

Datum raadsvergadering 25-06-12
Raadscommissie W&I
Datum raadscommissie 12-06-12
Publiciteit Persbericht PB
Bijlagen div.

Registratienr. RO 12.3084732
Datum B&W besluit 22-05-2012
Portefeuillehouder Schroor
Steller Erwin Vening
Telefoon 367 84 42
E-mail erwven1r@groningen.nl

Onderwerp

Marktanalyse bedrijventerreinen: naar een nieuwe en vraaggerichte strategie

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het onderzoek door de STEC Groep en Bureau Louter met betrekking tot de marktanalyse bedrijventerreinen;
- II. de strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen vast te stellen;
- III. de inbreng van de gemeente Groningen voor de uitwerking van de afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen in regionaal verband vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Door de economische ontwikkeling van de afgelopen jaren is er sprake van een fors overaanbod van woningbouw-, kantoren- en bedrijvenlocaties in de stad en de regio. Voor de bedrijventerreinen is in het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2011-2014 (januari 2011) aangegeven dat we de ontwikkelingen op dit gebied nader gaan analyseren. In de zomer is een onderzoek gestart (samen met de Regio Groningen-Assen) door de bureaus Louter en STEC om de vraagontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief beter in beeld te kunnen krijgen. Dit onderzoek is nu afgerond en de betreffende rapportages liggen ter informatie voor.

In dit raadsvoorstel gaan we in op deze analyses en de adviezen die door STEC gedaan worden en vertalen deze naar een voorstel voor een nieuwe strategie voor de bedrijventerreinen in de stad. Een strategie die moet leiden tot een beter evenwicht tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Daarbij worden voorstellen gedaan ten aanzien van het overaanbod aan bedrijventerreinen (schrappen, faseren en herprofilen) maar doen we ook voorstellen om de marktpotentie van bedrijventerreinen te vergroten. Daarnaast gaan we ook in op de afspraken die in regionaal verband in voorbereiding zijn en onze voorgestelde inbreng daarin. Uiteraard geven we ook inzicht in de financiële consequenties en leggen we de relatie met de jaarrekening 2011 waarin we reeds een verliesvoorziening hebben getroffen voor de afwaardering van gronden.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het onderzoek door de STEC Groep en Bureau Louter met betrekking tot de marktanalyse bedrijventerreinen;
- II. de strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen vast te stellen;
- III. de inbreng van de gemeente Groningen voor de uitwerking van de afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen in regionaal verband vast te stellen.

Inleiding

In het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2011-2014 (vastgesteld door de raad in januari 2011) is uiteengezet dat er een fors overaanbod is van woningbouw-, kantoren- en bedrijvenlocaties in de stad en de regio. Voor de bedrijventerreinen is in het MUST aangegeven dat we de marktzaak nader gaan analyseren. In september vorig jaar is hiertoe een onderzoek gestart met als doel inzicht te verkrijgen in de kwaliteit en kwantiteit van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in relatie tot en afstemming met het geplande aanbod. Het onderzoek, dat samen met de Regio Groningen-Assen is weggezet, is uitgevoerd door de STEC Groep in combinatie met Bureau Louter.

Inmiddels zijn de onderzoeken definitief afgerond en zijn de rapportages van Louter en STEC opgeleverd. In bijlage 3 wordt een beknopte samenvatting en toelichting gegeven van deze onderzoeken. Uiteraard zijn de betreffende rapportages zelf ook beschikbaar (zie visietrommel).

Beoogd resultaat

In dit raadsvoorstel worden allereerst de belangrijkste conclusies vanuit de marktanalyse weergegeven. Vervolgens worden de adviezen die STEC gedaan heeft beschreven evenals hun advies om te komen tot het schrappen en faseren van bedrijventerreinen. Mede op basis van deze adviezen komen we in paragraaf 2 tot een aantal voorstellen voor een nieuwe strategie voor de bedrijventerreinen in de stad. Een strategie die moet leiden tot een beter evenwicht tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Daarbij stellen we keuzes voor ten aanzien van het overaanbod aan bedrijventerreinen (schrappen, faseren en herprofilen) maar leggen we ook een strategie voor om de marktpotentie van bedrijven-

terreinen te vergroten. Tot slot gaan we in paragraaf 3 in op de afspraken die in regionaal verband in voorbereiding zijn en onze voorgestelde inbreng daarin.

1.1. Belangrijkste conclusies vanuit de marktanalyse voor de stad Groningen.

Hieronder worden de belangrijkste conclusies vanuit de marktanalyse door STEC en Louter weergegeven:

- de uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen;
- de prognoses laten een lagere toekomstige groei van de werkgelegenheid zien;
- de groei concentreert zich verder in de stad Groningen en (beperkt) in Assen;
- groeiverwachting met name in de sectoren: kennisintensieve diensten, zorg/onderwijs en non-profitsector (groot deel ook zzp);
- de verwachte vraag naar bedrijventerreinen ligt in de toekomst op een structureel lager niveau en varieert tussen de 81 en 97 hectare voor de periode tot 2030;
- de verwachte vraag naar niet-bedrijventerreinen (ook andere werkfuncties) ligt tussen de 91 en 115 ha. Daarbij wordt een verschuiving voorzien van monofunctionele- naar multifunctionele werklocaties en een sterke behoefte aan locaties gerelateerd aan zorg en onderwijs, dienstverlening en (in mindere mate) kleinschalige locaties waar gewoond en gewerkt kan worden;
- het aanbod aan harde en zachte plannen voor bedrijventerreinen bedraagt ca. 300 ha en daarmee is sprake van een forse disbalans tussen vraag-aanbod van bedrijventerreinen;
- het aanbod lijkt daarnaast in kwalitatieve zin niet goed te passen bij de verwachte vraag en differentiatie is nodig;
- vanuit de analyse wordt geconcludeerd dat keuzes gemaakt moeten worden in het aanbod (schrappen, faseren, verkleuren).

1.2 Adviezen STEC voor een succesvolle werklocatiestrategie.

Naast een uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse door beide bureau's heeft STEC ook een advies gegeven om te komen tot een verbetering van de bedrijventerreinenstrategie. Een toelichting hierop en een overzicht van de (beleids)consequenties is opgenomen in de samenvatting (bijlage 3). Hieronder de adviezen en een korte omschrijving.

1. *Ga bij de vraag naar werklocaties uit van een bandbreedte in de vraag van 81 tot 97 ha (tot 2030).*
De ramingen geven aan dat de vraag sterk vermindert en verandert. Dat betekent een omslag in denken: minder uitgaan van groei, focus op het bestaande en het afstemmen van het aanbod op de behoefte.
2. *Koers op hoofdlijnen en monitor om bij te sturen.*
De toekomst is, zeker in deze tijd, lastig te voorspellen. Daarom sturen op hoofdlijnen, zoeken naar flexibiliteit in het aanbod en het frequent monitoren van de ontwikkelingen om bij te sturen.
3. *Groningen heeft de beste kansen: zet daarop in.*
De stad heeft een belangrijke centrumfunctie voor de regio en daarnaast speelt de tendens dat de economie zich meer en meer concentreert in stedelijke gebieden. In dat kader is het belangrijk om flexibel en vraaggericht om te gaan met het aanbod en onderscheidende werkmilieus te creëren.
4. *Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers.*
De economische kracht van Groningen is tweekoppig, enerzijds een beperkt aantal grote spelers en anderzijds een groot aantal kleine bedrijven. Dit betekent flexibiliteit in het aanbod (o.a. meer kleinschalig). Daarnaast ontwikkelingen van groeisectoren monitoren.
5. *Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag.*
De veranderende vraag leidt tot een grotere diversiteit aan vestigingsmilieus en vraagt om het aanbieden van meer diversiteit en locaties met een duidelijk profiel.

6. *Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes.*
Laat economische overwegingen leidend zijn in de strategie voor bedrijventerreinen en zoek versterking van het onderscheidende vermogen van locaties.
7. *Kies tussen plannen.*
De marktvaart verandert en vermindert. Er zullen locaties geschrapt moeten worden die nu nog in de planning zijn opgenomen. Daarnaast zullen locaties moeten worden geherprofileerd.
8. *Hanteer de SER-ladder in de planning en de uitgifte van uw werklocaties.*
De SER-ladder voor bedrijventerreinen vormt een pakket maatregelen om duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Voor nieuwe bedrijventerreinen moet de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond. Daarnaast moet ook het bestaande aanbod in de behoefte worden meegenomen.
9. *Zonder regionale instemming lukt het niet.*
Gezien het totale overaanbod in de regio is een juiste en stringente afstemming noodzakelijk. Besluiten over het verder brengen van bedrijventerreinen moeten gebonden zijn aan regionale instemming, wat verder gaat als het huidige informeren.

1.3 Voorstel STEC: schrappen, faseren en herprofilen van bedrijventerreinen.

Het advies van de STEC Groep aan de gemeente Groningen is om waar mogelijk te komen tot faseren, schrappen en herprofilering van bedrijventerreinen in de stad. De voorzet die STEC geeft is om in totaal zo'n 190 hectare te schrappen in het gemeentelijke aanbod. Het gaat daarbij om Meerstad, Westpoort fase 1c en fase 2. Daarnaast is het voorstel om Roodehaan (fase 2 en 3) pas te ontwikkelen wanneer er aantoonbaar voldoende marktvaart is die niet elders te faciliteren is. Dit voorstel is ook gedaan in het licht van het proces om regionaal te komen tot een plan-reductie van het overaanbod. In dat kader heeft STEC ook voor de regio vergelijkbare voorstellen gemaakt. Verhoudingsgewijs levert de gemeente Groningen ten opzichte van het totaal van de regio iets meer in. We beschouwen de Regio Groningen-Assen als één entiteit en kiezen voor de beste locaties. Dat wil zeggen dat we vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. We schrappen daarom locaties in segmenten met veel overaanbod en zetten in op locaties en segmenten met veel vraag. Zo is in Groningen veel vraag naar functies die zich op niet-bedrijventerreinen vestigen. Daarom schrappen we relatief veel locaties als bedrijventerrein. Vervolgens wijst STEC op de kansen die er wellicht zijn voor verkleuring en segmentering van het surplus aan bedrijventerreinen richting andersoortige werklocaties. Werklocaties die ruimte bieden voor sectoren waar nog groei verwacht wordt (dienstverlening, zorg en educatie). Daarbij is niet gekeken naar het nu bestaande of geplande aanbod in die segmenten.

2. Naar een "vraaggerichte werklocatiestrategie" voor de gemeente Groningen.

Op basis van de marktanalyse concluderen we dat er sprake is van een veranderende marktvaart, van een lager uitgiftetempo en uitblijvende vraag en daarmee van een fors overaanbod aan bedrijventerreinen. Deze uitkomsten vragen om ingrijpende keuzes ten aanzien van het (geplande) aanbod aan bedrijventerreinen. Daarnaast concluderen we dat de huidige marktomstandigheden en de verwachte kwalitatieve ontwikkeling daarin vragen om een nieuwe strategie ten aanzien van de bedrijventerreinen in onze stad en de regio.

Hieronder komen we tot voorstellen voor een nieuwe en vraaggerichte strategie voor onze bedrijventerreinen en werklocaties. Uitgangspunten daarbij zijn dat we de toekomstige vraag zo goed mogelijk kunnen en willen faciliteren met een toegespitst en vraaggericht aanbod en dat we het overaanbod willen terugbrengen teneinde een gezonde marktsituatie te realiseren. In de uitwerking naar een definitief voorstel vormen de adviezen van STEC het vertrekpunt maar hebben we ook andere relevante ontwikkelingen en zaken betrokken. Dat geldt voor de bredere integrale afweging en samenhang met de ontwikkelingen rond woningbouw, kantoren en

verkeer (MUST-traject) en uiteraard ook voor de afspraken die in ontwikkeling zijn in regioverband. Verder hebben we de recente besluitvorming rond gemeentelijke projecten betrokken (o.a. Meerstad, Europapark).

Ruimtevrage voor groeisectoren.

Op basis van de prognoses wordt nog aanzienlijke groei verwacht voor functies als zorg/onderwijs/kantoren/wonen-werken. STEC oppert de mogelijkheid om bepaalde bedrijventerreinen te verkleuren.

In dat kader hebben we in grote lijnen gekeken naar de beschikbare ontwikkelruimte voor deze sectoren en de mogelijkheden voor een eventuele verkleuring van geplande bedrijventerreinen. Hieruit komt naar voren dat voor deze functies nog voldoende ontwikkelruimte in de bestaande stad beschikbaar is, danwel dat andere nog te ontwikkelen locaties (ook op lange termijn) beter passend zijn voor deze vraag. In grote lijnen kan worden gesteld dat deze functies meer georiënteerd zijn op de (binnen)stad dan op de locaties aan de rand. Conclusie is dan ook dat de verwachte ruimtevrage voor groeisectoren geen of slechts zeer beperkt mogelijkheden biedt voor verkleuring van geplande bedrijventerreinen.

Monitoren van vraag en aanbod.

In het advies van STEC wordt aandacht gevraagd voor het monitoren van de ontwikkelingen in het aanbod (ook bestaande markt) en de vraag. In dat licht kunnen we melden dat we in mei de afronding verwachten van de eerste vastgoedmonitor. Deze monitor is opgezet in het verlengde van de vorig jaar vastgestelde structuurvisie kantoren. Bij de uitwerking daarvan hebben we er echter voor gekozen om niet alleen de kantorenmarkt mee te nemen maar ook de bedrijfsruimtemarkt. We verwachten deze monitor rond de zomer u te kunnen toezenden.

Huisvestingswensen van ondernemers in de stad Groningen.

Voor een beter inzicht in de huisvestingswensen van ondernemers en welke werklocatieconcepten men wenselijk acht hebben we momenteel een afstudeeronderzoek lopen van een student van de RuG. De uitkomsten van dit onderzoek betreffen we in de verdere uitwerking van de strategie.

2.1 Vraag en aanbod in balans.

Het geplande aanbod aan bedrijventerreinen (zowel harde als zachte plannen) is bijna 300 ha (netto). De verwachte vraag op basis van de prognoses is een kleine 100 ha voor de komende 20 jaar. In de voorgestelde strategie (zie onder) is het voorstel om bijna 100 ha definitief als bedrijventerrein te schrappen. De locaties die geschrapt worden zijn: Westpoort fase 2 (75 ha), Meerstad (deels, 15 ha) en Heldenpark (7 ha). Daarbij geldt dat de vermindering van het aanbod bij Meerstad al gerealiseerd is met de herziening van de plannen en de grondexploitatie (raadsbesluit januari 2012). De keuze om Westpoort fase 2 niet te ontwikkelen heeft ons er toe gebracht de grond hiervan af te waarderen met 11 miljoen euro tot agrarische waarde. Dit bedrag is verwerkt in de jaarrekening 2011. Voor het Heldenpark geldt dat de grond geen hoge economische waarde heeft.

Daarmee blijft sprake van een relatief groot overaanbod. Daarvan stellen we voor een groot deel pas na 2020 in ontwikkeling te nemen en pas wanneer daar daadwerkelijk vraag naar is. Dit betreft de locaties: Meerstad (75 ha), Roodehaan fase 2/3 (14 ha) en Westpoort fase 1c (deels, 12 ha). Voor Meerstad is dit conform de recente besluitvorming. Voor Roodehaan betekent dit een herfasering waarvan de vertaling nog moet plaatsvinden in een nieuwe grondexploitatie. Voor Westpoort fase 1c geldt dat een deel daarvan nog in eigendom is van de Suikerunie en gezien de omstandigheden kiezen we de strategie om deze grond voorlopig niet aan te kopen en uit de grondexploitatie te halen. Consequentie is wel dat de afspraken met de Suikerunie moeten herzien.

	Aanbod	In ontwikkeling (actief)	Faseren (passief)	Schrappen
Zernike Science Park	13,6	13,6		
Eemspoort	9,4	9,4		
Roodehaan	27,4	13	14,4	
Westpoort fase 1	69,3	57,3	12	
Westpoort fase 2	75			75
Hoendiep Noord	2	2		
Heldenpark	7			7
Meerstad	90		75,0	15
	293,7	95,3	101,4	97

Met deze strategie gaan we minder ver in het definitief schrappen van locaties dan wat de STEC groep adviseert. We kiezen er voor een groter deel van het programma als (mogelijk) toekomstig aanbod overeind te houden. Belangrijkste reden hiervoor is dat we naar de toekomst toe flexibiliteit en ruimte willen behouden en goed in te kunnen spelen op mogelijke vragen vanuit de markt. Daar komt bij dat we niet in een situatie willen belanden zoals we die het afgelopen decennium hebben gehad van wel vraag maar geen aanbod en dus geen "nee" willen verkopen. Tot slot zien we op een aantal terreinen kansen die niet direct terugkomen in de prognoses maar die mogelijk wel een aanzienlijke ruimtevraag met zich meebrengen. Dit betreft onder andere kansen rond data-warehousing, waar voor Westpoort een businesscase wordt uitgewerkt, en kansen rond energie en energietransitieparken waar diverse ontwikkelingen en initiatieven op dit moment spelen.

Het schrappen danwel herfaseren van bedrijventerreinen brengt, samen met de vertraagde uitgifte van de andere locaties, forse financiële consequenties met zich mee. Een toelichting hierop geven we verder op in dit raadsvoorstel (onder financiële consequenties).

Voorstel 1: De strategie op hoofdlijnen voor de verschillende bedrijventerreinen vast te stellen.

Toelichting: hieronder wordt per locatie de voorgestelde strategie op hoofdlijnen beschreven. Uitwerking zal plaatsvinden in de verschillende projecten.

- Meerstad: het programma aan bedrijventerreinen is teruggebracht van 130 ha naar 85 ha. Netto betekent dit dat er 15 ha aan de "zachte voorraad" wordt onttrokken (90 ha naar 75 ha). Daarnaast staat het programma pas na 2023 in de planning. Te zijner tijd zal nagedacht moeten worden over nadere invulling van het programma (omvang, planning maar met name ook het zoeken van concepten die aansluiten bij de vraag). Vorenstaande strategie komt overeen met de recent herziene plannen (en grondexploitatie) voor Meerstad.
- Westpoort fase 2: het programma wordt teruggebracht van 75 ha (netto) naar 0 ha. Het vastgestelde bestemmingsplan blijft voorlopig gewoon fungeren, maar met de ontwikkeling gaan we niet verder. Mogelijk dat op termijn deze locatie wel weer in beeld kan komen voor grootschalige datacenter-ontwikkelingen. Dit gebied is door de nabijheid van het trafo-station en de route van de Tyco-kabel kansrijk, de focus voor data-warehousing verschuift echter naar Westpoort fase 1b. Komende tijd zal onderzocht worden welke alternatieve ontwikkelmogelijkheden er zijn voor dit gebied. Het voorstel om de grond (NIEGG) af te waarden tot agrarische waarde is opgenomen in de jaarrekening voor 2011.
- Westpoort fase 1: Voor fase 1a (middengedeelte) houden we het programma grotendeels in stand. Wel gaan we kritisch kijken naar de profilering, mogelijk dat delen van het

terrein een ander profiel kunnen krijgen die beter aansluit bij de verwachte vraag. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan zullen we dit komende tijd oppakken. Voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart en de planning is om najaar 2012 de concept-versie in procedure te brengen. Voor fase 1b (westelijke deel) wordt momenteel een businesscase opgesteld voor data-warehousing. Voor fase 1c (oostelijke deel) is het voorstel om een deel (ca. 12 ha) voorlopig niet te ontwikkelen. Dit deel is nog in eigendom van de Suikerunie waarmee een bestuurlijke afspraak is gemaakt. Het voorstel is om deze grond (voorlopig) niet aan te kopen en dit deel uit exploitatie te halen. Het resterende deel van fase 1c zal gefaseerd in ontwikkeling worden gebracht. Daarbij is de gedachte om langs de reeds bestaande danwel aangelegde infrastructuur in kleine stappen aanbod op de markt te brengen (deels kleinschalig, deels wonen/werken). Dit om stapsgewijs en flexibel aan te sluiten bij de zich aandienende vraag.

- Zernike Science Park: Voor verdere ontwikkeling wordt gefocust op de aansluiting bij de planontwikkeling rond de Energy Academy en EnTranCe (proeftuin voor energie waar inmiddels voorbehandeling is aangevraagd). Komende tijd zal de planvorming en profilering rond de Energy Campus verder vorm krijgen en wordt gewerkt aan het opstellen van een visie-document waarin ambities en afspraken van de partners worden vastgelegd. In dat kader is het mogelijk dat ook het bestaande bestemmingsplan c.q. stedenbouwkundig plan aanpassing behoeft om de marktpotentie van Zernike te vergroten. Bij de herziening van de grondexploitatie in 2011 is overigens al 10 ha afgeboekt. Deze 10 ha is in mindering gebracht op het geplande aanbod (nog 13 ha netto uitgeefbaar).
- Roodehaan: de 1^e fase (13 ha) is sinds kort in uitgifte. Fase 2 en 3 (totaal 14,4 ha) worden pas na 2020 voorzien. Een forse herprofilering van dit gebied is voorlopig niet nodig. Wel zal in de herziening van het bestemmingsplan nog goed gekeken worden naar flexibiliteit en aansluiting bij de vraag. Daarnaast wordt gekeken of in het kader van het vervallen van de zuidtangent het gebied kan opschuiven richting de A7 waardoor het een betere positionering krijgt. Daarbij wordt afgezien van een uitbreiding van het gebied.
- Eemspoort: fase 2b is in 2011 in uitgifte genomen. Ook hier zal in het kader van de herziening van het bestemmingsplan kritisch naar de programmering gekeken worden, maar is forse herprofilering niet aan de orde. Daarnaast geldt dat voor de zone langs de Olgerweg een heroverweging van het bestaande programma (wonen-werken) gemaakt zal worden. Dit gezien het feit dat de ontwikkeling niet loopt en de potentie voor de combinatie van wonen en werken, gezien de grote afstand tot de stad, te klein lijkt. Uitwerking en integrale beschouwing hiervan zal op projectniveau plaatsvinden en bij de herziening van het bestemmingsplan worden betrokken.
- Hoendiep-Noord (2 ha): Het geplande programma (wonen-werken, kleinschalige bedrijfs-huisvesting) sluit goed aan bij de vraag en houden we voorlopig in stand. Daarnaast is deze locatie in beeld voor mogelijke vestiging van het crematorium. Voorlopig is ontwikkeling echter nog niet aan de orde gezien het proces rond de beëindiging van de overeenkomst met de ontwikkelaar voor dit gebied.
- Heldenpark (7 ha): Het voorstel is deze geplande locatie te schrappen als bedrijventerrein. Wel is het Heldenpark nog in beeld voor mogelijke vestiging van een crematorium, het schrappen als bedrijventerrein heeft daar geen consequenties voor. Voor deze locatie geldt dat het financiële risico zeer beperkt is, gezien de lage boekwaarde.
- Driebond: Het betreft een bestaand bedrijventerrein waar in het kader van verlegging van de ringweg gestudeerd wordt op een kleine uitbreiding (2 ha) van het gebied. Realisatie hiervan is afhankelijk van de marktvraag.
- Winschoterweg: Een onderzoek loopt naar mogelijke ontwikkeling van een locatie voor watergebonden bedrijvigheid (in combinatie met waterberging). Gezien het specifieke marktsegment zien we hier kansen voor verdere ontwikkeling.

De strategie ten aanzien van het schrappen en (her)faseren van bedrijventerreinen is ook op kaartbeeld vastgelegd (zie bijlage 1). In bijlage 2 is per bedrijventerrein de huidige en beoogde strategie kort samengevat.

3. Reductie plancapaciteit en afsprakenkader Regio Groningen-Assen.

Ook regionaal wordt gewerkt aan een reductie van de plancapaciteit. Daarbij is inmiddels in concept overeenstemming bereikt over de te schrappen bedrijventerreinen en de bedrijventerreinen die pas onder voorwaarden ontwikkeld zullen worden. We zijn in dat opzicht positief over de resultaten die tot nu toe zijn bereikt.

In de regio is sprake van een totale voorraad van ruim 600 ha aan plancapaciteit (hard en zacht). De verwachte vraag ligt tussen de 180 ha en 240 ha. STEC heeft voorstellen gedaan om ca. 400 ha te schrappen dan wel pas onder voorwaarden te ontwikkelen. In het laatste portefeuillehoudersoverleg was overeenstemming over het schrappen van in totaal bijna 200 ha aan plannen.

Naast de, door ons aangedragen, locaties in Groningen (Westpoort fase 2, Meerstad deels) betreft dit Leeksterveld fase 3 (20 ha), Nieuw-Roden (10 ha) en Messchenveld 1b (50 ha) in Assen. Daarnaast is bijna 200 ha aangereikt dat pas ontwikkeld zal worden onder voorwaarden. Aandachtspunt in dit kader is nog de positie van Kranenburg-zuid. Daarbij is opgemerkt dat zolang dit "onder mediation" is we hier geen uitspraken over zullen doen. Wel is aangegeven dat in juni hier naar verwachting meer duidelijk over is.

Komende tijd worden de afspraken verder uitgewerkt in de vorm van een regionaal afsprakenkader. Daarbij is de gedachte om te komen tot een regionaal instemmingsmodel dat verder gaat dan de huidige afstemming rond bedrijventerreinen. Hierin wordt overigens nauw samen opgetrokken met het woningbouwdoossier. Het doel is om uiteindelijk nog voor de zomer (stuurgroep 13 juli 2012) definitieve afspraken te maken. Voor de uitwerking van deze afspraken is het noodzakelijk om de gemeentelijke inbreng hiervoor vast te stellen.

Voorstel 2: De gemeentelijke inbreng voor de uitwerking van de afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen in regionaal verband vast te stellen.

Toelichting: De gemeentelijke inbreng voor de afronding van de regionale afspraken hebben we, in het verlengde van de voorgestelde strategie in voorstel 1, als volgt geformuleerd:

- de gemeentelijke inbreng voor wat betreft te schrappen locaties zijn: Westpoort fase 2 (75 ha), Meerstad (deels, 15 ha), en Heldenpark (7 ha). Met het schrappen van bijna 100 ha leveren we een forse bijdrage in de vermindering van het regionale overaanbod;
- Westpoort fase 1c (deels, 12 ha), Roodehaan fase 2 en 3 (14 ha) en Meerstad (75 ha) gaan we herfaseren en worden pas ontwikkeld wanneer er voldoende marktvrage is;
- we zijn bereid positief mee te denken in de uitwerking van een regionaal instemmingsmodel.

Kader

Zoals aangegeven is de marktanalyse aangekondigd in de notitie MUST 2011-2014 (vastgesteld door de raad in januari 2011). In de raadsbrief over de voortgang van het MUST (december 2011) is reeds een weergave gegeven van de eerste resultaten van het onderzoek en de verwachte vraagprognoses. Verder heeft u tijdens de informele bijeenkomst met de raadscommissies R&W/W&I over bedrijventerreinen (19 januari jl.) ook een toelichting gehad over dit onderzoek. Toegezegd is daarbij om de raad binnen afzienbare tijd nader te informeren over de uitkomsten van het onderzoek.

Parallel aan het gemeentelijke traject wordt ook regionaal samen gewerkt om te komen tot een reductie in het overaanbod aan bedrijventerreinen en het maken van goede afspraken hierover. Zoals aangegeven worden via het portefeuillehoudersoverleg Economie voorstellen voorbereid die volgens planning in juli 2012 door de stuurgroep RGA moeten worden vastgesteld.

Argumenten/afwegingen

-

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De marktanalyse is in samenwerking met de Regio Groningen-Assen uitgevoerd. Voor de kwalitatieve analyses zijn een aantal panels georganiseerd waarbij mensen vanuit verschillende disciplines betrokken zijn (ondernemers, huisvestingsadviseurs, buurgemeenten, wetenschappers. Ook is nog een korte telefonische ronde gehouden langs een aantal Groningse ondernemers die verhuisplannen hebben of onlangs zijn verhuisd. In de analyse en adviezen heeft STEC deze inbreng verwerkt.

Financiële consequenties

Op basis van de marktanalyse kunnen we concluderen dat er sprake is van een veranderende en lagere (verwachte) marktvraag ten opzichte van een paar jaar geleden. Dit leidt tot een lager uitgiftetempo en een overaanbod aan bedrijventerreinen. Deze uitkomsten vragen om ingrijpende keuzes ten aanzien van het (geplande) aanbod aan bedrijventerreinen. Hiertoe hebben we hiervoor een aantal voorstellen gedaan.

De financiële consequenties zijn tweërlei. Enerzijds zijn er financiële gevolgen verbonden aan het overaanbod van gronden voor bedrijventerreinen en het uit productie nemen van deze gronden. Anderzijds heeft een lager uitgiftetempo ook in financieel opzicht negatieve gevolgen voor een grondexploitatie. Uit de analyse van het aanbod blijkt dat circa 100 ha in de komende jaren overbodig is. Eén van de oplossingsrichtingen om het overaanbod te reduceren is het niet in ontwikkeling nemen van Westpoort fase 2 (75 ha) en 30 ha bedrijventerrein in Meerstad. De gronden van Westpoort fase 2 zijn ondergebracht in het nog te ontwikkelen grondbezit. In de rekening 2011 is een voorziening getroffen van € 11 miljoen om de boekwaarde van Westpoort 2 te reduceren tot agrarische waarde. In de recent vastgestelde grondexploitatie is al een voorziening getroffen voor de gronden van Meerstad.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek moeten we in de jaren 2012-2030 uitgaan van een gemiddelde uitgifte van ca. 5 ha op stedelijk niveau. Tot voor kort gingen wij uit van een gemiddeld uitgiftetempo van 10 ha bedrijventerrein per jaar in de stad. De verminderde vraag leidt tot een vertraging van het afzettempo van de gronden op de lopende grondexploitaties van bedrijventerreinen en daarmee tot afname van de financiële resultaten. Ten behoeve van de waardering van de grondexploitaties en het grondbezit in de jaarrekening 2011 is een grove inschatting gemaakt van de voorziening die getroffen moet worden in verband met deze vertraging. Op basis van het nieuwe scenario van 5 ha per jaar – ruwweg verdeeld over 2,5 ha aan de westkant en 2,5 ha aan de oostkant van de stad – en uitgaande van de bestaande grondexploitaties, betekent dit dat er voor de risico's rond de bedrijventerreinen een verliesvoorziening getroffen moet worden van 25 miljoen euro. De voorziening is met name getroffen voor Westpoort en Roodehaan. Het gaat om een voorziening voor de kosten die samenhangen met de vertraging in de afzet van gronden.

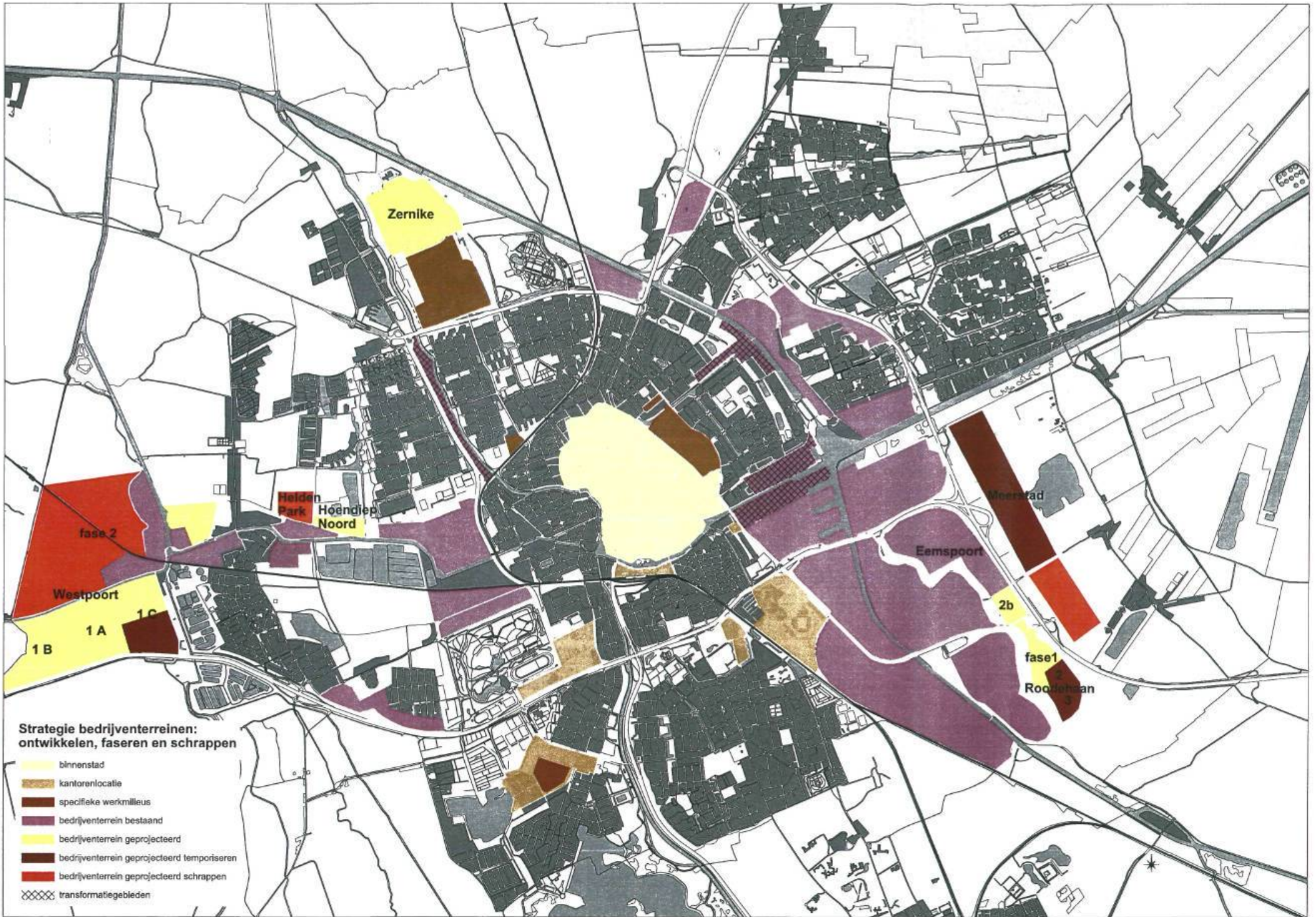
In de komende periode wordt gewerkt aan een herziening van de grondexploitaties waarbij in detail de uitkomsten van dit onderzoek, de genomen besluiten daarover en de mogelijke kansen worden verwerkt. Dan pas kunnen de financiële consequenties goed in beeld worden gebracht.

Naar verwachting zijn de herzieningen in het najaar van 2012 gereed om ter besluitvorming voorgelegd te worden.

Realisering en evaluatie

De raad wordt voorgesteld om de marktanalyse opgesteld door STEC en Bureau Louter als uitgangspunt te nemen in de verdere keuzes ten aanzien het bedrijventerreinenbeleid.

Op basis daarvan komen we tot de voorstellen zoals die eerder verwoord zijn. De keuzes hierin worden komende tijd verder uitgewerkt op projectniveau in de herziening en aanpassing van (bestemmings)plannen en grondexploitaties. Daarnaast zijn deze keuzes leidend voor de uitwerking en de afronding van de regionale afspraken.



Bijlage 2: Strategie bedrijventerreinen Groningen

Bedrijventerrein	Netto hectare	Start uitgifte	Huidige profiel	Voorgestelde strategie	Voorgestelde profiel	Uitwerking/acties
Zernike	13,6	gestart	Hoogwaardig	Ontwikkelen	Hoogwaardig, focus op thema energie, ruimte voor energietransitie en energie-opwekking	1. Uitwerken planen Energie Campus. 2. Opstellen 'visiedocument' en afsprakenkader met RUG en HG (najaar 2012)
Westpoort 1a	27,6	2008	Modern gemengd	Ontwikkelen	Deel modern gemengd, deel kleinere kavels (langs Hoendiep)	1. Herziening bestemmingsplan en grondexploitatie
Westpoort 1b	17,8	2014	Modern gemengd, grootschalig	Ontwikkelen	Modern gemengd, grootschalig Focus op data-centers	1. Herziening bestemmingsplan en grondexploitatie 2. Uitwerking Businesscase data-centers
Westpoort 1c	32,1	2019	Modern gemengd, wonen-werken langs Roderwolderdijk	Ontwikkelen (20 ha, gefaseerd) Herfaseren (12 ha)	Meer kleinschalige kavels en wonen/werken. Deelplannen gefaseerd op de markt brengen om te kijken waar vraag naar is	1. Herziening bestemmingsplan en grondexploitatie 2. Uitwerking ontwikkeling in kleine stappen
Westpoort 2	75	Voor 2020	Gemengd en werkterrein	Schrappen	n.v.t.	1. Afwaardering opnemen in de jaarrekening 2. zoektocht alternatieve invulling/benutting
Roodehaan 1	13	2012	Gemengd en werkterrein	Ontwikkelen	Grotendeels ongewijzigd, check i.h.k.v. herziening bestemmingsplan	1. Herziening bestemmingsplan en grondexploitatie
Roodehaan 2/3	14,4	2015/2017	Gemengd en werkterrein	Herfaseren na 2020 en afhankelijk van de marktvaart	Grotendeels ongewijzigd, check i.h.k.v. herziening bestemmingsplan	1. Herziening bestemmingsplan en grondexploitatie
Eemspoort	9,4	2011	Modern gemengd		Grotendeels ongewijzigd, check i.h.k.v. herziening bestemmingsplan + uitwerking programma Olgerweg	1. Herziening bestemmingsplan 2. Uitwerking programma Olgerweg
Hoendiep-Noord	2	Voor 2020	Wonen/werken	Afhankelijk van afhandeling traject Partion	Wonen/werken, kleinschalig	1. Ontwikkelingen rond Partion afwachten
Heldenpark	7	PM	Kleinschalig	Schrappen	n.v.t.	1. Afwaardering opnemen in de jaarrekening
Meerstad	90	Na 2020	Gemengd	Deels schrappen (15 ha) Deels herfaseren na 2023 (75 ha) en afhankelijk van de marktvaart	T.z.t. bepalen afhankelijk van marktvaart en situatie	1. T.z.t. bepalen afhankelijk van marktvaart en situatie

Bijlage 3: Toelichting en samenvatting Marktanalyse Stec Groep en Bureau Louter

1. Onderzoek Louter en Stec

In de zomer van 2011 is, samen met de Regio Groningen-Assen, de opdracht verstrekt voor een onderzoek c.q. marktanalyse naar de ontwikkeling van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in de stad en de regio. In de offerte-uitvraag is aandacht gevraagd voor een kwalitatieve en vernieuwende benadering en is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een combinatie van bureau's (1+1=3). Uiteindelijk is de opdracht gegund aan de Stec Groep (in combinatie met Zandbelt & v.d. Berg, een stedenbouwkundig bureau) en Bureau Louter. Het daadwerkelijke onderzoek is in september vorig jaar gestart.

Bureau Louter heeft een uitgebreide en zeer gedetailleerd kwantitatief onderzoek gedaan naar de (verwachte) ontwikkeling van de werkgelegenheid en de vertaling daarvan naar prognoses voor toekomstige ruimtebehoefte. STEC heeft dit onderzoek gebruikt voor de verdere analyse en heeft daarnaast een meer kwalitatieve verdieping gemaakt t.a.v. de verwachte ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen en werklocaties. Daarvoor hebben zij o.a. via een aantal panels (bedrijven, huisvestingsadviseurs, buurgemeenten, wetenschappers) input opgehaald. Daarnaast zijn voor de gemeente Groningen een aantal sessies gehouden met betrokkenen vanuit de dienst RO/EZ en is ook in regionaal verband de uitkomsten van het onderzoek besproken. Het resultaat van dit onderzoek ligt inmiddels voor in een tweetal rapportages. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies samengevat.

2. Algemene conclusies

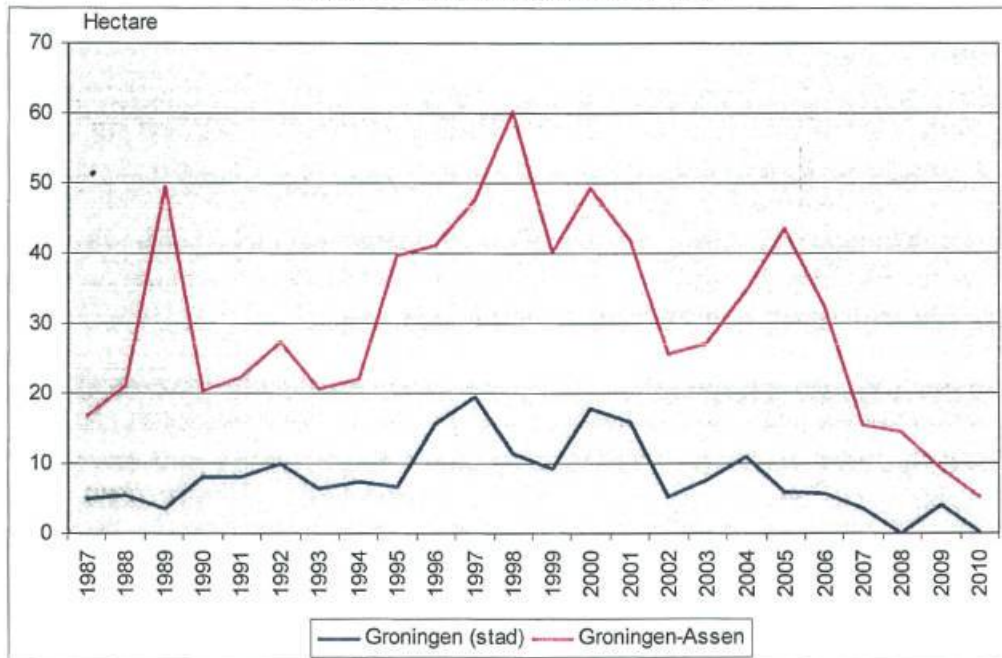
In het onderzoek worden een aantal algemene conclusies getrokken:

- De vraag naar bedrijventerreinen/werklocaties is een lokale/regionale vraag; 90% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen 25 kilometer. Dit wordt ook bevestigd door het beperkte aantal bovenregionale verhuisbewegingen. Over de afgelopen 10 jaar zijn dit er slechts 14 geweest voor de provincie Groningen (gekeken naar vestigingen > 25 km).
- De economie van Groningen wordt gekenmerkt door enerzijds heel veel kleine (M)KB-bedrijven en anderzijds enkele hele grote bedrijven en instellingen. Bijna 90% van het aantal vestigingen heeft minder dan 5 werknemers, terwijl aan de andere kant zo'n 45% van de werkgelegenheid zich bevindt in bedrijven met meer dan 100 werknemers.
- Groningen is de banenmotor van de regio; zowel het aantal arbeidsplaatsen per vierkante kilometer als per 1000 inwoners is het hoogste van de regio.
- De grootste werkgelegenheidsgroei in de stad heeft zich afgelopen periode voor gedaan in/nabij de binnenstad en langs de randen.
- De werkgelegenheid op bedrijventerreinen is verhoudingsgewijs in de stad Groningen (en ook in Assen) een stuk lager.

3. Vraagontwikkeling afgelopen periode

De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren fors teruggelopen, dit geldt zowel voor de stad Groningen als voor de Regio (zie ook figuur 1). Verklaring hiervoor is voor een groot deel te vinden in de stagnerende economische ontwikkeling. Daarnaast is echter door Louter ook geanalyseerd dat ook andere factoren een rol spelen. Ten eerste de structurele trend dat het potentieel aan naar bedrijventerreinen verplaatsende bedrijven lager wordt (een lager locatietypevoorkeur effect). Ten tweede de tijdelijke situatie dat het aanbod aan bedrijventerreinen vooral in de periode 2005-2008 laag is geweest, zeker wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat een deel van de voorraad soms (tijdelijk) niet direct uitgifbaar is door opties en reserveringen. Zelfde geldt ook voor de periode eind jaren '90 toen we een grotere vraag naar bouwrijpe kavels kenden dan op dat moment in aanbod.

Figuur 1. Uitgiftecijfers 1987-2010



4. Verwachte ontwikkeling werkgelegenheid

De verwachtingen over de toekomstige ontwikkelingen zijn gebaseerd op een op maat gemaakte raming op grond van economische prognoses van het Rijk zoals die in de BLM-methode gebruikt worden. De BLM-methode is een algemeen geaccepteerd ramingsmodel voor de behoefte van werklocaties voor de lange termijn. De BLM neemt de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling als basis en vervolgens wordt deze met aannamen over de ruimtebehoefte per arbeidsplaats vertaald naar een toekomstige ruimtevraag. Bureau Louter heeft de BLM-raming verfijnd en voor de gemeente Groningen en de Regio Groningen-Assen een uitgebreide en gedegen raming voor de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gemaakt, waarin eventuele fouten uit inputgegevens voor de raming zijn gecorrigeerd en belangrijke parameters op maat zijn gemaakt. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Bij de berekening van de ruimtevraag is uitgegaan van de twee meest waarschijnlijke toekomstscenario's van het CPB (Strong Europe en Transatlantic Market-scenario

Tabel 1: ontwikkeling werkgelegenheid (in de stad en regio)

Sector	SE-scenario 2030		TM-scenario 2030	
	Groningen	RGA	Groningen	RGA
industrie	--	-	--	-
distributie	-	-	--	-
kennisintensieve diensten	++	+	+	+
verzorgende commerciële diensten	+	+	+	+
non-profitsector	++	++	++	+
overig	0	0	0	0

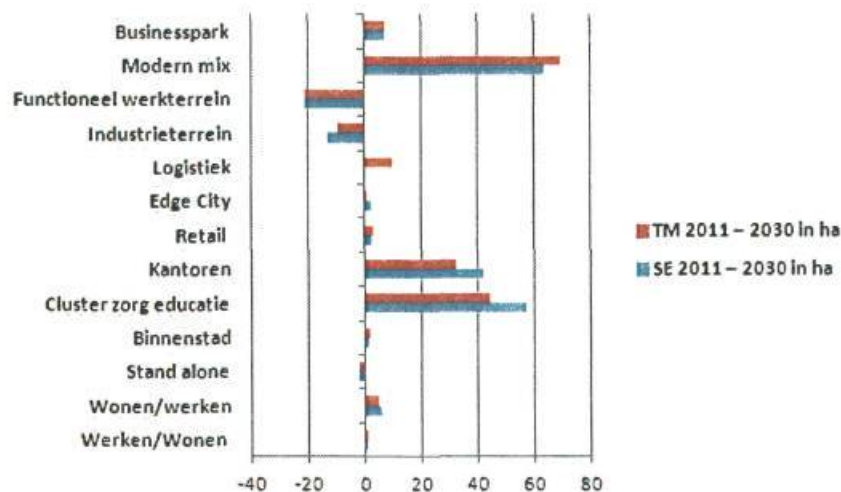
Op basis van de twee meest waarschijnlijke scenario's van CPB (SE en TM)

Algemene conclusie is dat zelfs bij het hoogste groeiscenario de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen duidelijk achterblijven bij de gemiddelde groeipercentages die de afgelopen twee decennia gangbaar waren. Beperkingen in het arbeidsaanbod (een afnemend aantal inwoners van 15 tot 65 jaar en een minder sterke groei van het deel daarvan dat werkt dan in het verleden) vormt daarvoor de reden. De sterkste procentuele groei van de werkgelegenheid wordt voorzien in sectoren als onderwijs, zorg en ICT. In vrijwel alle sectoren die relatief sterk zijn georiënteerd op bedrijventerreinen neemt het aantal arbeidsplaatsen af (industrie, groothandel, transport en bouwnijverheid). De enige uitzondering is perifere detailhandel, waar nog wel groei wordt voorzien.

5. Prognoses ruimtevraag bedrijventerreinen¹

In Groningen neemt het aantal arbeidsplaatsen in bedrijventerreinsectoren (industrie, distributie en overig - hoofdzakelijk bouw) op bedrijventerreinen naar verwachting af in de komende twintig jaar. Brede sectoren als consumentendiensten, non-profit en – vooral – kennisintensieve diensten zullen naar verwachting nog groei vertonen op bedrijventerreinen. Er wordt dus een verdere verschuiving voorzien op de Groningse bedrijventerreinen van activiteiten die traditioneel op bedrijventerreinen zijn gevestigd naar andere typen (diensten)activiteiten.

Figuur2: uitbreidingsvraag uitgesplitst per werklocatie



In figuur 2 is de uitbreidingsvraag weergegeven verdeeld over verschillende werklocatiemilieu's. Verwacht wordt dat de behoefte aan locaties voor industrie en zware bedrijvigheid in hoge milieuhindercategorieën afneemt. Wel wordt nog behoorlijke groei verwacht aan vraag naar locaties voor modern-gemengde bedrijvigheid én gerelateerd aan zorg en onderwijs. Verder behoefte aan kleinschalige locaties waar gewoond en gewerkt kan worden in een gemengd woon-werkmilieu's en behoefte aan kantoren en kantoorachtigen op allerlei typen locaties. In tabel 3 zijn de ontwikkelingen tot 2030 vertaald naar prognoses voor de vraag naar bedrijventerreinen en werklocaties (ook andere werklocatieconcepten). Conclusie is de ruimtebehoefte tot 2030 veel lager is dan deze in het verleden was (en naar de toekomst toe eerder geprognosticeerd was). Daarbij wordt nog aangevuld dat uit de

¹ De vraag naar bedrijventerreinen wordt berekend als de totale werkgelegenheid maal het deel daarvan dat op een bedrijventerrein is gevestigd maal het ruimtebeslag per arbeidsplaats, conform de BLM-systematiek. Verder is het goed om te benadrukken dat deze prognoses beleidsarm zijn. Er is dus geen rekening gehouden met beleidsambities, promotie en acquisitie en inzet van partijen die effect kunnen hebben op de ruimtevraag.

berekeningen naar voren komt dat met name in de periode na 2020 de uitbreidingsvraag zelfs nagenoeg helemaal wegvalt. Dat betekent overigens niet direct dat de vraag naar bedrijventerreinen daarmee geheel opdroogt. Als gevolg van ontrekkingen van werkfuncties op bestaande terreinen zal er altijd behoefte blijven (vervangingsvraag).

Tabel 2: Prognose vraag naar werklocaties 2011-2030

	SE 2011 – 2030	TM 2011 - 2030
Bedrijventerreinen Uitbreidingsvraag	59	75
Bedrijventerreinen Vervangingsvraag	22	22
Totaal bedrijventerreinen	81	97
Niet-bedrijventerreinen Uitbreidingsvraag	115	91
Totaal werklocaties	196	188

6. Confrontatie met het aanbod

Een confrontatie van het totale aanbod (bijna 300 hectare, zie tabel 3) met het aanbod laat zien dat het overaanbod groot is. Naast een kwantitatieve mismatch is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch. Veruit het meeste aanbod (direct uitgeefbaar en harde plannen) is te vinden in het segment gemengd en werkterrein. Gezien de kwalitatieve vraag naar werklocaties in vergelijking tot het aanbod ligt het voor de hand om waar mogelijk te komen tot faseren, schrappen en herprofilering van werklocaties in Groningen, zodat het profiel van de Groningse werklocaties meer overeenkomst vertoont met de toekomstige vraag.

Tabel 3: Aanbod bedrijventerreinen in stad Groningen

Status	naam terrein	netto ha	eerste nitgifte	Segment
direct uitgeefbaar				
	Zernike Park	13,6	gestart	hoogwaardig
	Eemspoort	9,4	gestart	werkterrein
	Westpoort fase 1a	27,4	gestart	gemengd en werkterrein
	Roodehaan	13	gestart	gemengd en werkterrein
	Subtotaal	63,4		
harde plannen				
	Westpoort 1b/c	41,9	2012	gemengd en werkterrein
	Roodehaan fase 2/3	14,4	2020	gemengd en werkterrein
	Westpoort fase 2	75	voor 2020	gemengd en werkterrein
	Subtotaal	131,3		
zachte plannen				
	Hoendiep Noord	2	voor 2020	wonen/werken
	Meerstad	90	na 2020	hoogwaardig en gemengd
	Heldenpark	7	pm	kleinschalig
	Subtotaal	99		
totaal aanbod		293,7		

Criteria voor harde en zachte plannen is het wel/niet hebben van een vastgesteld bestemmingsplan

In de confrontatie van vraag en aanbod wordt verder geconstateerd dat er een meer gedifferentieerde vraag op Groningen afkomt. De dynamiek in de economie speelt zich in de toekomst steeds meer af in stedelijke gebieden. De aanzuigende werking van de grote stad neemt zal steeds verder toenemen. Oorzaak is onder andere krimp en vergrijzing in het ommeland en de daarmee gepaard gaande vermindering van het voorzieningenniveau. Dit betekent dat er in de toekomst ook een meer gedifferentieerd aanbod nodig is. De toekomstige vraag zit daarbij vooral in de multifunctionele urbane locaties en minder in de traditionele werklocaties.

7. Adviezen STEC: strategische keuzes, randvoorwaarden en voorstel

Om te komen tot een succesvolle werklocatiestrategie geeft STEC een acht-tal adviezen. Deze worden hieronder weergegeven direct gevolgd door de consequenties voor onze werklocaties:

1. Ga bij de vraag naar werklocaties uit van een bandbreedte tussen SE en het TM scenario

- De nieuwe BLM-ramingen geven aan dat de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Groningen sterk vermindert. Bij de prognose adviseren we u uit te gaan van een bandbreedte SE- en TM scenario, als zijnde de meest waarschijnlijke scenario's voor de gemeente Groningen.
- Dit betekent in de werklocatiestrategie een omslag in denken. In plaats van uit te gaan van groei, moet men nu in sommige segmenten uitgaan van krimp. Met name in de traditionele sectoren (functionele werkterreinen) is de teruglopende vraag het grootst.
- De vraag verandert niet alleen in kwantitatieve zin, ook kwalitatief. De vraag wordt meer divers. Dit heeft consequenties voor het aanbod, ook dit moet meer divers worden.

2. Monitor uitgifte en aanbod

- Bedrijventerreinenbeleid dat altijd actueel is, omdat de stad de vinger aan de pols houdt in vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Toekomstige werklocaties selecteren als toekomstige locaties die afhankelijk van de vraag een specifiek en onderscheidend actueel profiel kunnen krijgen.
- Minder blauwdrukplannen ontwikkelen, maar inzetten op een kiemstrategie.

3. Groningen heeft de beste kansen: zet daarop in!

- Richt bedrijventerrein in voor speciale doelgroepen met een sterk imago. Ontwikkel niet voor de middelmaat, zo creëer je vlees noch vis.
- Belangrijk zijn de look&feel van een locatie. Dit betekent enkele duidelijke randvoorwaarden voor een bepaalde ontwikkeling. Alles kan en mag zolang het in overeenstemming is met 'het DNA' van de locatie.

4. Houd naast uw speerpunten vooral aandacht voor kleine ondernemers

- Richt uw terreinen zo in dat ook rekening wordt gehouden met de huisvestingseisen en -wensen van het bestaande kleinschalige lokale bedrijfsleven.
- Monitor nu al locaties voor uw speerpunten, bijvoorbeeld locaties in de zorg.
- Breng de huisvestingseisen en -wensen van het bestaande lokale bedrijfsleven in beeld.
- Flexibiliteit in het aanbieden van locaties is belangrijk.
- De groei van het aantal zzp'ers moet worden opgevangen. Zij zitten bij voorkeur in de stad in het woonmilieu. U moet daarom voldoende ruimte hebben in het milieu wonen/werken.

5. *Ontwikkel nieuwe concepten die aansluiten bij de kwalitatieve vraag*

- Er is meer differentiatie in uw huidige en toekomstige aanbod nodig.
- Kies die locaties die het beste zijn in hun soort. Dit zijn de locaties met de beste locatiekenmerken, beste ontsluiting, ligging aan de goede kant van de stad, etc.
- Flexibele kavelmaten zijn een belangrijke succesfactor in het ontwikkelen van terreinen.
- Werken in het woonmilieu is de laatste jaren in opkomst. Maak dat mogelijk door woongebieden zo in te richten dat er naast wonen ook ruimte is voor werken.
- Bij de nieuwe werklocaties gaat het om een duidelijk profiel. Een duidelijk profiel van een terrein, met een uniforme verschijningsvorm en uitstraling zijn veel belangrijker dan dezelfde clusters van bedrijvigheid.
- In de toekomst richt u zich als stad Groningen veel meer op een bepaalde 'look & feel' van het gebied; een toekomstig DNA. In het hier en nu is het dan wenselijk dat het bestemmingsplan ontwikkelingen faciliteert die passen binnen deze gebiedsidentiteit, als letterlijk 'kiem' voor de toekomst

6. *Economische keuzes in samenhang met financiële keuzes*

- Versterking van het onderscheidend vermogen van locaties.
- Genoegen nemen met de ontwikkeling van locaties die soms minder rendabel zijn in financiële zin indien deze belangrijk zijn voor de Groningse economie.

7. *Kies tussen plannen*

- Er zullen locaties geschrapt moeten worden die nog in de planning opgenomen staan.
- Locaties die nu een gemengd profiel hebben, zullen geherprofileerd moeten worden.

8. *Hanteer de SER-ladder in de planning en de uitgifte van uw werklocaties*

- Bij toepassing van de SER-ladder voor werklocaties op beleidsniveau moet al in de planvorming van nieuwe werklocaties de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond.
- Meer dan nu het geval is wordt in de behoefte ook het bestaand aanbod meegenomen. Dat wil zeggen beschikbare kavels op nieuwe terreinen, maar ook het bestaande lege vastgoed. Dit moet eerst worden gebruikt voordat nieuwe terrein wordt aangelegd. Hiermee zet u in op zorgvuldig ruimtegebruik en ontwikkelt u nieuwe terrein conform de treden van de SER-ladder.

9. *Zonder regionale instemming lukt het niet*

- Gezien het totale overaanbod in de regio is een juiste en stringente afstemming noodzakelijk. Besluiten over het verder brengen van bedrijventerreinen moeten gebonden zijn aan regionale instemming, wat verder gaat als het huidige informeren

Voorstel STEC: faseren, schrappen en herprofilieren van bedrijventerreinen

Op basis van de analyse wordt geconcludeert dat, gezien de kwalitatieve vraag naar werklocaties in vergelijking tot het aanbod, het voor de hand ligt om waar mogelijk te komen tot faseren, schrappen en herprofilering van werklocaties in Groningen. Het voorstel van de Stec Groep aan de Gemeente Groningen is om in totaal zo'n 190 hectare te schrappen. Het gaat om geheel Meerstad (90 hectare), Westpoort fase 1c (22,9 hectare) en Westpoort 2e fase (75 hectare). Daarnaast is het voorstel om Roodehaan (fase 2 en 3) pas te ontwikkelen wanneer er aantoonbaar voldoende marktvrage is die niet elders te faciliteren is. Dit voorstel is ook gedaan in het licht van het proces om ook regionaal te komen tot een planreductie van het overaanbod.

In dat kader heeft Stec ook voor de regio vergelijkbare voorstellen gemaakt. Verhoudingsgewijs levert de gemeente Groningen ten opzichte van het totaal van de regio iets meer in. We beschouwen de Regio Groningen Assen als één entiteit en kiezen voor de beste locaties. Dat wil zeggen dat we vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. We schrappen daarom locaties in segmenten met veel overaanbod en zetten in op locaties en segmenten met veel vraag. Zo is in Groningen veel vraag naar functies die zich op niet-bedrijventerreinen vestigen. Daarom schrappen we relatief veel locaties als bedrijventerrein. Vervolgens wijst Stec op de kansen die er wellicht zijn voor verkleuring en segmentering van het surplus aan bedrijventerreinen richting andersoortige werklocaties. Werklocaties die ruimte bieden voor sectoren waar nog groei verwacht wordt (dienstverlening, zorg en educatie). Daarbij is niet gekeken naar het bestaande of geplande aanbod in die segmenten.