werken (in de vorm van kantoren) primair is.						

Locatie en omvang		Ontwikkelzone; gemengd woon-werkgebied, wonen primair.	
		Bruto oppervlakte	128,6 ha

Beoogd programma

In de ontwerp-structuurvisie Suikerzijde (2020) is het volgende economische programma opgenomen: De Suikerzijde is aangemerkt als een ontwikkelzone. Er zijn mogelijkheden voor (stuwende) werkgelegenheid, gerelateerd aan bijvoorbeeld dienstverlening. Stedelijke groeisectoren zijn consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en zorg. Ook zijn er kansen voor (tijdelijke) startups en woon-werkcombinaties. Bedrijfsmatige concepten waar gewoond wordt naast een bedrijf (maakindustrie, aannemers, kleine loodsen) behoren tot de mogelijkheden. Ook zien wij ruimte voor gebied ondersteunende werkgelegenheid: horeca, leisure en detailhandel. In totaal streven wij naar een toevoeging van 2.000 tot 3.000 arbeidsplaatsen in het gebied. We hebben ervoor gekozen de groei uit te drukken in arbeidsplaatsen, omdat het uitdrukken van groei in vierkante meters een vertekend beeld kan geven. Immers, er is een groot verschil tussen de vierkante meters die nodig zijn om thuis te werken of een kantoorbaan uit te oefenen en de vierkante meters die een beheerder van een sporthal tot zijn beschikking heeft. We hebben de arbeidsplaatsen vooralsnog vertaald in een ruimtebehoefte van circa 50.000 – 70.000 m² voor het totale gebied. Het overgrote deel van de banengroei (en dus daarbij behorende werklocaties) betreft diensten-gerelateerde werkgelegenheid die makkelijk inpasbaar is in het stedelijk weefsel. Juist de combinatie van wonen, werken en voorzieningen leidt tot een aantrekkelijk verblijfsgebied voor nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers. Ook uit de MER blijkt dat we economische functies voorzien die goed samengaan met de woonfuncties. Wij zullen blijven sturen op het bereiken van een goede mix van functies en het voorkomen van conflicten tussen functies. Dit gebeurt zowel bij de gronduitgifte (privaat) als via nadere regelingen in bestemmingsplannen en omgevingsplannen (publiek). Op deze wijze is dus geborgd dat werkfuncties die hinder of gevaar kunnen veroorzaken geweerd worden of goed ingepast worden binnen de plannen. Het nieuwe stadsdeel heeft voorzieningen nodig als basisonderwijs, sport, buurtaccommodaties, wijkgerichte medische zorg (huisarts, fysiotherapie, etc.) of een sportschool. Het aanbod zal stapsgewijs meegroeien met de woningbouw. Daarbij betrekken wij ook de voorzieningen in het grotere gebied rond De Suikerzijde. Soms kan gebruik gemaakt worden van ruimte in voorzieningen om de hoek, soms kan door een gezamenlijk draagvlak een kwalitatief hoogwaardiger voorziening in een groter gebied binnen bereik komen.

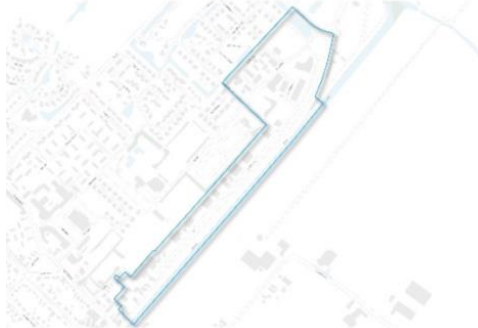
Ontwikkelstrategie

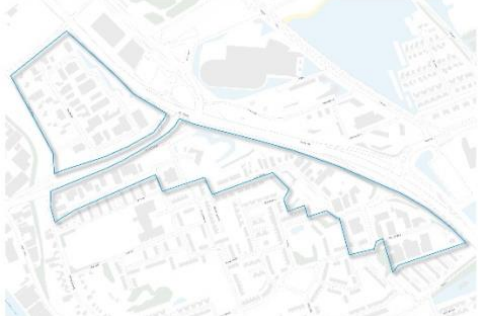
We onderscheiden vijf economische lijnen voor de ontwikkeling van de Suikerzijde:

1. Voorterrein evenementen als springplank – benutten van goede functies voor Suikerzijde
2. Hoendiep zuid broedplaats als springplank – nieuwe economie tijdelijk huisvesten en daarna permanent in Suikerzijde
3. Ondersteunende economische en maatschappelijke functies (met uiteindelijke stadsdeelfunctie, overstijgend wijkbelang)
4. MBO Campus en afgeleide werkgelegenheid
5. Zakelijke/financiële dienstverlening – gemengd, zwaarder werkprogramma

Het plan is om in deelgebied noord eerst een pioniersgebouw te realiseren waar de eerste economische en maatschappelijke functies (al dan niet tijdelijk) in gehuisvest kunnen worden.

MBO-campus: ambitie van het Alfa College is om medio 2027 10.000-12.000 m² bvo op Suikerzijde te realiseren. AOC Terra: is al aanwezig in deelgebied Noord met een tijdelijke voorziening. AOC wil werken met het concept: De wijk als proeftuin. Focus ligt dus niet (enkel) op een schoolgebouw. Noorderpoort wil mogelijk ook naar Suikerzijde.

Ten Boer Dijkshorn						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; lokaal	
					Bruto oppervlakte	15,2 ha
					Netto oppervlakte	6,1 ha
Werkgelegenheid	165 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 66%	MBO 3/4 19%	HBO/WO 15%	Grootste sector is groot-/detailhandel reparatie van auto's.	
Ruimtegebruik	FSI 0,41			Arbeidsintensiteit 27/ha		Aandeel Groen 16%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 365 m ² (0,5%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 365 m ² (0,5%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1971				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid	   					
	1 minuut tot N360		Bushalte niet overal aanwezig op locatie		10 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is functioneel ingericht					
Ontwikkelingen	Door realisatie van het nabijgelegen Kindcentrum (2020) is het verkeer op het bedrijventerrein toegenomen.					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m². Daarnaast is er op het terrein ruimte voor woon-werkvastgoed. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is van wisselende kwaliteit en leeftijd. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Uitbreiding; het aanbod in Ten Boer droogt op, terwijl lokale ondernemers aangeven meer ruimte te zoeken. Samen met hen zoeken we naar mogelijkheden om uitbreiding in Ten Boer mogelijk te maken.						

Ulgersmaborg						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; lokaal	
					Bruto oppervlakte	24,7 ha
					Netto oppervlakte	14,2 ha
Werkgelegenheid	556 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 53%	MBO 3/4 18%	HBO/WO 29%	Grootste sector is groot-/detailhandel reparatie van auto's.	
Ruimtegebruik	FSI 0,39			Arbeidsintensiteit 39/ha		Aandeel Groen 19%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 260 m ² (0,9%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1996				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid	   					
	2 minuten tot N46		Bushalte op locatie		3.5 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; incourant vastgoed heeft invloed op de algehele uitstraling van het terrein.					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. • Voornaamste doelgroep: vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Intensiveren; het gebied heeft veel laagbouw. We verkennen of het verruimen van de planologische mogelijkheden (bijv. bouwhoogte) kansen biedt om het gebied intensiever te benutten en om groei van bestaande bedrijven op te vangen.						

Ulgersmaweg						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; lokaal	
					Bruto oppervlakte	29,9 ha
					Netto oppervlakte	22,2 ha
Werkgelegenheid	374 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 53%	MBO 3/4 24%	HBO/WO 23%	Grootste sector is groot-/detailhandel reparatie van auto's.	
Ruimtegebruik	FSI 0,33			Arbeidsintensiteit 15/ha		Aandeel Groen 8%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 1.940 m ² (2,4%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 150 m ² (0,2%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1976				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid	   					
	2 minuten tot N46		Bushalte niet aanwezig op locatie		3 kilometer tot station	Matig bereikbaar
Beeldkwaliteit	Slecht; er is sprake van veel incourant vastgoed en een rommelige uitstraling van het terrein					
Ontwikkelingen	Het terrein wordt op de lange termijn mogelijk getransformeerd naar gemengd woon-werkgebied (afhankelijk van de woonbehoefte vanaf 2035).					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie (t/m 2035): investeren in economische randvoorwaarden. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voor de periode na 2035 is het streefbeeld nog een punt van nadere uitwerking. Het gebied is potentieel een gebied waar een deel van de woningbouwopgave met ondergeschikte economische functie een plek kan krijgen, maar we inventariseren ook de mogelijkheid om het gebied nieuw elan te geven als hub voor kleinschalige en watergebonden circulaire bedrijvigheid, zoals een verzamelhub, aangevuld met kleine maakbedrijven en reparatie. • Voornaamste doelgroep (tot 2035); vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt.						
Opgaven						
• Perspectief; uitwerken van een lange termijnperspectief op de locatie, voor de periode na 2035. • Arbeidsintensiteit verhogen; het bedrijventerrein ligt relatief dicht tegen het stedelijk weefsel en daar passen functies bij met een relatief hoge arbeidsdichtheid, zoals bouw en reparatie, kleine ambachten, kleine maakindustrie en dienstverlening. • Verduurzamen vastgoed; een deel van het vastgoed op Ulgersmaweg kan een verduurzamingsslag gebruiken. Denk hierbij aan het beter isoleren van het vastgoed, vervangen van verlichting, dubbelglas etc. Overigens zien we al dat investeringen plaatsvinden. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren • Vergroening; het bedrijventerrein heeft een zeer laag aandeel groen en het straatbeeld oogt dan ook versteend. Om de locatie klimaatadaptiever te maken en de uitstraling te verhogen, verkennen we met ondernemers en eigenaren de mogelijkheden tot meer gebruik van halfverharding en het realiseren van functioneel groen. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om met dergelijke maatregelen aan te sluiten bij de Landschapsvisie Hunzeboord. • Wandelgebied; het groene gebied rond de Hunzeloop kan een grotere recreatieve functie krijgen voor het terrein.						

Westpoort						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; internationaal	
					Bruto oppervlakte	118,4 ha
					Netto oppervlakte	64,7 ha
Werkgelegenheid	203 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 74%	MBO 3/4 11%	HBO/WO 15%	Grootste sector is de commerciële dienstverlening	
Ruimtegebruik	FSI 0,13			Arbeidsintensiteit 3/ha		Aandeel Groen 19%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 0 m ² (0,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 740 m ² (2,8%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 2014				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid	   					
	3 minuten tot A7		Bushalte niet overal aanwezig op locatie		7 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is grotendeels nog in ontwikkeling					
Ontwikkelingen	De bereikbaarheid van het terrein staat onder hoge druk tijdens de bietencampagne					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: ontwikkelen. Er zijn nog kavels uit te geven. Voorraad wordt mogelijk verruimd met fase 1c+2. • Het terrein is volop in ontwikkeling en er is geen reden om van die lijn af te wijken. • Voornaamste doelgroep: grootschalige logistiek, industrie en datacenters. Met de goede ligging aan de A7, de aanstaande ontwikkeling van een nieuw TenneT-hoofdstation en de unieke kwaliteit van grote kavels nabij de stad heeft het gebied een (boven)regionaal uitstralingsniveau. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk modern en overzichtelijk, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde. • Bestemmingsplan wordt (weer) leidend; de vestigingsmogelijkheden zoals deze in het bestemmingsplan²¹ zijn opgesteld zijn leidend. Daarmee vervalt de beleidsnotitie Westpoort waar in het vestigen van allerlei andere functies werd toegestaan.						
Opgaven						
• Bereikbaarheid; jaarlijks ontstaat er grote druk op de bereikbaarheid van Hoogkerk Vierverlaten en Westpoort tijdens de bietencampagne. Samen met de Suikerunie inventariseren we mogelijkheden om de druk zoveel mogelijk te beperken. • Leefkwaliteit: zorgvuldige landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in en om Westpoort						

²¹ Zie: NL.IMRO.00140000437PCPWestpoort- (Onherroepelijk in 2009)

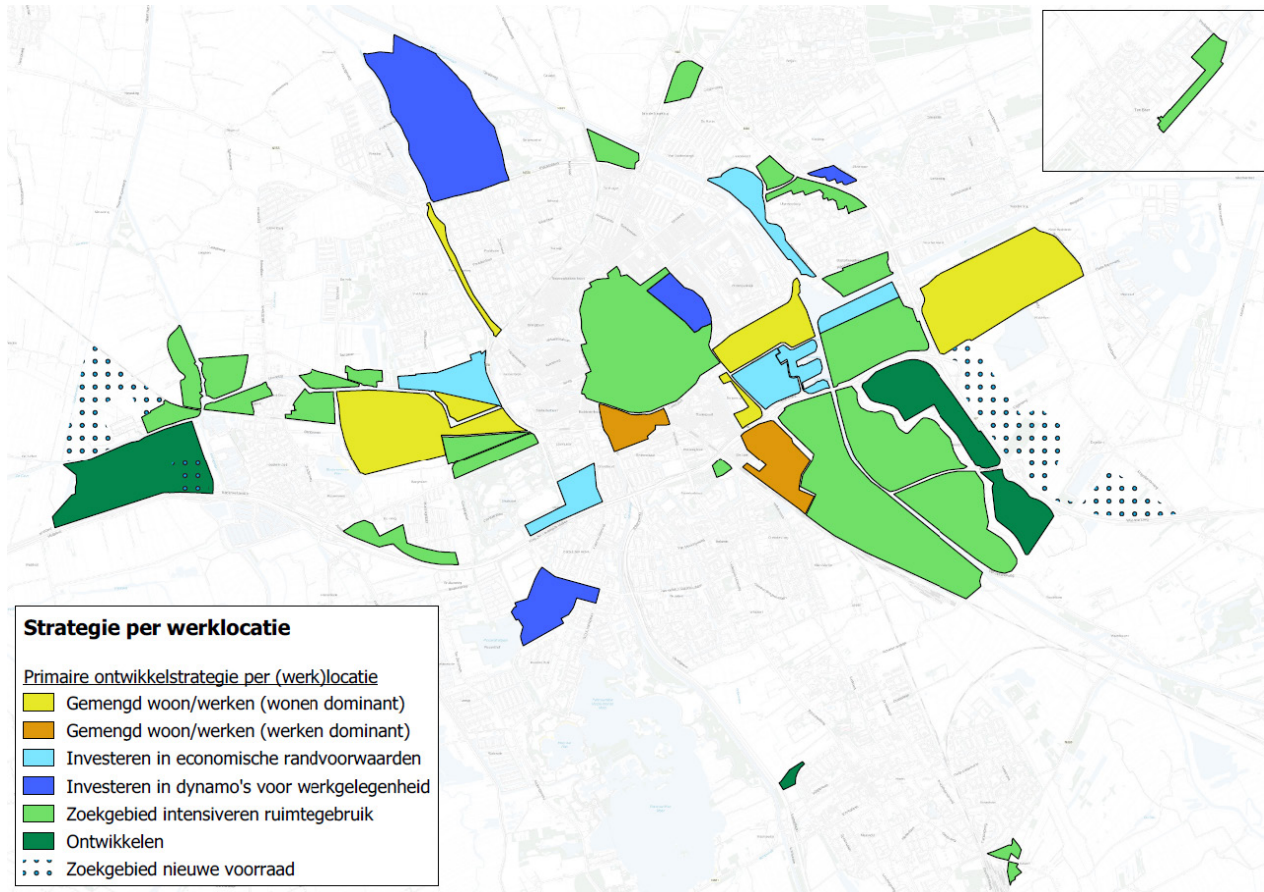
Winschoterdiep						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; Regionaal	
					Bruto oppervlakte	184,5 ha
					Netto oppervlakte	100,9 ha
Werkgelegenheid	Circa 4.780 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 62%	MBO 3/4 16%	HBO/WO 22%	Grootste sector is groot-/detailhandel reparatie van auto's.	
Ruimtegebruik	FSI 0,30			Arbeidsintensiteit 47/ha		Aandeel Groen 24%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 12.360 m ² (4,8%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 9.165 m ² (3,6%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1985				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid						
	5 minuten tot A7		Bushalte op locatie		2.5 kilometer tot station	Matig bereikbaar
Beeldkwaliteit	Redelijk; functioneel ingericht en er is sprake van incourant vastgoed					
Ontwikkelingen	Eventueel in beeld als overloopgebied voor de groei van Europapark					
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik. • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf en kadegebonden bedrijven, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m² tot, bij uitzondering, 10.000 m² en grotere kavelomvang. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven						
• Courant vastgoed; het vastgoed op het terrein is relatief oud. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in de courantheid van het vastgoed te investeren. • Intensiveren; het gebied heeft veel laagbouw. We verkennen of het verruimen van de planologische mogelijkheden (bijv. bouwhoogte) kansen biedt om groei van bestaande bedrijven op te vangen. • Upgrade uitstraling; de uitstraling van het vastgoed is wisselend en kan een positieve impuls gebruiken om op zijn minst op basisniveau te blijven. Om de locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden zoeken we met ondernemers en eigenaren naar mogelijkheden om in het vastgoed te investeren.						

Witte Lam						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Bedrijventerrein; lokaal.	
					Bruto oppervlakte	13,0 ha
					Netto oppervlakte	6,9 ha
Werkgelegenheid	512 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 44%	MBO 3/4 18%	HBO/WO 38%	Grootste sector is advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening.	
Ruimtegebruik	FSI 0,48			Arbeidsintensiteit 74/ha		Aandeel Groen 11%
Leegstand	Leegstand (van bedrijfsruimte): 590 m² (2,0%)				Aanbod (van bedrijfsruimte): 1.170 m² (4,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 1998				Kantoren met energielabel C of hoger: n.v.t.	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N46		Bushalte niet aanwezig op locatie		4 kilometer tot station	Bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; het terrein is functioneel ingericht, voldoende voor dit type terrein					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: intensiveren ruimtegebruik • Het gebied functioneert goed als bedrijventerrein en er is geen reden om van het huidige profiel af te wijken. • Voornaamste doelgroep: diverse branches uit het midden- en kleinbedrijf, aangevuld met ondergeschikte horeca. Vanwege de bestaande infrastructuur en kavelstructuur gaat het hoofdzakelijk om bedrijven met een omvang van maximaal 5.000 m². Daarnaast is er op het terrein ruimte woon-werkvastgoed. Voor recreatie en solitaire horeca is het terrein in principe minder geschikt. • Het beoogde uitstralingsniveau is hoofdzakelijk functioneel, met de basis (schoon, heel en veilig) op orde.						
Opgaven.						
• Verkeersveiligheid: door laden en lossen is dit op sommige delen van het terrein een knelpunt.						

Zernike Campus						
Feiten, cijfers en ontwikkelingen: hoe functioneert het gebied op dit moment?						
Locatie en omvang					Kennisgebied; internationaal	
					Bruto oppervlakte	168,8 ha
					Netto oppervlakte	67,0 ha
Werkgelegenheid	6.888 arbeidsplaatsen	MBO 1/2 21%	MBO 3/4 9%	HBO/WO 70%	Grootste sector is onderwijs.	
Ruimtegebruik	FSI 0,80			Arbeidsintensiteit 1200/ha		Aandeel Groen 39%
Leegstand	Leegstand (van kantoorruimte): 120 m ² (0,0%)				Aanbod (van kantoorruimte): 670 m ² (2,0%)	
Energie	Gemiddeld bouwjaar: 2001				Kantoren met energielabel C of hoger: 50%	
Bereikbaarheid						
	2 minuten tot N370		Bushalte op locatie		6 kilometer tot station	Goed bereikbaar
Beeldkwaliteit	Goed; er zijn veel hoogwaardige bedrijven en onderzoeks- en onderwijsinstellingen op de campus					
Ontwikkelingen						
Streefbeeld: wat is de stip op de horizon?						
• Primaire ontwikkelstrategie: investeren in dynamo voor werkgelegenheid. • Samen met de Healthy Ageing Campus en de Binnenstad vormt Zernike Campus de kern van de kenniseconomie in onze gemeente. • Selectief functie verruimen; de Zernike Campus moet een intensief gebruikt gebied worden, we willen het ruimtegebruik ook intensiveren in de vierde dimensie (tijd). Dit doen we onder andere door ook woonfuncties toe te voegen in het gebied. We denken dat dit het best kan op het zuidelijk deel van de campus. In de businesscase kijken we naar een woonprogramma in combinatie met economische functies op de noemer netwerkplaza (kantoorfuncties, conferencing en horeca).						
Opgaven						
• Intensiveren; door woonfuncties toe te voegen intensiveren we het ruimtegebruik ook in de vierde dimensie (tijd) • Opstellen lange termijn plan Campus Groningen; Wanneer Zernike Campus op termijn vol is, moeten we structureel ruimte blijven bieden aan startups. Zo kunnen we de innovatieve kracht van de campus blijvend zeker stellen. • Masterplan Zernike uitvoeren: “...het realiseren van economische groei, hoogwaardige werkgelegenheid en bedrijvigheid in en rondom het innovatieve ecosysteem Campus Groningen, inclusief haar profilering, economische én maatschappelijke impact en bijdrage aan de ontwikkeling en het behoud van talent”. • Mobiliteit: er is een mobiliteitsvisie voor Zernike. Hierin moeten antwoorden gevonden worden op o.a. de OV- en fietsbereikbaarheid, verminderen autodominantie en parkeerdruk en verduurzaming van logistiek. Tevens willen we mobiliteit benutten om de campussamenwerking te bevorderen en shared services te realiseren.						

Hoofdstuk 6 Bijlagen

6.1 Kaarten met kenmerken werklocaties in Groningen



Figuur 9: primaire ontwikkelstrategie per werklocatie

In deze strategie zijn 36 gebiedsprofielen van werklocaties in de gemeente Groningen opgenomen. Onze werklocaties verschillen onderling van karakter: lokale en (boven)regionale bedrijventerreinen, kantoorlocaties, campussen en woon-werkgebieden waarbij of werk of wonen domineert in de programmering. De grote bedrijventerreinen liggen voornamelijk aan de oostkant en westkant van de stad, met daarnaast enkele kleinere bedrijventerreinen aan de noordkant en in Hoogkerk, Haren en Ten Boer. De kantorenlocaties liggen voornamelijk aan en rond

het station en aan de zuidelijke ringweg. Groningen onderscheidt twee campuslocaties met een bijzonder profiel: de Zernike campus en de Healthy Ageing Campus rondom het UMCG-terrein.

In de kaarten hebben we de werklocaties onderscheiden op een aantal kenmerken: werkgelegenheid, arbeidsintensiteit, bebouwingsintensiteit, energielabels, leegstandsniveau, groenpercentage en bereikbaarheidsniveau.

Iets meer dan 50% van de werkgelegenheid van de Groningen is gevestigd op de bedrijventerreinen, kantorenlocaties en campussen van de gemeente. In totaal gaat het om ongeveer 80.000 arbeidsplaatsen. De bedrijventerreinen en kantorenlocaties huisvesten allebei ongeveer 30.000 arbeidsplaatsen en de campussen huisvesten samen 20.000 arbeidsplaatsen. Op de werklocaties is sector 'gezondheids- en welzijnszorg' de grootste sector (23%), gevolgd door de zakelijke dienstverlening (19%) en de logistieke sector (13%). Overige sectoren van noemenswaardige omvang zijn het openbaar bestuur (9%), het onderwijs (9%), de industrie (8%) en de ICT (8%).

Van de werkgelegenheid op de werklocaties heeft gemiddeld ongeveer 42% een niveau mbo 1-2, ongeveer 21% een niveau mbo 3-4 en ongeveer 37% een niveau hbo-universitair. Tussen de bedrijventerreinen, kantorenlocaties en campussen zien we verschillen in doelgroep, zie onderstaande tabel. Op de bedrijventerreinen is het aandeel mbo 1-2 in de werkgelegenheid hoger dan gemiddeld, op de kantoren zijn de aandelen mbo 3-4 en hbo-universitair hoger dan gemiddeld en op de campussen is met name het aandeel hbo-universitair hoger dan gemiddeld.

Werklocatie	% mbo 1-2	% mbo 3-4	% hbo - universitair
Bedrijven-terreinen	58%	18%	24%
Kantoren locaties	31%	27%	42%
Campussen	35%	19%	46%
Totaal	42%	21%	37%

Tabel 3: Overzicht opleidingsniveau per type werklocatie



Figuur 10: werkgelegenheid per werklocatie

De kaart op pagina 66 laat de werkgelegenheid per werklocatie in absolute zin zien, waarbij niet is gecorrigeerd voor de oppervlakte van het gebied. We zien dat de campussen qua werkgelegenheid de zwaargewichten zijn. In deze afgebakende gebieden vinden we de meeste arbeidsplaatsen terug.

Daarnaast kleuren ook de kantorenlocaties donkerder en zien we dat het cluster in het zuidoosten van de stad veel werkgelegenheid huisvest. De werklocaties in het westen en noordoosten van de stad en in Haren en Ten Boer beschikken in absolute zin over een kleiner aandeel in de werkgelegenheid

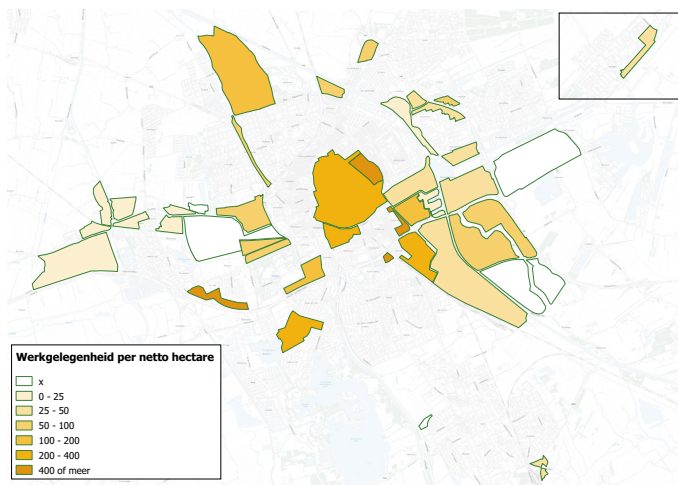
Vast personeel	2011	2016	2017	2018	2019	2020	Ontwikkeling	19-'20%
Groningen	128.994	129.498	133.990	137.828	141.546	140.962	-584	-0,4%
Haren	7.192	6.756	6.939	7.142	7.420	7.429	9	0,1%
Ten Boer	1.638	1.832	1.884	1.826	1.698	1.753	55	3,2%
Subtotaal	137.824	138.086	142.813	146.796	150.664	150.144	-520	-0,3%
Ontwikkeling tov vorig jaar		1,5%	3,4%	2,8%	2,6%	-0,3%		

Ingeleende uitzendkrachten	2011	2016	2017	2018	2019	2020	Ontwikkeling	19-'20%
Groningen	4.587	5.481	5.662	6.498	5.992	5.554	-438	-7,3%
Haren	292	293	274	235	116	114	-2	-1,7%
Ten Boer	57	74	78	82	47	60	13	27,7%
Subtotaal	4.936	5.848	5.974	6.815	6.155	5.728	-427	-6,9%
Ontwikkeling tov vorig jaar		-7,2%	2,2%	14,1%	-9,7%	-6,9%		

Totaal banen	142.760	143.934	148.787	153.611	156.819	155.872	-947	-0,6%
Ontwikkeling tov vorig jaar in %		1,1%	3,4%	3,2%	2,1%	-0,6%		

Vestigingen	2011	2016	2017	2018	2019	2020	Ontwikkeling	19-'20%
Groningen	15.195	16.619	17.334	18.110	19.013	20.008	995	5,2%
Haren	1.637	1.689	1.735	1.845	1.786	1.873	87	4,9%
Ten Boer	594	569	578	563	576	614	38	6,6%
Subtotaal	17.426	18.877	19.647	20.518	21.375	22.495	1.120	5,2%
Ontwikkeling tov vorig jaar		2,4%	4,1%	4,4%	4,2%	5,2%		

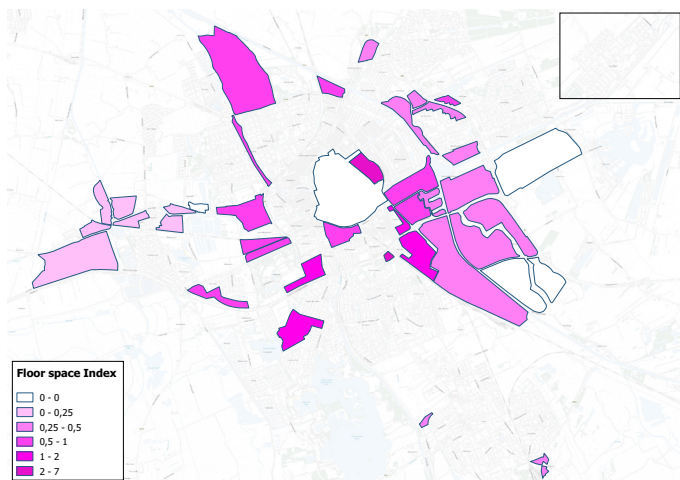
Tabel 4: Ontwikkeling banen en vestigingen per kern 2011- 2020



Figuur 11: Overzicht arbeidsintensiteit op werklocatie

Bovenstaande kaart geeft inzicht in werkgelegenheid gecorrigeerd naar de netto oppervlakte van de werklocatie. We noemen dat de arbeidsintensiteit, ofwel het aantal werknemers dat per netto in gebruik zijnde hectare op de werklocatie is gevestigd. In het algemeen is de verwachting dat de arbeidsintensiteit het hoogste is op locaties met veel kantoorruimte en hoogbouw. Vanuit mobiliteitsperspectief kan het bovendien wenselijk zijn om zoveel mogelijk intensieve werkgelegenheid te huisvesten rondom de stations en nabij de woongebieden, zodat de trein of de fiets voor de werknemers die daar werken een aantrekkelijk(er) alternatief wordt voor de auto. In Groningen zien we deze verwachting terug. De kantoorgebieden en

campuslocaties hebben een hoge arbeidsintensiteit. Ofwel, er werken relatief veel mensen per netto in gebruik zijnde hectare. De bedrijventerreinen hebben over het algemeen een lagere arbeidsintensiteit. Daarbij ligt het in de lijn der verwachting ligt dat bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan, die zijn ontwikkeld voor extensieve doelgroepen en zoals logistiek en zware industrie, het laagste scoren op deze indicator. Tot slot zien we dat enkele bedrijventerreinen die relatief dichtbij het stedelijk weefsel liggen toch een relatief lage arbeidsintensiteit hebben. Het gaat onder meer om Hoendiep, Peizerweg, Ulgersmaweg en Ulgersmaborg.



Figuur 12: Overzicht bebouwingsintensiteit op werklocaties

Bovenstaande kaart geeft inzicht in de floor space index (fsi) van de werklocaties. De fsi is een indicator voor de bebouwingsdichtheid van de locatie. Ofwel, de intensiteit waarin de beschikbare grond wordt gebruikt. De fsi wordt berekend door de totale voorraad vastgoed in m^2 te delen door de netto in gebruik zijnde oppervlakte van het terrein.

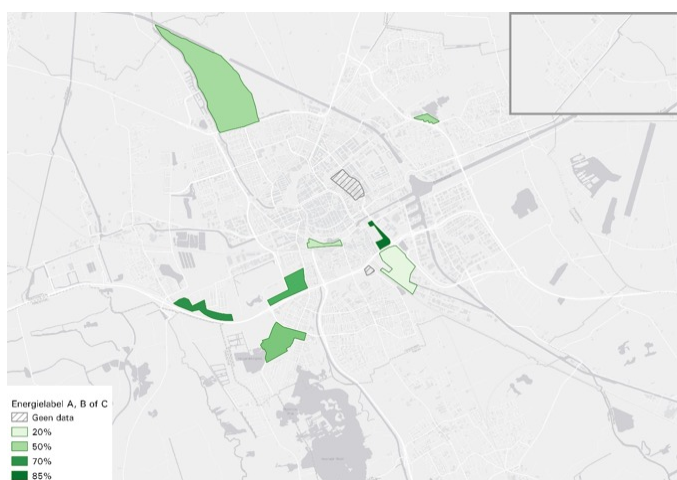
In het algemeen is de verwachting dat de fsi het hoogste is op locaties met veel kantoorruimte en hoogbouw. De fsi gaat dan ook vaak gepaard met een hoge arbeidsintensiteit op de locatie. Wanneer men de beschikbare grond maximaal wil benutten, bijvoorbeeld om het groen buiten de stad alleen te bebouwen

wanneer dat écht nodig is, is de fsi een goede indicator van het ruimtegebruik. Terreinen met een lage fsi bieden mogelijk kansen tot intensiever ruimtegebruik, bijvoorbeeld door meerlaags ruimtegebruik of hoogbouw, zodat de daar beschikbare grond beter kan worden benut. Daarbij geldt overigens dat maatwerk essentieel is; voor logistieke en industriële bedrijven is hoogbouw bijvoorbeeld vaak een stuk minder snel een optie dan voor kantoorgebruikers. Daarnaast is de fsi in principe ook laag op terreinen met een parkachtige uitstraling, omdat veel grond daar voor groen en water wordt benut.

In Groningen hebben de kantoorgebieden en campuslocaties een hoge fsi. Daarnaast zien we dat de fsi afneemt naar gelang de werklocatie verder van de stad ligt. Dat past ook bij de doelgroep. De werklocaties in het zuidoosten van de stad vestigen relatief veel sectoren in de bouw, industrie en logistiek. Daarnaast maken de suikerfabriek in Hoogkerk en de bedrijvigheid rond Roodehaan voor hun bedrijfsvoering veel gebruik van open ruimten. Wat fsi betreft zijn de werklocaties in Groningen dan ook mooi gesegmenteerd.

In de CO2-monitor houden we bij wat het energiegebruik is door woningen, mobiliteit en bedrijven & instellingen. Bedrijven en instellingen hebben 7.741 TJ aan energie

verbruikt in 2019. Dit is 44% van het energiegebruik in de gemeente Groningen. Groningen heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in de regio en telt een aantal grote werkgevers. Voorbeelden hiervan zijn de Rijksuniversiteit Groningen, UMCG, DUO, Gasunie en de overheid. Hoewel Groningen in de afgelopen decennia is getransformeerd tot een diensteneconomie, is ook de industrie nog steeds een grote energiegebruiker. Het energieverbruik van bedrijven en instellingen is in 2019 gedaald met 0,9% van 7.811 TJ in 2018 naar 7.741 TJ in 2019. Het energiegebruik van bedrijven en instellingen is sinds 2015 met 12% gedaald. Het is onbekend wat hier de oorzaak van is.



Figuur 13: Overzicht energielabels op werklocatie

Bovenstaande kaart geeft inzicht in de energielabels van de kantoren op de kantorenlocaties in Groningen. Vanwege de verplichting uit het bouwbesluit voor alle in gebruik zijnde kantoren om in 2023 over minimaal een energielabel C te beschikken, is dit een actuele en urgent makende indicator. Slechts 36% van de bijna 900 kantoorpanden beschikt over een energielabel. Slechts 20% daarvan beschikt over een energielabel C. Dat betekent dat meer dan 90% van de kantoorpanden de komende jaren voor een forse uitdaging staat,

als eerste in het verkrijgen van een energielabel, als tweede in het behalen van minimaal energielabel C. Deze opgave ligt in beginsel bij de eigenaren van de kantoorpanden en de contracten die zij met huurders hebben afgesloten, maar is essentieel voor het vestigingsklimaat van kantoorruimtegebruikers in Groningen. De opgave lijkt op voorhand het kleinst op De Meeuwen en op Kranenburg. Op de stationslocaties, rondom het Centraal Station en Europapark, lijkt de opgave op voorhand het grootst.



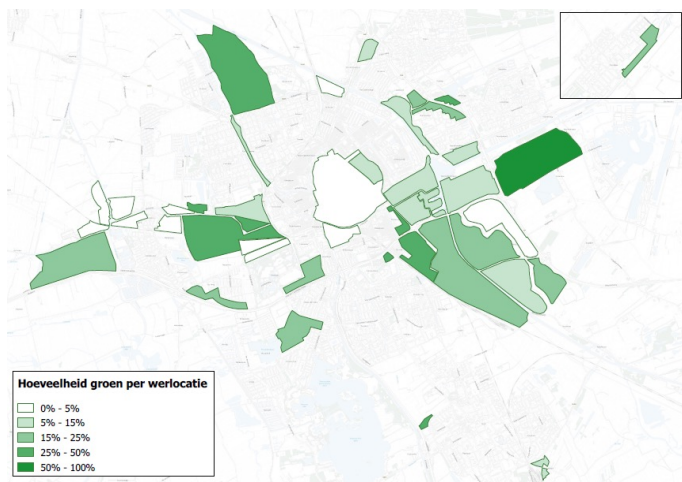
Figuur 14: Overzicht leegstandsniveau op werklocaties

Bovenstaande kaart geeft inzicht in het leegstandspercentage op de werklocaties. Ofwel, het percentage aan m² vastgoed dat op dit moment staat geregistreerd als niet in gebruik zijnde. Een hoge leegstand kan een indicatie zijn van overaanbod of niet-courant vastgoed. Bovendien vergroot leegstand het risico op verloedering van het gebied en een lagere sociale veiligheid, wat het vestigingsklimaat en een aantrekkelijke stad niet ten goede komt.

Over het algemeen is de leegstand op de werklocaties in Groningen erg laag. In totaal staat circa 2,7% van het bedrijfstvastgoed en circa 2,1% van het kantoorvastgoed op de werklocaties leeg. Dat is ruim onder het zogenaamde 'frictieniveau' van 5%, dat landelijk wordt beschouwd als een gezond leegstandsniveau. Waarin voldoende ruimte beschikbaar is voor verhuizing en oprichting van bedrijven, zonder dat er negatieve effecten als gevolg van deze leegstand ontstaan. Binnen het bestaande vastgoed heerst dan ook krapte in Groningen. Desalniettemin zijn de verschillen tussen de verschillende werklocaties groot. Kranenburg, het Martini Trade Park en Reitdiep kennen bijvoorbeeld een relatief hoog leegstandsniveau. Voor Reitdiep is dat verklaarbaar, de locatie zit in een

proces van transformatie naar een woonlocatie, waarin werken ondergeschikt is. In Martini Tradepark investeren we samen met het bedrijfsleven om het gebied een impuls te geven en als kantoorlocatie aantrekkelijk te houden. Op Kranenburg zien we dat er interesse is vanuit de markt voor de nog beschikbare kavels. Met het krappere worden van de markt en terugloop van de voorraad zal de leegstand naar verwachting terugkopen.

Op de bedrijventerreinen zien we de grootste leegstandsniveaus op het Hoendiep, Oosterhoogebrug en het Winschoterdiep. Het relatief verouderde vastgoed op deze locaties is hiervoor mogelijk één van de oorzaken. Het ontbreken van een heel sterke productmarktcombinatie draagt daar aan bij. De werklocaties onderscheiden zich bijvoorbeeld niet qua uitstraling, maar in het geval van Hoendiep en Oosterhoogebrug bijvoorbeeld ook niet qua bereikbaarheid. Op het Winschoterdiep is daarnaast de combinatie van veel niet-onderscheidend vastgoed op relatief grote afstand van de stad en zonder zichtlocatie aan de doorgaande wegen onderdeel van een relatief lagere beoordeling.



Figuur 15: Overzicht groenpercentage op werklocaties

Bijgaande kaart laat het aandeel 'groen' van het netto oppervlakte van de werklocatie zien. Groen houdt in dat er op die plaats bijvoorbeeld geen bebouwing of asfaltering te vinden is. Ook valt water (sloten, vijvers etc.) buiten de definitie van groen. Voldoende groen draagt niet alleen bij aan een prettig verblijfsklimaat en een hoogwaardige uitstraling, maar ook draagt groen bij aan een gezonde werkomgeving, klimaatadaptatie en vermindering van hittestress. Dat zijn relevante criteria voor een goed vestigingsklimaat en sluit ook aan bij het vigerend beleid van de gemeente en de provincie.

De meeste werklocaties beschikken over een relatief laag aandeel groen. Veel locaties zijn zeer versteend en beschikken over minder dan 10% groen op het gehele terrein. Positieve uitzonderingen zijn de Zernike campus, Kempkensberg en Nesciopark. Daarnaast scoren ook De Meeuwen, Europapark, Westpoort en Winschoterdiep hoog. Over de hele linie constateren we echter dat de klimaatadaptieve en recreatieve waarde van het aanwezige groen vaak zeer beperkt is. Op dit vlak valt in Groningen dus nog een wereld te winnen.



Figuur 16: Overzichtbereikbaarheidsniveau op werklocaties

Bovenstaande kaart geeft de bereikbaarheid van de werklocaties weer. Het gaat hierbij met name om de bereikbaarheid voor de werknemers van de gevestigde bedrijven, in tegenstelling tot leveranciers of klanten. We vinden het belangrijk dat men zoveel mogelijk met de fiets, te voet of met het OV naar het werk kan. Dit ontziet niet alleen de verkeersdruk in onze gemeente, het is ook veel beter voor het milieu.

De werklocaties die het verste uit de stad liggen zijn het minst goed bereikbaar met de fiets, met uitzondering van de Zernike Campus. Voor dit kennisgebied zijn speciale snelfietsroutes aangelegd. De werklocaties het dichtst bij het centrum van de stad zijn over het algemeen het best (en duurzaamst) ontsloten. Werknemers kunnen gebruik

maken van de treinstations en de stadsbus. Duurzame bereikbaarheid is met name belangrijk voor terreinen met een hoge arbeidsintensiteit. Hoe meer mensen er op een plek werken, hoe nuttiger het is om een OV-halte te hebben. De meest arbeidsintensieve werklocaties (Kempkensberg, de Healthy Ageing Campus en het Stationsgebied) zijn alledrie uitstekend ontsloten. Op basis van bovenstaande kaart schatten we in dat 68% van alle mensen die op een werklocatie in onze gemeente werkt, op een duurzame manier naar hun werk zouden kunnen reizen. Zij werken namelijk op een werklocatie in de categorie 'Goed bereikbaar met fiets en OV'.

6.2 Landelijke trends rondom werklocaties

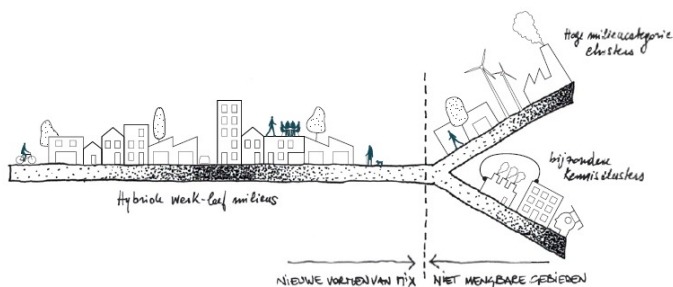
In deze bijlage zijn de landelijke trends en ontwikkelingen rondom werklocaties beschreven zoals die door Stec Groep worden herkend. Waar relevant worden deze in hoofdstuk 4 van de strategie werklocaties aangehaald voor de Groningse situatie.

Opkomst van multifunctionele, dynamische werkmilieus

De vraag naar ruimte voor 'werken' verandert de komende jaren; in het bijzonder in steden. Het ruimtelijke orderingsdiscours wijkt steeds meer af van het ouderwetse stramien van strenge scheiding van functies en het ontwikkelen van monofunctionele gebieden. Mede door de ruimtedruk in de stad herontdekken we de waarde van multifunctionele, intensiever gebruikte gebieden voor de stad. Multifunctionele gebieden brengen stedelijke dynamiek, verkleinen de woon-werkafstand, bevorderen OV- en fietsgebruik, vergroten de sociale veiligheid en zijn daarmee over het geheel vaak 'duurzamer'. Denk bij een multifunctioneel gebied aan een ambachtelijke of creatieve woon-werkomgeving, stationsgebied (waar wonen, werken en leisure samenkomen) of aan 'werken aan huis', wat voor- namelijk in de dienstverlenende sectoren voorkomt.

Als gevolg van de opkomst van multifunctionele plekken ontstaat er in de markt voor bedrijfsruimte een tweekoppigheid. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een afgetekende groep van bedrijven die echt op monofunctionele bedrijventerreinen aangewezen zijn, zoals (circulaire) industrie, (stads)logistiek en andere bedrijven met een grote verkeer-aantrekkende functie of hoge mate van omgevingshinder. Aan beide kanten van het spectrum ontstaat de komende jaren een behoefte. Enerzijds neemt de behoefte aan gemengde milieus toe; plekken waar werken samen komt met functies als wonen en ontspanning, en waar een sterk accent ligt op interactie en ontmoeting. Ook daarbinnen bevindt zich dan weer een spectrum: van hoogwaardige, kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen tot meer basale, kleinschalige en betaalbare werkunits in het stedelijk gebied. Anderzijds blijven formele bedrijventerreinen een heel relevant en sociaal-economisch belangrijk vestigingsmilieu voor de stad en de regio.

Deze ontwikkeling vraagt aan overheden om de doelgroepen van de werklocaties scherp te herdefiniëren, zodat ieder beschikbaar vestigingsmilieu optimaal benut kan worden. Het belangrijkste advies voor slimmer ruimtegebruik luidt: multifunctionaliteit waar dat kan, monofunctionaliteit waar dat moet. Veel bedrijven passen qua activiteiten namelijk helemaal niet op een gemengde locatie, terwijl ze wel belangrijk zijn voor de regionale economie, een belangrijke werkgelegenheidsfunctie vervullen en/of bijvoorbeeld centraal staan in de transitie naar de circulaire economie.



Figuur 17: Toenemende tweekoppigheid in werkmilieus. Bron: Mensenwerk (Spontaneous City International, 2019)

Toenemende maatschappelijke urgentie voor verduurzaming

Klimaatverandering is realiteit geworden. We ervaren steeds vaker de effecten van extreme droogte, hittestress en wateroverlast door extreme regenval. Daarnaast zijn verzilting van de bodem en waterveiligheid steeds belangrijkere vraagstukken. Steeds meer mensen raken zich de laatste jaren bewust van de urgentie om op een duurzamere manier met onze omgeving en onze grondstoffen om te gaan. Steeds meer mensen gaan daarom ook op een meer bewuste manier leven en letten bij de producten die ze gebruiken op de global footprint. Ook bij bestuurders van bedrijven wordt het thema op die manier steeds belangrijker. Afwegingen voor investeringen in duurzaamheid worden niet meer alleen vanuit verplichting of kostenoverweging gemaakt, maar ook steeds vaker vanuit een duurzame visie en de missie van een organisatie.

Circulaire economie is een nationaal belang

Om onze economie toekomstbestendig te houden en te verduurzamen, is het van nationaal belang dat de transitie naar een circulaire economie plaatsvindt. Een circulaire economie is gericht op het langer in de productieketen houden van grondstoffen. Het doel is optimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen, met de hoogste waarde voor de economie en de minste schade voor het milieu. Naast het tegengaan van bedreigingen biedt een circulaire economie ook mogelijkheden voor economische vernieuwing. Zo zijn er kansen voor bedrijven: nieuwe (internationale)

markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffengebruik en dus kostenbesparing. De praktijk leert dat er voor het bewerkstelligen van een circulaire economie veel vraag is voor multimodaal ontsloten bedrijfspkavels. Volumineuze en zware grondstoffen kunnen gemakkelijker vervoerd worden over spoor of over water.

Toenemende urgentie vanuit wet- en regelgeving

Daarnaast moeten bedrijven aan steeds meer verplichtingen voldoen. Sinds dit jaar verplicht het Activiteitenbesluit milieubeheer bijvoorbeeld bedrijven en instellingen die meer 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per jaar verbruiken om alle energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen met als doel het voorkomen of verminderen van energieverbruik. Het gaat bijvoorbeeld om het toepassen van energiebesparende technieken, zoals isoleren van het pand of het toepassen van led-verlichting. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de melding van de maatregelen bij het bevoegd gezag. De aandacht en urgentie voor klimaatadaptatie, de energietransitie, circulaire economie, biodiversiteit en de verduurzaming van de gebouwde omgeving herkennen we ook uit in nationale en internationale doelstellingen. Om de doelstellingen uit het Akkoord van Parijs, het klimaatakkoord en Europese doelstellingen te behalen zullen ook werklocaties moeten verduurzamen in de breedste zin van het woord.

Onderweg naar de Next Economy

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vorm van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. Hieronder beschrijven we prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben.

Trend	Toelichting
 Duurzaamheid en energietransitie	- Wij hebben het doel om in 2035 CO₂ neutraal te zijn. Dit houdt in dat we minstens zoveel CO₂ zullen compenseren als we uitstoten. - Bedrijventerreinen zijn landelijk bij de energietransitie vooralsnog slecht in beeld. Groningen is voorloper op dit gebied, er wordt ook nadrukkelijker naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken. In Groningen is door gemeente, provincie en vier bedrijvenverenigingen het duurzaamheidsplatform Groningen werkt Slim opgezet. Deze partij zet duurzame initiatieven op voor het bedrijfsleven. Daarnaast adviseren zij bedrijven bij het energie-neutraal maken van de onderneming. - Er ligt immers een flink potentieel: bedrijventerreinen huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. Zo komt ruim 48% van het energieverbruik in onze gemeente voor rekening van bedrijven. Circa 46% van de CO₂ uitstoot in de gemeente is afkomstig van bedrijven (bron: CO₂ Klimaatmonitor, 2018). - In het Meerjarenprogramma Verkeer en Vervoer wordt bijvoorbeeld de ambitie geformuleerd dat in 2025 de binnenstad van Groningen alleen nog wordt bevoorraadt door emissie-vrije voertuigen.
 Circulaire economie	- De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. - Het is de landelijke doelstelling om in 2050 alleen nog maar te werken met circulair materiaal. In 2020 heeft onze gemeente een initiatiefvoorstel aangenomen voor een circulaire economie.
 Digitalisering: automatisering & robotisering, groei van smart industry & logistics	- In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). - Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.
 E-commerce	- E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourestromen kent. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden. In onze gemeente in het aantal webwinkels gevestigd op werklocaties tussen 2015 en 2019 verdubbeld. - Wij hebben een visie op stadslogistiek, de belangrijkste opgaven vanuit ruimtelijk-economisch perspectief liggen bij het faciliteren van opslag- en distributiecentra en logistieke hubs rondom de binnenstad, in woonwijken (ontwikkelzones) en grotere overslagcentra aan de rand van de stad. De vraag vanuit gekoelde distributiecentra voor supermarkten rondom de stad zal naar verwachting toenemen.
 Verkleuring & toenemende druk vanuit de woningbouw	- De afgelopen jaren vindt een toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat dan bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdsector die steeds vaker op zoek zijn naar een (grootschalige) ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk hierbij aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, tandartsen, fysiotherapie en schoonheidssalons. - Voor sommige terreinen is dit een prima ontwikkeling, en geeft dit een nieuwe impuls. Maar het wordt problematisch als hierdoor onvoldoende ruimte blijft voor de 'oorspronkelijke' bedrijfsruimtegebruiker en deze bedrijven in hun functioneren belemmerd worden (verkeers- en parkeeroverlast, klagende burens of beperkingen in de milieugebruiksruimte).

6.3 Effecten van corona op werklocaties

Coronapandemie leidt tot onzekerheid voor bedrijven en de economie

De coronapandemie heeft een grote impact op het huidige dagelijks leven en het functioneren van de economie. Bedrijven in sectoren zoals de horeca, detailhandel, cultuur en zakelijke dienstverlening hebben naar verhouding de meeste NOW 1.0/2.0-toekenningen ontvangen. Dit zijn juist sectoren die relatief weinig op bedrijventerreinen zijn gevestigd. De impact van de coronacrisis op bedrijventerreinen is vooralsnog beperkt, maar met het langer voortduren van de crisis en de daarbij behorende onzekerheid worden bedrijven op bedrijventerreinen ook steeds meer geraakt. Grootste risico zit in de zogenaamde tweede-ronde-effecten: het oplopen van werkloosheid en faillissementen waardoor steeds meer bedrijven in de keten, zo ook op bedrijventerreinen, worden geraakt.

Verskillende verwachtingen voor verschillende sectoren

In de laatste maanden is onderzocht wat de effecten van de coronacrisis zijn op verschillende sectoren en wat de verwachtingen zijn voor de toekomst. Daaruit een beknopt overzicht:

- De circulaire trend die was ingezet heeft in 2020 een boost gekregen door de coronacrisis. Bedrijven zijn hierdoor kritischer gaan kijken naar hun ketens en hebben hun afhankelijkheid van grondstoffen, materialen en halffabricaten in de mondiale keten verlaagd (reshoring). De logistiek heeft zelfs een extra impuls gekregen. Er wordt nog meer besteld via internet en bedrijven zijn meer buffers gaan aanhouden (buffer-economie) om risico's in de supply chain te beheersen. We zien een sterke toename van vestigingsverzoeken van logistieke partijen, zowel t.b.v. bevoorrading van supermarkten als voor E-commerce. Ook heeft de circulaire economie een impuls gekregen, wat heeft gezorgd voor groei in logistieke activiteiten (als vervoerder van (rest)stromen).
- Investerings in energietransitie laten een wisselend beeld zien. We zien dat investeringen in duurzame energie nu soms 'stokken'. Zeker bij de gemiddelde MKB-er, die nu vooral bezig is met de waan van de dag en het goed door de crisis loodsen van zijn bedrijf. Het omgekeerde is echter ook zichtbaar, zeker waar bedrijven zich goed collectief hebben georganiseerd en waar bijvoorbeeld ondersteunende regelingen beschikbaar zijn. Bovendien: bedrijven

die al in hun eigen (groene) energie voorzien, hebben nu geen doorlopende energierekening en dus het voordeel van lagere vaste lasten. Zo bezien is de huidige crisis eigenlijk hét moment om door te pakken met investeringen in verduurzaming.

- Duurzaamheidsinvesteringen zijn een must voor innovatie, continuïteit en lange termijn rendementsperspectief van bedrijven (en daarmee voor het toekomstige verdienvermogen van de lokale/regionale economie). Zo laat onderzoek van Raboresearch zien dat 'groene' bedrijven het beduidend beter doen bij beleggers sinds de start van de coronacrisis. Bovendien worden banken nu de crisis voortduurt ook kritischer in hun financiering aan bedrijven. Steeds belangrijker wordt dat het echt toekomstbestendige investeringen gaat die o.a. bijdragen aan verduurzaming en vermindering van het energie- en grondstoffenverbruik van bedrijven.
- Kantoorwerk is door de coronacrisis massaal verschoven naar thuis. Wanneer de beperkingen door corona voorbij zijn, zullen mensen naar verwachting structureel meer thuiswerken dan pre-corona, maar voor een groot deel zal de situatie ook weer teruggaan naar normaal, zo is de algemene verwachting. Wel betekent dit dat de eisen die we stellen aan kantoren veranderen. Het belang van functiemenging, een goede bereikbaarheid en aanwezigheid van ontmoetingsplekken wordt steeds groter (bron: Bureau Buiten). De kantorenmarkt zal nog sterker een vervangingsmarkt worden, verouderde kantorenlocaties zullen moeten investeren om leegstand tegen te gaan. Daartegenover is er ruimte in de Groningse kantorenmarkt voort nieuwbouw op A-locaties. Kantoren op bedrijventerreinen waren al een kwetsbaar kantorensegment (veel leegstand, hoog leegstandsrisico) en dat wordt nu extra versterkt.

Te vroeg voor definitieve conclusies

De coronapandemie heeft met name voor veel onzekerheid in de markten gezorgd. De huidige ontwikkelingen en verwachtingen geven een eerste beeld van de effecten op werklocaties, maar het is nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken over wat de uiteindelijke impact van de huidige pandemie zal zijn en hoe lang de effecten merkbaar zullen blijven. Dat maakt dat het belangrijk is om beleid adaptief op te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende groeiscenario's, waarbij een focus ligt op 'no regret'-maatregelen en er afwegingsruimte wordt gelaten voor maatwerk bij individuele cases.

²² Zie: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/mei/coronacrisis-speelt-de-energietransitie-parten/>

6.4 Overig relevant beleid

In onderstaand overzicht vatten we enkele overige gemeentelijke beleidsdocumenten en de belangrijkste elementen hieruit samen.

Beleid	Toelichting
Economische Agenda 2020 - 2022	Hierin staat beschreven hoe de gemeente de komende jaren gezamenlijk met haar partners werkt aan de economische ontwikkeling van Groningen. Voor de strategie werklocaties zijn de vijf speerpunten van de Economische Agenda relevant: arbeidsmarkt, energietransitie, digitale economie, gezondheidseconomie en creatieve industrie. Daarnaast worden een aantal doorsnijdende thema's genoemd die voor de strategie werklocaties van belang zijn: ▪ Startup- en scale-up klimaat creëren (Founded in Groningen) ▪ Talentontwikkeling (Meet Your Future) ▪ Circulaire economie (Case Study voor OESO) ▪ Campus Groningen (Ambitie om Europees top of mind te worden)
Aanpak broedplaatsen (2020)	In Groningen groeit de creatieve sector het hardst van alle speerpuntsectoren. De sector kent veel startups en 50% ondernemerschap, veel hoger dan in andere sectoren, met een gemiddeld inkomen onder modaal. De helft van de sector is gehuisvest in betaalbare tijdelijke broedplaatsen of werkt thuis. De huisvesting in broedplaatsen, incubators en bedrijfsverzamelgebouwen komt in de komende jaren onder druk te staan door de uitval van tijdelijke broedplaatsen enerzijds en de groei van de sector anderzijds.
Beleid zonne- en windenergie	Groningen heeft de ambitie om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Eén van de aspecten die bijdraagt aan het behalen van deze ambitie is het opwekken van zonne- en windenergie. Voor het plaatsen van windturbines wordt concreet gekeken naar de bedrijventerreinen Roodehaan en Westpoort, maar onderzoeken we ook de effecten op de uitgifte van grond voor bedrijven in die gebieden. Voor het opwekken van zonne-energie is de doelstelling om een capaciteit van 500 MWp te realiseren. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten: ▪ We passen het principe van de zonneladder toe; ▪ Dubbel ruimtegebruik en slimme combinaties zijn essentieel, dus we zoeken naar ontwerp met meerwaarde; ▪ We benutten de looptijd tot 2035 om zorgvuldig te plannen en faseren; ▪ Minimaal 50% is lokaal eigendom; ▪ De ruimte voor zonnestroom kan ook worden benut voor zonnewarmte.
Founded in Groningen 2020 - 2022	Groningen zet breed in op het faciliteren van startups en scale-ups. Founded in Groningen is een programma voor innovatieve ondernemers, startups en scale-ups. Door op neutrale wijze te verbinden, ondersteunen en inspireren, draagt Founded in Groningen bij aan het startup en scale-up ecosysteem in Noord-Nederland.
Groenplan Vitamine G (2020)	Het Groenplan Vitamine G geeft invulling aan de ambitie uit het coalitieakkoord om de gemeente te vergroenen en klimaatbestendig te maken. De geformuleerde ambitie is meer groen, bijvoorbeeld door overbodige verharding te vervangen, beter groen, bijvoorbeeld de inpassing van de Hunzeloop, en bereikbaar groen. Veel bedrijventerreinen en kantoorgebieden hebben in het Groenplan een eigen plek. Deze gebieden staan vaak bekend als een verharde openbare ruimte met veel asfalt en bestrating. Bovendien hebben ze vaak een beperkte toegang tot het landschap dat om de hoek ligt. Door dergelijke gebieden te vergroenen, creëren we gezondere werkomgevingen, mogelijkheden voor pauzeommetjes en een betere landschappelijke inpassing.

Beleid	Toelichting
Mobiliteitsvisie (Vast te stellen Q3 2021)	De mobiliteitsvisie van de gemeente streeft onder meer naar uitstekende bereikbaarheid voor bedrijven, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar doelgroepen. Bij de sectoren diensten en onderwijs wordt met name gesproken over bereikbaarheid op de fiets, het OV en deelmobiliteit. Voor de logistieke dienstverlening, groothandels en de maakindustrie wordt gesproken over een goede aantakking op het autowegennet. Daarnaast besteedt de mobiliteitsvisie aandacht aan het parkeerbeleid. Betaald parkeren in bewoond gebied wordt de norm, niet op bedrijventerreinen. Daarnaast probeert de gemeente de druk op de bereikbaarheid tijdens piekmomenten te verminderen, door verkeersbewegingen uit te spreiden over de tijd. Anders reizen, een blijvende verandering in reisgedrag binnen onze gemeente, is een thema voor overleg met werkgevers. De afgelopen jaren heeft samenwerkingsorganisatie Groningen Bereikbaar al winst behaald op dit vlak, bijvoorbeeld de afspraken over werktijden die zorginstellingen, andere werkgevers en onderwijsinstellingen hebben gemaakt in het 'Gronings rooster'.
Visie retail, horeca en overnachtingsmarkt (in ontwikkeling 2021)	De gemeente Groningen gaat restrictief om met de vestiging van detailhandel buiten de aangewezen winkelgebieden, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. Alleen voor zeer specifieke vormen van detailhandel, zoals detailhandel in kachels en haarden, tegels, zwembaden, auto's, boten, caravans, etc. kan casuïstiek maatwerk worden geleverd.
Visie 'Ruimtelijk voor zero-emissie stadslogistiek' (2020)	De visie 'Ruimte voor zero-emissie stadslogistiek' formuleert de ambities voor de toekomstige belevering van Groningen. De visie geeft antwoord op de steeds groter wordende stroom aan vrachtbewegingen in de stad, bijvoorbeeld door pakketbelevering en belevering van winkels en bedrijven. De visie ligt in het verlengde van het landelijk programma Green Deal Zero Emission Stadslogistiek en het Convenant Duurzame Stadslogistiek Groningen, dat in 2018 door de gemeente en marktpartijen is gesloten. In de visie is de doelstelling opgenomen om de binnenstad vanaf 2025 emissievrij te beleveren, de emissie van CO ₂ , NO _x en fijnstof als gevolg van stadslogistiek te reduceren tot nul, en de geluidsoverlast te beperken. De visie daagt uit om na te denken over logistieke hubs aan de rand van de stad, vanwaar vervoer per (elektrische) fiets of elektrische vrachtwagens mogelijk wordt. Daarnaast sorteert de visie voor op het reguleren en faciliteren van (lang)parkeren van vrachtwagens middels truckersservicepunten op bedrijventerreinen, P+R locaties en bij distributiecentra op Westpoort.
Warmtetransitievise (in ontwikkeling 2021)	De warmtetransitie is in Groningen vooralsnog gericht op woonbuurten. Voorlopig gaat de gemeente nog niet met warmtetransitie op bedrijventerreinen beginnen. In de toekomst liggen daar desalniettemin mogelijkheden. Op het Europapark ligt bijvoorbeeld een bronwatersnet met WKO-systemen en wordt warmte en koude via (elektrische) warmtepompen geleverd. Dit systeem is vooral voor kantoren geschikt en niet als warmtebron voor bedrijfsprocessen. Rondom bedrijventerreinen wordt gekeken naar mogelijke warmtebronnen die door de omgeving gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld in Zuidoost.
Woonvisie (2020)	De woonvisie geeft inzicht in de geplande groei van de gemeente Groningen. Om de vraag in de gemeente te kunnen bedienen, moet de bouwproductie van nieuwe woningen fors omhoog. Daartoe is onder andere Meerstad genoemd, maar zijn ook enkele werklocaties als transformatiegebieden aangewezen, waaronder de Stadshavens en de Suikerzijde op korte termijn.

Verstedelijkingsstrategie

In opdracht van het Rijk en van de provincies en gemeenten binnen de Regio Groningen-Assen is in de eerste helft van 2021 gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie voor de regio. Uitgangspunt is om in de regio 2040 35.000 woningen en 28.000 banen te realiseren. Verstedelijking is dus het ruimtelijk faciliteren van wonen én werken. Het grootste deel van het programma zal waarschijnlijk landen in de gemeente Groningen. In de verstedelijkingsstrategie wordt gewerkt met zeven ontwikkelprincipes:

- Principe 1: bestaand stedelijk gebied versterken;
- Principe 2: agglomeratiekracht vergroten;
- Principe 3: polycentrische ontwikkeling stimuleren;
- Principe 4: mobiliteit in balans;
- Principe 5: proportioneel, passend en tijdig;
- Principe 6: hefboom voor herstructurering;
- Principe 7: samenwerken aan een duurzame regio.

In deze paragraaf wordt weergegeven welke input is meegegeven vanuit het programma ruimtelijke economie van gemeente Groningen. De uiteindelijke strategie en de te bebouwen locaties zijn op het moment van schrijven van deze strategie werklocaties nog niet bekend. In hoofdstuk 5 geven we weer wat vanuit de strategie werklocaties de uitkomst moet zijn van de verstedelijkingsstrategie voor de verschillende werklocaties die op termijn (deels getransformeerd worden naar woningbouw. Leidende principes vanuit ruimtelijk economisch oogpunt is dat verstedelijking niet enkel een woningbouwopgave is, maar de vraag op welke wijze we in de RGA-regio wonen én werken ruimtelijk faciliteren. Uitgangspunt is daarbij dat er plek moet worden gevonden voor 28.000 werkplekken in de RGA-regio waarvan 22.000 in de stad Groningen. Principe 1 en 2 (versterken bestaand verstedelijkt gebied en het vergroten van de agglomeratiekracht) zijn daarbij leidend. De uitdaging is om werk op de juiste plek te laten landen.

Regionale Energiestrategie

De twaalf Groningse gemeenten, twee waterschappen en de provincie stellen de Regionale Energiestrategie op (concept 2020), waarin afspraken worden gemaakt waar en hoe duurzame energie opgewerkt kan worden. In relatie tot werklocaties is het uitgangspunt dat er gebruik moet worden gemaakt van groepeer- en koppelmansen.

Bijvoorbeeld door op bedrijventerreinen sleutelplekken voor de opwek, opslag en distributie van restwarmte te faciliteren.

Provinciale omgevingsvisie en -verordening

De provinciale omgevingsvisie en -verordening (beiden geactualiseerd, 2020) stellen regels m.b.t. bedrijventerreinen en onder welke voorwaarden ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Op het gebied van werklocaties streeft de provincie naar een aantrekkelijk vestigingsklimaat 'door het concentreren van ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden en vitale kernen'.

Met haar beleid wil de provincie overaanbod van bedrijventerreinen en als gevolg daarvan onnodig ruimtebeslag voorkomen. Daarom stuurt zij aan op regionale samenwerking en afstemming van het aanbod van bedrijventerreinen, het wegnemen van overcapaciteit en de herstructurerings- en transformatieopgave. Voor de kantorenmarkt streeft de provincie naar clustering in de gemeente Groningen, die zij beschouwt als enige gemeente in de provincie die deel uitmaakt van een kantorenregio. De provincie voert geen specifiek eigen kantorenbeleid, maar streeft naar een balans tussen vraag en aanbod. Op basis van een jaarlijkse monitoring in de RGA wordt telkens opnieuw bekeken in hoeverre het noodzakelijk is om extra maatregelen te treffen om leegstand te voorkomen.

Zon Op Alle Daken

Zon Op Alle Daken is een project in het kader van het Nationaal Programma Groningen dat zoveel mogelijk daken en beschikbaar dakoppervlak wil benutten voor zonne-energie. Het project heeft een coöperatieve vorm waarbij op zoveel mogelijk grote daken, zoals bij bedrijven en kantoren, zonnepanelen worden geplaatst waarvan de stroom wordt verkocht. De eigenaar van het dak profiteert van de opbrengsten en er ontstaat de mogelijkheid om huishoudens, scholen, verenigingen en mkb'ers zonder geschikt eigen dak laagdrempelig te laten profiteren van lokaal opgewekte zonne-energie. Bovendien kan het groen buiten de stedelijke omgeving daarmee zoveel mogelijk ongemoeid worden gelaten, is de doelstelling.

Provinciaal programma Bos en Hout (2020)

De provincie Groningen heeft het Programma Bos en Hout opgesteld, dat als doelstelling heeft om in de provincie meer bos en houtopstanden in allerlei varianten aan te leggen. Voor de periode tot en met 2030 is een ambitie geformuleerd van ongeveer 750 hectare uitbreiding. Ongeveer 100 hectare daarvan is beoogd voor de vergroening van bedrijventerreinen. Op de kansenkaart uit het programma zijn nog geen locaties in de gemeente Groningen genoemd, maar een nadere verkenning moet nog plaatsvinden. Het streven voor nieuw te realiseren bedrijventerreinontwikkelingen is om in samenspraak met betrokken partijen 1% vergroening te realiseren.

Provinciale ruimtelijke economische visie (2021-2022)

De provincie wil een ruimtelijke economische visie opstellen. Deze visie moet een bouwsteen worden voor de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Groningen en ondersteunt lopende projecten en het acquisitiebeleid. In de visie komen de volgende ontwikkelingen aan de orde: toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen, aanbod en vraag naar bedrijventerrein m.b.t. bedrijven met een groot ruimtebeslag tot en met MKB en startende bedrijven, gevolgen coronacrisis, impact van de elektrificatie, circulaire economie op de bedrijventerreinen, ambities op het gebied van een nieuw energiesysteem, verbetering leefklimaat, behoud landschap, ontwikkeling nieuwe natuur, toerisme en recreatie en ruimtelijke adaptatie. De provincie wil ten behoeve van de visie zichtbaar maken in welke mate gemeenten zelf beleid ontwikkelen, al dan niet samen met anderen. De visie dient tevens als onderbouwing van aanvragen voor (landelijke en Europese) subsidies en voor het doelgericht gebruik van geldstromen.

6.5 Verklarende woordenlijst

In de strategie werklocaties wordt veel jargon gebruikt, met name waar het gaat over feiten en cijfers. In onderstaand overzicht geven we daarom beknopt een overzicht van de definities weer, inclusief een bronvermelding voor de juiste interpretatie van de informatie

Begrip	Uitleg	Bronvermelding
Bruto oppervlakte	De bruto oppervlakte is de oppervlakte van de werklocatie, inclusief de openbare ruimte en infrastructuur. We drukken het bruto oppervlakte uit in hectares.	Gemeente Groningen, mei 2021.
Netto oppervlakte	De netto oppervlakte is het grondgebonden pandoppervlak, het oppervlak van alle erven en het oppervlak nog uitgeefbare gronden. We drukken de netto oppervlakte uit in hectares.	Gemeente Groningen, mei 2021.
Werkgelegenheid ²³	De werkgelegenheid is het aantal arbeidsplaatsen dat op een werklocatie staat ingeschreven, zowel fulltime, parttime, uitzendkrachten als overige contractvormen.	Gemeente Groningen, mei 2021.
Opleidingsniveau werkgelegenheid	De verdeling van de werkgelegenheid naar opleidingsniveau is een inschatting op basis van de kengetallen uit de landelijke Enquête Beroepsbevolking (EBB), uitgevoerd door het CBS in 2017. Deze kengetallen geven de landelijke verdeling over het opleidingsniveau op sectorniveau weer.	CBS, 2017
Floor Space Index	De FSI is het ingemeten gebruiksoppervlak vastgoed in de BAG voor wonen en niet-wonen ten opzichte van het grondgebonden pandoppervlak en het oppervlak van alle erven.	Basis Administratie Gebouwen (BAG), mei 2021
Arbeidsintensiteit	De arbeidsintensiteit is de werkgelegenheid per hectare netto oppervlakte.	Gemeente Groningen, mei 2021.
Leegstand	Leegstand is het metrage kantoor- en/of bedrijfsruimte dat op 1 januari niet in gebruik is.	Vastgoedmonitor, januari 2020
Aanbod	Het metrage kantoor- en/of bedrijfsruimte dat beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Aanbod heeft enkel betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde objecten.	Vastgoedmonitor, januari 2020
Aandeel groen	Het aandeel groen is het aandeel van de groene ruimte per netto in gebruik zijnde hectare op de werklocatie. Vastgesteld op basis van GIS laag IM-GEO_Vegetatie	Gemeente Groningen, mei 2021.
Bouwjaar	Het gemiddelde bouwjaar van de objecten die in gebruik zijn als kantoor- of bedrijfsobject	Vastgoedmonitor, januari 2020
Kantoren met energielabel C of hoger	Het aandeel kantoorobjecten met een energielabel C of hoger ten opzichte van de kantoorobjecten met een minimaal oppervlak van 100 m ² .	Vastgoedmonitor, januari 2020
Beeldkwaliteit	De beeldkwaliteit per werklocatie is gebaseerd op een schouwronde van de werklocaties in juli 2020 en bestaande onderzoeken uit 2018 en 2020	Schouw, juli 2020 Bureau Buiten, 2018 en 2020

Tabel 5: Begripsverklaring en bronvermelding gebiedsprofielen

²³Voor werklocaties met minder dan 5 vestigingen geven we de werkgelegenheid niet weer. Dit houdt in dat we voor deze locaties ook de arbeidsintensiteit niet kunnen weergeven.