Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Economie

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
300110-2026:972327	300110-2026	1.	M. Lingbeek
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
15 september 2026	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Discussienota Programma Bedrijventerreinen

Geachte leden van de raad,

Eind 2025 is gestart met het opstellen van een nieuw Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen. Aanleiding is dat het huidige beleid uit 2011 niet meer aansluit bij de economische en ruimtelijke ontwikkelingen van vandaag. Waar jarenlang sprake was van voldoende ruimte, ontstaat inmiddels zowel kwantitatieve als kwalitatieve schaarste aan bedrijventerreinruimte. Tegelijkertijd hebben ondernemers te maken met nieuwe uitdagingen zoals netcongestie, verduurzaming, arbeidsmarktkrapte en veranderende ruimtebehoeften. Daarnaast vragen verouderde delen van bestaande bedrijventerreinen om herstructurering en kwaliteitsverbetering, terwijl klimaatverandering nieuwe eisen stelt aan de inrichting van terreinen, bijvoorbeeld op het gebied van waterberging, hittestress en klimaatadaptatie.

De gemeenteraad is geïnformeerd over het proces om te komen tot het nieuwe programma met een raadsbrief in december 2025. Vervolgens zijn twee raadsinformatiebijeenkomsten (februari en september 2026) georganiseerd waarin de raad is bijgepraat over de voortgang van het proces, de opgehaalde inzichten uit de schouw en bijeenkomsten en de eerste resultaten van de uitwerking. De voorliggende discussienota vormt een volgende stap in dit proces en biedt de raad de gelegenheid om richtinggevende kaders mee te geven over de belangrijkste beleidskeuzes voor de bedrijventerreinen.

Het Programma Bedrijventerreinen vormt een uitwerking van de gemeentelijke (ontwerp)Omgevingsvisie (planning vaststelling oktober 2026), waarin wordt ingezet op toekomstbestendige bedrijventerreinen die ruimte bieden aan economische groei, innovatie en werkgelegenheid. Binnen dit kader is het programma vormgegeven. Het programma bestaat uit een toekomstvisie en een uitvoeringsprogramma.

De komende jaren vragen om duidelijke strategische keuzes richting de toekomst. Niet alle ambities kunnen gelijktijdig en in dezelfde mate worden gerealiseerd. Bovendien raken deze keuzes aan fundamentele vragen over de rol van de gemeente, de verdeling van schaarse ruimte en de balans tussen

economische groei, leefbaarheid en duurzaamheid. In deze discussienota worden aan de hand van een aantal richtinggevende stellingen deze dilemma's aan uw raad voorgelegd.

Hoofdlijnen van het programma

Toekomstvisie
De kern van het programma is om de beschikbare ruimte en voorzieningen bewuster in te zetten volgens het principe "het juiste bedrijf op de juiste plek". Het doel is om meer maatschappelijke en economische waarde te halen uit de bestaande bedrijventerreinen en tegelijkertijd ruimte te blijven bieden aan toekomstige groei.

Het programma zet daarom in op acht samenhangende ambities:

- *Voldoende en passende bedrijfsruimte* door betere profilering van bedrijventerreinen en sturing daarop, doelgericht gebruik van schaarse ruimte, herstructurering van bestaande terreinen en waar nodig ontwikkeling van nieuwe locaties.
- *Sterkere samenwerking* tussen gemeente, ondernemers en stakeholders om gezamenlijke opgaven aan te pakken. Denk aan veiligheid, energie en kwaliteit.
- *Een toekomstbestendig energiesysteem*, waarbij netcongestie, energiehubs, waterstof en slim energiegebruik een steeds belangrijkere rol spelen. Energie wordt nadrukkelijk onderdeel van vestigings- en locatiekeuzes.
- *Veilige bedrijventerreinen*, met aandacht voor ondermijning, verkeersveiligheid, verlichting, toezicht en brandveiligheid.
- *Goede bereikbaarheid*, waarbij naast autoverkeer meer aandacht komt voor fiets, openbaar vervoer, deelmobiliteit en parkeren.
- *Innovatie en economische vernieuwing*, onder andere via de verbinding met Greenwise Campus en de verdere ontwikkeling van de krachtsectoren.
- *Klimaatbestendige bedrijventerreinen*, door vergroening, waterberging en maatregelen tegen hitte en wateroverlast.
- *Een aantrekkelijke werkomgeving*, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, uitstraling, gezondheid, voorzieningen en verblijfskwaliteit.

Uitvoeringsprogramma
Het uitvoeringsprogramma vertaalt de ambities naar concrete acties die op tijd en geld zijn gezet en waarvan de uitvoering wordt gemonitord. Het uitvoeringsprogramma bevat algemene maatregelen op het gebied van samenwerking, energie, veiligheid, bereikbaarheid, innovatie, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Ook zijn acties per bedrijventerrein opgenomen met specifieke maatregelen die aansluiten bij de lokale opgaven en ontwikkelkansen. Daarnaast is beschreven welke partijen betrokken zijn en hoe de verantwoordelijkheden tussen de gemeente, ondernemers en andere stakeholders zijn verdeeld.

Richtinggevende stellingen

Stelling 1 Economisch profiel
De bovenregionale bedrijventerreinen moeten worden ingezet voor bedrijven die bijdragen aan de ontwikkeling van de krachtsectoren groene chemie, circulaire economie en maakindustrie. Sturing hierop betekent dat bepaalde initiatieven niet mogelijk zijn.

Toelichting
De bovenregionale bedrijventerreinen in de gemeente Emmen zijn: Bargermeer, Tweeling, Vierslagen en Bedrijvenpark A37. Het economisch beleid van de gemeente (Kadernota Economie, (ontwerp) Omgevingsvisie) zet voornamelijk in op de krachtsectoren: groene chemie, circulaire economie en maakindustrie. Juist deze sectoren zijn erg belangrijk voor de werkgelegenheid, innovatiekracht en economische ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast sluiten zij aan bij de unieke kwaliteiten die Emmen te bieden heeft, zoals de industriële infrastructuur op Bargermeer, de aanwezigheid van GETEC, de ontwikkeling van Greenwise Campus en de bestaande bedrijvigheid binnen Chemport Europe.

Tegelijkertijd neemt de druk op bedrijventerreinruimte toe. Met name grote kavels, milieuruimte en locaties met specifieke energie- en utiliteitsvoorzieningen zijn schaars. De vraag is daarom of Emmen deze schaarse kwaliteiten vooral beschikbaar wil houden voor bedrijven die bijdragen aan de gekozen economische speerpunten, of dat alle typen bedrijven in gelijke mate toegang moeten blijven houden tot deze locaties.

Stelling 2 Ruimte
De gemeente moet eerst maximaal inzetten op herstructurering, leegstandsaanpak en intensivering van bestaande bedrijventerreinen voordat nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

Toelichting
Emmen staat voor een dubbele opgave. Enerzijds groeit de vraag naar bedrijventerreinruimte, anderzijds liggen er op bestaande terreinen kansen om de beschikbare ruimte beter te benutten. Er is sprake van leegstaand of verouderd vastgoed, onderbenutte kavels en locaties waar de aanwezige ruimte en milieuruimte onvoldoende worden gebruikt. Tegelijkertijd is herstructurering vaak complex, kostbaar en tijdrovend. Ook vraagt het verplaatsen van bedrijven regelmatig om alternatieve vestigingsruimte.

Het programma zet daarom in op de transformatie van verouderde locaties, het hergebruik van leegstaande panden, de aanpak van langdurige leegstand en een efficiënter gebruik van bestaande kavels. Daarnaast wordt ingezet op hogere bebouwingspercentages en vormen van meervoudig ruimtegebruik waar dat ruimtelijk en bedrijfseconomisch mogelijk is.

Ondanks deze inzet laten onderzoeken, waaronder de Update behoefteraming bedrijventerreinen van de Provincie Drenthe, zien dat de beschikbare ruimte op bestaande terreinen ontoereikend is om de toekomstige vraag volledig op te vangen. Uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerreinen blijft daarom noodzakelijk. De toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven kan niet uitsluitend worden opgevangen binnen bestaande bedrijventerreinen. Daarom zet de gemeente zowel in op herstructurering en intensivering als op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zodat voldoende vestigingsruimte en werkgelegenheid behouden blijven.

Stelling 3 Rol gemeente
Om de juiste bedrijven op de juiste plek te krijgen, moet de gemeente een actieve rol nemen in grondbeleid, vastgoedtransacties, planologisch beleid en mogelijke bedrijfsverplaatsingen, inclusief de afweging van de financiële consequenties voor de gemeente, ondernemers en andere betrokken partijen.

Toelichting
In de praktijk blijkt dat niet alle bedrijven gevestigd zijn op locaties die optimaal aansluiten bij hun ruimtebehoefte, milieucategorie of gebruik van specifieke voorzieningen. Hierdoor worden schaarse (kavel)kwaliteiten niet altijd optimaal benut. Daarnaast zijn door ruimtelijke ontwikkelingen in de loop der jaren situaties ontstaan waarbij bestaande bedrijven niet langer optimaal passen binnen hun omgeving. De nabijheid van kwetsbare functies, zoals bijvoorbeeld woningen, kan leiden tot beperkingen voor zowel bedrijfsontwikkeling als de leefomgeving. De gemeente kan met instrumenten sturen op gewenste ontwikkelingen. Denk aan het inzetten van voorkeursrechten, het aankopen en heruitgeven van locaties, het begeleiden van bedrijfsverplaatsingen, het aanpassen van omgevingsplannen en het benutten van de Herstructureringsmaatschappij Drenthe Groningen.

Een meer faciliterende rol laat keuzes primair over aan ondernemers en de markt. Een actievere rol biedt meer mogelijkheden om economische doelen te realiseren, maar vraagt ook om financiële middelen, bestuurlijke inzet en een grotere verantwoordelijkheid van de gemeente. Tegelijkertijd staat de gemeente ook voor aanzienlijke financiële uitdagingen, waardoor keuzes noodzakelijk zijn en niet alle ambities gelijktijdig kunnen worden gerealiseerd. Investeringen in de bedrijventerreinen moeten daarom worden afgewogen tegen andere gemeentelijke prioriteiten en zijn afhankelijk van beschikbare middelen, cofinanciering en de maatschappelijke en economische meerwaarde.

Stelling 4 Randvoorwaarden
De inzet van schaarse randvoorwaarden, zoals energie- en watercapaciteit, wordt op toekomstbestendige bedrijventerreinen afgewogen tegen de toegevoegde lokale economische waarde, terwijl tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van deze randvoorwaarden.

Toelichting
De toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen wordt niet alleen bepaald door beschikbare ruimte, maar steeds meer door randvoorwaarden zoals energie, water, milieuruimte, bereikbaarheid en logistieke infrastructuur. Deze voorzieningen zijn schaars en vragen om bewuste keuzes bij de ontwikkeling en het gebruik van bedrijventerreinen.

Bij vestiging, uitbreiding en herstructurering van bedrijven is daarom niet alleen de ruimtebehoefte van belang, maar ook de verhouding tussen het gebruik van schaarse voorzieningen en de economische en maatschappelijke waarde die een bedrijf toevoegt aan Emmen, bijvoorbeeld in de vorm van werkgelegenheid, innovatie en verduurzaming.

Energiecapaciteit is momenteel het meest urgente voorbeeld. Door netcongestie kunnen niet alle ontwikkelingen direct worden gefaciliteerd. Tegelijkertijd biedt deze schaarste aanleiding om te investeren in oplossingen. Daarom richt het uitvoeringsprogramma zich niet alleen op een zorgvuldig gebruik van beschikbare capaciteit, maar ook op het versterken van randvoorwaarden op bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door slimme energiesystemen, collectieve voorzieningen en samenwerking met netwerkbeheerders. Zo worden bedrijventerreinen efficiënter benut en blijven zij aantrekkelijk voor toekomstige economische ontwikkeling.

Stelling 5 Kwaliteit
Investeringen in de kwaliteit en veiligheid van de bedrijventerreinen is minstens zo belangrijk als het creëren van extra bedrijfsruimte.

Toelichting
De aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen wordt steeds meer bepaald door factoren als veiligheid, vergroening, bereikbaarheid, klimaatbestendigheid en de kwaliteit van de werkomgeving. Ondernemers hebben steeds meer moeite om personeel te vinden en werknemers stellen hogere eisen aan hun werkomgeving. Daarnaast nemen de gevolgen van klimaatverandering toe.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn meer dan locaties om te produceren. Ze moeten ook veilig, bereikbaar, klimaatbestendig en aantrekkelijk zijn voor werknemers, bezoekers en ondernemers. Vergroening, waterberging, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, wandel- en fietsverbindingen, een verzorgde openbare ruimte en een gezond werkmilieu worden steeds belangrijker. Tegelijkertijd vraagt de groei van de economie ook om voldoende ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Financiële middelen kunnen niet onbeperkt worden ingezet voor beide doelen.

Vervolg

Wij verzoeken u de discussienota te agenderen voor de commissievergadering van oktober 2026. Wij stellen voor de discussie te voeren aan de hand van bovenstaande vijf stellingen en de daarbij behorende beleidskeuzes. De uitkomsten van deze discussie vormen de basis voor de verdere uitwerking van het programma. Volgens de Omgevingswet wordt het Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen vastgesteld door ons college.

Met deze discussienota bieden wij uw raad vooraf de gelegenheid om wensen, aandachtspunten en eventuele bedenkingen mee te geven, zodat deze kunnen worden betrokken bij de afronding van de toekomstvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Na afronding van het programma informeren wij uw raad over de besluitvorming en stellen wij u in de gelegenheid kennis te nemen van het vastgestelde Omgevingsprogramma Bedrijventerreinen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris

N.A. Plantinga

de burgemeester

H.F. van Oosterhout