

Onderwerp Toekomstbestendige bedrijventerreinen en de motie ‘Meer ruimte voor banen, geen voor criminaliteit’
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 281390-2024

Datum 16-10-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Conform de LTA geven we u in deze brief een update over toekomstbestendige bedrijventerreinen. De brief betreft niet alleen de aanpak en stand van zaken, maar ook raakvlakken met andere programma's en beleid met betrekking tot ruimte voor economie, alsmede uitvoering van de motie ‘Meer ruimte voor banen, geen voor criminaliteit’ van april 2023.

We beginnen met de motie, daarna achtereenvolgens toekomstbestendige bedrijventerreinen, intensivering ruimtegebruik op bedrijventerreinen, sturen met een vestigingskader en gemengd wonen-werken.

Motie ‘Meer ruimte voor banen, geen voor criminaliteit’

Bij de behandeling van deze motie van de fracties van de Partij van de Arbeid, Groen Links, het CDA, de SP en de VVD bij de vaststelling van de Economische Agenda 2023-2026 op 5 april 2023, hebben wij aangegeven uitvoering ervan te betrekken bij onze aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Ondermijnende criminaliteit is al jaren een actueel thema, ook in Groningen. Wij verwijzen daarvoor naar het in het voorjaar van 2022 met u besproken onderzoeksrapport ‘Groningse praktijken – Een analyse van (de gemeentelijke aanpak van) ondermijning in de gemeente Groningen’.

We hebben dit onderzoek destijds laten uitvoeren om scherper in beeld te krijgen hoe we er in Groningen voorstaan en waar extra inspanningen nodig zijn.

Naar aanleiding daarvan is vanuit de directie Veiligheid in januari van dit jaar de pilot 'Aanpak ondermijning bedrijventerreinen' op bedrijventerreinen in deelgebied Zuidoost gestart.

Tijdens de pilotperiode van een jaar onderzoeken we op de bedrijventerreinen Eemspoort, Euvelgunne en Roodehaan hoe ondermijning op deze terreinen aangepakt kan worden, hoe we deze terreinen, en daarmee ondernemers, weerbaar kunnen maken tegen ondermijning en hoe de samenwerking met de bedrijvenverenigingen op het gebied van veiligheid te versterken. De pilot is in januari gestart met een online enquête onder de ondernemers op de drie bedrijventerreinen (in totaal 914 adressen). Het responspercentage was 26,9%, wat hoog is voor een online enquête.

Uit de analyse van de antwoorden op de enquêtevragen blijkt het volgende:

- ongeveer tien procent van de ondernemers ervaart dat veilig ondernemen niet altijd mogelijk is;
- een aantal ondernemers is door derden benaderd om het pand of de onderneming voor criminele doeleinden te gebruiken;
- minimaal tien procent van de ondernemers is slachtoffer geworden van cybercrime.

Tevens werden er diverse signalen gedeeld over mogelijke ondermijning of criminele activiteiten. Daarnaast zien we dat, wanneer er wordt gesproken over veiligheid, er vaak ook een relatie wordt gelegd met verkeersveiligheid. Ondernemers ervaren overlast van onder andere (vreemd) parkeren en hard rijdend verkeer.

De pilotperiode moet na evaluatie (Q1 2025) leiden tot een integrale aanpak tegen en ter voorkoming van ondermijning, die vanaf Q2 2025 breed kan worden toegepast op de bedrijventerreinen in de gemeente als onderdeel van de aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen. Over de evaluatie informeren we u in Q1 of Q2 van 2025.

Naast de te ontwikkelen integrale aanpak wordt samen met de bedrijvenverenigingen periodiek schouwrondes op de bedrijventerreinen georganiseerd en worden meldingen van criminele activiteiten op de bedrijventerreinen maandelijks gemonitord.

Bij de pilot zijn verschillende partijen betrokken: bedrijvenvereniging Zuidoost, politie, brandweer, beveiligingsbedrijf Cruon, Platform Veilig Ondernemen en de gemeente. Vanuit de gemeente zijn naast het programma Ruimtelijke Economie van de directie Stadsontwikkeling, de directie Economische zaken en de afdelingen Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte en Openbare Orde en Veiligheid van de directie Veiligheid betrokken.

Update aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen

Met onze aanpak 'toekomstbestendige bedrijventerreinen' geven we uitvoering aan de in 2021 vastgestelde Strategie werklocaties.

Daarbij zetten we in op:

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

Onze aanpak voor het toekomstbestendig maken berust op twee pijlers:

Ten **eerste** streven we ernaar de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken door de werkgelegenheidsgroei te faciliteren. Dit doen we door het uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen maar bovenal door het intensiever gebruiken van de bestaande bedrijventerreinen. Daarvoor hebben we adviesbureau Sweco onderzoek laten uitvoeren. Onder 'Intensiveren ruimtegebruik bedrijventerreinen' gaan we daar verder op in.

Ten **tweede** beogen we de bestaande bedrijventerreinen ook kwalitatief toekomstbestendig te maken door de markt aan te jagen op het gebied van diverse (duurzame) uitdagingen die samenkomen op onze bedrijventerreinen. Het inzetten op de koplopers blijkt daarvoor zeer effectief. Samen met ons energieloket voor ondernemers Groningen Werkt Slim, onze netcongestie-aanpak Groningen stroomt Door, de accountmanagers economische zaken en de bedrijvenverenigingen zoeken we actief naar ondernemers die bezig zijn met of nadenken over bijvoorbeeld klimaatadaptieve maatregelen, elektrificatie van het wagenpark, circulariteit en/of de energietransitie. Hierbij werken we gebiedsgericht en brengen we andere beleidsprogramma's in positie.

We zien dat individuele casussen vaak leiden tot een meer collectieve aanpak in de directe omgeving. Dit heeft ook een positief effect op de organisatiegraad van het bedrijventerrein. Uiteindelijk kan een aanpak met concrete oplossingen worden uitgerold over een groter gebied of een heel bedrijventerrein.

We kunnen niet met alle bedrijventerreinen tegelijk aan de slag maar moeten prioriteren. Daarvoor hanteren we de volgende vier criteria:

- investeringsbereidheid bij ondernemers;
- economische noodzaak (levenscyclus van bedrijventerrein);
- programmatische aanleiding (ondermijning, klimaat, energie, verkeersoverlast, onderhoudswerkzaamheden e.d.);
- het hebben van een toekomstvisie (toekomstperspectief).

Een helder en duidelijk toekomstperspectief is van belang voor bedrijven om (duurzame) investeringen te doen. Voor alle bedrijventerreinen willen we uiterlijk medio 2026 het toekomstperspectief bepalen en vastleggen. Dit geeft zekerheid richting ondernemers en ons handelingsperspectief.

Faciliteren van initiatieven vanuit ondernemers vraagt een integrale gebiedsgerichte aanpak en samenwerking vanuit de diverse beleidsprogramma's en directies.

Samen met de volgende programma's werken we met de aanpak Toekomstbestendige bedrijventerreinen onder andere aan de volgende projecten en initiatieven:

- **ruimtelijke economie:** opstellen gebiedsgericht omgevingsprogramma Hoogkerk Oost als uitwerking van het voorbereidingsbesluit van 20 december 2023, ontwikkeling en profilering nieuwe bedrijvenparken bij Meerstad (EKZ en Meerpoort), opstellen ontwikkelstrategie Oosterhoogebrug, uitbreiding bedrijventerrein Dijkshorn (Ten Boer);
- **energie:** inpassen windpark Roodehaan, elektrisch laden Driebond, verkennen eigen energiesysteem Winschoterdiep, benutten Zon op dak Hoendiep Hoogkerk, verkennen mogelijkheden opwekken en uitwisselen energie Peizerweg;
- **leefkwaliteit:** vergroenen en transformeren van de Sint Petersburgweg (Driebond), klimaatadaptief maken openbare ruimte in combinatie met afkoppelen hemelwater omliggende bedrijven Rigaweg (Euvelgunne);
- **mobiliteit:** uitwerken van parkeerbeleid op Oosterhoogebrug en verkennen mogelijkheden voor laadinfrastructuur voor zwaar vrachtverkeer en lichte logistiek (bestelbusjes);
- **veiligheid:** pilot 'aanpak ondermijning op bedrijventerreinen', waaronder verkenning gebruik bedrijfsunits bedrijventerreinen.

Voor 2025 ligt, naast de doorloop van al gestarte projecten, voor wat betreft de brede integrale gebiedsgerichte aanpak de focus op Oosterhoogebrug en Hoogkerk. Voor Meerstad richten we onze inzet op het samen met Bureau Meerstad programmatisch invullen van twee bedrijvenparken.

Overige activiteiten nemen we op in de nog door het college vast te stellen Uitvoeringsagenda ruimtelijke economie 2025 van het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling. Deze wordt medio december/januari aan uw raad ter informatie aangeboden.

Intensiveren ruimtegebruik bedrijventerreinen

Groningen groeit, zowel in aantal inwoners als in aantal banen. In de Novex Regio Groningen-Assen hebben we met het Rijk afgesproken tot 2040 28.000 banen en 35.000 woningen ruimtelijk te faciliteren. Tegelijkertijd zien we dat het aanbod aan bedrijfskavels (leegstand) sterk is afgenomen en hebben we volgens de behoefteraming van Stec uit 2023 tot 2030 een tekort van 39 hectare bedrijventerreinen.

In het beleidskader Strategie Werklocaties (2021) wordt het intensiever gebruiken van bedrijventerreinen gezien als een kans om een deel van deze groei op te vangen. Met het intensiveren van ruimtegebruik op bedrijventerreinen wordt het verhogen van de Terrein Quotiënt bedoeld (Terrein Quotiënt=arbeidsplaatsen/hectares). Het aantal arbeidsplaatsen op de bestaande bedrijventerreinen, exclusief Westpoort en Roodehaan, is sinds 2017 met 20% toegenomen. De intensiveringsslag sinds 2017 is onder andere te verklaren door de manier waarop bedrijven en pandeigenaren slim

inspelen op de lage leegstandscijfers. Dit heeft op een aantal bedrijventerreinen geleid tot efficiënter ruimtegebruik, bijvoorbeeld door een groei in het aantal bedrijfsverzamelgebouwen.

Om het vraagstuk van intensivering verder aan te pakken heeft adviesbureau Sweco, op basis van de ruimte binnen onze omgevingsplannen, de theoretische ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen in kaart gebracht en mogelijk te gebruiken instrumenten onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er op de bestaande bedrijventerreinen nog 510 hectare te winnen is.

- **efficiënt ruimtegebruik:** De ruimtewinst ligt enerzijds in efficiënt ruimtegebruik door middel van efficiënt verkavelen, optimalisatie van bouwhoogtes en bebouwingspercentages, en oplossingen voor collectief parkeren en/of verblijven (260 hectare);
- **juiste bedrijf op de juiste plek:** Anderzijds wordt geconcludeerd dat er in Groningen op de bedrijventerreinen veelvuldig sprake is van functies die niet aansluiten bij de vestigingsmogelijkheden van het terrein (242 hectare). 65% van de bedrijven op bedrijventerreinen heeft bijvoorbeeld een milieuhindercategorie 1 of 2. Deze bedrijven houden belangrijke (milieu)ruimte bezet en zijn bovendien goed te programmeren in gemengd stedelijke gebieden (zie ook gemengd wonen werken);
- **benutten ongebruikte locaties:** Een relatief klein deel van de ruimtewinst is te behalen op ongebruikte en leegstaande locaties (8 hectare).

In de analyse wordt bewust gesproken van theoretische ruimtewinst omdat een groot deel afhankelijk is van investeringen door private partijen. Bovendien maken verschillen in bedrijvigheid, bouwtechnische mogelijkheden en financiële overwegingen de haalbaarheid van de te realiseren ruimtewinst complex. Daarnaast kan een intensiever gebruik van de ruimte botsen met onze stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie, het maximaal toegestane bebouwingspercentage in het omgevingsplan en de verduurzamingsambities voor bedrijventerreinen. Ook kan een toename van werknemers leiden tot meer parkeerdruk en/of een hoger stroomverbruik. Dit terwijl het afsluiten van extra energiecontracten vanwege netcongestie niet mogelijk is.

Strategie intensiveren bedrijventerreinen

De gemeente blijft de komende jaren groeien. Door het intensiveren van ruimtegebruik kunnen we een deel van de groei opvangen op de bestaande bedrijventerreinen. Op basis van de analyse en de beschikbare instrumenten adviseert Sweco om actief in te zetten op het intensiveren van het ruimtegebruik binnen bestaande kavels. Dit kan door eigenaren en ondernemers te stimuleren om hun kavels zo efficiënt mogelijk te benutten. Daarnaast kan de gemeente door het aanscherpen van gebiedsprofielen beter sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek.

Naast de focus op bestaande bedrijventerreinen, adviseert Sweco om het gemeentelijk instrumentarium vooral te richten op de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. Hier kan vanaf het begin gestuurd worden op efficiënt ruimtegebruik en de vestiging van het juiste bedrijf op de juiste plek. Bovendien kan door het zorgvuldig uitgeven van nieuwe terreinen, het intensiever gebruik van bestaande bedrijventerreinen worden bevorderd.

Sturen op bedrijfsvestiging met een vestigingskader

In de Strategie werklocaties hebben we aangegeven te gaan werken met een vestigingskader. Dat deden we al op onze campuslocatie Zernike. Om te sturen op de schaars beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en bedrijfsverplaatsingen gaan we dit ook doen op de nieuw uit te geven bedrijfskavels. In onze brief Ruimte voor economie (26 april 2023) hebben we aangegeven op basis van de marktanalyse 2022-2040 de voorraad bedrijventerreinen uit te breiden op Westpoort Ic en II (vanaf 2025), Meerstad (medio 2030) en Dijkshorn/Ten Boer (datum afhankelijk van locatiestudie).

De eerste locatie waar we willen gaan werken met een vestigingskader zijn Westpoort IC en II. Daarvoor geldt een vigerend bestemmingsplan (2007). We gaan voor de nieuw uit te geven kavels op Westpoort IC en II een toegesneden profiel en verkoopprotocol opstellen. Voor Westpoort IC hebben we een lokaal verzorgingsgebied voor ogen voor (middel)groot MKB. Westpoort II heeft een bovenregionaal verzorgingsgebied. Als profiel: energielandschap en grootschalige bedrijvigheid. Ook voor de nieuwe bedrijvenparken bij Meerstad stellen we een specifiek vestigingskader op. Dit naast een generiek kader voor alle werklocaties binnen de gemeente.

Met het vestigingskader willen we nieuwvestiging van bedrijven kunnen toetsen aan economische variabelen zoals:

- wat is de meerwaarde van het bedrijf voor de Groningse werkgelegenheid (gemeente, regio en provincie)?;
- wat is de maatschappelijke meerwaarde voor gemeente en regio?;
- wat is de economische Spin-Off? Daarbij willen we sturen op:
 - stuwende economie: speerpuntsectoren EZ (gezondheidszorg, ICT, energie);
 - bedrijvigheid met maatschappelijk belang: werk voor praktisch geschoolden, startups/broedplaatsen, innovatieve bedrijvigheid, verzorgende economie (o.a. onderwijs, Retail) en lokaal mkb (stadsverzorgende bedrijvigheid);
 - arbeidsintensieve en lokale circulaire economie (t.b.v. verzorgingsgebied gemeente Groningen).

Daarnaast willen we ook kijken naar omgevingsvariabelen:

- wat is de impact op het elektriciteitsnet en andere grondstoffen zoals water;
- wat is de impact van vestiging op de omgeving (natuur, milieu, landschap, mobiliteit etc.);
- welke impact heeft vestiging van dit bedrijf op andere beleidsprogramma's?

Dit leidt tot de volgende denkrichtingen voor nieuw uit te geven kavels:

- ruimte voor stadslogistiek, maar geen extra grootschalige logistiek. Binnen RGA kan dit op andere locaties;
- ruimte voor (kleinschalige) lokale en regionale maakindustrie, maar geen datacenters of bedrijvigheid die overmatig beroep doen op grondstoffen/energie/water;

Volgvel 6

- ruimte voor bedrijven die bijdragen aan de lokale circulaire economie, maar geen grootschalige circulaire economie met weinig werkgelegenheid (grondverzet, zand, grind, etc.). Locatie in regionaal verband afwegen.

De ambitie is om ook op regionale schaal binnen de regio Groningen-Assen toe te werken naar een regionaal vestigingskader en regionale programmeringsafspraken voor bovenregionale functies: logistiek, grootschalige ruimtevragers, zware industrie, energie, circulaire economie en speerpuntsectoren. Dit zal moeten passen in de provinciale omgevingsvisies van provincies Groningen en Drenthe.

Op dit moment werken we het vestigingskader verder uit. Na vaststelling door ons college informeren wij u daarover middels een raadsbrief (Q2 2025).

Gemengd wonen werken

Onze economische groeiopgave kunnen we niet alleen faciliteren op traditionele werklocaties als bedrijventerreinen. We willen werk daarom meer ruimte bieden in gemengd stedelijke gebieden. Functiemenging van wonen en werken is niet alleen nodig vanuit een ruimtevraag, maar ook om aan te sluiten bij de wensen van de kenniseconomie, waarbij behoefte aan levendigheid, plekken voor ontmoeting en kwaliteit van de omgeving een steeds grotere rol speelt. Ook voor het behoud van sociaaleconomische diversiteit en inclusiviteit als stad/gemeente met economische kansen voor iedereen, is functiemenging in bestaande en nieuwe stedelijke gebieden nodig. Daarmee keren we eveneens de trend dat onze mkb-sector en consumentgerichte dienstverlening steeds minder plek heeft in woongebieden. Gemengd wonen en werken is daarmee één van de belangrijke pijlers om ruimte voor werk in onze gemeente te laten groeien. Bovendien heeft werken dichtbij huis een positief effect op de duurzame mobiliteit en bereikbaarheid van de stad.

Dit vraagt om multifunctionele wijken en (behoud en nieuwbouw van) kleinschalige en flexibele bedrijfsruimte in onze wijken en passende voorzieningen in de wijkwinkelcentra met meer ruimte voor ontmoeting. Ondernemerschap in de wijk geeft levendigheid en vitaliteit aan een wijk en kan een kwaliteitsimpuls zijn voor bestaande wijken. Wij zoeken naar een gebalanceerde mix van wonen, werken en verblijven in nabijheid van elkaar. Dit geldt niet alleen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen, maar ook voor de bestaande wijken. Deze menging en verdichting leidt tot vraagstukken over hoe functies (wonen, werken, voorzieningen) met elkaar gecombineerd kunnen worden. We willen toe naar andere functiemixen in wijken door actief ruimte te creëren in wijken om werken toe te voegen. De opgave omtrent het juiste bedrijf op de juiste plek kan daarmee als een kans worden gezien voor deze wijken.

Ons (juridisch) instrumentarium matcht niet met onze beleidsambities. Om voldoende ruimte voor werken te realiseren zijn (ruimtelijke) ingrepen nodig. Op deze manier geven we meer sturing aan het juiste bedrijf op de juiste plek en creëren we een eerlijke en leefbare stad die meegroeit met de economie van morgen.

Handboek Groningse work mix

Momenteel werken we samen met bureau Site aan het formuleren van de 'Groningse work mix'. Een handboek met daarin instrumenten om gemengd programmeren mogelijk te maken. In het handboek werken we businessmodellen van een aantal

Volgvel 7

Groningse casussen uit en trekken we lessen die gemeentebreed van toepassing kunnen zijn. De uitkomsten van de Groningse work mix presenteren we tijdens ons festival over de toekomst van Groningen: Let's Gro (8 tot en met 10 november 2024).

Zowel het intensiveren van bedrijventerreinen als gemengd wonen werken moet vervolgens landen in de nieuwe Omgevingsvisie en in ons vervolg op de strategie werklocaties.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

locosecretaris,
Bert Popken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.