

Datum : 10 maart 2020

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 366971

Onderwerp : Bedrijventerreinenvisie

Geachte raad,

Op 3 juli 2017 heeft u de *Regionale Visie op Bedrijventerreinen voor Noord-Limburg* vastgesteld. In deze visie staan een aantal lokale actiepunten opgenomen. Deze dienen doorvertaald te worden in lokaal beleid. Het *Collegeprogramma 2018 -2022 Volle kracht vooruit! Kansen zien voor elkaar in grenzeloos Gennep* streeft daarnaast een uitstekend ondernemersklimaat in de gemeente Gennep na. Dit uitstekende ondernemersklimaat kan onder andere gecreëerd worden door samen met ondernemers, eigenaren van panden en overige belanghebbenden een visie op de bedrijventerreinen op te stellen. Ter besluitvorming ligt aan u voor de *Bedrijventerreinenvisie* met actieagenda. De visie beoogt de bestaande kwaliteit van de bedrijventerreinen in de toekomst verder te waarborgen.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. De *Bedrijventerreinenvisie* vast te stellen waarmee wordt gestuurd op toekomstbestendige bedrijventerreinen waarbij de bereikbaarheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid van de bedrijventerreinen wordt geoptimaliseerd;
2. De financiële uitwerking van de *Bedrijventerreinenvisie* te betrekken bij de besluitvorming over de Voorjaarsnota en de eerste Trimesterrapportage 2020 en de Voorjaarsnota.

ARGUMENTEN

De huidige bedrijventerreinenvisie van de gemeente Gennep dateert uit 2012. De omstandigheden zijn sindsdien veranderd en er is meer bedrijvendynamiek. De bedrijventerreinen vormen een belangrijk onderdeel van het woon-, werk- en leefklimaat van de gemeente Gennep. Het is daarom ook cruciaal om de bedrijventerreinen op peil en aantrekkelijk te houden. Er komen veel ontwikkelingen (oftewel de "next economy") op bedrijven(terreinen) af. Denk hierbij aan circulaire economie, robotisering, smart industry en logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten, gesteund door de gemeente, de toekomstwaarde van de terreinen en het vastgoed zien te behouden opdat ze klaar zijn voor de "next economy" en er bovendien wordt bijgedragen aan een bruisende gemeente. Daarnaast moet er lokaal invulling worden gegeven aan het uitvoeringsprogramma van de *Regionale Visie op Bedrijventerreinen Noord-Limburg*. De regionale visie roept de regiogemeenten op om inzicht te bieden in de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen en om een toekomstvisie op te stellen voor de bedrijventerreinen. Vragen die hierbij om de hoek komen kijken zijn: lenen de terreinen zich ook in de toekomst voor een bedrijventerreinenfunctie? Zijn er transformatievraagstukken? Is er herstructurering noodzakelijk op de terreinen? De voorliggende bedrijventerreinenvisie biedt antwoord op de

voorgaande vragen of stuurt aan op verdere uitwerking van de vraagstukken in de actieagenda. De bedrijventerreinenvisie is gestoeld op vier uitgangspunten:

1. Kwaliteit bestaande terreinen is op orde, aandachtspunten zijn er ook (zie ook bijlage 3: Next Economy Effect-rapportage)

De Gennepse bedrijventerreinen bieden ruimte aan een mix van kleine, lokale bedrijven en grote internationaal georiënteerde bedrijven. Belangrijke dragende sectoren zijn de industrie en logistiek. Gennep kan zich onderscheiden door de sterke lokale gebondenheid van ondernemers én de hoge organisatiegraad op de bedrijventerreinen. Dit zijn belangrijke voorwaarden die bijdragen aan kwaliteitsverbetering en verduurzaming die nodig zijn om de Gennepse bedrijventerreinen nóg toekomstbestendiger te maken. De bedrijventerreinen hebben grotendeels een functionele, maar nette uitstraling. Dit geldt ook voor de meeste private kavels. De bedrijvendynamiek, economische groeicijfers en de waarde die op terreinen wordt toegevoegd is hoog.

Aandachtspunten voor de bedrijventerreinen zijn er ook. De leegstand is laag, op enkele grote panden na. De grootschaligheid en incurantheid van leegstaande panden kan wel een negatieve invloed hebben op delen van terreinen. De gemeente heeft geen grond meer uitgeefbaar om uitbreiding of nieuwe vestiging van bedrijven te kunnen huisvesten. Dit maakt het extra belangrijk om ruimte binnen de bestaande terreinen optimaal te benutten. Dit geldt naast leegstaande panden ook voor kavels die niet intensief gebruikt worden. Uiteraard zijn private eigenaren hier 'in the lead'. Maar als leegstand en extensief ruimtegebruik een negatieve invloed dreigen te hebben op (delen van) bedrijventerreinen of uitbreiding in de weg staan, is er ook een gedeeld belang van gemeente en alle ondernemers.

2. Koester de sterke uitgangssituatie en ontwikkel door

95% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vindt plaats binnen de regio. Uit het type bedrijven dat in Gennep gevestigd is, een analyse van historische verplaatsingen, de grote gebondenheid van ondernemers en de sterke organisatiegraad concludeert de Stec Groep dat het uitbouwen en versterken van wat al aanwezig is prioriteit zou moeten hebben. Het aantrekken van bedrijven van buiten kost relatief veel energie, terwijl verwacht wordt dat de groei vooral zal komen vanuit de al aanwezige bedrijven. Dit betekent echter niet dat we als gemeente en bedrijven stil moeten blijven zitten. Als gemeente streven we het faciliteren van bestaande bedrijven na. De basis hiervan ligt onder andere in het hebben van voldoende capaciteit voor sterk en professioneel accountmanagement. Het voortraject van de bedrijventerreinenvisie, en dan met name de betrokkenheid van ondernemers en vastgoedeigenaren, en de voorliggende bedrijventerreinenvisie en de bijbehorende actieagenda getuigen van ambitie en daadkracht.

3. Zet in op de centrale thema's: bereikbaar, aantrekkelijk en duurzaam

Het is goed ondernemen op de Gennepse bedrijventerreinen. Om de Gennepse bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden, zijn er drie centrale thema's uitgewerkt in de voorliggende bedrijventerreinenvisie: bereikbare bedrijventerreinen (ook met het OV en de fiets), aantrekkelijke bedrijventerreinen (met aandacht voor veiligheid en groen) en duurzame en circulaire bedrijventerreinen. Duurzame arbeid wordt ook onderschreven als centraal thema, maar vindt haar uitwerking in de *Arbeidsmarktvisie - Iedereen en ieder werk is van waarde*. De arbeidsmarktvisie ligt ter vaststelling tevens aan u als raad voor. In de actieagenda behorende

bij de bedrijventerreinenvisie zijn voor ieder bedrijventerrein een tal van acties opgenomen die behoren bij de drie centrale thema's.

4. Bedrijventerreinen zijn geen eilanden; werk samen met andere beleidsvelden

Voor deze visie redeneren we vooral vanuit ruimtelijk-economische invalshoek. Belangrijkste is dat het goed ondernemen is op de bedrijventerreinen van Gennepe. Als het goed gaat met ondernemers en zij investeren in hun bedrijf, vastgoed en personeel heeft dit positieve effecten voor de bedrijventerreinen. Soms kunnen ondernemers wel een steuntje in de rug gebruiken. De gemeente staat hierin niet alleen. Parkmanagement is een prima instrument om bepaalde acties uit te voeren. Bestaande overleggen tussen gemeenten en ondernemers(verenigingen) zijn cruciaal voor afstemming tussen eventuele publieke en private investeringen. Daarnaast is het goed om te beseffen dat de bedrijventerreinen niet op zich staan. Ondernemers laten hun investeringsbeslissingen van veel meer afhangen dan alleen het ruimtelijk-economische bedrijventerreinenbeleid. Daarom is het belangrijk om deze bedrijventerreinvisie integraal op te pakken met een aantal andere beleidsvelden. De belangrijkste daarvan zijn: mobiliteit, arbeidsmarkt, duurzaamheid en de binnenstad. In het voortraject heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de hiervoor genoemde beleidsvelden.

Enkele actiepunten uit de actieagenda zijn van cruciaal belang en lichten we hieronder nader toe.

Beeldkwaliteitsplan:

Vastgestelde ambities/regels voor de private (panden/kavels) en publieke ruimte helpen als aanjager van private investeringen. De ambities/regels dienen te worden vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Momenteel worden er geen beeldkwaliteitseisen voor bedrijven gesteld. Het gezamenlijk met ondernemers vaststellen van ambities/regels helpt in het aanbrengen van uniformiteit, maar ook in het verdere beheer en onderhoud van de terreinen. Hiervoor moet gezamenlijk (gemeente en ondernemers/eigenaren) eerst een keuze gemaakt worden voor het gewenste 'eindbeeld'. Dit zorgt voor draagvlak en controle waarmee iedereen elkaar aan de afspraken kan houden. Ook biedt het mogelijkheden tot betere handhaving en afstemming van private en publieke investeringen. Het Parkmanagement gaat in een pilot het groenonderhoud voor het bedrijventerrein Ovenberg-Driekronen overnemen. Om de pilot tot een succes te laten zijn, is het uiterst belangrijk dat een gewenst eindbeeld voor dit bedrijventerrein helder is. Een beeldkwaliteitsplan kan dit aanjagen.

Duurzaamheidsmanager:

Op alle terreinen in de regio is duurzaamheid een belangrijk onderwerp. In de voorliggende bedrijventerreinenvisie krijgt dit onderwerp ook veel aandacht. Om te komen tot resultaten is een "constante factor" essentieel. De ervaring van de Stichting Duurzaam Bedrijven Overleg (in het vervolg DBO) leert dat het ontbreekt aan een pragmatische manager die ondernemers, vastgoedeigenaren en overheid helpt bij het realiseren van maatregelen en het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Als manager is deze persoon actief om initiatieven om te zetten in concrete projecten. De uitwisseling van best practices kan weer nieuwe initiatieven aanjagen. De duurzaamheidsmanager is de kartrekker van de Green Deal die gesloten wordt op 19 maart 2020 door het DBO, de Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg (in het vervolg IK) en alle gemeenten in het Land van Cuijk en Noord-Limburg. De Green Deal bestaat uit een drietal hoofdactiviteiten te weten: duurzame productie van elektriciteit en warmte, levering van elektriciteit, gas en warmte en de uitvoering van energiediensten. Uiteraard mogen

ondernemers en vastgoedeigenaren ook andere energie-gerelateerde vragen voorleggen aan de duurzaamheidsmanager. De Green Deal wordt na ondertekening nog verder uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma dient voor 1 oktober 2020 vorm te krijgen. De duurzaamheidsmanager rapporteert direct aan de stuurgroep duurzaamheid. In deze stuurgroep zitten ondernemers en vertegenwoordigers van de aangesloten gemeenten. De gemeenten jagen de inzet van de duurzaamheidsmanager voor het eerste jaar aan middels een bijdrage. Aangezien de werkzaamheden van de duurzaamheidsmanager aansluiten bij de uitgangspunten van een Transitievisie Warmte, wordt voorgesteld om de duurzaamheidsmanager voor 2020 te bekostigen uit de ontvangen rijksmiddelen voor de uitwerking van een Transitievisie Warmte.

Communicatieapplicatie:

Het voorstel van een parkmanagement-app komt af van het DBO. De app is een vervanging voor de nieuwsbrieven, updates en andere uitingen richting ondernemers en vastgoedeigenaren op bedrijventerreinen. De app biedt de gemeente, de bedrijventerreinenverenigingen (DBO en Parkmanagement) en de IK de mogelijkheid om alle digitale communicatie met ondernemers en vastgoedeigenaren te laten verlopen via deze app. De app wordt ook nog ondersteunt door een website. Naast het delen van belangrijke informatie, kunnen ondernemers zich ook registreren/aanmelden voor events, ondernemers kunnen meldingen doen van incidenten in de openbare ruimte en ondernemers kunnen heel direct in contact komen met hun contactpersonen bij het DBO, de gemeente of de beveiligingsdienst/politie. De app is in 2019 uitgerold op het bedrijventerrein in Cuijk en de ervaringen zijn uitermate positief. Het DBO ziet dat de participatie van de ondernemers in Cuijk significant hoger is door het gebruik van de app. Dit is eenvoudig uit te lezen aan de managementrapportages. Deze zullen uiteraard ook beschikbaar komen in de gemeente Gennepe.

Beveiligingsplan:

Vanaf 2020 wordt het Keurmerk Veilig Ondernemen getrokken door het Parkmanagement. Eén van de wensen vanuit de ondernemers is het komen tot een collectief cameratoezicht op de bedrijventerreinen. Het verzoek is er dan ook om een beveiligingsplan bedrijventerreinen Gemeente Gennepe (de zogenaamde businesscase) op te stellen. Onderdeel van het plan zijn de organisatorische, bouwkundige en elektronische maatregelen die getroffen dienen te worden om de bedrijventerreinen te beveiligen. Het plan is inclusief het investeringsvoorstel voor aanleg en exploitatie en duurzame financiering. De gemeente fungeert als aanjager. De aanleg- en exploitatiekosten worden door het bedrijfsleven gedragen.

Accountmanagement:

Accountmanagement is een rol die nog gedefinieerd moet worden. Het betreft een rol die nodig is om inzicht te krijgen in het reilen en zeilen van ondernemingen en om ondernemers en vastgoedeigenaren efficiënter van dienst te zijn. De accountmanager is de vraagbaak voor ondernemers en/of vastgoedeigenaren ten aanzien van zijn bedrijf. De ene vraag moet bij het Parkmanagement terecht komen en andere vragen horen juist bij de gemeente (bedrijvencontactfunctionaris/Bedrijvenloket+) of de centrummanager thuis. Dit vraagt om een intensivering in tijd richting ondernemers en vastgoedeigenaren. Het bedrijfsleven staat niet stil. Daarnaast zijn er externe uitdagingen die op ons afkomen, denk aan de Omgevingswet die om een andere houding van de gemeente vraagt en de krappe arbeidsmarkt waarbij ondernemers en het onderwijs een andere rol vanuit de gemeente verlangen (zie ook arbeidsmarktvisie). Het voorgaande in ogenschouw nemend, is een bezinning op onze rol als

gemeente (voor het accountmanagement, maar wellicht ook breder) zeer noodzakelijk, zodat we mee kunnen blijven doen in het krachtenveld van bedrijfsleven, onderwijs, samenwerkingsverbanden et cetera. Een plan van aanpak voor de toekomstige inrichting van het accountmanagement moet inzicht geven in ieders taken en verantwoordelijkheden. Voor de procesbegeleiding wordt extern advies ingewonnen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

In de actieagenda van de bedrijventerreinvisie staan acties opgenomen waar mogelijk bestemmingsplannen voor dienen te worden aangepast (dit is het geval bij bijvoorbeeld de actie zoektocht transformatiemogelijkheden en de actie courante en investeringsgerichte bestemmingsplannen/omgevingsplannen). Partijen kunnen hierbij mogelijk aanspraak doen op planschade indien zij nadeel ondervinden van de bestemmingsplanwijziging. Door de procedure rondom de aanpassing van het bestemmingsplan zorgvuldig te doorlopen (door het creëren van voorzienbaarheid en door stakeholders aan de voorzijde te betrekken), kunnen planschadeclaims zoveel als mogelijk worden voorkomen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Door werk te maken van een uitstekend ondernemersklimaat en door de kwaliteit van bedrijventerreinen nu en in de toekomst te waarborgen, blijft het prettig ondernemen en werken in de gemeente Gennep.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Bij de aanbesteding van de bedrijventerreinvisie zaten het DBO en de IK reeds als gelijkwaardige partner met de gemeente om tafel. De bedrijventerreinvisie is gegund aan adviesbureau Stec Groep. Bij de uitwerking van de visie zijn, naast het DBO en de IK, ondernemers en vastgoedeigenaren van verschillende bedrijventerreinen betrokken geweest. Zo is er aan de voorzijde een schouw georganiseerd op de verschillende bedrijventerreinen met de Stec Groep. Daarnaast heeft er op 16 april 2019 een druk bezochte ontbijtsessie plaatsgevonden bij INTOS waar de eerste resultaten van de Next Economy Effect-rapportage zijn gepresenteerd door de Stec Groep. Ook is bij ondernemers en vastgoedeigenaren opgehaald welke zaken zij van belang achten voor de visie. Tijdens het inloopspreekuur op 26 juni 2019 bij De Fabriek konden ondernemers en vastgoedeigenaren kennis nemen van- en reageren op de eerste concept bedrijventerreinvisie. Meerdere ondernemers en vastgoedeigenaren hebben van dit inloopspreekuur gebruik gemaakt. Afsluitend heeft de Stec Groep met meerdere ondernemers één op één gesprekken gevoerd ter input van de visie. De gemeente Gennep heeft met het Parkmanagement afstemming gezocht over de actieagenda. De beslispunten twee tot en met zes zijn hiervan het resultaat. Een concept van de bedrijventerreinvisie is tevens gedeeld in de regiowerkgroep POL-Economie. Voor de uitvoering van de actieagenda blijft de samenwerking met het DBO, Parkmanagement, de IK, de bedrijventerreinenverenigingen en ondernemers en vastgoedeigenaren van cruciaal belang. Per bedrijventerrein wordt een coalition of the willing opgesteld bestaande uit ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente. Zij gaan aan de slag met de uitvoering van de bedrijventerreinvisie. Boven de coalition of the willing wordt een zogenoemde regiegroep opgesteld waarin bestuurders van de bedrijventerreinenverenigingen, de voorzitter van het DBO/Parkmanagement, de voorzitter van de IK, de bedrijvencontactfunctionaris van de gemeente en de wethouders die gaan over Economische Zaken en de Openbare Ruimte plaatsnemen. Zij monitoren de voortgang van de uitvoering van de bedrijventerreinvisie.

Daarnaast is er afstemming geweest tussen de uitwerking van de bedrijventerreinvisie en de arbeidsmarktvisie.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Nadat de *Bedrijventerreinvisie* door u is vastgesteld, wordt de vaststelling bekendgemaakt in een nieuwsbrief voor ondernemers en vastgoedeigenaren. Daarnaast wordt de visie gepubliceerd op de gemeentelijke website. De Stec Groep wordt verzocht de visie bij de eerstvolgende bijeenkomsten van de bedrijventerreinenverenigingen te presenteren opdat leden voor de coalition of the willing geworven kunnen worden onder ondernemers en vastgoedeigenaren.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Tegen de vaststelling van de voorliggende visie staat geen bezwaar of beroep open. De visie is niet ter inzage gelegd aangezien in het voortraject reeds meerdere momenten hebben plaatsgevonden waarop ondernemers en vastgoedeigenaren inspraak hebben kunnen doen op de visie. In het vervoltraject wordt bij bestemmingsplanprocedures zorgvuldig opgetreden opdat planschadeclaims grotendeels voorkomen kunnen worden (zie ook paragraaf kanttekeningen en risico's).

FINANCIËLE PARAGRAAF

Voor de uitvoering van de bedrijventerreinvisie zijn voor enkele acties aanvullende middelen noodzakelijk:

- Voor de opstelling van een beeldkwaliteitsplan voor alle bedrijventerreinen wordt een eenmalige bedrag gevraagd van € 30.000,-. Met de uitgangspunten vanuit het beeldkwaliteitsplan kan onder andere het onderhoud van het groen op de bedrijventerreinen worden overgeheveld aan het Parkmanagement (beginnend met een pilot aan het terrein de Ovenberg-Driekronen).
- Voor de aanjaging van een duurzaamheidsmanager wordt voor 2020 een bedrag gevraagd van € 15.000,-. De totale kosten voor de inzet van de duurzaamheidsmanager bedragen € 100.000,-. De kosten worden samen gedragen door de gemeenten die de Green Deal gaan sluiten met het DBO en de IK. Het Land van Cuijk heeft reeds middelen toegezegd. Daarnaast dragen ook het DBO en de IK bij aan de inzet van de duurzaamheidsmanager. Gemonitord wordt of de duurzaamheidsmanager in een behoefte voorziet van ondernemers en vastgoedeigenaren. Na een jaar wordt geëvalueerd of de inzet gecontinueerd wordt en hoe dat zich financieel doorvertaalt voor alle partijen. Aangezien de werkzaamheden van de duurzaamheidsmanager aansluiten bij de uitgangspunten van een Transitievisie Warmte, wordt voorgesteld om de duurzaamheidsmanager voor 2020 te bekostigen uit de ontvangen rijksmiddelen voor de uitwerking van een Transitievisie Warmte.
- Voor de communicatie met ondernemers en vastgoedeigenaren wordt een applicatie opgesteld en beheerd. De eenmalige kosten en de licentiekosten voor 2020 bedragen € 5.000,- en neemt de gemeente voor haar rekening. Na een half jaar wordt geëvalueerd of de applicatie succesvol is. Hieruit volgt ook een nieuwe kostenverdeling waarbij het bedrijfsleven om een bijdrage wordt gevraagd.

- Voor de uitwerking van een beveiligingsplan van de bedrijventerreinen wordt een eenmalige bijdrage van € 10.000,- gevraagd. De aanleg- en exploitatiekosten worden door het bedrijfsleven gedragen.
- Voor het accountmanagement van de toekomst dient een plan van aanpak opgesteld te worden. Voor de procesbegeleiding wordt een extern bureau ingevlogen. De eenmalige kosten van het plan van aanpak worden begroot op € 10.000,-. De gemeente jaagt dit initiatief aan opdat gewerkt kan worden aan een ondernemersvriendelijke gemeente.

De definitieve afweging voor het beschikbaar stellen van de hierboven genoemde middelen is onderdeel van de besluitvorming over de eerste Trimesterrapportage 2020 en de Voorjaarsnota.

UITVOERING

Zie communicatieparagraaf. Daarnaast komt de coalition of the willing en de regiegroep regelmatig bijeen om de uitvoering van- en de monitoring van de uitvoering van de visie te borgen. Met de uitvoering van de beslispunten twee tot en met zes wordt in 2020 gestart. Dit geldt ook voor de actiepunten uit de actieagenda waarvan de fasering een start in 2020 kent (maar waar in het voorliggende voorstel geen specifieke middelen worden gevraagd). De beslispunten drie en vier worden na een jaar geëvalueerd. Na evaluatie wordt besloten of er continuering plaats gaat vinden en hoe dit financieel doorvertaald wordt. Wethouder J. van Hulsteijn praat de raad desgewenst bij over de uitvoering van de bedrijventerreinvisie tijdens de behandeling van de P&C-cyclus.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,


Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,



De heer W.I.I. van Beek

BIJLAGEN

1. Concept raadsbesluit *Bedrijventerreinvisie*
2. *Bedrijventerreinvisie*
3. Next Economy Effect-rapportage