

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1425563

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: "Terrein in Bedrijf, Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad Groningen 2008-2015".

Groningen,

Aan de Raad,

In 1999 heeft uw raad de nota "Ruimte voor Bedrijvigheid" vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen van het bedrijventerreinenbeleid voor de periode tot 2010 neergelegd. Wij zijn nu zeven jaar verder en de veranderende omgeving maakt een heroriëntatie op het huidige beleid noodzakelijk.

De nota "Terrein in Bedrijf" gaat uit van een doordachte combinatie van ruimte op nieuwe bedrijventerreinen en revitalisering van bestaande terreinen. We verwachten de ontwikkeling van bedrijventerreinen flexibeler te laten verlopen en beter in te spelen op de behoeften van ondernemers. Dat willen we doen door af te stappen van de hoge uitgifteambitie, stringente thematisering los te laten, armslag te geven aan nieuwe kantoorachtige ontwikkelingen en een vestigingsprotocol op te stellen dat meer uitgaat van een ruimtelijke verschijningsvorm.

De meeste bedrijven in Groningen zijn gevestigd op de bestaande bedrijven-terreinen. Aandacht voor deze ondernemers en voor hun omgeving zorgt voor een goed vestigingsklimaat. Dat levert een positieve bijdrage aan de economische positie van de stad en aan de werkgelegenheid. Om die reden zetten we met *Terreinwinst* actief in op het revitaliseren van de verouderde terreinen en werken we samen met bedrijven en bedrijvenverenigingen om de kwaliteit en duurzaamheid van de bedrijfsomgeving te verbeteren en op niveau te houden.

Inspraak.

De conceptnota "Terrein in Bedrijf, Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad Groningen 2008-2015" heeft van 7 juni tot en met 5 juli jl. ter inzage gelegen. Iedereen is hierop gewezen door middel van een advertentie in de Gezinsbode van 6 juni 2007. Daarnaast is de conceptnota

toegestuurd naar de bedrijvenverenigingen uit de gemeente Groningen, de Kamer van Koophandel, de Provincie Groningen, de Regio Groningen-Assen en het ministerie van Economische Zaken, Regio Noord.

Op basis van de terinzagelegging van de nota is een zienswijze ingebracht door de gezamenlijke bedrijvenverenigingen en de Kamer van Koophandel (brief d.d. 5 juli 2007, zie bijlage).

De zienswijze van de gezamenlijke bedrijvenverenigingen en de Kamer van Koophandel komt samengevat op het volgende neer:

1. de aandacht voor de bestaande bedrijven en bedrijventerreinen wordt onderschreven;
2. de inzet op de revitalisering van bedrijventerreinen sluit aan op de ontwikkeling die de bedrijventerreinverenigingen doormaken, bevordert de samenwerking tussen gemeente en bedrijven en leidt tot een betere organisatiestructuur bij bedrijventerreinverenigingen;
3. de bedrijvenverenigingen en de Kamer van Koophandel willen samenwerking met de gemeente Groningen nadrukkelijk nastreven met als doel het behouden en versterken van een perfect vestigingsklimaat in de stad;
4. het realiseren van gezamenlijk parkmanagement leeft sterk bij de ondernemers, vooral op het vlak van veiligheid, beheer en onderhoud en gezamenlijke inkoop;
5. het loslaten van de thematisering en meer uitgaan van ruimtelijke verschijningsvormen wordt onderschreven.

De ingebrachte zienswijze van de gezamenlijke bedrijvenverenigingen en de Kamer van Koophandel op de nota "Terrein in Bedrijf" ondersteunt het voorgestelde gemeentelijke beleid op het gebied van bedrijventerreinen. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van de nota "Terrein in Bedrijf".

Besluit.

Op basis van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:
de nota "Terrein in Bedrijf; Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad Groningen 2008-2015" vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Terrein in Bedrijf

Van kwantiteit naar kwaliteit op bedrijventerreinen in de stad
Groningen 2008-2015



Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Gemeente Groningen
Juli 2007

Inhoud

Inleiding	3	
1. De nota Ruimte en Bedrijvigheid, 1999	4	
2. Analyse van de ontwikkelingen	5	
2.1 Lokaal en regionaal	5	
2.2 Vraag en aanbod	6	
2.3 Trends en ontwikkelingen	7	
2.4 De kwaliteit van de bestaande locaties	8	
2.5 Gevolgtrekkingen	9	
3. Nieuw beleid voor bedrijventerreinen	10	
3.1 Een andere uitgifte en indeling	10	
· hoogwaardige bedrijventerreinen		
· gemengde bedrijventerreinen		
· kleinschalige woninggebonden terreinen		
3.2 Kantoren op bedrijfsterreinen	11	
3.3 Bereikbaarheid	11	
3.4 Ontwikkeling nieuwe terreinen	12	
3.5 Instrumenten	12	
· regionale samenwerking		
· parkmanagement		
· zorgvuldige vestiging		
· monitoren		
3.6 Financiering	13	
Conclusie	15	

Inleiding

Voldoende aanbod in alle geuren en kleuren - dat is het doel van een adequaat beleid voor bedrijventerreinen. Dat beleid is nodig voor werkgelegenheid en economische groei in stad en regio. De gemeenteraad legde in 1999 de hoofdlijnen vast in de nota *Ruimte voor Bedrijvigheid*. Uitgangspunt: een sterke positie van de stad in het economisch krachtenveld, meer werkgelegenheid en minder werkloosheid. Een voldoende aanbod van bedrijvenlocaties werd als primaire voorwaarde geformuleerd.

Inmiddels zijn we acht jaar verder. In die jaren is de vraag naar terreinen minder gegroeid dan we verwachtten. De vraag is ook anders geworden: meer gericht op dienstverlening, kantoorachtige accommodatie, meer aandacht voor kwaliteit en uitstraling.

Ook andere ontwikkelingen kregen invloed op de ruimtelijke en economische visie van stad en regio. Een verhoogde binnenstedelijke bouwopgave. Meer aandacht voor water en natuur als structurerende elementen van stedelijke ontwikkeling. Functiemenging.

De bijzondere combinatie van prettig wonen, stedelijke dynamiek en de natuurlijke ruimte van het landschap eromheen wordt de komende jaren nog belangrijker. Dat heeft Groningen vóór in de concurrentie tussen stedelijke regio's. Maar de stad biedt nauwelijks nog extra ruimte naast de bedrijventerreinen die al in ontwikkeling zijn. Daarom bepleit het nieuwe structuurplan zorgvuldig en flexibel omgaan met de bestaande en beoogde locaties. Enkele projecten, zones en uitbreidings-gebieden krijgen prioriteit. Scherpe keuzes in nieuwe ontwikkeling en prioriteit voor het verbeteren van de bestaande terreinen kunnen er samen voor zorgen dat de stad Groningen zich de komende tijd economisch kan blijven ontwikkelen met behoud van een goed woon- en leefklimaat. Dat vraagt om nadruk op het herwaarderen en opnieuw ontwikkelen - revitaliseren - van de bestaande bedrijventerreinen.

Deze nota geeft onze visie weer op kwaliteit en toekomst voor bedrijvenlocaties in de stad Groningen. Een visie die breed gedragen wordt. Tijdens de inspraak zijn geen kritische geluiden vernomen en de bedrijventerreinverenigingen in de stad en de Kamer van Koophandel hebben instemmend gereageerd op de nota en ondersteunen het voorgestelde gemeentelijke beleid.

De nota is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 beschrijft in het kort het beleid voor de bedrijventerreinen vanaf 1999.

Hoofdstuk 2 onderneemt een analyse van de ontwikkelingen en de gevolgen daarvan.

Hoofdstuk 3 komt tot conclusies en formuleert voorstellen voor een nieuwe beleidsaanpak.

Hoofdstuk 1 De nota Ruimte voor Bedrijvigheid, 1999

De nota Ruimte voor Bedrijvigheid, vastgesteld in 1999, had een sterke oriëntatie op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het economisch tij resulteerde in een sterke groeiverwachting voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Het ambitieniveau werd vastgelegd op 20 tot 30 ha per jaar.

Daarnaast zette de nota sterk in op samenwerking binnen de regio. De nota voorzag bovengemiddelde groeikansen voor de noordcorridor in sectoren als ICT, life sciences, energie, transport en logistiek, scheepsbouw en kenniscentra. Volgens TNO-onderzoek zouden die kansen kunnen resulteren in een groei van 60.000 arbeidsplaatsen tot 2030. Daarvoor zou in de regio Groningen-Assen 1000 ha bedrijventerrein nodig zijn, waarvan ongeveer de helft in en rondom de stad Groningen zou moeten komen. Veel werd verwacht van landelijke en internationale acquisitie.

Om de doelstelling van ‘Ruimte voor Bedrijvigheid’ te halen werd ingezet op een hoger uitgiftetempo. Voor de toenemende vraag moest veel grond in ontwikkeling worden genomen. Tot 2010 zou het moeten gaan om ongeveer 250 ha. Ook kwalitatief zou de vraag optimaal tegemoet worden gekomen door thematisering en gerichte voorraadvorming. Alnaargelang hun karakter en ambities zouden de bedrijven kunnen kiezen uit locaties van 8 verschillende signaturen: hoogwaardig, gemengd, kleinschalig, bijzonder stuwend, universiteitgerelateerd, milieugerelateerd, watergebonden en toegesneden op zware bedrijvigheid.

Omdat bereikbaarheid voor het bedrijfsleven van groot en nog toenemend belang was ging de nota uitgebreid in op de projecten die op dat vlak in ontwikkeling waren. Zo werd voor de bereikbaarheid op langere termijn van de regio Groningen-Assen ingegaan op de HSL-Noord, de voltooiing van de A31 (D), de verdubbeling N33, de vaarweg Lemmer-Delfzijl en de baanverlenging van Groningen Airport Eelde.

Het belang van de bestaande bedrijventerreinen werd in 1999 al onderkend. Aangegeven werd dat versterking noodzakelijk was door bedrijventerreinen te revitaliseren met een accent op duurzaamheid en het management van bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 2 Analyse van de ontwikkelingen

Groningen is een broedkamer voor economische bedrijvigheid. Veel bestaande, groeiende en fuserende bedrijven zoeken voortdurend naar ruimte. We rekenen het tot onze verantwoordelijkheid optimaal te voorzien in de vraag naar bedrijfslocaties, zowel op korte als op middellange termijn. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de ontwikkelingen van 1999 tot 2007 - lokale en regionale ontwikkelingen, ruimte en trends in de markt, en de kwaliteitsverbetering die we hebben ingezet met het programma Terreinwinst.

2.1 Lokaal en regionaal beleid

Beleid voor bedrijventerreinen is vooral een lokale en regionale aangelegenheid, met dien verstande dat rijks- en provinciaal beleid op regionaal niveau is verwerkt in de actualisatie van de Regiovisie Groningen-Assen. De rijksnota's van belang in dit verband zijn de nota Ruimte (VROM), de nota Pieken in de Delta (EZ) en het Actieplan Bedrijventerreinen (EZ). Op provinciaal niveau gaat het vooral om het Provinciaal Omgevingsplan.

Een goed aanbod van bedrijfs- en kantoorlocaties is noodzakelijk om onze doelstellingen te realiseren op het gebied van werkgelegenheidsgroei (*'een stad met meer werk, minder werkloosheid'*) en van de kwaliteit van het vestigingsklimaat (*'een stad met een uitstekend vestigingsklimaat'*).

De werkgelegenheidsdoelstelling uit de actualisatie van het Economisch Business Plan (*Stad aan de Slag, 2004*) luidt: circa 135.000 arbeidsplaatsen in het jaar 2010, ofwel een groei van 25.000 ten opzichte van 1999. De doelstelling voor het terugdringen van het aantal werklozen is in de actualisatie aangescherpt van 10.000 niet werkende werkzoekenden (nww) tot 8.500.

In 2004 is de *Stadsvisie* geactualiseerd. Daarin zijn al een paar aanpassingen van het beleid voor bedrijventerreinen verwoord, die in de nota *Van nu naar straks* worden uitgewerkt:

versterken van de regionale samenwerking, inzet op kwaliteitsverbetering en revitalisering, bijstellen van de ambitie voor gronduitgifte, aanpassen van de thematisering.

Met de Regio Groningen-Assen kiezen we nadrukkelijk voor onze rol in het nationaal stedelijk netwerk. Dit betekent dat wij een groot deel van de verstedelijkingstaak op ons nemen (40 % van het Noorden), die zoveel mogelijk in de bestaande stad en langs de T-structuur van A28-A7 gestalte moet krijgen.

De samenwerking binnen de regio Groningen-Assen verloopt op dit moment goed, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Samenwerken op het gebied van bedrijventerreinen is een van de projecten van de regio. Voor de belangrijke bedrijventerreinen worden afspraken gemaakt op het vlak van product, planning en promotie. De afstemming van

product en promotie heeft geresulteerd in een kwaliteitsscorekaart van de 14 belangrijkste bedrijventerreinen en een gezamenlijke brochure. Daarnaast wordt ook kennis uitgewisseld en worden gezamenlijk projecten opgezet.

Ook met enkele gemeenten afzonderlijk hebben we goede contacten opgebouwd en voeren we concrete projecten uit. Deze bilaterale samenwerking is het verst gevorderd met de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren waar we in een gemeenschappelijke regeling het bedrijventerrein Rengers ontwikkelen en uitgeven. De eerste fase is bijna uitverkocht en we bereiden nu fase 2 en 3 voor. Daarnaast hebben we met Hoogezand-Sappemeer het watergebonden bedrijventerrein Westerbroek ontwikkeld, waar enkele bedrijven naar toe zijn verhuisd die in Groningen onvoldoende mogelijkheden hadden zich te ontwikkelen.

2.2. Vraag en aanbod

In 1999 legde de nota *Ruimte voor Bedrijvigheid* een ambitieuze doelstelling neer voor de uitgifte van bedrijventerreinen, namelijk 20 tot 30 ha per jaar. Hoewel de gemeente rond het jaar 2000 economisch fors de wind mee had is de gronduitgifte, ook in de beste jaren, niet ver boven de 20 ha per jaar uitgekomen. De dip van 1999 was het gevolg van een tekort aan uitgeefbare grond; vanaf 2000 kwam Eemspoort op de markt. Daarna is door de teruggang in de economie de uitgifte gedaald naar een niveau rond de 10 ha.

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
8,9	18,7	18,9	23,5	11,6	21,5	20,2	18,5	13	10	8

Bron: Groningen economisch bekeken

ETIN Adviseurs heeft in 2002 vraagramingen voor de Regio Groningen-Assen en voor de regio Groningen (Groningen, Hoogezand en Slochteren) onderzocht in twee varianten: een doorrekening van de gemiddelde uitgifte van de voorgaande vijftien jaar, en een variant gebaseerd op de gemiddelde uitgifte van de voorgaande vijf jaar, de periode van hoogconjunctuur.

Op basis van dezelfde methodiek heeft de gemeente Groningen een vraagraming gemaakt, waarbij is uitgegaan van de periode van vijftien jaar als de meest realistische. Op basis van deze raming werd de behoefte tot 2015 geprognoseerd op 175 ha en tot 2020 op 235 ha. De gemiddelde uitgifte komt hierdoor op 13 ha per jaar voor de gemeente Groningen. Deze raming is meegenomen in de actualisatie van de stadsvisie *Van nu naar straks*. De doelstelling voor uitgifte werd vervolgens vastgesteld op 15 tot 20 ha per jaar.

Na de recorduitgifte van kavels in 2000 en 2001 (boven 20 ha) is door de terugval van de economie de terreinuitgifte gedaald, maar op een lager niveau is de verkoop wel doorgegaan. De uitgifte heeft zich in de afgelopen drie jaar gestabiliseerd op 8 tot 10 ha voor de stad Groningen. Het merendeel van de kavels is verkocht op Eemspoort. Daarnaast zijn kavels verkocht op Zernike, Kranenburg en op de kleinschalige werklocaties Noorderhoogebrug en Ruskenveen.

In de onderstaande tabel zijn de bedrijventerreinen opgenomen die vóór 2010 op de markt komen. Duidelijk is dat dit aanbod vooral bestaat uit locaties die nu nog niet kunnen worden uitgegeven.

	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar
Eemspoort	2	8
Hoendiep-Noord		3
Heldenpark		10
Zernike	15	20
Eemspoort Zuid		20
Westpoort		70
Totaal	17	131

Groningen wordt in de komende tijd geconfronteerd met een tekort aan gemengde bedrijventerreinen (voor productie, handel, logistiek e.d.). De uitgifte van Eemspoort is al zover gevorderd dat er geen vrij uitgeefbare kavels meer zijn. Dat geldt ook voor Ruskenveen en Noorderhoogebrug. Zernike heeft nog wel grond maar is vooral bestemd voor bedrijven gelieerd aan de kenniscluster en bedrijven uit de sectoren IT/life sciences.

Het beleid was gericht op de ontwikkeling van vier bedrijventerreinen in de periode tot 2010: Westpoort, Kranenburg-Zuid, Driebond-Oost, Eemspoort-Zuid. Rond 2010 zou daar Euvelgunne- Oost aan worden toegevoegd. Door vertraging in afzonderlijke projecten en het niet doorgaan van

Driebond-Oost is er geen grond meer op voorraad. Kranenburg-Zuid hebben we bewust in de wacht gezet om problemen op de kantorenmarkt te voorkomen. Op dit moment zijn er twee bedrijventerreinen in ontwikkeling, Eemspoort-Zuid en Westpoort, die niet eerder dan begin 2008 op de markt komen. Verder proberen we de uitgifte van Eemspoort fase 2B te versnellen; dit gebied was in private handen en is recentelijk door ons overgenomen. Met deze aanvulling van ongeveer 8 ha kunnen we deels voorzien in de behoefte aan nieuw terrein.

Omdat in de afgelopen jaren de vraag minder sterk is gegroeid was er tot 2006 voldoende grond beschikbaar. Als die vraag de stijgende lijn had vastgehouden zoals verwacht in 1999, hadden we de afgelopen jaren al te maken gekregen met tekorten.

2.3. Trends en ontwikkelingen

Bedrijfsverplaatsingen zijn over het algemeen een lokale aangelegenheid. Veruit het grootste deel betreft zgn. interne bedrijfsmigratie, die plaatsvindt binnen de gemeente Groningen ($\pm 80\%$).

Externe bedrijfsmigratie, van en naar Groningen, is weliswaar goed voor 20% van de totale migratiestroom maar blijft goeddeels beperkt tot de regio: van de bedrijven die van buiten naar de gemeente Groningen zijn gekomen is 70% afkomstig uit de regio Groningen-Assen. Het aantal verhuizers vanuit de rest van Nederland is, evenals het aantal buitenlandse vestigers, de afgelopen jaren zeer beperkt geweest.

Het merendeel van de vraag naar bedrijventerreinen richt zich op de categorie gemengd/transport. Deze categorie nam vooral haar intrek op Eemspoort. Daarnaast is gebleken dat ook de doelgroepen watergebonden bedrijvigheid, stuwende bedrijvigheid

en milieugerelateerde bedrijvigheid grotendeels naar volle tevredenheid op een gemengd bedrijventerrein kunnen worden gehuisvest, mits ze daar de gewenste voorzieningen aantreffen en passen binnen de bestemming.

Van de zwaardere, milieugerelateerde bedrijvigheid en bedrijven met veel transportbewegingen hebben we de afgelopen jaren moeten constateren dat het steeds lastiger wordt ze in de stad te laten migreren. Omdat we de komende jaren met meer uitplaatsingen zullen worden geconfronteerd als gevolg van transformatie en herstructurering, is het noodzakelijk hiervoor de komende jaren voldoende ruimte te reserveren. Een aantal van deze bedrijven hebben we kunnen huisvesten op Rengers en Westerbroek in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

Het huisvesten van kleine en woninggebonden bedrijven heeft een grote vlucht genomen. De terreinen die daar in de afgelopen jaren speciaal voor ontwikkeld zijn - Ulgersmaborg-Noord, Noorderhoogebrug en Ruskenveen - liepen in een hoog tempo vol. Bedrijven die daar niet meer terecht konden moesten naar Eemspoort of een locatie buiten de stad zoeken.

Het bedrijfsleven ‘verdient’ steeds verder. Dat is een verandering die zich binnen bedrijven afspeelt en niet tot Groningen of tot bedrijventerreinen beperkt is. Het accent verschuift van industrie naar dienstverlening en van goederen naar diensten. Activiteiten met een grote kennis-input blijven hier, andere verdwijnen naar het buitenland en daarvoor in de plaats komen er meer dienstverlenende bedrijven. Als gevolg van toenemende mondiale concurrentie is een sterke tendens waarneembaar tot specialisatie en vergroting van marktgebieden. Bedrijven worden opgesplitst of stoten taken en werkzaamheden af. Door deze verregaande specialisatie maken (middel)grote ondernemingen gebruik van een groot netwerk van toeleveranciers van producten en diensten. Dit leidt ertoe dat nieuwe bedrijven zich richten op afgesplitste werkzaamheden of functies die vroeger binnen een bedrijfsverband geïntegreerd waren zoals onderhoud, logistiek, catering, productontwikkeling, administratie, productie en dergelijke. De informatietechnologie maakt het mogelijk dat niet alle bedrijfsfuncties fysiek bij elkaar zijn gehuisvest. Overdracht van documenten en zelfs overleg kan over grote afstanden plaatsvinden via een goede ICT- infrastructuur. Deze ontwikkelingen veranderen de ondernemersbehoefte aan ruimte. We praten dan nog niet over de groei van de publieksgerichte functies en leisure op bedrijventerreinen.

Op de dynamiek van deze trend zien we de grenzen tussen de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt vervagen. De bestaande tweedeling, bedrijventerrein óf kantorenlocatie, sluit niet meer aan bij de praktijk van veel bedrijven. Hun huisvestingsbehoefte is niet in alle gevallen te betitelen als bedrijfsruimte óf als kantooruimte, maar als ruimte bedoeld voor een combinatie van kantoor- en bedrijfsactiviteiten zoals research, laboratorium, kantoor, opslag, kleinschalige distributie. Daarnaast stellen gebruikers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en de omgeving.

In veel bestemmingsplannen zien we nog een kavelsgewijze toedeling van kantoor- en

productieruimte in de verhouding van ongeveer 20-80 %. De panden die nu gebouwd worden wijken sterk af van deze verhouding. In de nieuwe bestemmingplannen wordt die verandering al meegenomen door een groter deel tot kantoorruimte te bestemmen. Kantoorfuncties krijgen hierdoor steeds meer ruimte op de bedrijventerreinen.

Naast productiebedrijven met meer kantoorbehoefte vestigen zich ook meer 100%-kantoor-bedrijven (makelaars, accountants, adviesbureaus e.d.) op bedrijventerreinen. Aangetrokken door lagere grondprijzen, goede bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en de feitelijk toegenomen kantoorruimte. Het komt regelmatig voor dat kavels na uitgifte worden (onder)verhuurd aan kantoorgebruikers of dat migrerende bedrijven hun pand verkopen aan een kantoorgebruiker.

Hebben we bij de eerste uitgifte van de kavel nog enige invloed op de aard van het bedrijf, bij verhuur of verkoop aan een opvolgende gebruiker is deze invloed zo goed als weg. Op dit moment wordt alleen opgetreden als het bedrijf een vergunning nodig heeft waarbij blijkt dat de functie volgens het bestemmingsplan niet past.

Ook daar waar we specifieke sectoren toestaan met 100 % kantoor(achtig) gebruik, zoals research & development of ICT, is de handhaving in de praktijk lastig. Het thematisch label van een bedrijventerrein blijkt dan ook moeilijk overeind te houden. Tijdens de laagconjunctuur stond het onder sterke druk. Vooral op Kranenburg, maar ook op Zernike leidt dit nu bij de uitgifte van nieuwe kavels tot complexe beoordelingssituaties.

2.4. De kwaliteit van de bestaande locaties

Kwaliteit van bedrijventerreinen als uitgangspunt. Zo luidde de in 2001 door de gemeenteraad vastgestelde nota, bedoeld om in de discussie over steeds schaarser wordende ruimte tot de juiste keuzes te komen. De nota was een uitwerking van *Ruimte voor Bedrijvigheid* uit 1999, met name van het voornemen bestaande bedrijventerreinen te vernieuwen, de duurzaamheid te vergroten en de samenwerking met de ondernemers te verbeteren.

Om tot een goede afweging te komen hebben we 2002 de omvang van de vernieuwingsopgave laten inventariseren. Uit dit onderzoek - van Oranjewoud en Kolpron - kwam naar voren dat het zou gaan om herstructurering van 440 ha stedelijk bedrijventerrein, veelal aangelegd in de periode 1950 - 1980. Bijna de helft van het totale areaal aan bedrijventerreinen. De urgentie van revitalisering was daarmee wel duidelijk.

In datzelfde jaar startte dan ook de operatie *Terreinwinst: samenwerken aan de kwaliteit van bedrijventerreinen*. Kwaliteitsverbetering door revitalisering, gecombineerd met kwaliteitsbehoud op nieuwe, bestaande en gerevitaliseerde terreinen. In het kader van *Terreinwinst* maken we met de ondernemers afspraken over gezamenlijke investeringen in goed beheer, optimale voorzieningen en een positief imago, nu en in de toekomst.

Op dit moment werken we aan de revitalisering van Winschoterdiep/Eemskanaal, Hoendiep en Ulgersmaweg. Onder de noemer *Korte Klappen* hebben we in de afgelopen jaren op diverse bedrijventerreinen specifieke verbeteringen aangebracht (groenperken, voetpaden, verlichting e.d.) om het functioneren en de uitstraling te verbeteren. Dat betrof o.a. Euvelgunne en Ulgersmaborg.

In de afgelopen jaren is landelijk een discussie ontstaan over het ruimtegebruik en de uitstraling van bedrijventerreinen. Aanleidingen tot de discussie was de doelstelling - in de Nota Ruimte van VROM - voor 23.000 ha nieuw bedrijventerrein. De discussies gingen over het resultaat in arbeidsplaatsen, extensief ruimtebeslag en de veelal eenvormige uitstraling van 'dozen langs de snelweg'.

Inmiddels is het besef doorgedrongen dat het anders moet, zowel bij overheden als het bedrijfsleven. Probleem daarbij: wie doet wat. Provincies, gemeenten en ondernemersbranche kijken naar elkaar in de hoop dat de ander begint omdat een andere aanpak veel energie vergt, lees: het nodige kost. In de lange rij van adviseurs heeft de VROM-raad zich in een advies aan de regering uitgesproken voor meer regie en regionale samenwerking, meer aandacht voor verouderde bedrijventerreinen en een betere samenwerking met ondernemers in de vorm van parkmanagement.

2.5 Gevolgtrekkingen

De afgelopen jaren is het themagerichte beleid voor bedrijventerreinen gaan schuiven. De uitgifte bleef achter bij de prognose en de geplande terreinen werden niet of vertraagd ontwikkeld. Dat had tot gevolg dat een deel van de bedrijven niet op de beoogde themaplek terechtkwam.

We hebben ook geconstateerd dat de behoefte van de bedrijven is veranderd: de kantoorachtige functies groeiden en (daarmee) ook de aandacht voor de kwaliteit van de omgeving.

In lijn met deze ontwikkelingen hebben we onze aandacht vooral gericht op de bestaande bedrijventerreinen. In de vorm van een integrale aanpak: samenwerken en communiceren met ondernemers, gericht op transformatie en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen. Hierdoor konden we efficiënt gebruik bevorderen van schaarser wordende ruimte en tegemoetkomen aan een meer kritische benadering van rijk en provincies, die uitbreidingsplannen meer expliciet gaan afwegen tegen de mogelijkheden binnen het bestaande stadsareaal.

We komen tot de conclusie dat het bedrijventerreinenbeleid moet worden aangepast omdat het niet meer spoort met de huidige ontwikkelingen en opvattingen. We wachten niet tot 2010, maar geven nu een nieuwe richting aan en kijken daarbij zeven jaar vooruit, tot 2015.

Doel van het bedrijventerreinenbeleid blijft onveranderd: kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte bieden aan de economische ontwikkeling van de stad, waarin het bedrijfsleven concurrerend kan ondernemen en werkgelegenheid floreert.

De belangrijkste wijziging is dat we nu het oog richten op een breed aanbod van duurzame bedrijventerreinen - nieuwe én bestaande - die passen bij de behoefte van de ondernemers. Dat betekent ook dat we de bestaande indeling in thema's loslaten en een nieuwe indeling voorstellen waarin bestaande en nieuwe bedrijventerreinen passen. De bedrijvenverenigingen ondersteunen van harte deze verbreding van het spectrum inclusief de inzet op revitalisering.

Een uitwerking van deze beleidsvisie vormt het onderwerp van het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 3 Nieuw beleid voor bedrijventerreinen

Waar in 1999 de bestaande bedrijventerreinen nog in de kantlijn stonden, stellen we nu voor in te zetten op een integraal beleid voor bestaande en nieuw te ontwikkelen gebieden. De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt daarin afgestemd op wat de bestaande terreinen kunnen bieden.

3.1 Een andere uitgifte en indeling

Efficiënt gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen vraagt om een andere planning en een ander uitgiftebeleid. Geen maximalisatie van de uitgifte door een onbeperkt aanbod, maar een optimaal aanbod van ruimte binnen de verschillende clusters van bedrijventerreinen.

Door deze keus passen we ook de doelstelling aan van de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. Het uitgangspunt van 20 tot 30 ha per jaar in 1999, in 2004 al teruggeschroefd naar 15 à 20 ha, brengen we verder terug tot gemiddeld 13 ha per jaar. Om in de komende jaren wel weer een buffer aan nieuwe bedrijfshectares te vormen gaan we in de planning van de gezamenlijke grondexploitaties uit van een gemiddelde ontwikkelingsopgave van 16 ha per jaar. Als de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen aanslaat en de prijs/kwaliteitsverhouding gelijk komt aan die van nieuwe terreinen, zal naar verwachting de hervestiging op bestaande terreinen in de komende jaren toenemen. Dat spoort met de prijsstijging voor nieuwe bedrijfskavels in de afgelopen jaren: het prijsverschil tussen de bestaande en nieuwe terreinen wordt kleiner. We zullen er daarbij voor waken binnen de regio te ver uit de pas te lopen. Een te groot verschil kan leiden tot een vertrek van bedrijven uit de stad.

Bij de indeling streven we een beperkte clustering na, uitsluitend naar omvang en verschijningsvorm. In de praktijk bleek het onderscheid in 8 thema's c.q. doelgroepen niet werkbaar. We willen uitgaan van drie clusters van bedrijventerreinen:

- hoogwaardige terreinen (met of zonder zichtlocatie)
- gemengde terreinen (incl. stuwende, transport-, milieu- en watergerelateerde terreinen)
- kleinschalige/ woninggebonden terreinen.

Met de verschijningsvorm beoordelen we vooral de uitstraling die het bedrijf wil en kijken niet naar het type bedrijf. De milieucategorieën blijven gewoon bestaan.

De ruimte voor detailhandel op bedrijventerreinen (gdv/pdv) valt buiten dit beleid.

Voor de vestiging van deze doelgroep is afzonderlijk beleid in voorbereiding.

Deze aanpak past bij de veranderende behoeftes van bedrijven en maakt de vestigingsvoorwaarden duidelijker. Deze wijze van indelen wordt al toegepast in o.a. Amsterdam en Den Haag.

Om enigszins vertrouwd te raken met de voorgestelde indeling hebben we hieronder de clusters uitgewerkt. Zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen zijn erin ondergebracht, waarmee de indeling een variant is op het advies van het onderzoeksbureau Stec-groep.

Hoogwaardige bedrijventerreinen - Het gaat hier om bedrijventerreinen met een kantoorachtige uitstraling van productie-, onderzoeks- en ontwikkelingsbedrijven. De terreinen hebben de uitstraling van een kantoorlocatie maar zijn volgens het bestemmingsplan een bedrijventerrein. De belangrijkste discussie voor dit cluster is het toestaan van zakelijke dienstverlening die ook op een kantoorlocatie terecht kan. Het gaat om de huidige bedrijventerreinen Zernike en Kranenburg- Noord en het toekomstige terrein Kranenburg-Zuid. Het ruimtebeslag van dit type bedrijven is 10 tot 15 % van het totale areaal aan bedrijfsruimte.

Gemengde bedrijventerreinen - De grootste categorie, die 60 tot 70 % van het totale areaal omvat. Daarbinnen brengen we nog een onderverdeling aan. We onderscheiden modern gemengd (zoals Eemspoort, Westpoort, Driebond), gemengd/transport (Euvelgunne, Koningsweg, Hoendiep, Peizerweg en delen van Westpoort) en werkterreinen (Winschoterdiep, Ulgersmaweg, De Hoogte, Vierverlaten). Binnen de categorie gemengde terreinen onderscheiden we ook enkele speciale bedrijfsgroepen vanwege de benodigde kade- of milieuruimte of zichtbaarheid. We kiezen ervoor geen speciale terreinen voor deze groepen in te richten, maar ruimte te reserveren op nieuwe gemengde terreinen. Daarnaast kan ook op bestaande bedrijventerreinen de gewenste ruimte worden geboden.

Kleinschalige woninggebonden terreinen - De vraag naar deze locaties heeft ook de komende jaren een substantieel karakter, al blijft het verwachte ruimtebeslag met 20 % bescheiden. De terreinen zijn relatief klein en kunnen een buffer vormen tussen woonwijken en grotere bedrijventerreinen. Als bestanddeel van functiemenging kunnen deze terreinen voor de toekomst een grotere rol gaan spelen, met name bij revitalisering.

3.2 Kantoren op bedrijventerreinen

In ons economisch beleid zetten we in op werkgelegenheidsgroei door het stimuleren van kansrijke clusters en kennisontwikkeling, in samenhang met de in stad gevestigde topvoorzieningen als UMCG, RUG, Hanzehogeschool en Martiniziekenhuis. Dergelijke kennis- en innovatieve bedrijven zijn met hun researchfaciliteiten, laboratoria en kleinschalige productie vaak bedrijven in de eerder genoemde ‘tussencategorie’: geen echt kantoor, ook geen productie-, handels- of transportonderneming.

Met het toestaan van kantoren op bedrijventerreinen willen we tegemoetkomen aan een markt vraag, zowel waar het gaat om veranderingen in huisvestingswensen, als om gewenste locatieprofielen van de panden. We zien ‘verdiensting’ als een structurele trend die een passende beleidslijn vraagt. Aan die lijn zullen we randvoorwaarden koppelen om te voorkomen dat bedrijventerreinen in kantorenlocaties veranderen - immers, daardoor zouden enerzijds gebruikers van de ‘klassiekere’ bedrijfsruimte geen plek meer kunnen krijgen en anderzijds de kantoorlocaties leeglopen. Een lastige materie die verdere uitwerking vraagt. Het gaat om vertaling in bestemmingsplannen, heeft impact op het grondbeleid en vereist ook specifieke handhaving. De problematiek vertoont dan ook overeenkomsten met het fenomeen

detailhandel op bedrijventerreinen, reden waarom we overwegen het een met het ander integraal uit te werken.

We zien mogelijkheden om kantoorachtig gebruik op bedrijventerreinen uit te breiden als daarvoor de volgende zaken worden geregeld.

- We staan kantoorachtige bedrijfspanden toe op kennisgerelateerde en hoogwaardige terreinen met zichtlocatie en op de moderne gemengde terreinen
- We hanteren daarbij als definitie van ‘kantoorachtig’ een aandeel kantoorvloer tot maximaal 50% per pand, dat kan worden opgerekt naar maximaal 70% kantoorvloer per kavel, zodat een groter deel van de bedrijven met een bovengemiddeld aandeel kantoorvloer in principe terecht kan op bedrijventerreinen
- We houden vast aan ons kantorenbeleid (voor 100% kantoren) met dien verstande dat ook aan kantoorachtigen met 70-100% kantoren meer flexibiliteit zal worden geboden voor vestiging op een kantorenlocatie, mits passend binnen de verschijningsvorm van die locatie
- Aan 100 % kantoren geven we ruimte op bedrijventerreinen tot een maximum van 500 m² bvo of 25 arbeidsplaatsen per bedrijf.

3.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen blijft ook de komende jaren onze aandacht houden. Door de Langmanmaatregelen, op dit moment in uitvoering, verbetert de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen langs de zuidelijke ringweg. Daarnaast worden de westelijke en de noordelijke ringweg de komende jaren beter bereikbaar gemaakt. Ook maatregelen die vanuit de revitalisering worden ondernomen zorgen voor een betere bereikbaarheid op de bedrijventerreinen. Daarbij richten wij ons ook op het verbeteren van de bereikbaarheid per fiets.

Een punt van zorg blijft de bereikbaarheid van de stad als zodanig. De maatregelen op de zuidelijke ringweg geven de komende jaren lucht, maar onduidelijk is voor hoe lang. Nieuwe maatregelen zullen nodig zijn om de doorstroming in latere jaren op gang te houden. Positief is dat de wegverbinding in Duitsland (A31) er ligt en de verdubbeling van de N33 er aankomt. Het vervoer over het water kan groeien als de maatregelen in het kader van de vaarweg Lemmer-Delfzijl over een paar jaar zijn uitgevoerd. Wanneer de Raad van State tot een positieve uitspraak komt over de langverwachte baanverlenging op Groningen Airport Eelde, kan dit een impuls geven aan vervoer door de lucht en de (inter)nationale bereikbaarheid van de stad Groningen.

3.4 Ontwikkeling nieuwe terreinen

De ontwikkeling in de naaste toekomst wordt gedomineerd door twee zeer grote terreinen, Westpoort en Meerstad. Hun grootschaligheid maakt het noodzakelijk ze gefaseerd en voor meerdere doelgroepen te ontwikkelen.

Daarnaast komt binnenkort Eemspoort-Zuid op de markt en worden enkele kleinschalige terreinen voor specifieke doelgroepen ontwikkeld. Hoewel het wenselijk is snel te starten met uitgifte van de eerste kavels hebben we niet de behoefte de terreinen snel vol te krijgen. Wel willen we voldoende voorraad houden om in de behoefte aan nieuwe locaties te kunnen voldoen. De aanpassing van het uitgiftetempo

is al verwerkt in de grondexploitaties van Westpoort en Eemspoort-Zuid.

Eemspoort-Zuid, ongeveer 30 ha groot, is bestemd voor gemengde bedrijven en voor bedrijven die zich richten op be- en verwerking van reststoffen en energieconversie. De oorspronkelijke gedachte van een geheel op milieu/energie/recycling gericht terrein is verlaten - deze markt bleek beperkt en de ruimte op Zuidoost wordt de komende jaren schaars. Daarnaast speelt de beeldkwaliteit nog een rol: Eemspoort-Zuid wordt het eerste zichtpunt van de stad als men vanuit oostelijke richting via de A7 binnenkomt.

Westpoort zal in de komende periode kunnen voldoen aan een groot deel van de behoefte aan bedrijvenareaal. Het gebied kent een aantal sterke punten door zijn ligging ten westen van de stad, de directe aansluiting op de A7, de ontsluiting op de digitale snelweg en een ambitieus pakket aan parkmanagement. Deze punten maken het terrein niet alleen regionaal toonaangevend maar zorgen ook dat Westpoort (inter)nationaal goed kan meekomen. Van het totale gebied van 200 ha wordt eerst 70 ha ontwikkeld.

Meerstad wordt het eerste grote bedrijventerrein in Groningen (130 ha) waarvan wij als gemeente niet de regie voeren. In opdracht van een consortium van private en publieke partijen - waaronder de gemeente Groningen - is Bureau Meerstad daarvoor eerstverantwoordelijk. In dit stadium is nog onduidelijk hoe het bedrijfsareaal in Meerstad ontwikkeld zal worden. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling en de uitgifte sporen met onze beleidskaders zullen we de plannen nauwgezet volgen; duidelijk is wel dat de uitgifte niet voor 2016 zal beginnen.

3.5 Instrumenten

Regionale samenwerking - In de nota Ruimte voor Bedrijvigheid hebben we ons nadrukkelijk uitgesproken voor een regionale aanpak. In de afgelopen jaren zijn we tot een vorm van samenwerking gekomen die vertrouwen geeft voor de toekomst. Voor ons is die samenwerking van belang omdat we alleen in dit verband kunnen zorgen voor voldoende aanbod in alle geuren en kleuren. In alle gevallen gaat het om maatwerk: uiteraard hebben we een open oog voor ondernemers die kiezen voor een vestiging in Groningen, maar bepaalde nieuw- en hervestigers willen we ook ruimte kunnen aanbieden buiten de stad.

De projectgroep bedrijventerreinen van de regio Groningen-Assen heeft in 2006 een werkplan opgesteld dat is geaccordeerd door de stuurgroep. Hierin zijn doelstellingen opgenomen voor meer afstemming en samenwerking op basis van projecten en activiteiten op het vlak van planning, ontwikkeling en promotie. Daarnaast blijven we inzetten op bilateraal samenwerken met de omliggende gemeenten, evenals met Hoogezand-Sappemeer en Assen.

Parkmanagement - Met de ontwikkeling van parkmanagement op de bedrijventerreinen in Groningen willen we komen tot meer samenwerking van en met de ondernemers en een gedeelde verantwoordelijkheid voor de gezamenlijke en openbare ruimte. Binnen het programma Terreinwinst wordt hier actief aan gewerkt, zowel op de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. Om ervoor te zorgen dat de verantwoordelijkheid ook daadwerkelijk door iedereen wordt gedragen, werken we

voor nieuwe bedrijventerreinen aan een opzet van parkmanagement met verplichte deelname. Deze vorm wordt nu uitgewerkt voor Eemspoort-Zuid. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de Kamer van Koophandel en de bedrijvenvereniging VBZO. Afhankelijk van de besluitvorming in dit traject zal ook voor Westpoort parkmanagement ingevoerd worden.

Zorgvuldige vestiging - Het hier voorgestelde beleid voor bedrijventerreinen vraagt ook om een andere begeleiding van bedrijven die een (her)huisvestingsoptie overwegen. Het gaat ons niet in de eerste plaats om het verkopen van een kavel maar om het faciliteren van een bedrijf dat zich voor een vestigingsvraagstuk geplaatst ziet. Door in een vroeg stadium met een ondernemer mee te denken kunnen meerdere oplossingsrichtingen worden gezien: vestiging op een nieuw bedrijventerrein maar ook hervestiging op een bestaand terrein of ruimte creëren op de bestaande locatie. In het kader van Terreinwinst en revitalisering proberen we op tijd bij de ondernemer aan tafel te zitten, waardoor we kunnen bereiken dat het bedrijf meer opties afweegt dan alleen de verhuizing naar nieuw. Dit kan worden opgenomen in een soort vestigingsplan dat met de ondernemer wordt opgesteld. Inmiddels hebben we al goede ervaringen opgedaan met contacten die bij het Bedrijvenloket worden gecoördineerd. Vandaar uit wordt geschakeld met verschillende disciplines zoals kavelverkoop, stedenbouwkundige inpassing en vergunningverlening. Deze vorm van begeleiding ondersteunt het bedrijf in zijn zoekproces en behoedt de ondernemer voor een lange en ongewisse reis langs verschillende loketten en bureaus. Geheel volgens de beginselen van Stad en Stadhuis.

Monitoren - Beoordeling van bedrijventerreinen alleen op het aantal verkochte vierkante meters is niet meer van deze tijd. Rond de uitgiftecijfers groeit discussie omdat ze geen inzicht geven in het vestigingsklimaat en de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen. Aspecten als bedrijfstypes, beheer, werkgelegenheid, ruimtegebruik en duurzaamheid moeten ook betrokken worden bij de beoordeling. Dan pas krijgen we een goed beeld van het functioneren van de gebieden en van de stedelijke economie op de bedrijventerreinen. Om de 20 bedrijventerreinen in de komende periode beter te kunnen volgen ontwikkelen we een monitor, aansluitend op de monitoring van kantoren, toerisme en detailhandel die we al uitvoeren.

3.6 Financiering

Binnen het programma bedrijventerreinen is de aandacht in de afgelopen jaren opgeschoven van uitsluitend nieuw ontwikkelen naar het herontwikkelen en upgraden van oudere terreinen. Deze verschuiving heeft ook financiële consequenties. Binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten zijn doorgaans complexer en kosten meer geld, dat bovendien lastiger terug te verdienen is. Maar ook het ontwikkelen van nieuwe terreinen wordt duurder. Dat komt door de sterk gestegen verkoopprijzen voor landbouwgronden en de kosten van grote infrastructuur voor de bereikbaarheid van de nieuwe terreinen. Dit betekent dat we als gemeente meer middelen moeten reserveren en daarnaast veel energie moeten steken in het genereren van subsidies en bijdragen vanuit de markt.

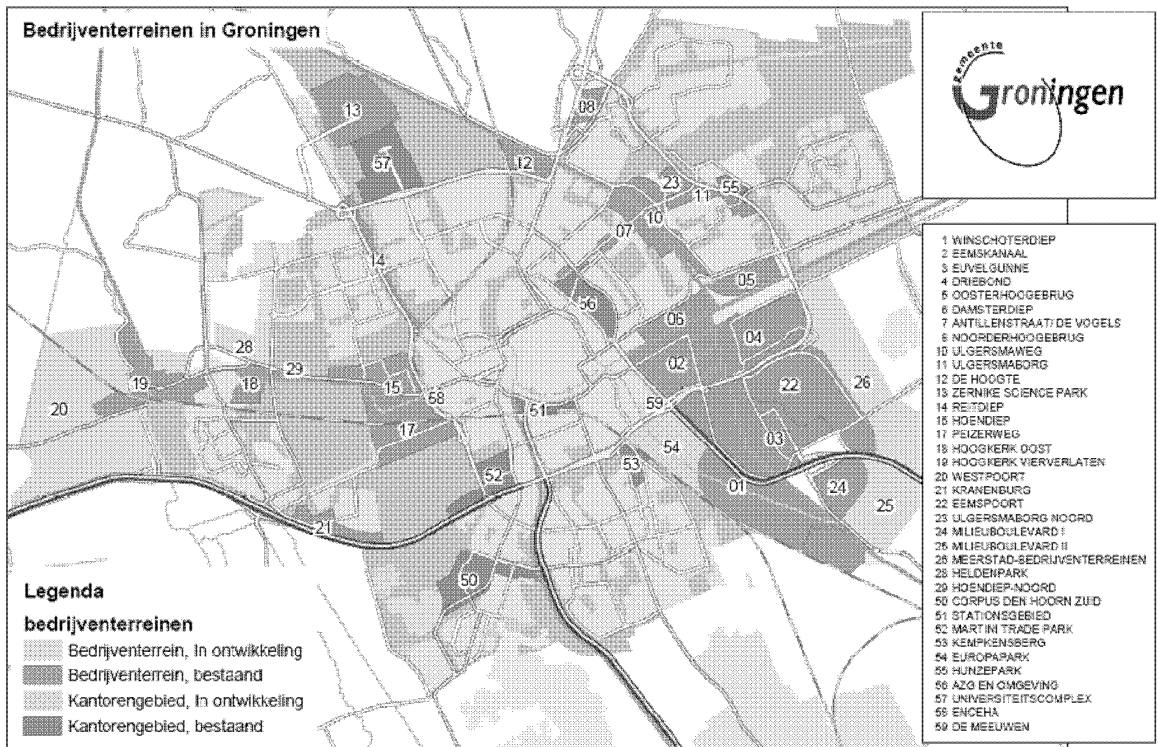
Nieuwe bedrijventerreinen - De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen moet

budgetneutraal plaatsvinden: de kosten moeten goedge maakt worden door de grondopbrengsten en eventuele subsidies. Alleen waar 'bovenwijkse' voorzieningen nodig zijn levert de gemeente een daadwerkelijke bijdrage. Daarnaast nemen we als ontwikkelaar het risico van mogelijk verlies. In 2006 hebben we voor het laatst subsidie gekregen voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, voor Westpoort. Het ziet ernaar uit dat in de komende periode geen geld meer beschikbaar komt voor nieuwe ontwikkeling. Meerstad zal het straks op eigen kracht moeten doen.

Revitalisering - Voor het revitaliseren van bedrijventerreinen is veel geld nodig. Om de veroudering om te buigen moet worden geïnvesteerd in een hoger kwaliteitsniveau zonder dat daar binnen afzienbare tijd opbrengsten tegenoverstaan. De financierbaarheid van de maatregelen is daarom de belangrijkste risicofactor. Grote investeringen moeten worden gedekt uit subsidies, private bijdragen en gemeentelijke budgetten. Succes hangt mede af van de bereidheid van ondernemers om ook in financiële zin mee te werken. Niet voor niets hebben we bij de start van Terreinwinst als voorwaarde gesteld dat we alleen in gezamenlijkheid met de ondernemers de revitalisering oppakken.

Voor het gemeentelijk aandeel in de revitalisering hebben we de afgelopen jaren voor een bedrag van ongeveer € 5 miljoen aan Keuzenota-middelen besteed in het programma Terreinwinst. Tot 2010 zal nog ongeveer € 3 miljoen nodig zijn om de resterende plannen uit te voeren.

Ten aanzien van de subsidies voor revitalisering richten we ons op Kompas, waar de komende periode nog mogelijkheden liggen, en op de Topper-regeling. Die komt voort uit het Actieplan Bedrijventerreinen van het ministerie van EZ, specifiek gericht op herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Voor de periode tot 2010 heeft EZ hiervoor bijna € 150 miljoen beschikbaar. Daarvan hebben wij tot nu toe ongeveer € 5 miljoen ontvangen voor de revitalisering in Zuidoost. Binnenkort hopen wij opnieuw voor een subsidiebedrag in aanmerking te komen.



Conclusie

De in deze nota geschetste ontwikkelingen en omstandigheden brengen ons tot de conclusie dat andere accenten nodig zijn in het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen. Daarbij kunnen we ons baseren op de samenhangende mogelijkheden van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. We stappen af van de hoge uitgifte-ambitie en laten de thematisering los. Die aanpassing is overigens al in praktijk gebracht door het aanhouden van Kranenburg-Zuid en een beperking in de gronduitgifte van de grotere terreinen zoals Westpoort.

De meeste bedrijven in Groningen zitten op de bestaande bedrijventerreinen. Aandacht voor deze ondernemers en voor hun omgeving zorgt voor een goed vestigingsklimaat. Dat levert een positieve bijdrage aan de economische positie van de stad en aan de werkgelegenheid. Om die reden zetten we met *Terreinwinst* actief in op het revitaliseren van de verouderde terreinen en werken we samen met bedrijven en bedrijvenverenigingen om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren en deze vervolgens op niveau te houden.

Het huidige tekort aan nieuwe bedrijventerreinen willen we opvangen door de ontwikkeling van Eemspoort fase 2b, Eemspoort-Zuid en de eerste fase van Westpoort.

Uitgangspunt is dat een doordachte combinatie van ruimte op nieuwe en revitalisering van bestaande terreinen moet kunnen voldoen aan de vestigingswensen van nagenoeg alle ondernemers.

We verwachten de ontwikkeling van bedrijventerreinen flexibeler te laten lopen en beter in te spelen op de behoeften van ondernemers door het loslaten van strikte thematisering, het armslag geven aan nieuwe kantoorachtige ontwikkelingen en een vestigingsprotocol dat meer uitgaat van ruimtelijke verschijningsvorm dan van de aard van het bedrijfsproces.

Duidelijk is dat we bij toenemende schaarste zorgvuldig moeten omgaan de bestaande ruimte. Aan die omgang willen we met de bedrijven samenwerken om te komen tot een gedeelde verantwoordelijkheid voor de omgeving. Daarbij hoort dat we ondernemers ook willen ondersteunen in de afweging van hun huisvestingsopties en in het zoekproces naar optimale vestigingsmogelijkheden. Daarbij betrekken we naast de stedelijke mogelijkheden ook die van omliggende gemeenten en die van de Regio Groningen-Assen.