


Onderwerp Strategie werklocaties
Steller dhr. F.H. de Lorme van Rossem

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050-367 4023
Datum 7-4-2021

Bijlage(n) -
Uw brief van

Kenmerk
Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Zoals aangegeven in ons Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling in het onderdeel 'ruimtelijke economie' zijn we voornemens een nieuw beleidskader voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties op te stellen. In november 2020 informeerden we u al over de impact van corona op onze economie. Juist omdat de effecten van de pandemie op onze gemeentelijke economie niet eenduidig zijn, is bestendig ruimtelijk economisch beleid met focus op de langere termijn belangrijk. Met deze brief informeren wij u over de voorgenomen hoofdlijnen voor een nieuwe strategie voor onze werklocaties. Het huidige beleidskader voor bedrijventerreinen (Rode loper, 2014) en kantoren (structuurvisie kantoren, 2010) is toe aan vervanging. Beide stukken zijn tijdens of vlak na de recessie opgesteld. Ook is dit beleidskader niet vigerend voor de nieuwe gemeente Groningen. Doel van strategie werklocaties is het benoemen van de kaders en opgaven om de groei van onze economie de komende jaren ruimtelijk te faciliteren. Daarnaast signaleren we de opgaven om bestaande werklocaties toekomstbestendig te maken. Deze opgaven schetsen we in afstemming met de partners in de Koepel Economische Agenda: de bedrijvenverenigingen, VNO NCW en MKB Noord.

Groningen motor voor regionale economie

Gemeente Groningen is de economische motor van Noord-Nederland; faciliteren van werkgelegenheid in de gemeente is dan ook goed voor de 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"¹. 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 het ruimtelijk faciliteren van wonen én werken. De strategie werklocaties geeft hier in ruimtelijk zin invulling aan.

¹ Groeien in Groningen, 2019, Atlas voor gemeenten.

Trends en ontwikkelingen

Bureau Buiten heeft in 2018 een marktanalyse uitgevoerd voor de bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Deze marktanalyse is in 2020 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de vraag naar bedrijfskavels de komende jaren groter is dan het beschikbare aanbod. Bureau Buiten voorspelt voor de periode 2025-2035 een tekort van 22 hectare. De gronduitgifte gaat sinds 2018 inmiddels sneller dan in het hoogste scenario van Bureau Buiten is voorzien. Ook in de kernen Hoogkerk, Ten Boer en Haren zien we dat er geen ruimte meer is voor het lokale mkb om te groeien. Door transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde stedelijke gebieden in de ontwikkelzones ontstaat bovendien een aanvullende vervangingsvraag. Verruiming van het aanbod is eerder dan 2025 noodzakelijk. Ook de kwalitatieve vraag verandert. Corona werkt als versneller van marktontwikkelingen. De vraag naar grote kavels voor logistiek, online-supermarkten en datacenters neemt een enorme vlucht. Daarnaast zien we groei van mkb-bedrijven die geen last hebben van corona.

De kantorenmarkt is in Groningen een vervangingsmarkt. Er is de afgelopen tien jaar zoveel kantoorruimte herontwikkeld naar appartementen dat er krapte dreigt te ontstaan: op dit moment staat in de hele gemeente nog slechts 7% van de kantoren leeg. Op plekken als de binnenstad of Corpus den Hoorn is dat zelfs minder dan 2%. Er zijn twee bewegingen zichtbaar: incourant vastgoed kent meer leegstand, de leegstand in het overig aanbod is onder de frictieleegstand. Er is ruimte voor nieuwbouw van kantoren op onze toplocaties, passend bij de door corona versnelde veranderende marktvrage: kleinschalig, flexibel, meerdere gebruikers en gericht op ontmoeting in plaats van verblijf.

Hoofdoggaven strategie werklocaties

We signaleren de volgende opgaven waar we in de strategie werklocaties richting aan geven:

Opgave 1: de bestaande ruimte op werklocaties is bijna op.

- We faciliteren nieuwe bedrijvigheid op basis van een nieuw afwegingskader. We kijken of we de groei op kunnen vangen op bestaande locaties door intensivering. We willen afspraken maken met de RGA over regionale spreiding van bedrijvigheid;
- We willen meer ruimte creëren voor bedrijvigheid aan de west- en oostentree van de stad en deze plekken goed inpassen in het landschap.

Afwegingskader en intensiveren

We willen gezien de huidige krapte en verwachte groei met een afwegingskader meer aan de voorkant sturen op vestiging van nieuwe bedrijven: wat draagt het meest bij aan onze (en Noord-Nederlandse) economie. Wat draagt bij aan de speerpunten van onze Economische Agenda: arbeidsmarkt, energietransitie, digitale economie, gezondheidseconomie en creatieve industrie. Wat levert werk op voor praktisch geschoolden, zoals gevraagd in uw motie d.d. 27 januari 2021 'Stimuleer werkgelegenheid voor vakkrachten en werkzoekenden met een beroepsopleiding'. Om de groei van werkgelegenheid ruimtelijk te faciliteren volgen we de ladder voor duurzame verstedelijking: dit betekent dat we onze groei ten eerste op willen vangen in bestaand stedelijk gebied door te verdichten. Hierbij zien we een (soms stevige) opgave op bestaande werklocaties als Hoendiep, Driebond, Corpus den Hoorn en Martini Trade Park. We werken aan een verplaatsingsstrategie voor bedrijven die niet lokaal kunnen groeien om optimalisering van ruimtegebruik mogelijk te maken. Dit vraagt nauwere samenwerking met bedrijfsmakelaars, het verhogen van de inzet op accountmanagement en actiever grondbeleid van ons als gemeente.

Verruimen voorraad bedrijventerrein

Het binnenstedelijk faciliteren van werk is onvoldoende om de benodigde groei van werkgelegenheid te faciliteren. We moeten ook kijken naar onze voorraad bedrijventerreinen. Door de hoge gronduitgifte is de ruimte hier bijna op. Voor verruiming van de voorraad verkennen we of er ruimte en behoefte is ten oosten en westen van de stad en in Haren en Ten Boer. Voor de A7-corrridor (gebied tussen P+R Meerstad en knooppunt Zuidbroek) stellen we samen met gemeente Midden-Groningen en Bureau Meerstad een ruimtelijke visie op. Dit moet bouwstenen leveren om keuzes te kunnen maken of en hoe verschillende ruimtevragers zoals energie, economie, wonen, recreatie en groen het best landschappelijk ingepast kunnen worden. Aan de westkant doen we een gelijksoortige studie rondom Westpoort.

Opgave 2: ruimte bieden aan economie in de bestaande stad:

- We maken scherpere keuzes in behoud van bestaande bedrijventerreinen in relatie tot onze verstedelijkingsopgave. In de actualisatie van onze omgevingsvisie geven we duidelijkheid welk gebied wel en niet op termijn (deels) transformeert en wanneer;
- We werken aan een stevig economisch programma in onze ontwikkelzones (Suikerzijde, Stadshavens, Stationsgebied, Europapark, Meerstad EKZ-4).

Integrale verstedelijkingsstrategie

Bij onze groei en verstedelijkingsopgave willen we voorkomen dat wonen het werken de stad uitdrukt. Eerder was het gebruikelijk om wonen en werken op aparte locaties te ontwikkelen. In de nieuwe gebiedsontwikkeling proberen we wonen en werken uitdrukkelijk in samenhang te ontwikkelen. Een aantal bedrijventerreinen is in onze huidige omgevingsvisie aangemerkt als op termijn te transformeren tot gemengd woon-werkgebied. Gezien het belang van behoud van werk in de stad stellen we voor dit bij de actualisatie van de omgevingsvisie als volgt aan te scherpen: voor onze binnenstedelijke woningbouwopgave concentreren we ons op Suikerzijde en Stadshavens en behouden we de overige werklocaties vooralsnog. De uitdaging is om de werkfunctie hier de komende jaren te behouden en ondernemers duidelijkheid te geven over de toekomst. In de strategie willen we antwoord geven op hoe we investeren in de tussentijd met een onduidelijk eindbeeld (nu werk, in de verre toekomst mogelijk gemengd woon-werkgebied). Ook dit passen we aan bij actualisatie van de omgevingsvisie.

Nieuwe ontwikkelzones

Het is van belang om prioritering te geven aan het ontwikkelen van werk in onze ontwikkelzones. De realisatie hiervan is ingewikkeld en onzeker. Overal in Nederland werken gemeenten en ontwikkelaars aan deze opgave, van de Binckhorst in Den Haag tot de Merwedekanaalzone in Utrecht. We zetten met onze bestaande capaciteit en middelen nu vooral in op gebieden met de grootste economische spin-off: Campus Groningen, Stationslocatie en bestaande werklocaties. Om al onze ambities ook in de ontwikkelzones de komende jaren waar te kunnen maken zal er echter meer gemeentelijke capaciteit en geld nodig zijn dan nu beschikbaar in ons ruimtelijk economische programma.

Opgave 3: optimaliseren spin-off economische aanjagers.

- We investeren in de aanjaaggebieden voor werkgelegenheid: Campus Groningen, Stationsgebied en andere toplocaties;
- We stimuleren startups en scale-ups uit Economische Agenda: kennis, zorg, IT, energie.

Investeren in toplocaties

De gebieden die het meest bijdragen aan nieuwe werkgelegenheid doordat zij andere bedrijvigheid aantrekken zijn Campus Groningen, het Stationsgebied, Corpus den Hoorn (Martini Ziekenhuis e.o.) Europapark en het gebied rond Kardinge. We benutten de kracht van deze locaties door er verder in te investeren. Toevoegen van programma is een manier om zowel de economische functie als de verblijfskwaliteit en toekomstbestendigheid van deze gebieden te versterken. Op Campus Zernike, Corpus den Hoorn en Europapark zijn we hier al mee bezig. Voor het Stationsgebied en het gebied rond Kardinge worden plannen gemaakt.

Startups

In ons broedplaatsenbeleid en bij Campus Groningen kijken we hoe we permanent ruimte kunnen bieden aan startups en scale-ups. Dit kan door te investeren in vastgoed of in ons grondbeleid. We laten een businesscase opstellen om hier keuzes in te kunnen maken. Ook voor andere toplocaties en de ontwikkelzones kan deze businesscase input leveren bij de ontwikkelstrategie voor economisch programma in het gebied. Vestiging van startups werken vaak als aanjager voor gebiedsontwikkeling. Hier willen we o.a. bij Suikerzijde en Scandinavische havens zo mogelijk gebruik van maken.

Opgave 4: bestaande werklocaties maken we toekomstbestendig.

- We bieden helderheid over het toekomstperspectief per werklocatie en brengen de kansen en opgaven m.b.t. verduurzaming, vergroening en verbetering in beeld;
- We werken dit de komende jaren met bedrijvenverenigingen en ondernemers uit in gezamenlijke uitvoeringsagenda's.

Gebiedsprofiel en uitvoeringsagenda

We willen een duidelijk ontwikkelperspectief bieden voor alle werklocaties. Hiervoor maken gebiedsprofielen met kenmerken, kwaliteiten, kansen en belemmeringen. De opgaven stemmen we af met de bedrijvenverenigingen. Dit leidt tot een strategie per werklocatie (consolideren, intensiveren, herstructureren, transformeren, profileren). De strategie werklocaties vormt zo de basis om waar nodig de komende jaren samen met bedrijvenverenigingen investeringsagenda's op te stellen en aan de slag te gaan. De meeste opgaven op werklocaties dienen te worden opgepakt door andere gemeentelijke programma's. Vaak kunnen verkeerskundige ingrepen, aanpassing van de openbare ruimte of investeringen in energietransitie, klimaatadaptatie of vergroening bijdragen aan de oplossing. Dit betekent dat ook financiering uit veel verschillende hoeken moet komen en niet op voorhand kwantificeerbaar is. Door collega-overheden en stakeholders op inhoud mede-eigenaar te maken van de opgaven willen we zo ook cofinanciering realiseren.

Partners bij onze economische opgaven

De opgave om de groei van de werkgelegenheid de komende jaren ruimtelijk te faciliteren is zowel op inhoud, proces als financiering groter dan we als gemeente alleen op kunnen pakken. Door afstemming van onze strategie werklocaties met de koepel economische agenda, bedrijvenverenigingen en onze regiopartners spelen we in op eisen vanuit de omgevingswet. Met gemeente Midden-Groningen verkennen we de economische potentie van het gebied rondom de A7 tussen beide gemeenten in relatie tot andere ruimtevragers. De verstedelijkingsopgave pakken we als RGA-regio samen op met het Rijk. Ook in RGA-verband stemmen we vraag en aanbod van werklocaties kwantitatief en kwalitatief af. Ook de internationale acquisitie door de NOM zetten we voort in RGA-verband. We bieden input op de provinciale

ruimtelijk-economische visie die in ontwikkeling is, met aandacht voor de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen en de marktvrage naar grootschalige logistiek en datacenters.

Financiering van onze economische opgaven

Uitvoering van de strategie werklocaties vraagt een grote capaciteitsinspanning en structurele financiering. Uitvoering zien we als noodzakelijk: een groeiende bevolking kan niet zonder meegroeiende werkgelegenheid, en investeren in de economie van de gemeente Groningen draagt bij aan de hele regio. We hebben een Toekomstperspectief afgesproken met het Rijk, waarin is benoemd hoe we de komende jaren zullen samenwerken op het gebied van wonen, werkgelegenheid, arbeidsmarkt en onderwijs om van Groningen een toekomstbestendige provincie te maken. Ook vanuit ons eigen Stedelijk Investerings Fonds hebben we middelen gereserveerd voor projecten zoals het Stationsgebied. Bovenstaande geeft een goede basis voor vervolgspraken over benodigde investeringen. In de strategie zullen we nader duiden welke investeringen (aanvullend) benodigd zijn. Daarnaast pleiten we voor voortzetting van het programma ruimtelijke economie om de strategie de komende jaren met bedrijfsleven en andere stakeholders optimaal tot uitvoering te kunnen brengen.

Vervolg

Met deze brief hebben wij u geïnformeerd over onze beleidsvoornemens en bedenkingen voor een nieuw beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties en gemengde woonwerkgebieden. We zijn voornemens om voor het zomerreces met een strategie werklocaties en participatieproces te komen, en de strategie vervolgens ter vaststelling naar uw raad te brengen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.