



GENNEP

Datum : 23 mei 2017
Zaaknummer : 251985
Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg'

Geachte raad,

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen ondertekend. U bent hier op 24 mei 2016 via een raadsinformatiebrief over geïnformeerd. Tevens hebben wij u op 20 december 2016 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties en detailhandel. Recentelijk, op 30 mei 2017, hebben wij een informatieavond over deze en andere economische POL-uitwerkingen georganiseerd.

De POL-uitwerking werklocaties bestaat uit twee thematische onderdelen die parallel zijn opgepakt en tegelijkertijd zijn afgerond. Het betreft de thema's bedrijventerreinen en kantoren. De knip tussen beide thema's is gemaakt vanwege de verschillen in context, economische positie en toekomstperspectief. Voor u ligt de definitieve regionale visie bedrijventerreinen ter vaststelling (bijlage 1).

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door uw raad en de raden van de zeven andere regiogemeenten, heeft een intensief interactief proces plaatsgevonden. De visie is niet alleen afgestemd met de belangrijkste stakeholders, maar ook met de regionaads werkgroep Economie, waarin ook uw raad is vertegenwoordigd.

De 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' bevat de gezamenlijke ambities, opgaven, principes, spelregels en werkwijze, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe terreinen. Deze zijn vertaald in een uitvoeringsparagraaf en een afstemmingsprotocol.

Gelet op het voorgaande, stelt ons college uw gemeenteraad voor om de POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' vast te stellen. Dit is in een concept raadsbesluit vervat (bijlage 3).

ARGUMENTEN

Waarom

De 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In deze visie zijn onze regionale opgaven geformuleerd waar de komende jaren gezamenlijk aan gewerkt wordt. Met de vaststelling van de 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit het POL2014 om regionale visies te ontwikkelen op

de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren).

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen ondertekend. U bent hier op 24 mei 2016 via een raadsinformatiebrief over geïnformeerd. Tevens hebben wij u op 20 december 2016 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties en detailhandel. Recentelijk, op 30 mei 2017, hebben wij een informatieavond over deze en andere economische POL-uitwerkingen georganiseerd.

Aanleiding en achtergrond

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord-Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Er is een versnelling opgetreden in de regionale samenwerking toen tijdens het traject van het POL2014 door de provincie nieuwe richtingen zijn aangegeven die wij als regio graag willen overnemen. De provincie heeft de drie Limburgse regio's gevraagd een bedrijventerreinvisie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer. Wij hebben deze handschoen als regio opgepakt. Wij hebben twee bestaande Regionale Programmeringsoverleggen (RPO's) samengevoegd tot een werkgroep POL-uitwerking bedrijventerreinen en de overlegfrequentie opgeschroefd. Deze werkgroep heeft vervolgens op interactieve wijze een bedrijventerreinen- en kantorenvisie opgesteld, waarbij de uitkomst van de vervlechtingsdiscussie is meegenomen.

In deze voorliggende bedrijventerreinvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes wij als regio nastreven, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraadbeheer. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die wij hanteren. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvorraad (vertrekpunt) en hoe wij als regio willen omgaan met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuw te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies ('herstructurering', 'sturing op kwaliteit en kwantiteit' en 'nieuwe ontwikkeling').

Los van dynamisch voorraadbeheer geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen vallen) de reguliere juridisch-planologische route dient te volgen. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen wordt en aangetoond wordt dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

Analyse bedrijventerreinenvoorraad in relatie tot dynamisch voorraadbeheer

De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het in te voeren dynamisch voorraadbeheer. Gezien marktvraag en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde. Wel wordt een 'plafond' ingesteld waarmee de huidige voorraad (bestaand en plannen) voldoende zou moeten zijn voor de komende 15 jaar. Nieuwe toevoegingen kunnen alleen via saldering plaatsvinden en er zal een fasering gemaakt moeten worden voor de planvoorraad. Hierdoor blijft investeren in de bestaande bedrijventerreinen interessant en wordt herstructurering van verouderde terreinen bevorderd.

Op basis van de analyse is verder afgesproken dat terreinen voor watergebonden en milieucategorie 5 bedrijvigheid niet worden meegenomen in het dynamisch voorraadbeheer. Is er bewezen behoefte aan dit type areaal dan zal dit worden toegevoegd aan de harde planvoorraad zonder een directe saldering te laten plaatsvinden met de harde planvoorraad. Voor het Klavertje 4 gebied is daarnaast door de provincie vastgelegd dat de totale geplande omvang niet zal toenemen, maar dat er binnen het Klavertje 4 gebied zelf wel uitruil kan plaatsvinden. Voor wat betreft de, uit de vervlechtingdiscussie voortvloeiende, nieuwe ontwikkelruimte in Venray geldt dat de totale 30 hectare niet in één keer gesaldeerd hoeft te worden maar dat dat in twee stappen gebeurt. In de eerste fase wordt voor 20 hectare ruimte geboden. Voor de ontwikkelruimte in Venray gelden verder dezelfde spelregels als voor elke andere nieuwe ontwikkeling.

Regionaal versus lokaal op basis van bedrijfsdynamiek

De meeste bedrijfsdynamiek vindt plaats binnen de eigen gemeente of regio. Het gaat vooral om beperkte uitbreidingen van bestaande kavels en qua omvang kleine verplaatsingen. Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Het gaat daarbij veelal om grote bedrijven die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid opleveren.

Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen zodat het percentage bedrijven dat uit de regio vertrekt zo klein mogelijk wordt. En voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat dit aantal zo groot mogelijk wordt. In de visie bedrijventerreinen is in een stroomschema vastgelegd wanneer de individuele gemeente aan zet is en wanneer de regio.

Ambities, opgaven en principes

Wij willen als regio de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. We zetten daarbij nadrukkelijk in op behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, zodat we de ruimtevraag zoveel mogelijk kunnen faciliteren op bestaande terreinen en de leegstand op frictieniveau houden. Voor nieuwe acquisities zetten we onze restcapaciteit (harde planvoorraad) in en bieden we specifieke bedrijventerreinen aan. Indien nodig ruilen we oude bedrijventerreinen (via transformatie; hierbij zal afstemming plaatsvinden met andere POL-thema's) in voor nieuwe bedrijventerreinen. Binnen de regio worden ervaringen die worden opgedaan met

herstructurering actief met elkaar gedeeld. Bij herstructurering wordt nadrukkelijk een verbinding gemaakt met het thema energie.

Spelregels en werkwijze

De lead voor het achterhalen van de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en starters ligt bij de individuele gemeenten. De individuele gemeenten proberen deze ruimtevraag zoveel mogelijk te faciliteren door intensivering van de huidige bedrijventerreinen. Intensivering op kavelniveau heeft geen gevolgen voor het dynamisch voorraadbeheer, ook niet als de intensivering een kleine uitbreiding van de kavel vergt (max 10%). Als intensivering niet mogelijk is en er sprake is van bedrijfsverplaatsing naar een nieuw te ontwikkelen kavel of bedrijventerrein buiten de bestaande (harde plan)voorraad zal er saldering moeten plaatsvinden. Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om te komen met een oplossing voor het salderen binnen de eigen bedrijventerreinenvoorraad, mits regionaal afgestemd. Mochten voorgaande oplossingen niet mogelijk zijn, dan wordt regionaal opgeschaald. Verplaatsing naar een nieuwe locatie mag niet leiden tot een herstructureringsopgave zonder uitzicht op verbetering. Indien nodig zal door koppeling tussen oud en nieuw herstructurering van de vrijkomende locatie moeten plaatsvinden. Indien een vrijkomende locatie transformeert naar een andere functie resulteert dit in een salderingsvoorraad waaruit geput kan worden (wederom zal afstemming met andere POL-thema's plaatsvinden). Afstemming en jaarlijkse monitoring vindt plaats in het ambtelijke RPO. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel een bestuurlijk besluit genomen.

Uitvoeringsparagraaf en afstemmingsprotocol

De uitvoeringsparagraaf bevat de onderstaande acties. De spelregels en werkwijze krijgen pas echt waarde als deze daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. Het afstemmingsprotocol gaat in op de spelregels, procedures, besluitvormingsmandaat en sancties met betrekking tot het regionaal informeren, afstemmen en instemmen.

Actie	Actor(en)	Termijn
1. Inzicht beschikbare ruimte	Lokaal	2017-2018
2. Toekomstvisie per bedrijventerreinen	Lokaal	2017-2018
3. Aanscherpen herstructureringsopgave	Lokaal	2017-2018
4. Fasering planvoorraad	Regionaal	2017
5. Inzicht specifieke ruimte	Regionaal	2017
6. Monitoring	Regionaal	2017-continu

Gemeente Gennep in het bijzonder

De gemeente Gennep heeft acht bedrijventerreinen en één solitaire werklocatie. Mocht er op bestaande bedrijventerreinen nog behoefte aan uitbreiding zijn, dan is uitbreiding tot 10% op de bestaande bedrijfslocatie mogelijk. Er zijn nog gronden op bedrijventerrein De Brem beschikbaar en er wordt verondersteld dat deze voorraad op korte termijn toereikend is. Mocht er in de toekomst sprake zijn van uitbreiding met nieuwe bedrijventerreinen, dan zal er naast de ladder voor duurzame verstedelijking, 1:1 moeten worden gesaldeerd (behoudens watergebonden bedrijvigheid en bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën).

Voor wat betreft herstructurering wordt bedrijventerrein Moutstraat (privaat terrein) genoemd.

De gemeente Gennep heeft nog een visie op bedrijventerreinen, namelijk het Regionaal Strategisch Bedrijventerreinenbeleid uit 2012. Dit beleid gaat met name in op de bestaande bedrijventerreinen in relatie tot de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Brem. Het Regionaal Strategisch bedrijventerreinenbeleid (lokale bedrijventerreinvisie) heeft raakvlakken met de voorliggende visie (regionale bedrijventerreinvisie), maar is ook door de verkoop van bedrijventerrein De Brem en de veranderde marktomstandigheden achterhaald. Bij de lokale uitwerking van de regionale visie zal dit beleid worden herzien.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Niet van toepassing.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere bedrijventerreinen aanpak. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt, maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Het lukt juist eerder om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken als de regio zich als een geheel presenteert.

Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande bedrijventerreinen en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen, planning en programmering van bedrijventerreinen afstemmen, marktbenadering gezamenlijk vormgeven en lobby en subsidieaanvragen coördineren.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' zijn een aantal regionale overlegmomenten geweest, waaronder:

- 02-12-2015 is de analyse voorraad bedrijventerreinen Noord-Limburg door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) met meerderheid vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regioraadswerkgroep;
- 07-01-2016 is de analyse besproken in de regioraadswerkgroep Economie;
- 06-07-2016 is de concept 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) met meerderheid vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van stakeholders en de regioraadswerkgroep;
- 14-07-2016 is de concept visie besproken met DCGV als belangrijke stakeholder;
- 22-09-2016 is de concept visie besproken in de regioraadswerkgroep Economie;
- 28-09-2016 is de concept visie besproken met LWV en MKB Limburg als belangrijke stakeholders;



GENNEP

- 01-02-2017 is de definitieve concept 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) unaniem vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regioraads werkgroep;
- 16-02-2017 is de definitieve conceptvisie besproken in de regioraads werkgroep Economie.

Daarnaast maakt de provincie Limburg ambtelijk deel uit van de regionale werkgroep POL-uitwerking werklocaties die de regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg heeft opgesteld. De provincie Limburg is daarnaast bestuurlijk betrokken bij het PHO Ruimte waar de POL-uitwerkingen zijn geagendeerd. Tevens heeft er in 2016 periodiek afstemming plaatsgevonden met de ambtelijke accounthouders van de provincie en regiogemeenten die waren betrokken bij het vervlechttingsproces.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Uw raad wordt voor een raadsbijeenkomst op 30 mei uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst zal in het bijzonder bij de Gennepse situatie worden stilgestaan, in relatie tot deze POL-uitwerking. De visie is reeds gedeeld met de lokale afdeling van de Industriële Kring (afdeling Noord-Limburg) en de lokale afdeling van MKB Limburg (afdeling Noord-Limburg).

JURIDISCHE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Niet van toepassing.

UITVOERING

Na vaststelling van de 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' volgt een nadere uitwerking op lokaal niveau. Uw raad zal via raadsinformatiebrieven hierover worden geïnformeerd en indien de lokale uitwerking daartoe aanleiding geeft, zal deze aan u worden voorgelegd via een raadsvoorstel.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,

De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

1. 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg'
3. Concept raadsbesluit