

Aanpak bedrijventerreinen

Notitie ten behoeve van de themadiscussie aanpak bedrijventerreinen

Statencommissie Milieu, Mobiliteit en Economie, 2 november 2009

Aanleiding

Het beleid rond bedrijventerreinen is volop in beweging. De grote druk op de schaarse ruimte in Nederland, de toenemende aandacht voor binnenstedelijke vernieuwing en de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van werklocaties hebben de discussies in een versnelling geplaatst. Deze landelijke discussie vormde mede aanleiding voor het opstellen van het beleidskader Herstructurerings-Plus. In dit provinciale beleidskader dat in februari 2009 door provinciale staten van Utrecht is vastgesteld is aangegeven op welke wijze de provincie Utrecht de noodzakelijke kwaliteitsimpuls op de bestaande bedrijventerreinen wil realiseren. In de statencommissie MME is op 26 januari jl. uitgebreid gesproken over dit beleidskader. Door uw commissie is destijds de behoefte aangegeven om later dit jaar een brede, meer fundamentele discussie te voeren over het gewenste bedrijventerreinen- en herstructureringsbeleid. Deze notitie heeft tot doel een leidraad voor deze brede discussie te vormen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven- en kantorenlocaties.

Deze notitie is opgebouwd aan de hand van de volgende onderdelen:

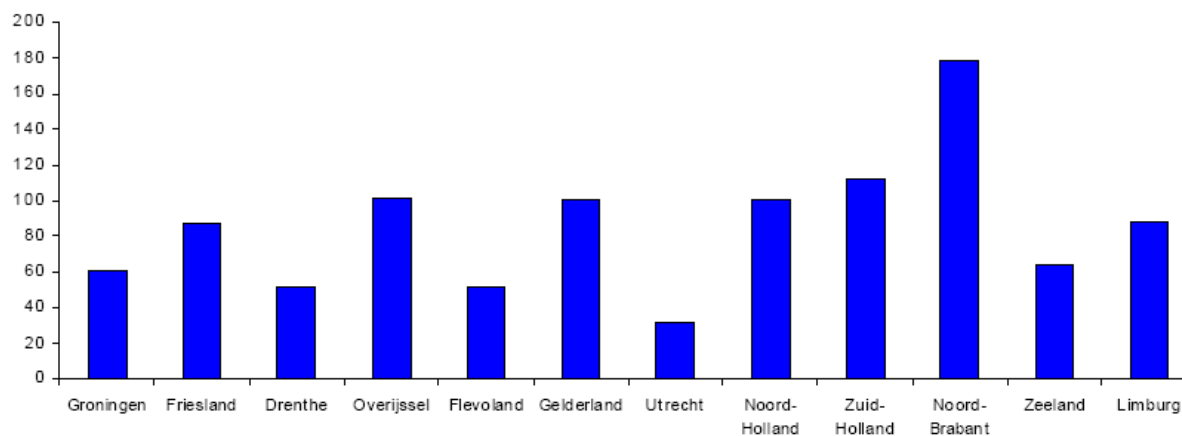
- 1) Uitgangssituatie van de Utrechtse bedrijventerreinen;
- 2) Evaluatie van bestaand provinciaal herstructureringsbeleid;
- 3) Ontwikkelingen binnen de (landelijke) beleidskaders;
- 4) Provinciale maatregelen;
- 5) Thematische concepten en ontwikkelingen voor bedrijventerreinen;
- 6) De situatie op de Utrechtse kantorenmarkt;
- 7) Uitgangspunten voor discussie binnen de commissie MME van 2 november.

Binnen deze onderdelen wordt zoveel mogelijk aangetakt op die (deel)thema's die destijds door de commissie MME zijn benadrukt in haar bijeenkomst van 26 januari, zoals:

- De gewenste koppeling van nut en noodzaak van nieuwe terreinen met de mogelijkheden op de bestaande terreinen;
- Regionale samenwerking;
- Monitoring van leegstand op bedrijventerreinen;
- De evaluatie van de herstructurering van private kavels;
- Inzicht in diverse financierings- en organisatievormen voor herstructurering.

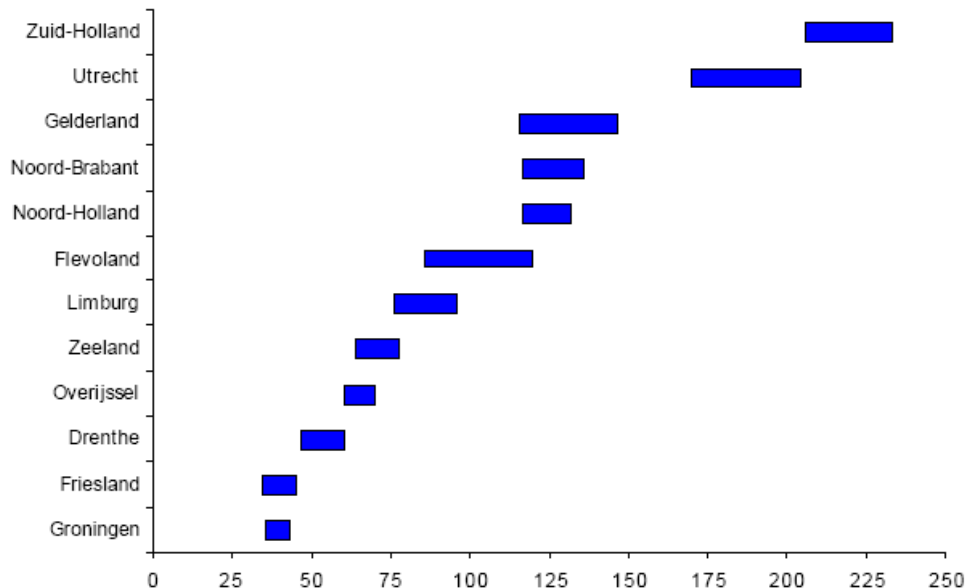
1) Uitgangssituatie Utrechtse bedrijventerreinen

Binnen de provincie Utrecht bevindt zich in totaal 3.457 ha bruto aan bedrijventerreinen. Netto beslaat de omvang aan bedrijventerreinen 2.553 ha (IBIS Utrecht, 2009). Mede vanwege de grote druk op de schaarse ruimte en de krachtige claims van andere functies is de afgelopen jaren terughoudend omgegaan met de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. De onderstaande figuur laat zien dat de provincie Utrecht, ten opzichte van andere provincies, gemiddeld gezien over de afgelopen 10 jaar de minste hectares aan nieuwe terreinen heeft uitgegeven.



Figuur 1: Gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen over de periode 1998 tot en met 2007 (bron; IBIS-werklocaties 2008)

De beperkte uitgifte van nieuwe terreinen, in combinatie met de strategische ligging van de provincie Utrecht voor bedrijvigheid hebben geresulteerd in een gemiddeld prijsniveau dat het op één na hoogste van Nederland is.



Figuur 2: Gemiddelde minimale en maximale grondprijs per provincie per 01-01-2008 (bron; IBIS-werklocaties 2008)

2) Evaluatie van bestaand provinciaal herstructureringsbeleid

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.

Binnen het beleidskader Herstructurering-Plus werd geconstateerd dat er een aanvullende opgave ligt op de private ruimte. Om een integrale kwaliteitsverbetering te bereiken zal daarom versterkt ingezet worden op integrale herstructurering waar de private ruimte nadrukkelijk onderdeel van uit maakt. In eerste instantie vindt dit plaats aan de hand van de onderstaande pilots:

- *Evaluatie pilots Herstructurering-Plus*

Om te kijken op welke wijze eigenaren van private kavels kunnen worden gestimuleerd om ook hun eigendom aan te pakken zijn in het beleidsplan Herstructurering-Plus twee herstructureringspilots opgenomen; één voor bedrijventerrein Mijdrecht en één voor bedrijventerrein De Hagen/De Biezen in Vianen. Op beide terreinen zijn door de provincie ingehuurde 'aanjagers' actief die in samenwerking met de eigenaren (van clusters) van kansrijke panden scenario's uitwerken voor herontwikkeling. De pilots lopen nog tot medio oktober 2009.

Op basis van de stand van zaken half september 2009 kunnen de volgende belangrijke conclusies getrokken worden:

- Op beide terreinen is al in meer of mindere mate sprake van eigenaren die uit zichzelf investeren in het vastgoed. De inzet van de pilots is er daarom op gericht om in clusterverband aanvullende investeringen van de grond te krijgen;
- Een deel van de eigenaren denkt wel na over de toekomst van het vastgoed, maar men is (nog) terughoudend bij concrete planvorming en bij het daadwerkelijk investeren in de kavels. De afwachtende houding van veel vastgoedeigenaren is voor een deel te verklaren door de kredietcrisis en de hiermee samenhangende recessie;
- Daar waar zich kansen lijken voor te doen is vaak meer tijd vereist om deze kansen te concretiseren. Naar verwachting zal naar verloop van tijd op een aantal locaties aanvullend worden geïnvesteerd in de private kavels;
- De aanjagers hebben voor twee clusters van kansrijke panden per bedrijventerrein een uitwerking gemaakt. Realisatie van de maatregelen door de eigenaren valt niet binnen het tijdsbestek van de pilots;
- Een deel van de eigenaren geeft aan dat het vastgoed gedateerd is, maar dat dit voor de bedrijfsactiviteiten nog prima functioneert en dat ook nog steeds sprake is van redelijke verhuurbaarheid. In dergelijke gevallen kan een lichte facelift voldoende zijn om de uitstraling te actualiseren;
- Leegstand valt niet altijd samen met de panden met de meest gebrekkige uitstraling. Er blijkt in de praktijk op beide terreinen veel vraag naar goedkope huisvesting. Gedateerde panden beantwoorden duidelijk aan een vraag;
- Op moment van schrijven wordt nog gewerkt aan het onderdeel 'vastgoedberekeningen'. Dit onderdeel moet inzicht opleveren voor de eigenaar (maar ook voor de provincie en gemeenten) over de financiële haalbaarheid van verschillende vormen van herontwikkeling van private kavels.

De pilots leveren voor de provincie en voor de betreffende gemeenten waardevolle kennis op over het functioneren van de terreinen en geven inzicht in de marktkansen van het bestaande vastgoed. Duidelijk wordt echter dat ook herstructurering van private kavels een zaak van langere adem is. Naar verwachting kunnen de resultaten van de gehanteerde werkwijze worden vergroot door deze vanaf het begin van gemeentelijke herstructureringstrajecten over langere perioden integraal mee te laten lopen. Uiteraard zal economisch herstel leiden tot aanzienlijk meer investeringen van private partijen. De handreiking die naar aanleiding van beide pilots wordt opgesteld moet het mogelijk maken om de werkwijze ook toe te passen op andere bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht. De evaluatie van de pilots zal worden meegenomen in het eind 2009 te actualiseren beleidskader Herstructurering-Plus.

De pilots zullen in november formeel worden afgerond in de vorm van een korte bijeenkomst met sleutelfiguren per pilotterrein. Deze bijeenkomst heeft ten doel om samen met gedeputeerde, verantwoordelijk wethouder, de Kamer van Koophandel, een in de gemeente actieve ontwikkelaar en makelaar de resultaten van de pilots te vertalen in leerpunten voor de toekomst.

Het lijkt zinvol om in het vervolg de architectuur/face-liftaanpak uit de hieronder beschreven architectuurpilots te integreren in de aanpak van herstructurering van private kavels. In de praktijk komen panden die voor herontwikkeling of voor een face-liftaanpak in aanmerking komen immers gemengd voor.

- *Evaluatie pilots architectuur*

Aanvullend op de integrale herstructurering wordt specifiek aandacht geschonken aan de uitstraling en beeldkwaliteit van terreinen en panden via het thema architectuur op bedrijventerreinen. Uitstraling bepaalt voor een groot deel de beleving van bedrijventerreinen door de bevolking. 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. Ook hier is gekozen voor een werkwijze in pilots. In 2008 is gestart met een

voorbeeldproject op bedrijventerrein Doornkade in Houten. Inmiddels worden voorbereidingen getroffen om op bedrijventerrein IJsselveld in Montfoort een tweede pilot te starten.

De stand van zaken per half september voor de architectuurpilots is als volgt:

- Voor bedrijventerrein Doornkade is met behulp van de pilot een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal vervolgens moeten worden geïmplementeerd in een nieuw bestemmingsplan;
- Om het concept van de pilot te verbreden en overdraagbaar te maken is een website ontworpen die ondernemers en pandeigenaren moet gaan inspireren en informeren over een aanpak van bedrijfspanden. Deze website zal nog in 2009 'in de lucht zijn' en bevat diverse aansprekende voorbeelden van face-liftaanpak zoals die uit een inventarisatieronde door de provincie naar voren zijn gekomen;
- Met behulp van de aansprekende voorbeelden van pandaanpak binnen de provincie Utrecht die zomer 2009 zijn geïnventariseerd zal een presentatie worden voorbereid die gehouden kan worden voor diverse gelegenheden zoals bijeenkomsten van ondernemersverenigingen en begeleidings- en stuurgroepen van herstructureringsprojecten;
- Naast de website is ook een film in ontwikkeling waarin de gang van zaken op de pilotterreinen wordt gevolgd. Op de website zullen een aantal korte fragmenten uit de film te zien zijn;
- In tegenstelling tot de meer top-downaanpak van de pilot op Doornkade wordt bij de pilot op bedrijventerrein IJsselveld in Montfoort gekozen voor een meer bottom-up-benadering. Maximaal 10 ondernemers of pandeigenaren krijgen een intakegesprek aangeboden met een architect of ontwerper. De bijdrage van de provincie beperkt zich tot een deel van de ontwerpkosten (niet de uitvoeringskosten);
- Vanwege de laagdrempeligheid en de beperkte kosten die aan een face-lift verbonden zijn wordt verwacht dat deze aanpak ook in tijden van recessie succesvol zal zijn. Op dit moment wordt dan ook bekeken of er ook architectuurpilots op andere terreinen te starten zijn.

Bij de evaluatie van de herstructureringspilots is al aangegeven dat het zinvol is deze werkwijze en de werkwijze van de architectuur/face-liftpilots in de praktijk te combineren.

- *Implementatie van aanpak private kavels in reguliere herstructureringsprojecten*

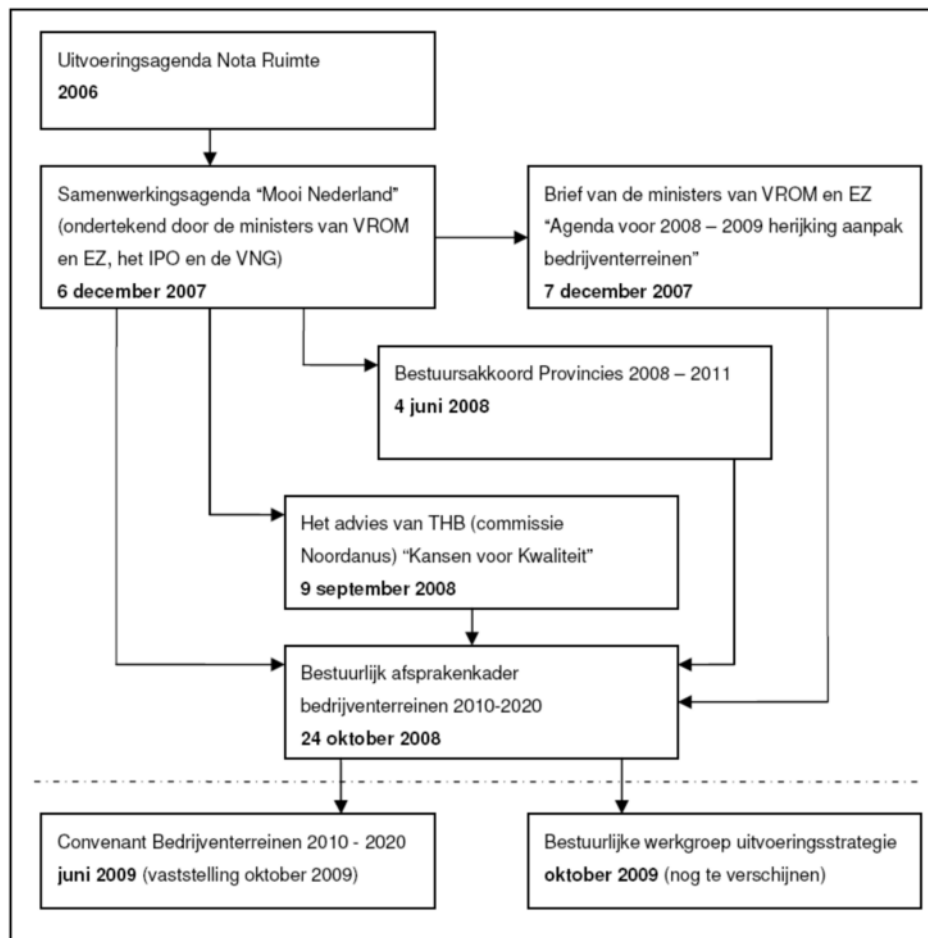
De provincie ondersteunt actief gemeenten met advies bij het opstarten van herstructurering van bedrijventerreinen. Vanaf het moment van vaststelling van het beleidskader Herstructurering-Plus wordt gemeenten gewezen op het belang en de noodzaak van het betrekken van de private ruimte bij herstructurering. Lessen uit de pilots kunnen op deze wijze ook nu al ingang vinden bij trajecten elders. Bij bedrijventerreinen waar al een plan van aanpak voor is vastgesteld en waar de uitvoering al gaande is, zijn de mogelijkheden enigszins beperkt. Bij bedrijventerreinen waarbij de aanpak in de oriënterende fase is kan deze integraal worden meegenomen. Bedrijventerreinen waar op dit moment een aanpak zich in de oriënterende fase bevindt zijn o.a. Honthorst in Woerden, Tappersheul in Oudewater, Industrieweg in Maartensdijk, Noordschil in Baarn, A12-terreinen in Bunnik. Richting de gemeenten wordt aangegeven dat een gecombineerde aanpak van openbare ruimte en private ruimte vereist is om in het vervolg in aanmerking te komen voor een provinciale bijdrage aan de gemeentelijke herstructureringsprojecten.

3) Ontwikkelingen binnen de (landelijke) beleidskaders

Het landelijke beleidskader gericht op (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is verwoord in de volgende drie documenten.

- *Commissie Noordanus / Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen; Kansen voor Kwaliteit*
- *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020*
- *Commissie Jorritsma / Bestuurlijke Werkgroep Uitvoering*

In de onderstaande figuur is de relatie van deze documenten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de Uitvoeringsagenda Nota Ruimte en de Samenwerkingsagenda 'Mooi Nederland' schematisch weergegeven.



Figuur 3: Beleidsdocumenten van het Rijk (Bron: Randstedelijke Rekenkamer)

- *Commissie Noordanus / Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen; Kansen voor Kwaliteit*

Centraal in de landelijke discussie staan de in september 2008 gepresenteerde 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 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. Dit biedt de beste kansen voor een proces van verzakelijking en voor koppeling van greenfieldontwikkeling aan brownfieldontwikkeling. Dit laatste is van belang voor een optimale financiële bijdrage van marktpartijen en gemeenten aan de economische stadsvernieuwing.

Naar aanleiding van het rapport van de Taskforce kwam een brede landelijke discussie op gang. Daarbij bleek er grote behoefte aan een concretere vertaling van de aanbevelingen naar regionaal maatwerk.

- *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020*

Op 24 juni 2009 is een akkoord bereikt tussen een delegatie van het IPO, de VNG en de ministers van VROM en Economische Zaken over de tekst van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Bij instemming van alle provincies en de VNG zal het convenant met het kabinet eind oktober zijn ondertekend. De provincie krijgt in het convenant een belangrijke rol bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. De provincies regisseren het bedrijventerreinenbeleid via de structuurvisie en via provinciale uitvoeringsprogramma's op het gebied van herstructurering en duurzaamheid. In samenwerking met gemeenten wordt een regiospecifiek beleid uitgevoerd. Het convenant gaat uit van een intensieve samenwerking tussen de gemeenten. Vanwege het belang wordt het thema regionale samenwerking en afstemming binnen de provincie Utrecht als project in het Ruimtelijke Actieprogramma (RAP) opgenomen. Zo wordt een goede inbedding van het project gewaarborgd.

In het convenant worden afspraken gemaakt over nieuwe behoefteramingen. Deze zijn voor Utrecht in lijn met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de NV Utrecht. Belangrijk uitgangspunt is de zogenaamde SER-ladder, die nu al is verwerkt in het vigerende streekplan. De SER-ladder is een denkmodel bedacht door de Sociaal Economische Raad (SER) in 1999 voor een evenwichtiger gebruik van de ruimte. De SER-ladder bestaat uit drie treden:

- a) Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- b) Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen;
- c) Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde.

In het convenant verplichten de provincies en de gemeenten zich om in de periode 2009-2013 de herstructurering van 6500 ha bedrijventerrein ter hand te nemen. Daartoe wordt met (samenwerkende) gemeenten afspraken gemaakt. Het is de bedoeling dat de provincies in april 2010 een door GS goedgekeurd herstructureringsprogramma indienen bij het rijk. In IPO verband wordt verder gewerkt aan de voorwaarden waaraan een dergelijk programma moet voldoen.

Hoewel het convenant betrekking heeft op de periode 2010-2020, is de rijksfinanciering ook slechts geregeld tot 2013 en is voor de periode na 2013 slechts een inspanningsverplichting opgenomen. Het rijk stelt in totaal ruim € 404 mln. aan financiering ter beschikking. Daarvan is € 244 mln. al vastgelegd in bestaande programma's, € 52 mln. zijn FES (Fonds Economische Structuurversterking)-gelden en € 108 mln. zijn EZ- middelen. De EZ-middelen worden in het kader van het bestuursakkoord gedecentraliseerd naar de provincies. Voor de provincie Utrecht betekent dit een bijdrage van ca. € 5 mln.

Hoewel de intentie van het convenant uitgaat van provinciale cofinanciering is dit *niet* expliciet opgenomen in de tekst van het convenant en dus geen verplichting. Uitgaande van cofinanciering van het vrije deel van de rijksbijdrage (€ 108 mln.) zou de provinciale cofinanciering ongeveer € 5 mln. kunnen bedragen. Van de in het Collegeprogramma gereserveerde middelen is nog € 10,7 mln beschikbaar voor de herstructurering van bedrijventerrein. Geacht mag worden dat dit voldoende is voor een provinciale cofinanciering van de herstructureringsopgave.

Het IPO heeft voor ondertekening van het Convenant een voorbehoud gemaakt dat betrekking heeft op de voorgenomen korting op het provinciefonds. Onduidelijk is in hoeverre het rijk wil bezuinigen op het provinciefonds. In afwachting van de uitkomsten van deze discussie willen de provincies zich niet vastleggen op de provinciale cofinanciering.

- *Commissie Jorritsma / Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringstrategie (BWU)*

Naar aanleiding van het advies van de Commissie Noordanus is een bestuurlijke werkgroep onder leiding van de Commissaris van de Koningin van Friesland; de heer Jorritsma, ingesteld die zich buigt over een uitvoeringsstrategie. Deze uitvoeringsstrategie komt tegemoet aan de grote behoefte tot nadere concretisering van de aanbevelingen van de Commissie Noordanus. Begin oktober 2009 zal de Commissie Jorritsma haar rapportage 'Handreiking provinciaal en (inter)gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid' presenteren. De Bestuurlijke Werkgroep Uitvoering heeft al aanbevelingen gedaan voor de inhoud van het hierboven beschreven Convenant. De uitvoeringsstrategie van de BWU en het Convenant staan in nauwe samenhang met elkaar. Het Convenant bindt de deelnemers Rijk, provincies en VNG. De handreiking biedt opties en aanbevelingen waarmee provincies en (samenwerkende) gemeenten naar eigen inzicht aan de slag kunnen. Het doel van de BWU is een brug te slaan tussen het voorgenomen Rijksbeleid en de uitvoering ervan op regionaal en lokaal niveau.

Op basis van het meest recente concept kan worden geconcludeerd dat de handreiking een aantal waardevolle aanbevelingen bevat. Concreet is de BWU bijvoorbeeld met haar stappenplan om te komen van bedrijventerreinenbeleid naar uitvoering daarvan. Een aantal belangrijke onderdelen uit het in de handreiking gepresenteerde stappenplan wordt inmiddels binnen de provincie Utrecht opgepakt of staat op het punt om opgepakt te worden (zie tevens onderdeel 4 van deze notitie).

De handreiking bevat o.a. aanbevelingen op het vlak van bestuurlijke, organisatorische, planologische en financiële borging van bedrijventerreinenbeleid en regionale samenwerking. De handreiking maakt echter ook duidelijk dat het nog een zoektocht wordt om de juiste instrumenten te kiezen voor de specifieke regionale situatie. Veel aanbevelingen hebben betrekking op zaken waar in de landelijke praktijk nog weinig ervaring mee is opgedaan. In een aantal gevallen dient de juridische haalbaarheid nog vastgesteld te worden. Dit vraagt opnieuw nadere uitwerking.

4) Provinciale maatregelen

De landelijke beleidskaders zoals die zijn beschreven in onderdeel 3 van deze notitie vragen in veel gevallen om een regionale uitwerking. In dit kader zijn door de provincie Utrecht de volgende maatregelen ingezet:

- a) *Uitwerking regionale samenwerking op basis van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020;* Naar verwachting zullen Rijk, IPO en VNG in oktober overgaan tot het ondertekenen van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Inmiddels zijn al maatregelen in gang gezet die er voor

moeten zorgen dat gemeenten binnen de regio's aan de slag kunnen met de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

- *Informatiebijeenkomsten*; Op 24 september 2009 vond een door de provincie georganiseerde bijeenkomst plaats met gemeenten (ambtenaren ez en ro), samenwerkingsverbanden, Milieufederatie en Kamer van Koophandel. De genodigden kregen tekst en uitleg over het Convenant en de daaruit voortkomende samenwerking. Met de aanwezigen is gediscussieerd over wat de partijen nodig hebben om deze samenwerking op een goede manier in de praktijk van de grond te krijgen. De bijeenkomst van 24 september was zeer druk bezocht. Dergelijke bijeenkomsten zullen in de nabije toekomst meerdere malen worden georganiseerd om gemeenten op weg te helpen in het proces van regionale samenwerking.
- Aanvullend vinden oriënterende gesprekken met vertegenwoordigers van de samenwerkingsverbanden plaats. Het gaat hier om draagvlakbevordering van het Convenant. Ter sprake komen de organisatorische Ausgangssituatie en wat zij nodig achten om actief aan de slag te kunnen gaan met de intergemeentelijke samenwerking.
- *Opzetten regionale samenwerking*.
In het Convenant is opgenomen 'Regionale samenwerkende gemeenten komen in samenwerking met provincies tot een regionale planning, inclusief fasering, segmentering en locatiekeuze voor nieuwe en te herstructuren bedrijventerreinen in de regio'. Hiervoor is het noodzakelijk dat er op regionaal niveau intensief wordt samengewerkt. In oktober nemen wij het initiatief om – samen met vertegenwoordigers van de samenwerkingsverbanden – bijeenkomsten per regio te organiseren. Bij de uitwerking per regio worden naar verwachting de volgende stappen doorlopen:
 - in beeld brengen Ausgangssituatie m.b.t. de bedrijventerreinen;
 - verouderingsanalyse en in beeld brengen behoefte aan herstructurering;
 - in beeld brengen behoefte, inclusief segmentering;
 - in beeld brengen eventuele behoefte aan nieuwe terreinen en mogelijke locaties, indien de behoefte niet via herstructurering kan worden ingevuld.

De resultaten zullen belangrijke input kunnen vormen voor het opstellen van een provinciaal herstructureringsprogramma dat vóór 1 april 2010 bij het rijk ingediend moet worden en de integrale herziening van de provinciale ruimtelijke structuurvisie. De voorbereiding van de integrale herziening start begin 2010.

- b) *Verkenning financierings- en organisatievormen voor herstructurering van bedrijventerreinen*;
Op basis van de aanbevelingen van de Commissie Noordanus wordt in opdracht van de provincie Utrecht door de STEC Groep een verkenning uitgevoerd naar de voor- en nadelen van verschillende organisatie- en financieringsvormen voor de herstructureringsopgave. De verkenning richt zich daarbij op de grote diversiteit aan financierings- en organisatievormen van herstructurering die naar aanleiding van het rapport van de Commissie Noordanus in Nederland door provincies, regio's of gemeenten worden of zijn ontwikkeld. Van deze voorbeelden worden de voor- en nadelen en consequenties in beeld gebracht en worden leerervaringen zoveel mogelijk toegespitst op de Utrechtse herstructureringsopgave in de Utrechtse subregio's. Daarbij wordt zoveel mogelijk uitgegaan van regionale financiële constructies zoals Noordanus bedoelt. Het gaat hier om een breed spectrum van convenanten, regionale afspraken, fondsvorming, CV-BV's, joint ventures, grondpools en andere herverkavelingsarrangementen, transformatierechten en grondbanken. Op deze wijze wordt een afwegingskader gecreëerd op basis waarvan een keuze gemaakt kan worden over de meest bruikbare samenwerkings- en financieringsarrangementen. De uiteindelijke keuzen bepalen voor een belangrijk deel de wijze waarop de financiële middelen voor herstructurering binnen de provincie Utrecht worden ingezet. De resultaten van de verkenning van financierings- en organisatievormen zullen worden gepresenteerd tijdens de themabijeenkomst van de Commissie MME op 2 november.
- c) *Quickscan leegstand bedrijventerreinen*;
Leegstand op bedrijventerreinen staat sterk in de (politieke) belangstelling. Precieze cijfers over leegstand op bedrijventerreinen ontbreken, zowel op landelijke, regionale als lokale schaal. Ten

onrechte wordt vaak verondersteld dat de hoge leegstandscijfers op de kantorenmarkt ook gelden voor bedrijventerreinen. Op basis van ervaring met herstructureringsprojecten binnen de provincie Utrecht mag worden aangenomen dat de leegstand op bedrijventerreinen beduidend lager is dan op de kantorenmarkt. Voor het herstructurerings- en bedrijventerreinenbeleid is het van belang concreter inzicht te verkrijgen welk omvang de leegstand op de Utrechtse bedrijventerreinen kent. Om dit beeld te verkrijgen wordt steekproefsgewijs door de STEC Groep op een achttal representatieve bedrijventerreinen de leegstand zowel kwantitatief als kwalitatief in kaart gebracht. De geselecteerde terreinen zijn;

- Bedrijventerrein Mijdrecht / De Ronde Venen
- Bedrijventerrein IJsselveld / Montfoort
- Bedrijventerrein De Hagen-De Biezen / Vianen
- Bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers / Nieuwegein
- Bedrijventerrein Isselt / Amersfoort
- Bedrijventerrein De Kronkels / Bunschoten
- Bedrijventerrein Broekweg-Langshaven / Wijk bij Duurstede
- Bedrijventerrein Ambacht-Nijverkamp / Veenendaal

Op deze terreinen wordt, naast de omvang van de leegstand, met name ook gekeken naar de aard van de leegstand. Het gaat hierbij om het type panden of kavels, is deze conjunctureel van aard of niet? en wat zijn de potenties van het betreffende bedrijventerrein om de leegstand op termijn te verminderen?. Vervolgens wordt het Utrechtse beeld indicatief in perspectief geplaatst ten opzichte van andere provincies. De rapportage, die tevens adviezen zal bevatten op wat voor wijze de provincie Utrecht actief zal kunnen tegengaan, zal begin oktober worden opgeleverd. Op basis van de resultaten zal worden bepaald in hoeverre monitoring op langere termijn wenselijk is. De resultaten van de leegstandsscan zullen worden gepresenteerd tijdens de themabijeenkomst van de Commissie MME op 2 november. De voorlopige resultaten kunnen als volgt worden samengevat;

1. Leegstand op de Utrechtse terreinen is gezond en minimaal

De totale omvang van de leegstand betreft gemiddeld circa 5%. Op grotere terreinen (Isselt, Plettenburg, Mijdrecht, de Hagen/de Biezen) is de leegstand iets meer dan 5% terwijl op de kleinere terreinen (IJsselveld, de Kronkels, Broekweg) de leegstand zeer beperkt is (circa 3%). De frictieleegstand – dit is de leegstand die nodig is om de bedrijvenmarkt naar behoren te laten functioneren – behoort zo'n 6% te zijn.

2. Vooral kantoorruimtes staan leeg

De leegstand concentreert zich in kantoren, kantoorachtigen, of kantoren bij, in of aan bedrijfshallen. Op sommige terreinen, zoals Plettenburg en Isselt, staan verspreid over het terrein solitaire kantoren. Dit is grotendeels het gevolg van oud beleid. Recente bestemmingsplannen laten tegenwoordig geen solitaire kantoren meer toe op de terreinen. De leegstand in de solitaire kantoren is aanzienlijk hoger (variërend van 10 tot 20%). Verder valt op dat kantoren in, aan of bij bedrijfsruimten leeg staan, terwijl de bedrijfsruimten zelf wel in gebruik zijn.

3. Leegstand op kavelniveau is minimaal

Er is beperkt leegstand op kavelniveau. Vier terreinen hebben elke een tot drie lege kavels. Daar staat tegenover dat op praktisch alle terreinen op enkele plekken ruimtewinst valt te behalen (lege paardenweides, extensief bebouwd of toekomstige uitbreidingsruimte, grote stukken onontwikkeld (parkachtig) groen).

4. De leegstand is veelal tijdelijk van aard

Er is weinig structurele leegstand. De meeste panden staan niet langer leeg dan een half jaar tot maximaal een jaar. De dynamiek op de bezochte bedrijventerreinen is zeer hoog. De leegstand die er is, is ook hard nodig om bedrijven te kunnen laten groeien of krimpen. De panden die vrij komen worden vooral door andere bedrijven op het terrein opgekocht of gehuurd om hun activiteiten uit te breiden.

5. (Structurele) leegstand in bedrijfsruimten is te wijten aan incurante panden en een sterke mate van veroudering

Waar het (meer structurele) leegstand in bedrijfsruimten betreft gaat het vooral om grote incurante en/of sterk verouderde panden. Het zijn vooral oude vervallen logistieke panden of

loodsen gebruikt voor opslag. Het probleem is dat deze niet meer toereikend zijn voor nieuwe gebruikers. Die willen vaak meer ruimte, of een hogere hal.

5) Thematische concepten en ontwikkelingen voor bedrijventerreinen

De afgelopen jaren hebben diverse concepten hun intrede gedaan op het gebied van bedrijventerreinen die van invloed zijn op de kwaliteit van deze terreinen of de omgeving daarvan. Zonder uitputtend te zijn kunnen hier worden genoemd:

- Parkmanagement;
- Intensief en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Duurzaamheid;
- Groene werklandschappen;
- Transformatie.

Deze concepten zijn inmiddels geïmplementeerd in het provinciale (bedrijventerreinen)beleid.

Parkmanagement

Parkmanagement is een van de manieren om op de langere termijn afspraken te maken tussen ondernemers en gemeenten over de kwaliteit van een bedrijventerrein. Het kan hierbij gaan om organisatorische zaken, fysieke zaken zoals beveiliging en beheertaken zoals groenonderhoud. 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 Subsidieverordening Economische Ontwikkeling. Op een groot aantal bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht is een vorm van parkmanagement inmiddels geïmplementeerd. Op diverse andere terreinen gaat men aan de slag met de opzet daarvan.

Intensief en zorgvuldig Ruimtegebruik

De ruimte voor aanleg van bedrijventerreinen in de provincie Utrecht is schaars. Voor maatschappij en bedrijfsleven is tevens een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke invulling van bedrijvenlocaties van groot belang. De provincie streeft er naar voor nieuwe bedrijventerreinen 15% ruimtewinst te behalen. Deze is verdisconteerd in de behoefteraming en planning van bedrijventerreinen. Het Kennisteam Werklocaties adviseert gemeenten bij het behalen van intensief en zorgvuldig ruimtegebruikambities op bestaande bedrijventerreinen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid draait om het vinden van een balans tussen sociale, ecologische en economische belangen. Maatregelen ter stimulering van duurzaamheid kunnen betrekking hebben op materiaalgebruik, waterketen, sociale veiligheid, gezondheid, landschap en ecologie en mobiliteit en energie. In 2009 is vanuit Duurzaamheid een pilot gestart in Bunschoten op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Doelstelling is hier een duurzaam en klimaatneutraal bedrijventerrein te realiseren. Ook zorgvuldig ruimtegebruik speelt hier een belangrijke rol. Onder de noemer 'Utrecht klaar voor de toekomst' zijn diverse subsidiemogelijkheden beschikbaar voor duurzaamheid, energie en klimaat die ook voor bedrijven en bedrijventerreinen relevant zijn.

Groene werklandschappen

Groene werklandschappen zijn niet per definitie bedrijventerreinen in het groen, maar relatief kleinschalige en hoogwaardige economische ontwikkelingen. Door deze ontwikkelingen (hetzij door functiewijziging, hetzij door nieuwbouw) op beperkte schaal toe te staan, worden nieuwe financiële bronnen aangeboord voor investeringen in waardevol groen. Groene werklandschappen kunnen alleen gerealiseerd worden als er een directe koppeling tussen rode en groene investeringen wordt gemaakt. Voor de ontwikkeling van groene werklandschappen onderscheidt de provincie voorkeursgebieden.

Binnen deze voorkeursgebieden staat de provincie positief tegenover initiatieven voor groene werklandschappen en kan realisatie actief worden ondersteund.

Transformatie

Bij transformatie van bedrijventerreinen gaat het om een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen. De functie van het terrein (of een deel daarvan) verandert naar een niet-economische. Van transformatie is meestal sprake bij sterk verouderde bedrijventerreinen (vaak ook in hogere milieucategorieën) die omsloten zijn door woonbebouwing of andere gevoeliger functies. Op basis van planologische, milieu- of stedenbouwkundige overweging kan bedrijvigheid plaats maken voor andere functies zoals wonen. Naar aanleiding van de landelijke discussie over bedrijventerreinen, leegstand en verrommeling neemt politiek de wens om over te gaan tot transformatie toe. Op landelijke schaal staan grote aantallen hectares op de nominatie om getransformeerd te worden. In sommige gevallen is sprake van vervangende ruimte elders, in andere gevallen is dit niet zo. Dit kan op termijn grote gevolgen hebben voor een evenwichtig aanbod van bedrijfslocaties. Met de aanzienlijke omvang van leegstand van kantoren in Nederland staat ook transformatie van kantoren naar wonen sterk in de belangstelling (zie hiervoor onderdeel 6 van deze notitie)

6) De situatie op de Utrechtse kantorenmarkt

Het provinciale beleidskader Herstructurerings-Plus is nadrukkelijk gericht op bedrijventerreinen. Ook de landelijke beleidskaders zoals de rapporten van de Commissie Noordanus en de Commissie Jorritsma en het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn primair gericht op bedrijventerreinen. Dit valt voor een deel te verklaren door de verschillende karakters van de kantoren- en de bedrijfsruimtenmarkt. Daarnaast speelt bij kantorenlocaties de discussie over (gebrekkige) uitstraling en verrommeling beduidend minder dan bij bedrijventerreinen. In veel gevallen gaat het bij kantoren om afzonderlijke kantorenlocaties (deels ook binnenstedelijk). Voor een deel komen de kantoren- en de bedrijfsruimtenmarkt fysiek samen omdat een deel van de kantorenvoorraad zich op bedrijventerreinen bevindt. Een negatief aspect van de kantorenmarkt dat landelijk om maatregelen vraagt is leegstand.

De provincie Utrecht treft de volgende maatregelen op het gebied van kantoren en leegstand:

A) Onderzoek naar leegstand kantoren regio Utrecht

In 2008 is een onderzoek naar de leegstand van kantoren binnen de regio Utrecht uitgevoerd. De belangrijkste conclusies (op basis van gegevens 2008) waren:

- De leegstand van kantoren binnen de regio Utrecht zit aan de bovenkant van wat door experts als gezond wordt gezien;
- Er zijn duidelijk verschillen tussen de gemeenten;

| Gemeente | Aanbod 2007 in % * |
|-----------------|---------------------------|
| Amersfoort | 13,32 |
| Houten | 8,99 |
| IJsselstein | 2,32 |
| Leusden | 11,39 |
| Maarssen | 24,02 |
| Nieuwegein | 16,12 |
| Utrecht | 10,26 |
| Veenendaal | 14,78 |
| Woerden | 10,31 |
| Zeist | 9,69 |

*De leegstand is bekeken mbv het aanbodcijfer, dit is hoger dan het leegstandcijfer maar geeft een goede indicatie.

- De structurele leegstand (langer dan 3 jaar leeg) is beperkt;

- Door de economische crisis kan de leegstand flink groeien. Het is van belang de ontwikkelingen goed te monitoren;
- Voor de toekomst moet kritisch gekeken worden naar nieuwe kantorenontwikkelingen (Zowel in de Structuurvisie als de ontwikkelingsvisie voor de lange termijn van de NV Utrecht zijn voor kantoren geen aanvullende locaties toegevoegd);
- Afhankelijk van locatie en kwaliteit van de panden liggen er kansen voor transformatie;

In februari 2009 is vervolgens een bijeenkomst georganiseerd over leegstand van kantoren en transformatie van kantoren naar woningbouw voor bestuurders en ambtenaren van gemeenten. Geconcludeerd werd dat het opstellen van een aparte kantorenvisie op basis van de resultaten niet aan de orde was.

B) Opzet van monitoringsinstrument leegstand kantoren

In het voorjaar van 2009 is gestart met het uitwerken van een monitoringsinstrument voor de kantorenmarkt binnen de regio Utrecht. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan één van de belangrijkste conclusies van A). Op basis van de resultaten moeten gemeenten gericht actie kunnen ondernemen om de situatie te verbeteren.

C) Transformatieproject van het Aanjaagteam woningbouw

Het aanjaagteam woningbouw (MOW) is actief op het gebied van:

1. Onderzoek en advies, ondermeer naar de duurzaamheidsaspecten van transformatie. Hoe duurzaam is transformeren nu eigenlijk tov sloop/nieuwbouw?
2. Het samen stellen van een Toolkit transformatie, een praktische gebruiksaanwijzing met tips en bewezen oplossingen uit de praktijk. Daarnaast zal de taskforce komen met aanbevelingen om transformatie te stimuleren.
3. Het aanbieden van financiële, juridische en technische quickscans aan gemeenten voor potentiële transformatieprojecten.

D) Regionale samenwerking volgens het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020

De provinciale regierol zoals deze is geformuleerd in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 en het principe van de SER-ladder kunnen eveneens worden toegepast bij kantoorlocaties.

7) Uitgangspunten voor discussie binnen de commissie MME van 2 november.

In voorliggende notitie werd een overzicht geboden van de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinenbeleid van rijk, provincie en gemeenten. De notitie vormt daarmee een onderlegger voor de themadiscussie binnen de commissie MME van 2 november. De resultaten van de themadiscussie bepalen mede de verdere uitwerking van het beleid en de naar aanleiding hiervan te treffen maatregelen.
