

Herstructurering PLUS

“Kwaliteitsimpuls Bestaande
Bedrijventerreinen”

Provincie Utrecht
6 januari 2009

Inhoudsopgave

	Pag.
Samenvatting	3
Inleiding	4
Definities	4
Wat is er tot nu toe gebeurd?	5
Opgave	5
Landelijke discussies	6
Vertaling naar het provinciale beleid	7
Financiën	12
Risico's	12
Evaluatie	13

Bijlagen:

1. Overzicht resterende herstructureringsopgave
2. Overzicht opgave private ruimte

Samenvatting

Door de provincie Utrecht is de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen. In totaal heeft de provincie 30 miljoen euro (incl. rijksmiddelen uit de zgn. TIPP regeling) bijgedragen aan 21 projecten waarmee ca. 1300 ha bedrijventerrein is aangepakt. Volgens informatie van gemeenten resteert een opgave van ca. 600 hectare aan bedrijventerreinen waar nog behoefte is aan herstructurering. De projecten die afgelopen jaren waren vooral gericht op herstructurering van de openbare ruimte. Wij hebben geconstateerd dat er een aanvullende opgave ligt op de private ruimte. Omdat wij een integrale kwaliteitsverbetering nastreven willen wij de komende jaren versterkt inzetten op integrale herstructurering waar de private ruimte nadrukkelijk onderdeel van uit maakt. De grootste problemen op dit vlak concentreren zich op 8 grotere bedrijventerreinen in de provincie.

In 2009 worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. ondersteuning en begeleiding lopende projecten;
2. uitvoeren 2 pilots gericht op integrale herstructurering;
3. aanvullend aan de pilots financieel-juridisch onderzoek naar samenwerkingsvormen met private partijen;
4. ondersteuning planvorming integrale herstructurering;
5. ondersteuning en begeleiding van gemeenten die willen starten met parkmanagement;
6. uitvoeren van voorbeeldprojecten gericht op uitstraling en beeldkwaliteit.

Inleiding

“Samen maken wij Utrecht mooier!” is het motto van GS voor deze collegeperiode. Een van de thema’s waar extra aandacht naar uit gaat, is het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen. In het nieuwe coalitieakkoord “Accent 2008 Slagvaardig verder” is deze inzet nog eens extra benadrukt.

Tekst collegeprogramma

Bedrijventerreinen

In vervolg op de revitaliseringsacties van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren, investeren we de komende jaren niet meer uitsluitend in de inrichting van de openbare ruimte, maar vooral in het bereiken van complete herstructurering. Wij hebben daarbij een integrale aanpak voor ogen die duurzaam is en de druk op de schaarse ruimte verlicht, en bovendien ook ambitieus is. Samen met onze partners willen we spraakmakende voorbeeldprojecten op het gebied van architectuur en ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen.

De centrale ligging van Utrecht en het hoge opleidingsniveau van de inwoners levert de provincie een koploperspositie als topregio voor het bedrijfsleven. Kwaliteitsruimte voor bedrijven is voor het behoud van deze concurrentiepositie essentieel, want de provincie wil een aantrekkelijke vestigingsregio zijn én blijven. Als bedrijventerreinen verouderen verliezen zij hun aantrekkingskracht voor het bedrijfsleven. Veroudering uit zich in een slechte uitstraling, problemen met ontsluiting en parkeren, toenemende leegstand van panden etc. Dit leidt tot extra vraag naar nieuwe terreinen. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik richt de provincie zich daarom op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen. Daarnaast gaan we terughoudend om met het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Op deze wijze willen wij landschap en groene ruimte zoveel mogelijk behouden.

Definities

Herstructurering is het koepelbegrip waaronder 5 verschillende typen aanpak vallen. In navolging van het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (Commissie Noordanus, zie ook p. 6) worden de volgende definities gebruikt:

Typen herstructurering

Facelift

Hierbij is sprake van een grote opknapbeurt. Deze wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van openbare ruimte en gebouwen.

Revitalisering

Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.

Zware revitalisering

Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.

Herprofilering

Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

Transformatie

In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

(BCI, 2008)

Wat is er tot nu toe gebeurd?

Sinds 1999 besteedt de provincie aandacht aan de problematiek van veroudering van bedrijventerreinen. Onderzoek wees destijds uit dat zo'n 1500 hectare bedrijventerrein (ca. 40% van alle terreinen) verouderd was. Er is een grote stap gezet in het aanpakken van deze hectares. Bijna alle grote bedrijventerreinen in de provincie zijn of worden aangepakt in herstructureringsprojecten.

In de periode 2000 – 2007 is door de provincie ruim 30 miljoen euro (incl. rijksmiddelen uit de zgn. TIPP regeling) geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen. Hiermee zijn projecten gestart op 21 bedrijventerreinen die gezamenlijk een oppervlakte van ca. 1300 hectare hebben. De meeste projecten hebben een uitvoeringstijd van een aantal jaren. Acht projecten zijn inmiddels afgerond, de andere projecten lopen nog. De uitgevoerde projecten betroffen meestal revitaliseringsprojecten die voornamelijk betrekking hadden op de openbare ruimte, zoals infrastructuur, parkeerplaatsen en groen. Via deze projecten zijn belangrijke knelpunten rondom deze thema's opgelost.

De opgave

Volgens een jaarlijkse enquête onder gemeenten resteert nog een opgave van ca. 600¹ hectare te herstructureren terrein (zie bijlage 1). Dit zijn terreinen waar de afgelopen jaren nog geen projecten zijn gestart. Eén terrein heeft een oppervlakte van meer dan 100 hectare, maar het grootste gedeelte van de opgave betreft kleine terreinen.

Het doel van het herstructureringsbeleid van de afgelopen periode was om vooral de kwaliteit van de openbare ruimte van de bedrijventerreinen te verbeteren. Op die manier worden terreinen weer aantrekkelijker voor bedrijven en gaan ze langer mee. Hoewel door de revitaliseringsprojecten veel knelpunten zijn opgelost, hebben wij geconstateerd dat er ook knelpunten in de private ruimte zijn, zoals leegstand of verloedering van panden. Om een kwaliteitsverbetering voor het totale terrein te realiseren, is het noodzakelijk dat ook deze private ruimte wordt geherstructureerd. De uitstraling van een bedrijventerrein wordt immers voor een groot deel bepaald door de kwaliteit van het vastgoed. Deze collegeperiode

¹ Het totale aantal hectares veroudering is meer dan de oorspronkelijke inventarisatie uit 1999. In de tussentijd hebben meer terreinen volgens gemeenten te kampen met verouderingsverschijnselen.

willen wij ons dan ook extra inzetten om die totale kwaliteitsverbetering te realiseren. Voor de herstructurering van private ruimte ligt er dus een aanvullende opgave.

De exacte kwantitatieve opgave voor de private ruimte is lastig te berekenen. Op een groot aantal van de bestaande bedrijventerreinen is deze problematiek in meer of mindere mate aanwezig. Ook op terreinen waar de openbare ruimte al is aangepakt, kan nog een opgave op privaat terrein aanwezig zijn. Wel is duidelijk dat de problemen zich op een aantal terreinen het meest manifesteren. Het gaat hier om 8 grotere bedrijventerreinen in de provincie (zie bijlage 2).

Landelijke discussies

De evaluatie van de aanpak van herstructurering door de provincie Utrecht heeft plaats gevonden in een periode waarin ook andere provincies en betrokken partijen de stand van zaken hebben opgemaakt van het tot nu toe gevoerde beleid en de bijbehorende maatregelen. Het algehele beeld daarbij is dat de aanpak slechts in beperkte mate heeft gebracht waar naar is gestreefd: een algehele, integrale kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Deze conclusies voeden de landelijke discussie voor een herijking van het beleid en de aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen.

Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen

Centraal in de landelijke discussie staan de resultaten van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (Commissie Noordanus). De Taskforce is een initiatief in opdracht van de Ministers van VROM en EZ in het bredere kader van de 'Agenda 2008-2009 herijking aanpak bedrijventerreinen'. Uitgangspunt van de Taskforce was oplossingen te vinden voor de kern van de bedrijventerreinenproblematiek:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen;
- Te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties;
- Onvoldoende vraaggestuurd en dus gedifferentieerd terreinaanbod;
- Matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van terreinen.

De totale landelijke opgave is volgens de Taskforce 15.800 hectare. De kosten hiervoor zijn berekend op ruim 6 miljard euro.

De Taskforce doet aanbevelingen voor het totale spectrum van bedrijventerreinen; van nieuw te ontwikkelen terreinen tot bestaande en sterk verouderde locaties. Zij ziet met name kansen voor oplossingen door middel van ingrepen in:

- De structuur van de bedrijventerreinenmarkt;
- De zwakke ruimtelijke regie op regionaal niveau;
- De financiële voorwaarden voor de aanpak van bestaande terreinen.

Het advies van de Taskforce benadrukt de noodzaak voor een versterkte aanpak van herstructurering en legt daarbij een verzwaarde rol bij de provinciale overheden. Deze verzwaarde rol voor provincies is noodzakelijk omdat gemeenten onvoldoende in staat zijn om lokale en regionale patstellingen op het gebied van de bedrijventerreinenmarkt te doorbreken.

Om te komen tot een succesvolle aanpak van de bedrijventerreinenproblematiek wordt door de Taskforce ingezet op drie strategische lijnen;

1. Een collectieve aanpak van de achterstallige herstructureringsopgave in de vorm van 'economische stadsvernieuwing', vergelijkbaar met de bestaande stadsvernieuwing in woongebieden;

2. Het verzakelijken van ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen, inclusief herstructurering. Dit moet op den duur leiden tot een marktgestuurde levenscyclus van bedrijventerreinen, met een hooguit beperkte, faciliterende rol voor de overheid;
3. Positionering van planning en uitvoering van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in een regionale arena.

Onlangs heeft het Kabinet gereageerd op de aanbevelingen van de Taskforce. Het Kabinet heeft de ambitie uitgesproken om tot en met 2013 6500 ha bedrijventerrein te herstructureren. Het Kabinet stelt hiervoor € 400 miljoen beschikbaar. Daarnaast wil het Kabinet in 2009 afspraken maken met gemeenten en provincies over de uitvoering.

Afspraken tussen Rijk en provincies

De ministeries van VROM en EZ hebben in 2007 hun beleidsagenda Mooi Nederland opgesteld. Over de realisatie van de ambities hieruit willen beide ministers afspraken maken met individuele provincies. Voor het onderdeel bedrijventerrein is de verwachting dat er medio 2009 afspraken vastgelegd zullen worden. In dit kader zullen afspraken gemaakt worden over realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen (waaronder de aanbevelingen van de Taskforce) en zorgvuldig ruimtegebruik (de zgn. SER-ladder). Voor de periode tot 2015 zal het huidige streekplan/structuurvisie leidend zijn bij deze afspraken.

De aanpak voor nieuwe bedrijventerreinen is gericht op het voorkomen van situaties waarin deze nieuwe terreinen snel in een verouderingsspiraal terecht komen. Deze aanpak blijft in dit beleidskader Herstructurering PLUS buiten beschouwing. Voor de genoemde afspraken tussen Rijk en provincies zal in 2009/2010 de vraag en het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen geactualiseerd worden. Daarbij zal ook aandacht geschonken worden aan de aanbevelingen van de Taskforce op dit vlak.

Daarnaast worden vanuit de NV Utrecht afspraken gemaakt met het Rijk over de periode 2015 -2030.

Vertaling naar het provinciaal beleid

Doelen van het Herstructurering-Plusbeleid

Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen heeft als doel:

- De vraag naar nieuwe terreinen te beperken (zorgvuldig ruimtegebruik);
- Verbeteren kwaliteit en duurzaamheid van bestaande bedrijventerreinen (private en publieke ruimte)
- Verbeteren regionaal vestigingsklimaat.

Uiteindelijk levert herstructurering een bijdrage aan de welvaart en werkgelegenheid voor de bevolking binnen de provincie Utrecht. Door te laten zien dat bestaande bedrijventerreinen na herstructurering op een goede en duurzame manier weer worden gebruikt en beheerd kan een bijdrage geleverd worden aan de maatschappelijke acceptatie van bedrijventerreinen.

Uitvoering

Gezien de geschetste opgave en de ervaringen van de afgelopen jaren wil de provincie zich de komende vier jaar richten op de integrale herstructurering van bedrijventerrein. Naast noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte zal de provinciale inzet zich concentreren op de herontwikkeling van leegstaand en verouderd vastgoed. De focus zal liggen bij (zware) revitalisering en herprofilering (zie definities) waarbij publieke en private ruimte worden aangepakt. Transformatie van bedrijventerreinen naar bijvoorbeeld woonfuncties is geen onderdeel van deze aanpak maar verloopt via bestaande programma's van stedelijke vernieuwing.

In 2009 zullen de volgende activiteiten uitgevoerd worden:

1. ondersteuning en begeleiding lopende projecten
2. uitvoeren 2 pilots gericht op integrale herstructurering
3. aanvullend aan de pilots financieel-juridisch onderzoek naar samenwerkingsvormen met private partijen
4. ondersteuning planvorming integrale herstructurering
5. ondersteuning en begeleiding van gemeenten die willen starten met parkmanagement
6. uitvoeren van voorbeeldprojecten gericht op uitstraling en beeldkwaliteit

1. Ondersteuning lopende projecten

Zoals eerder aangegeven zijn de afgelopen jaren al diverse herstructureringsprojecten opgestart door gemeenten. Een aantal projecten is al afgerond, maar de meeste projecten lopen nog. Wij blijven die projecten ondersteunen om tot een goede afronding te komen. Het bestaande provinciale Kennisteam Werklocaties, waarin alle relevante disciplines zijn vertegenwoordigd, is beschikbaar voor deze ondersteuning. Ook afstemming met andere projecten van de provincie vindt in het kennisteam plaats.

Ook blijven wij betrokken bij nieuwe initiatieven op terreinen waar al een herstructureringsproject loopt. Zo werkt de gemeente Utrecht samen met de ondernemers en de Kamer van Koophandel aan een visietraject voor het functioneren van Lage Weide voor de middellange en lange termijn. Hierbij is extra aandacht voor de verbetering van de aansluitingen tussen de verschillende vervoersmodaliteiten. De visie en vertaling in concrete maatregelen zal naar verwachting pas na de zomer van 2009 gereed zijn.

2. Uitvoeren pilots

Om te komen tot een integrale herstructurering is meer aandacht nodig voor de herstructurering van private ruimtes. Aangezien hier in de provincie Utrecht, maar ook landelijk, nog weinig ervaring mee is opgedaan, hebben wij besloten te starten met twee pilotprojecten. Op basis van de ervaringen met deze projecten willen wij een aanpak ontwikkelen die op meerdere bedrijventerreinen in de provincie kan worden ingezet.

Voor de keuze van de pilots is gekeken naar een aantal bedrijventerreinen in de provincie waar revitalisering al is gestart, maar waar nog een aanvullende opgave in de private ruimte aanwezig is. Op basis van de schaal van het terrein (incl. regionale functie), diversiteit van de panden, beschikbaarheid van gemeentelijke ambtelijke capaciteit en bestuurlijk draagvlak zijn 2 pilots gekozen:

- *bedrijventerrein De Hagen en De Biezen in Vianen*
Het bedrijventerrein in Vianen is ontwikkeld vanaf de jaren zestig. Het heeft een oppervlakte van 160 hectare bruto en biedt werkgelegenheid voor ca. 7500 personen. Het terrein behoort daarmee tot de grotere bedrijventerreinen in de provincie. Op dit terrein is een mix van bedrijven gevestigd met een groot aantal bedrijven in de industriële en logistieke sector. De omvang van bedrijven en kavels is wisselend, maar er zijn relatief veel grote kavels. Het terrein biedt mogelijkheden voor

watergebonden goederenvervoer. De kansrijkheid hiervan wordt meegenomen in het provinciale project Blue Ports.

De gemeente Vianen is met ondersteuning van provincie, Kamer van koophandel en de ondernemersvereniging in 2003 gestart met een revitalisering gericht op de openbare ruimte. Diverse panden op het bedrijventerrein staan leeg of zijn verouderd, maar herontwikkeling van deze private ruimte komt slechts beperkt op gang.

Daarnaast komt het nieuwe terrein Gaasperwaard op korte termijn beschikbaar. Voorkomen moet worden dat de aanleg van Gaasperwaard de problemen op het bestaande terrein vergroot. In dit project willen we de SER-ladder in de praktijk brengen. Dit project past daarmee prima in de aanbevelingen van de Taskforce.

- *bedrijventerrein Mijdrecht in De Ronde Venen*

Het bedrijventerrein Mijdrecht heeft een oppervlakte van 110 hectare bruto en is in fases ontwikkeld vanaf de jaren zestig. Het terrein huisvest ruim 300 bedrijven die samen meer dan 5000 werknemers in dienst hebben. De bedrijvigheid is een mix van grote internationaal opererende bedrijven (bijv. SC Johnson en Bayer) en kleine lokale bedrijven. Ook is er een grote variatie in type panden. Het terrein heeft een belangrijke regionale functie, mede vanwege de strategische ligging ten opzichte van Schiphol.

De gemeente is begin 2008 gestart met de uitvoering van de revitalisering van de openbare ruimte. Daarom willen we hier kijken op welke manier herontwikkeling van private panden gelijk op kan lopen met de aanpak van de openbare ruimte. Ook zijn de problemen rondom leegstand van panden hier op een beperkt deel van het bedrijventerrein geconcentreerd. Dat levert wellicht meer kansen op voor een clusterwijze aanpak.

De centrale doelstelling van de twee pilotprojecten is om eigenaren van privaat vastgoed nadrukkelijk bij de herstructurering van bedrijventerreinen te betrekken. Concreet houdt dit in dat ook private partijen hun verantwoordelijkheid nemen in het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van bedrijventerreinen. De nadruk ligt daarbij op het creëren van condities waarbinnen private partijen de herontwikkeling van eigen vastgoed ter hand kunnen nemen.

De pilots moeten de volgende resultaten opleveren:

- Een proceshandleiding waarin helder is aangegeven op welke wijze eigenaren van privaat vastgoed kunnen worden gestimuleerd om hun eigendom aan te pakken zodat dit vastgoed weer als courant in de markt gezet kan worden. Deze proceshandleiding moet toepasbaar zijn op meerdere bedrijventerreinen in meerdere gemeenten.
- Voor de pilotgemeenten moeten de werkzaamheden binnen de pilots tot gevolg hebben dat op de betreffende bedrijventerreinen voor minimaal twee clusters of deelgebieden op het terrein een herontwikkelingsplan wordt uitgewerkt en dat bij minimaal één cluster dit herontwikkelingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De pilots bestaan uit de volgende fasen:

1. *analyse problematiek op het bedrijventerrein*

In de meeste gevallen zal het gaan om het resumeren van reeds beschikbaar materiaal. Deze fase heeft als doel om er voor te zorgen dat de aanpak van de herstructurering ook past binnen de context van het betreffende bedrijventerrein en de in uitvoering zijnde of nog uit te voeren revitaliseringsmaatregelen.

2. *inventarisatie bereidheid ondernemers en kansrijkheid van panden*

Er vindt in deze fase een eerste selectie plaats van panden en clusters van panden die mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen. De nadruk ligt daarbij op panden die langdurige leegstand vertonen. Vervolgens vinden eerste oriënterende gesprekken plaats met de betreffende vastgoedeigenaren.

3. *benoemen kansrijke doelgroepen en deelgebieden op het bedrijventerrein*
Binnen deze fase wordt gekeken voor welke soorten bedrijven de geselecteerde locaties en clusters interessant zouden kunnen zijn.
4. *verder uitwerken gekozen deelgebieden: schetsen van kansrijke herontwikkelingsmogelijkheden*
Voor de clusters van panden waar passende nieuwe invullingen voor mogelijk zijn worden op maat één of meerdere herontwikkelingsscenario's en plannen uitgewerkt.
5. *onderhandelingen met eigenaren*
In deze fase krijgt het afsprakenkader vorm. Vastgoedeigenaren en overheden bepalen welke investeringen nodig zijn en welke herontwikkeling daarmee wordt vorm gegeven. Doel is te komen tot overeenkomsten tussen overheid en marktpartijen. Besluitvorming hierover zal t.z.t. plaatsvinden.
6. *realisatie duurzame herontwikkeling*
In deze fase vinden de fysieke werkzaamheden plaats binnen de geselecteerde clusters.

Op basis van deze 2 pilots wordt bekeken wat wel en niet werkt om vervolgens een grootschaligere aanpak te ontwikkelen voor andere terreinen waar deze problematiek speelt. Het is de bedoeling dat het procesmatige gedeelte (fase 1 tot en met 4) van de twee pilots in het najaar van 2009 kan worden afgerond. Eind 2009 zal gekeken worden hoe, op basis van de ervaringen met de pilots, een volwaardig, regulier stimuleringskader voor de integrale herstructurering van bedrijventerreinen kan worden opgesteld .

3. Aanvullend financieel- juridisch onderzoek

Bij de uitvoering van de integrale herstructurering zal samengewerkt worden met private partijen. Aanvullend op de pilots zal daarom onderzocht worden wat de meest geschikte samenwerkingsvorm is passend bij de uit te voeren maatregelen en investeringen en wat hierbij de rol van de provincie is. Ook zal hierbij rekening gehouden moeten worden met de Europese regelgeving ten aanzien van staatssteun.

De Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen legt veel nadruk op het instrument van Regionale Ontwikkelingsbedrijven. Enkele provincies hebben hier al ervaringen mee, bijvoorbeeld Noord-Brabant via de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen. De herstructureringsopgave in andere provincies is groter dan in Utrecht, in Brabant bijvoorbeeld bedraagt de herstructureringsopgave ruim 5000 ha. De Brabantse herstructureringsmaatschappij is een projectorganisatie op afstand van het provinciale bestuur die gelieerd is aan de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM). Brabant heeft er voor gekozen om niet direct bij te dragen aan herstructureringsprojecten, maar via participaties uit een herstructureringsfonds.

Wij hebben er vooralsnog niet voor gekozen om een regionaal ontwikkelingsbedrijf op te richten. Daarmee zou de aandacht de komende periode alleen gericht zijn op organisatie en structuur en niet uit de uitvoering van projecten. Het instrument van een Herstructureringsmaatschappij of ontwikkelingsbedrijf lijkt een erg zware constructie voor de aard en omvang van de Utrechtse problematiek. Wij willen bij de pilotprojecten werken aan een passende financieel juridische constructie die recht doet aan de aard van de problematiek en benodigde oplossingen.

Mocht naar aanleiding van de uitwerking van de pilots blijken dat eveneens een separate structuur op provinciaal niveau nodig is, dan zullen wij daar opnieuw een afweging over maken bij onze verdere besluitvorming over de uitvoering.

4. Ondersteuning planvorming integrale herstructurering

Een deel van de herstructureringsopgave ligt op bedrijventerreinen waar tot nu toe nog geen projecten zijn gestart (opgave 600 hectare bruto). Een aantal gemeenten heeft aangegeven hier de komende jaren mee aan de slag te willen gaan, bijvoorbeeld Rhenen en Oudewater. Omdat voor veel gemeenten dit complexe projecten zijn waarmee zij weinig ervaring hebben, willen wij hen daarbij ondersteunen. Voorwaarde is dat zowel de openbare als de private ruimte in de plannen betrokken wordt. Via de lopende projecten hebben wij veel ervaringen opgedaan waar de andere gemeenten van kunnen leren. Maar het is ook gebleken dat op elk terrein sprake is van maatwerk. Voor de voorbereidingsfase willen wij de gemeenten dan ook financieel ondersteunen. Wij zullen hiervoor de Subsidie Economische Ontwikkeling inzetten.

5. Ondersteuning parkmanagement

Ondersteunend aan de integrale herstructurering van bedrijventerreinen vinden we het ook belangrijk om in te blijven zetten op parkmanagement op alle bedrijventerreinen. Parkmanagement is een van de manieren om op de langere termijn afspraken te maken tussen ondernemers en gemeenten over de kwaliteit van een bedrijventerrein. Voor herstructureringsprojecten zal het invoeren van parkmanagement een voorwaarde voor provinciale ondersteuning zijn. Ook op bestaande bedrijventerreinen waar nog geen herstructureringsproject loopt willen we parkmanagement stimuleren. Voor nieuwe bedrijventerreinen kunnen gemeenten het verplicht stellen en relatief gemakkelijk realiseren in de uitgiftevoorwaarden van de bewuste bedrijventerreinen.

Voor het oprichten van een parkmanagementorganisatie kunnen gemeenten gebruik maken van de al bestaande subsidiemogelijkheden uit de Subsidie Economische Ontwikkeling.

6. Uitvoeren voorbeeldprojecten beeldkwaliteit en uitstraling

Aanvullend op de integrale herstructurering zal specifiek aandacht geschonken worden aan de uitstraling en beeldkwaliteit van terreinen en panden via het thema architectuur op bedrijventerreinen. Eén van de onderdelen van een goede kwaliteit van bedrijventerreinen is de beeldkwaliteit, de uitstraling. Dit bepaalt voor een groot deel de beleving van bedrijventerreinen door de bevolking. Wij willen er via dit project aan bijdragen dat bij ondernemers en gemeenten het bewustzijn ontstaat dat ook met beperkte middelen een grote verbetering in uitstraling bereikt kan worden. In 2006 publiceerde de Provincie Utrecht het inspiratieboek *Architectuur op Bedrijventerreinen*. Dit is zeer enthousiast ontvangen. Na een tweede druk en een vertaling in het Engels, is besloten om creativiteit bij het ontwerpen van bedrijventerreinen verder te stimuleren door middel van concrete voorbeeldprojecten.

De centrale doelstelling van dit thema is om te laten zien dat in korte tijd en met beperkte middelen een significante verbetering in uitstraling bereikt kan worden. Het project richt zich op gemeenten en ondernemers. Inzichtelijk maken hoe middels beeldkwaliteitsplannen en samenwerking met specialisten uit verschillende disciplines op gebied van stedenbouw en architectuur grote verbetering in uitstraling bereikt kan worden. En tenslotte het stimuleren van lange termijn-denken als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Het gaat niet om een discussie over mooi en lelijk, maar om een verzorgd, hedendaags jasje voor een bedrijf, met uitstraling naar het hele terrein.

Ook hier is gekozen voor een werkwijze in pilots. In 2008 is gestart met een voorbeeldproject op bedrijventerrein Doornkade in Houten. In 2009 zal een tweede voorbeeldproject gekozen worden. Hiervoor komen terreinen in aanmerking waar al gestart is met revitalisering of men van plan is op korte termijn te starten. Op deze terreinen is een grootschalige aanpak (zware revitalisering of herprofilering) niet nodig, maar zijn wel verbeteringen mogelijk in de

uitstraling en beeldkwaliteit. Om een voorbeeldproject te starten is in ieder geval draagvlak bij gemeente en ondernemers een harde voorwaarde.

Pilot 1: Houten, Doornkade. Gemeente Houten heeft dit terrein aangedragen via de Samenwerkingsagenda. Doornkade is een kleiner bedrijventerrein, ca. 30 ha dat ontwikkeld is vanaf eind jaren zeventig. De eerste tekenen van veroudering zijn zichtbaar op het bedrijventerrein, maar zware ingrepen zijn nog niet nodig. Gewenst is een creatieve oplossing voor parkeerproblemen, en in de bestemming, maar ook een oplossing in de uitstraling. Een creatieve impuls ('facelift') om 'snijden' in de vorm van herstructurering te voorkomen. Inmiddels is gestart met een onderzoek naar de stand van zaken op het terrein en heeft de gemeente een startbijeenkomst georganiseerd. Het terrein Doornkade te Houten is als pilot gekozen omdat de stand van zaken op het terrein goed aansluit bij de doelstellingen van dit deeltraject.

Pilotprojecten

Er worden 2 pilotprojecten uitgevoerd. Hierin wordt ingezet op een kleinschalige, gemeentegerichte aanpak.

- **per terrein bepalen wat er moet gebeuren.** Door middel van een analyse van beeldkwaliteit per terrein en/of een 'schouw' met architect/ontwerper en ondernemers(vereniging).
Organiseren van informatiebijeenkomst om aandacht te vestigen op impuls ruimtelijke kwaliteit
- **uitvoering:** maximaal 5 á 10 ondernemers per terrein krijgen een intakegesprek met een architect ofontwerper aangeboden. Dit kan individueel of groepsgewijs gebeuren, afhankelijk van de stand van zaken op het terrein. Bij uitvoering van de daar bedachte ontwerpen kan een ondernemer of ondernemersvereniging in aanmerking komen voor een bijdrage in de verdere ontwerpkosten (niet de uitvoeringskosten).

Verbreiding, overdraagbaar maken van het concept

- **website** met als doel ondernemers te laten zien wat een investering in de beeldkwaliteit van hun pand **oplevert**:
 - inspiratie door *uitwisseling* ideeën en mogelijkheden, en *beeldmateriaal*;
 - concrete *voorbeelden* (wie, wat, waar, hoe, tijdsduur, kosten);
 - *database* van gerelateerde instellingen/ondernemingen zoals architecten, aannemers, ontwerpers.
 - '*lokkertje*': applicatie waarin ondernemers gegevens van hun pand kunnen invoeren, en zo alvast een glimp van de mogelijkheden kunnen opvangen.
- **netwerkbijeenkomst** op één van de pilot-bedrijventerreinen ten behoeve van kennisuitwisseling, inspiratie, concrete voorbeelden.
- **film:** vanaf het begin worden de activiteiten op de piloterreinen gevolgd. Door middel van korte, beeldende scènes en interviews wordt het verloop van het project weergegeven, en geven betrokken ondernemers hun visie. Ze laten zien wat het project hen heeft opgeleverd. De film wordt op de netwerkbijeenkomst vertoond, is op de website te zien en wordt mogelijk via RTV-Utrecht uitgezonden.

Financiën

Vanwege het grote belang om de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen te verbeteren is in het coalitieakkoord voor de gehele collegeperiode € 15 miljoen beschikbaar gesteld voor de herstructurering van bedrijventerreinen.

Vooralsnog gaan wij uit van een reservering voor de voorbereidingskosten voor de pilots herstructurering (De Ronde Venen en Vianen) van € 100.000 per pilotproject. Dit zal bestaan uit proces- en onderzoekskosten. Aanvullend daarop reserveren wij ook € 50.000 voor juridisch advies over samenwerkingsconstructies. In 2009 zullen wij op basis van de resultaten van de pilots met aanvullende voorstellen komen over de uitvoeringskosten van de pilots en de aanpak van de andere bedrijventerreinen.

Voor de pilots architectuur en de communicatie rondom dit thema gaan wij uit van maximaal € 600.000 voor de periode 2008-2010.

Parkmanagement en planvorming worden gesubsidieerd vanuit de bestaande Subsidie Economische Ontwikkeling en passen binnen de bestaande budgetten.

Activiteit	Kosten	Bron	Periode
1. ondersteuning lopende projecten	n.v.t.	n.v.t.	2008-2011
2. uitvoeren pilots: - voorbereidingsfase - uitvoering	200.000 PM	Coalitieakkoord	2009 PM
3. Financieel juridisch onderzoek	50.000	Coalitieakkoord	2009
4. Planvorming	Max. 50% van de kosten	SEO	2009-2011
5. Parkmanagement	Max. 25.000 per terrein	SEO	2008-2011
6. Pilots beeldkwaliteit - voorbereiding - uitvoering - communicatie	50.000 440.000 55.000	Coalitieakkoord	2008 – 2010
Totaal	795.000	Coalitieakkoord	

Communicatie

Er wordt in overleg met de afdeling communicatie een communicatieplan ontwikkeld voor dit beleidskader.

Risico's

De beschreven aanpak kent de volgende risico's

- *Bereidheid van ondernemers om mee te werken*
De aanpak van de herstructureringsopgave staat of valt met de bereidheid van ondernemers om mee te werken. Aangezien het eigendom op bedrijventerrein zeer versnipperd is, is het risico aanwezig dat een deel van de ondernemers/eigenaren niet wil meewerken. In de pilots is daarom een eerste stap ingebouwd waarin de bereidheid van eigenaren wordt gepolst. Op basis hiervan zullen kansrijke deelgebieden verder worden uitgewerkt.
- *Langdurige onderhandelingstrajecten*
Het aanduiden van kansrijke clusters zal op korte termijn mogelijk zijn. De daadwerkelijke uitwerking met de eigenaren en onderhandelingen kunnen echter langdurig zijn. Een proces om te investeren neemt vaak veel tijd in beslag. Uiteraard wordt er gestreefd naar scenario's die winstgevend zijn, wat de bereidheid om te investeren positief beïnvloed.
- *Gevolgen van kredietcrisis*
De huidige situatie op de financiële markten brengt grote risico's met zich mee. Het ziet er naar uit dat banken minder makkelijk geld zullen uitlenen aan ondernemers. Beschikbaarheid van kapitaal kan daarom op korte termijn een

probleem zijn. Dit kan vertraging in de uitvoering van de pilots tot gevolg hebben. Naar verwachting is dit een tijdelijk probleem.

- *Recessie*
Naar alle waarschijnlijkheid zal de kredietcrisis een algehele recessie tot gevolg hebben. In een periode van afnemende bedrijfsresultaten zal het voor bedrijven en vastgoedeigenaren nog meer risico met zich meebrengen om te investeren in de huisvesting.
- *Europese regelgeving*
Bij de uitvoering van maatregelen op privaat terrein zal voor de financiering rekening gehouden moeten worden met de Europese regels ten aanzien van ongeoorloofde staatssteun. In het financieel juridische onderzoek zal daarom aandacht geschonken worden aan dit onderwerp.

Evaluatie

De pilots kennen meerdere evaluatiemomenten. Al in het voorjaar van 2009 vindt een eerste evaluatie plaats. Dan zal worden bepaald of de ingezette aanpak kans van slagen heeft in relatie tot de hierboven aangegeven risico's (kredietcrisis/recessie).

In het najaar van 2009 zullen de resultaten van de pilots betrokken worden bij de verdere uitwerking van dit thema.

In 2011 zal de gekozen aanpak worden geëvalueerd. Aangezien de meeste projecten een langere uitvoeringsperiode zullen hebben zal een evaluatie van de gerealiseerde kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen slechts voor een beperkt gedeelte meegenomen kunnen worden.

Bijlage 1: Overzicht resterende herstructureringsopgave

Overzicht verouderde bedrijventerreinen ² -> integrale herstructurering		
Bedrijventerrein	Gemeente	Bruto ha
Plettenburg/De Wiers Zuid	Nieuwegein	140,00
Middelland Noord	Woerden	57,00
Barwoutswaarder	Woerden	45,00
Paardenmaat	Leusden	36,60
Doornkade	Houten	30,00
Dijnselburg	Zeist	30,00
Remmerden	Rhenen	25,00
Ind Geb Zuid/Kosterijland	Bunnik	24,30
Tappersheul	Oudewater	23,60
Ind Geb Oost/De Rumpst	Bunnik	23,50
Merwedeweg/Keulschevaart	Breukelen	18,00
Honthorst	Woerden	18,00
Noordschil	Baarn	15,20
Herenstraat/Brugwal	Nieuwegein	11,00
Ambachtsweg	Leusden	9,70
Fornheselaan	Den Dolder	9,40
Zeist West	Zeist	8,20
Steenfabriek	Willeskop	7,00
Johan de Wittlaan	Woerden	6,00
Leidsestraatweg	Woerden	6,00
Kanaleneiland Merwede	Utrecht	5,30
Maarsbergen	Maarsbergen	5,10
IX + X Stapelterrein	Utrecht	4,90
Kanaleneiland/Hibe	Utrecht	4,00
Spoorlaan	Vinkeveen	4,00
Voorbancken	Vinkeveen	4,00
Vreeland	Vreeland	4,00
Odijkerweg/Kwekerijweg	Zeist	3,80
Industrieweg	Maartensdijk	3,00
Nijverheidsweg	Woudenberg	3,00
Kanaleneiland Zuid	Utrecht	2,50
De Fliert	Achterveld	2,00
Hoenderdaal	Driebergen	2,00
Omgeving Station	Driebergen	2,00
Portengensebrug	Kockengen	2,00
Westraven	Utrecht	2,00
Wilhelminalaan	Vleuten	2,00
Elst	Elst	1,70
Ambachtsstraat	De Bilt	1,10
Plan Zuid	Breukelen	1,00
Molenkamp	De Bilt	1,00
T Zand	Odijk	1,00
Totaal		604,90

² Deze lijst is samengesteld op basis van de jaarlijkse bedrijventerreineninventarisatie (IBIS) onder alle Utrechtse gemeenten. Gemeenten beoordelen daarbij of een terrein verouderd is. Dit is de situatie per 01-01-2008.

Bijlage 2: bedrijventerreinen met een grote opgave in de private ruimte

Opgave aanpak private kavels en panden³

Bedrijventerrein	Gemeente
De Hagen en De Biezen	Vianen
Mijdrecht	De Ronde Venen
Lage Weide	Utrecht
Ambacht Nijverkamp	Veenendaal
Isselt	Amersfoort
Overvecht	Utrecht
Laagraven Liesbosch	Nieuwegein
De Copen	Lopik

³ Deze lijst is samengesteld door de provincie Utrecht. Dit zijn bedrijventerreinen waar al wel maatregelen in de openbare ruimte worden uitgevoerd, maar waar de herontwikkeling van de private kavels en panden nog onvoldoende tot stand komt.