

Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020

Met doorkijk naar 2025

Naar een succesvol, duurzaam en economisch
verantwoord bedrijventerreinbeleid voor de regio Utrecht

Vastgesteld ter besluitvorming door het algemeen bestuur van Bestuur Regio Utrecht op 29 februari 2012

Utrecht, februari 2012

Bunnik
De Bilt
Houten
Nieuwegein
Stichtse Vecht
Utrecht
Vianen
Zeist

Inhoudsopgave

Achtergrond	3
Aanleiding	4
Doel	6
Considerans	7
Afspraken	8
Afspraak 1) Vraag naar bedrijventerreinen	9
Afspraak 2) Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen	10
Afspraak 3) Segmentering steeds belangrijker	11
Afspraak 4) Monitoring en actualisering	12
Afspraak 5) Herstructureringsopgave	13
Afspraak 6) Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	14
Afspraak 7) Marktconforme grondprijzen	15
Afspraak 8) Verevening	16
Afspraak 9) Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement	17
Afspraak 10) Regionale organisatie	18
Uitvoeringsagenda	19
Ondertekening	20
Aanvullende verklaring	21
Bijlage 1	22

Partijen

Bestuur Regio Utrecht, voor zover het gaat om de gemeenten; Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist, vertegenwoordigd door de portefeuillehouder Economische Zaken, mevrouw drs. M.M. van 't Veld, hierna te noemen: gemeenten,

Het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht, vertegenwoordigd door gedeputeerde de heer J.W.R. van Lunteren en gedeputeerde de heer drs. R.W. Krol, hierna te noemen: de provincie,

Hierna gezamenlijk te noemen partijen,

komen overeen als volgt:

Achtergrond

Nu de economische ontwikkeling in Europa en Nederland stagneert worden ook gemeenten steeds meer geconfronteerd met de gevolgen. Omdat de vraag naar bedrijventerreinen minder snel groeit dienen gemeenten hun programma's voor nieuwe bedrijventerreinen te actualiseren. Omdat op terreinen de verpaupering van de omgeving en leegstand zichtbaar wordt, komt de vraag op gemeenten af of zij een nieuwe rol moet gaan vervullen bij de aanpak hiervan. Op de bedrijventerreinenmarkt komt de nadruk steeds meer te liggen op de herstructurering van bestaande terreinen, de kwaliteit van het aanbod en regionale afstemming en ontwikkeling. De kwaliteit van de bestaande terreinen dient te worden verbeterd en de beschikbare ruimte voor de aanleg van nieuwe terreinen is beperkt. Daarbij speelt dat de ene hectare de andere niet is en dat verschillende typen bedrijven verschillende kwaliteiten van bedrijventerreinen wensen. De diversiteit aan de vraagzijde neemt steeds verder toe. Dit houdt in dat de diversiteit van het aanbod eveneens toe moet gaan nemen. De bedrijventerreinenmarkt is meer en meer een vragersmarkt.

Er kan, op basis van bedrijfsdemografische gegevens, onderscheid gemaakt worden in startende en doorstromende bedrijven. Starters gebruiken relatief minder ruimte omdat ze kleiner zijn, maar ook omdat onzeker is of ze zullen blijven bestaan. Doorstromers daarentegen hebben meer ruimte nodig. Niet alleen omdat ze groter zijn, maar ook omdat ze voldoende grote kavels zullen aanschaffen om op hun nieuwe vestiging verder te kunnen groeien. Bedrijven die verhuizen omdat ze willen uitbreiden vinden hun kavels dan ook makkelijker op een nieuw bedrijventerrein. De bestaande terreinen zijn daarentegen juist voor starters aantrekkelijker, voornamelijk vanwege het lagere prijsniveau.

Bedrijventerreinenmarkten zijn van nature regionale, subregionale en in toenemende mate lokale markten. Bedrijven kijken bij hun huisvestingskeuze vooral binnen een beperkt geografisch gebied. Vraag en aanbod in gemeenten binnen een regio vormen hiermee een gezamenlijk geheel: één regionale bedrijventerreinenmarkt. Ook in de regio Utrecht is sprake van onderlinge samenhang. Voor zowel de herstructureringsopgave als de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is een regionale afstemming of aanpak dan ook nadrukkelijk aan de orde.

Bij de nadere uitwerking van dit regionale vraagstuk moet niet vergeten worden dat de vraag naar bedrijventerreinen een afgeleide is van de vraag naar bedrijfsruimte. Een bedrijf dat wil verhuizen, kan kiezen voor een pand uit de bestaande voorraad of voor een bouwrijpe kavel waarop het zelf een pand kan (laten) bouwen. Specifieke productieprocessen vragen om specifieke gebouwen. Veel ondernemers hebben dan ook een voorkeur voor een pand op maat. Vanwege deze specificiteit is het niet altijd eenvoudig een pand uit de bestaande voorraad te vinden en is nieuwbouw een veel gekozen optie.

Aanleiding

Op 27 november 2009 hebben de ministers van de toenmalige ministeries van VROM en Economische Zaken met het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 afgesloten. Het doel van dit convenant is 'om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland'. Tevens wordt hierin aangegeven dat provincies de regisseur zijn van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid en dat de gemeenten de initiator, opsteller en uitvoerder zijn van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid. Dit laatste binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.

De provincie Utrecht heeft het gedachtegoed van genoemd convenant uitgewerkt in het Provinciaal Herstructureringsplan bedrijventerreinen 2009-2013 dat de ambitie van de provincie en de regionaal samenwerkende gemeenten beschrijft op het gebied van de herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2009-2013 met een doorkijk tot 2020.

De regio Utrecht is geen eiland. In de bedrijfslevenbrief die het kabinet op 13 september 2011 bekendmaakte, wordt de Randstad gezien als motor voor de Nederlandse economie. De Noordvleugel van de Randstad draagt voor een kwart bij aan het Nederlandse BBP. Om deze reden heeft het kabinet een economische visie en agenda voor de Noordvleugel opgesteld. Voor het beleid m.b.t. bedrijventerreinen is hierin vooral het volgende van belang: gezamenlijke promotie van de sterktes van het gebied, investeren in het vestigings- en ondernemersklimaat, investeren in de fysieke en digitale infrastructuur en streven naar meer clustering en synergie tussen sectoren. Geconstateerd wordt dat nog veel economische winst is te boeken door intensivering van de bestuurlijke samenwerking op noordvleugelniveau. Dit convenant bedrijventerreinen voor de regio Utrecht kan hierin een belangrijke rol spelen en fungeren als basis voor verdere samenwerking. De bedrijventerreinenmarkt is hoofdzakelijk een regionale, subregionale en lokale markt. De regio Utrecht kent een geschiedenis van samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In de Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS) en de Regionale Agenda 2011-2014 worden de kwaliteit en de kwantiteit van werklocaties dan ook nadrukkelijk als speerpunten gezien. Efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik, het hanteren van de SER-ladder c.q. een regionaal uitgifteprotocol, het tijdig beschikbaar hebben van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit en op de juiste locaties gelegen, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en het tegengaan van verrommeling zijn van regionaal belang.

Niet alleen voor de groei van onze economie is het cruciaal dat er voldoende ruimte is voor de juiste bedrijvigheid op de juiste plaats én het juiste moment, maar daarmee nadrukkelijk ook voor de welvaart en het welzijn van onze inwoners. Ruimte is schaars. De keuzen in het ruimtegebruik zijn niet enkel een lokale, gemeentelijke aangelegenheid. Als gezegd is de bedrijventerreinenmarkt immers tevens een regionale markt. Vandaar de noodzaak om het bedrijventerreinenbeleid regionaal te organiseren. Het is een gezamenlijke inzet om middels onderlinge afstemming te zorgen voor versterking van de regionale economie. Een gezamenlijke en gedeelde visie op bedrijventerreinen in de regio moet als basis dienen voor onderlinge afstemming en samenwerking. Een basis voor toekomstige beslissingen over het gebruik van de ruimte voor bedrijvigheid in de regio, met als doel bedrijventerreinen van goede kwaliteit en noodzakelijke ruimte voor de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen.

Vanuit deze noodzaak heeft de regio Utrecht in 2011 een marktanalyse uit laten voeren, tevens is in dit verband de herstructureringsopgave geïnventariseerd. Hierdoor wordt een zo optimaal

mogelijk inzicht verkregen op de mate waarin en de wijze waarop we als regio kunnen voldoen aan de (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtebehoefte van het bedrijfsleven en de wijze waarop de SER-ladder kan worden toegepast, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De markt c.q. het bedrijfsleven is dan ook nadrukkelijk geconsulteerd.

Middels de SER-ladder wordt een selectief en doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte nagestreefd als ook een verhoging van de ruimteproductiviteit.

De SER-ladder kent de volgende stappen:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bepaalde functies en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Voorliggend Regionaal Convenant Bedrijventerreinen legt afspraken, wensen en behoeften van de gemeenten vast en biedt een leidraad voor de toekomst. Het convenant ondersteunt een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinbeleid voor de regio Utrecht⁴.

¹ Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011.

² Herstructureringsopgave BRU-gebied nader onder de loep, Doorakkers Advies, Utrecht 2011.

³ Vermeld moet hier worden dat de gemeente IJsselstein in de onderliggende analyses en inventarisaties is meegenomen.

⁴ Voor de gemeente Stichtse Vecht heeft op dit moment nog geen definitieve besluitvorming over continuering van deelname aan Bestuur Regio Utrecht plaatsgevonden. Stichtse Vecht is wel in het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen en onderliggende analyses en inventarisaties meegenomen.

Doel

Waarom een convenant

◆ **Kwaliteit**

Sterke segmentering en profilering van bedrijventerreinen biedt ruimtelijke en economische meerwaarde voor de terreinen en de regio als geheel.

◆ **Werkgelegenheid**

Ruim 23% van de werkgelegenheid in de regio Utrecht bevindt zich op bedrijventerreinen.

◆ **Continuïteit**

Regionale afspraken over fasering en uitgiftetempo bedienen de markt beter én zorgen voor een meer evenwichtige economische ontwikkeling van de regio. Concurrentie tussen gemeenten en overaanbod moeten worden voorkomen.

◆ **Zekerheid**

Duidelijke afspraken over bedrijventerreinenbeleid biedt de markt zekerheid op langere termijn. Bedrijven kunnen hierop anticiperen en zullen eerder geneigd zijn te investeren in en op bedrijventerreinen.

◆ **Investeringen**

Het afsluiten van een regionaal convenant bedrijventerreinen is een voorwaarde voor de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) voor investeringen op bedrijventerreinen in de Utrechtse regio.

Regionale afstemming in de vorm van voorliggend convenant is van groot belang voor het realiseren van een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid in de regio Utrecht.

Considerans

- ◆ Partijen onderschrijven met dit convenant het belang van regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Het is gemeenten bekend dat het afsluiten van dit convenant voorwaarde is om in aanmerking te komen voor de inzet van de OMU. Beoogd wordt te komen tot een intensieve en constructieve regionale samenwerking die de ruimtelijke economische ontwikkeling van de regio Utrecht nadrukkelijk stimuleert en faciliteert. Gezien de economische potentie van de regio Utrecht achten partijen maatwerk van groot belang.
- ◆ Partijen onderkennen dat bedrijventerreinen van groot belang zijn voor de economische ontwikkeling van de regio Utrecht en in hoge mate bijdragen aan de welvaart en het welzijn van inwoners, bedrijven en hun medewerkers. Daarom zal extra nadruk worden gelegd op de kwaliteit en functionaliteit van de bedrijventerreinen.
- ◆ Partijen zijn van mening dat de gemeenten in de regio Utrecht niet alleen voldoende ruimte aan moeten kunnen bieden aan bedrijven, maar vooral ook ruimte van de juiste kwaliteit die aansluit bij de veranderende wensen van de bedrijven. De geografische oriëntatie van bedrijven speelt hierbij een steeds belangrijkere rol. Partijen erkennen dat als het gaat om de keuze van een vestigingsplaats, een deel van de bedrijven (inter)nationaal georiënteerd is, maar dat een groter deel voornamelijk regionaal georiënteerd is. Tevens neemt, onder andere door de afname van het aantal medewerkers per bedrijf (bedrijfsomvang), de lokale oriëntatie duidelijk toe.
- ◆ Partijen onderschrijven dat de regionale samenwerking zich vooral moet richten op de mate waarin het aanbod aansluit op de vraag naar bedrijventerreinen. Het gaat daarbij niet alleen om het aantal netto hectaren, maar vooral om de diversiteit van de vraag en van het aanbod. De toenemende diversiteit van de vraag vraagt om een grotere diversiteit in het aanbod. Inzet van partijen is het streven naar complementariteit in het aanbod om zo de vraag optimaal te kunnen bedienen.
- ◆ Partijen onderkennen dat er nadrukkelijk een relatie moet worden gelegd tussen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen. Het gedachtegoed van de SER-ladder zal in regionaal verband uitgewerkt moeten worden en zal van invloed zijn op de fasering en prioritering van de aanleg en de herstructurering van bedrijventerreinen.
- ◆ Partijen constateren dat in toenemende mate andere functies en activiteiten zich op bedrijventerreinen vestigen. Op verschillende bedrijventerreinen leidt dit tot een, ook door de bedrijven gewenste, meerwaarde voor het gehele bedrijventerrein. Het bevordert de levendigheid op het terrein, het leidt tot minder leegstand op het terrein en het leidt veelal tot een waardestijging van het bestaande vastgoed. Keerzijde van deze ontwikkeling is dat het gevolgen kan hebben voor het functioneren van bedrijven op het terrein en dat het kan leiden tot verdringing. Het totale beschikbare bedrijventerreinenareaal neemt hierdoor immers af en het huisvesten van bedrijven in bestaande bedrijfspanden wordt bemoeilijkt.

Afspraken

- 1) Vraag naar bedrijventerreinen
- 2) Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen
- 3) Segmentering steeds belangrijker
- 4) Monitoring en actualisering
- 5) Herstructureringsopgave
- 6) Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening
- 7) Marktconforme grondprijzen
- 8) Verevening
- 9) Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement
- 10) Regionale organisatie

1) Vraag naar bedrijventerreinen

Conform het eerder genoemde landelijke Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat rijk, IPO en VNG eind 2009 hebben afgesloten, hebben gemeenten medio 2011 de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in kaart laten brengen. Daarbij het Transatlantic Market scenario van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) als uitgangspunt is gehanteerd. Op basis hiervan erkennen de gemeenten dat de regio Utrecht voor de periode 2010-2025 geconfronteerd zal worden met een uitbreidingsvraag van 159,3 hectare netto bedrijventerrein. Tevens erkennen zij dat de onttrekking van bedrijventerreinareaal door transformatie van (delen van) bedrijventerreinen in dezelfde periode leidt tot een vervangingsvraag van 67,0 netto hectare.

Tegenover deze vraag naar bedrijventerreinen staat volgens de gemeenten echter een 'hard' planaanbod van in totaal 164,8 netto hectare tot 2025 in de regio Utrecht. Dit 'harde' aanbod bestaat volgens hen uit nog uitgeefbaar terrein, uit plannen waarvoor per 1-1-2011 reeds een bestemmingsplan in enige fase bestond, plus enkele in het streekplan en het Uitvoeringscontract RSP 2005-2015, opgenomen locaties.

In onderstaande tabel wordt de planningsopgave weergegeven waarmee de regio Utrecht geconfronteerd zal worden. Deze opgave is gebaseerd op gegevens die beschikbaar waren ten tijde van het afsluiten van dit convenant. Bij het bepalen van deze opgave is, conform de systematiek van de SER-ladder, reeds uitgebreid gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen. De ontwikkeling van deze planningsopgave zal nadrukkelijk gevolgd moeten worden (monitoring).

Planningsopgave 2010-2025 ⁵	Totaal (hectare)
Uitbreidingsvraag	159,3
Vervangingsvraag	67,0
Planaanbod	164,8
Uitbreidingsvraag + Vervangingsvraag - Planaanbod =	61,5

- ◆ De gemeenten spreken af dat zij voornemens zijn om aan de door hen gedefinieerde planningsopgave (tekort) van 61,5 netto hectare te voldoen en zo te voorkomen dat de economische ontwikkeling van de regio wordt gefrustreerd. Bij het voorzien in de planningsopgave zal volgens de gemeenten conform het gedachtegoed van de SER-ladder, uitgebreid gekeken worden naar de ruimtelijke mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen. Het onderzoek naar de vraag naar bedrijventerreinen (marktanalyse Bureau Doorakkers), waarin deze opgave is berekend wordt door de gemeenten als uitgangspunt genomen.
- ◆ De provincie is van mening dat het door de gemeenten uitgevoerde onderzoek onvoldoende onderbouwing biedt voor de totale door de gemeenten voorgestelde regionale planning (bijlage 2) en onderschrijft de planningsopgave niet. Gelet op afspraak 4 maken gemeenten en provincie in het kader van de monitoring en actualisering nadere afspraken over de systematiek voor het berekenen van de behoefte, ten minste voor de vierjaarlijkse herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening.

2) Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

Gemeenten gaan in de regionale planning uit van een planaanbod dat bestaat uit nog uitgifbaar terrein, plannen waarvoor per 1-1-2011 reeds een bestemmingsplan in enige fase bestaat plus enkele in het RSP opgenomen locaties. Naast dit door de gemeenten genoemde 'harde' planaanbod beschikt de regio over een viertal door de gemeente zo genoemde 'zachte' plannen voor in totaal 111 netto hectare bedrijventerrein. Dit betreft de locaties Rijnenburg en Strijkviertel in Utrecht plus Galecopperzoom en Nieuwraven in Nieuwegein (A12-zone). De provincie hanteert een andere definitie: 'harde plannen' zijn plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Alle overige plannen zijn 'zachte plannen' c.q. locatievoorstellen.

◆ Gemeenten en provincie kiezen voor het hanteren van de volgende uitgangspunten om vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid voor een blijvend gezonde balans tussen vraag naar en aanbod van aan bedrijventerreinen in de regio:

- a. De gemeenten hebben een regionale planning voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gemaakt. Deze is opgenomen in de bijlagen 8 en 9 van de bovengenoemde 'Marktanalyse'.
- b. Een deel van deze locaties nemen Gedeputeerde Staten (GS) als uitgangspunt voor de ontwerp PRS en PRV. Zie bijlage 1 voor een overzicht.
- c. Gemeenten spreken af dat, naast de plannen in de regionale planning en de door hen benoemde 'zachte plannen', vooralsnog geen nieuwe plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen worden opgesteld. De regio en de gemeenten zullen de vier zachte plannen toetsen aan de mate waarin en de termijn waarop zij kunnen bijdragen aan het oplossen van de planningsopgave.

Voordat overgegaan wordt tot de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, inclusief de eerder genoemde vier zachte plannen, zal, in lijn met het gedachtegoed van de SER-ladder, eerst nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden die het bestaande bedrijventerreinenareaal biedt. Wel wordt afgesproken dat indien middels de realisatie van genoemde zachte plannen niet tijdig dan wel kwalitatief niet aan de vraag kan worden voldaan, de regio in nauwe samenwerking met de gemeenten hiervoor alternatieve locaties aan zal dragen, uiteraard passend binnen de planningsopgave.

3) Segmentering steeds belangrijker

Uit de marktanalyse die medio 2011 in opdracht van de regio is uitgevoerd, is duidelijk naar voren gekomen dat met de huidige segmentering zoals die tevens wordt aangehouden in het landelijke IBIS-bestand (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem) niet meer kan worden volstaan. Diverse economische en maatschappelijke trends en ontwikkelingen maken dat sprake is van een toename van de diversiteit van de vestigingsplaatseisen van bedrijven. Daarnaast moet worden geconstateerd dat in toenemende mate andere functies en activiteiten zich vestigen op bedrijventerreinen. Het zal in toenemende mate voorkomen dat op bedrijventerreinen deelgebieden worden onderscheiden die een eigen segmentering behoeven. Om zo optimaal mogelijk aan de vraag te kunnen voldoen moet meer aandacht uitgaan naar de kwaliteit en de ligging van het aanbod. Dit laatste heeft te maken met de toename van de lokale oriëntatie van met name kleinschaligere bedrijven.

- ◆ Partijen spreken af dat, binnen de juridisch planologische mogelijkheden, extra zal worden ingezet op het op elkaar afstemmen van de vraag naar bedrijventerreinen en de kwaliteit van het aanbod. De bestaande segmentering zal worden aangepast / uitgebreid waar nodig en/of gewenst. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het gegeven dat per bedrijventerrein meerdere segmenten mogelijk zijn. Bij het aanbrenge van de segmentering staan de vestigingseisen van de bedrijven centraal.

4) Monitoring en actualisering

Het maken van afspraken is niet zinvol als niet ook de uitvoering en de monitoring ter hand genomen worden. Het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen is op een grondige marktanalyse gebaseerd. Dit is en blijft echter een momentopname en er zullen zich altijd ontwikkelingen voordoen die niet voorzien zijn. De economie is immers onvoorspelbaar. Tevens kunnen zich bij de uitgifte van nieuwe of de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen mee- of tegenvallers voordoen. Het is van groot belang de aan het convenant ten grondslag liggende onderbouwing op regelmatige basis te actualiseren en te herijken. Dit is ook van belang voor het leveren van input bij eventuele toekomstige actualisaties van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

- ◆ Partijen erkennen dat voor het volgen van ontwikkelingen in zowel de vraag als het aanbod, een gedetailleerd en betrouwbaar monitoringsysteem wenselijk is. Het opzetten van een dergelijk systeem zal in samenwerking met de provincie worden uitgewerkt. De segmentering zoals uitgewerkt in de opgestelde, marktanalyse vormt daarbij het uitgangspunt. Het (georganiseerde) bedrijfsleven zal hier nauw bij worden betrokken. Het consulteren van de markt op basis van een erkende systematiek wordt door alle partijen noodzakelijk geacht. Hierdoor kan actief ingespeeld worden op veranderingen die zich in de vraag naar bedrijfsruimte voordoen.
- ◆ Partijen spreken af dat indien wenselijk of noodzakelijk geacht, maar in ieder geval in 2015 en 2020, een actualisatie van het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen zal worden uitgevoerd. Afspraken voortkomend uit het convenant zullen dan tegen het licht worden gehouden. Aanvullend hierop zal op enigerlei wijze in overleg met de provincie de markt worden geconsulteerd. De manier waarop dit zal plaatsvinden zal in overleg met het (georganiseerde) bedrijfsleven worden uitgewerkt.

5) Herstructureringsopgave

Het Provinciaal Herstructureringsplan bedrijventerreinen 2009-2013, Provincie Utrecht, 2010 beschrijft de ambitie van de provincie en de regionaal samenwerkende gemeenten op het gebied van de herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2009-2013 met een doorkijk tot 2020. In het kader van het PHP heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden, gebaseerd op gemeentelijke informatie. In het kader van dit convenant en vooral vanuit de optiek van het verwerven van meer en onderbouwd inzicht in het hoe en waar succesvol komen tot herstructurering, heeft de regio een aanvullende inventarisatie uit laten voeren. Dit vooral ook om een zo concreet mogelijk aanbod voor te kunnen leggen aan de OMU. Om uiteindelijk tot kansrijke en succesvolle herstructureringsprojecten te komen is draagvlak essentieel. Zeker gezien enerzijds de verantwoordelijkheid die bij de gemeenten wordt gelegd en anderzijds de nadruk die meer en meer wordt gelegd op investeringen in de private ruimte in relatie tot investeringen in de publieke ruimte. Cruciaal daarbij is dat de informatie per bedrijventerrein (h)erkend en onderkend wordt door de betreffende gemeente en door de ondernemers. Het (georganiseerde) bedrijfsleven is dan ook nauw betrokken bij de inventarisatie van de herstructureringsopgave.

- ◆ Op basis van de uitgevoerde inventarisatie van de herstructureringsopgave hebben gemeenten op 21 juni 2010 een concreet aanbod gedaan aan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht voor participatie in de herstructurering van een viertal geprioriteerde bedrijventerreinen. Voor deze (en eventueel andere) terreinen zal (voor zover nog niet aanwezig) een herstructureringsplan worden opgesteld.
- ◆ (Samenwerkende) gemeenten zullen alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwe terreinen herstructureringsplannen hebben opgesteld, waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van bestaande terreinen. Een herstructureringsplan kan ook betrekking hebben op de transformatie van één of meerdere bedrijventerreinen.
- ◆ Een herstructureringsplan zoals bedoeld onder het vorige punt omvat tenminste:
 - a. een probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein (deels al ingevuld door bestaande onderzoeken);
 - b. betrokkenheid van het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties;
 - c. het aantal hectaren dat aangepakt zal worden, onderscheiden in privaat en publiek terrein
 - d. voorgenomen investeringen en de bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het plan van aanpak
 - e. fasering van de uitvoering.En is goedgekeurd door de gemeenteraad.

De provincie en/of de OMU kan hierbij een ondersteunende rol vervullen.

- ◆ Gemeenten leggen vast dat het gedurende de uitvoeringsperiode wenselijk dan wel noodzakelijk kan blijken te zijn om, aanvullend op de in de eerder genoemde brief opgenomen terreinen, nieuwe bedrijventerreinen aan te dragen bij de OMU. De kansrijkheid en de mate van succes van de projecten zal daarbij doorslaggevend zijn.

6) Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

- ◆ In overeenstemming met de afspraak in het landelijke Convenant Bedrijventerreinen om de (landelijke) planningsopgave in 2015 te herijken, zullen GS, na zorgvuldig inhoudelijk beraad en bestuurlijk overleg met de gemeenten, bij de eerstvolgende herijking bepalen of zij het noodzakelijk achten het programma aan nieuwe terreinen aan te passen.
- ◆ Aanpassingen van het programma kunnen betrekking hebben op het wijzigen, vervallen of toevoegen van locaties en/of de geplande omvang van locaties. Hiervoor is dan een herziening van de structuurvisie en verordening noodzakelijk. Voor het toestaan van extra nieuwe bedrijventerreinen bij de herijking nemen GS daarbij ten minste in overweging:
 - a. de behoefte aan deze extra nieuwe terreinen op regionale schaal is aangetoond op basis van (dan) recente modelberekeningen en marktconsultatie, de ontwikkeling van de harde planvoorraad en (voortgang van) de transformatie;
 - b. de uitvoering van de herstructureringsplannen zoals omschreven in afspraak 5 Herstructureringsopgave daadwerkelijk is aangevangen en / of de uitvoering is gegarandeerd door financiële dekking;
 - c. of (op basis van onderzoek) kan worden aangetoond op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kan zorgen;
 - d. of (regionale) verevening daadwerkelijke heeft plaatsgevonden;
 - e. of er aantoonbaar wordt geparticipeerd door het betrokken bedrijfsleven of andere marktpartijen in het realiseren van de herstructureringsplannen.

7) Marktconforme grondprijzen

In de discussies over zaken als de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en de intensivering van het ruimtegebruik, spelen de grondprijzen vaak een belangrijke rol. Vaak is onduidelijk hoe grondprijzen tot stand komen en of ze wel marktconform zijn. Het berekenen van marktconforme prijzen voor grond op bedrijventerreinen is niet eenvoudig. Het berekenen van de marktwaarde via de vaak genoemde residuele methode is lastig omdat bedrijfspanden niet of weinig worden verhandeld en marktwaarden bijgevolg ontbreken.

- ◆ Partijen zijn van mening dat in de regio sprake moet zijn van reële en marktconforme grondprijzen. Er is op dit moment onvoldoende zicht op de verschillen in grondprijzen die in de regio worden aangehouden en op de grondprijsmethodiek die wordt gehanteerd. Er zijn verschillende methoden van grondprijsmethodiek, zoals de vergelijkende methode, de grondquote methode en de residuele methode. Gemeenten spreken af nader onderzoek te doen om de wenselijkheid om te komen tot een uniforme grondprijzenbenadering en een optimalisering van de uitgifteprijs te inventariseren.

8) Verevening

Duidelijk is dat de regio staat voor een aanzienlijke herstructureringsopgave. De ervaring heeft geleerd dat de herstructurering van een bedrijventerrein veel tijd en geld kost. De Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen noemt in haar advies 'Kansen voor Kwaliteit' (2009) bedragen die liggen tussen de 75.000 euro per hectare indien het een facelift betreft, tot 1,4 miljoen euro per hectare indien sprake is van een zware revitalisering of een herprofilering. In dit verband wordt door de Taskforce aangegeven dat regionale verevening een van de instrumenten zou kunnen zijn om de aanpak van de herstructureringsopgave te versnellen. Deze insteek sluit aan op het gedachtegoed van de SER-ladder.

- ◆ Partijen erkennen dat voor de herstructurering en/of transformatie van bedrijventerreinen omvangrijke financiële middelen nodig zullen zijn en dat een herstructureringsproces een lange doorlooptijd kent. De mogelijkheid of regionale verevening zou kunnen leiden tot een versnelling van de aanpak van de herstructureringsopgave moet in dit kader dan ook nader onderzocht worden. Wel merken partijen hierbij op dat in onze regio verschillende nieuwe bedrijventerreinen onderdeel uitmaken van een grootschaligere integrale gebiedsontwikkeling en dus ook van de exploitatiebegroting die met de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling is gemoeid. Nader onderzoek zal aan moeten tonen of regionale verevening zal leiden tot een versnelling van de aanpak van de regionale herstructureringsopgave.

9) Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement

Herstructurering van bedrijventerreinen heeft een hoge prioriteit. Door herstructurering voldoet het bedrijventerrein (weer) zo optimaal mogelijk aan de wensen van de bedrijven. Dat kunnen zijn de reeds op het terrein gevestigde bedrijven, maar ook nieuwe bedrijven. Door herstructurering wordt de continuïteit van het bedrijventerrein en van de bedrijven voor langere termijn gewaarborgd en hoeven bedrijven niet om reden van de kwaliteit van het terrein te verplaatsen naar andere terreinen. Maar ook hier geldt: voorkomen is beter dan genezen. Van groot belang is dat de kwaliteit van alle bedrijventerreinen voldoet aan de wensen van de bedrijven. Het kan dan ook uitermate nuttig zijn om op bedrijventerreinen die nog niet als verouderd (kunnen) worden aangemerkt toch reeds na te denken over mogelijke kwaliteitsverbeteringen. In dit verband is een goed georganiseerd onderhoud en beheer van bedrijventerreinen van groot belang. Met de opzet van parkmanagement-organisaties wordt hierop ingespeeld.

Zorgvuldig ruimtegebruik is belangrijk. Het is van belang dat de SER-ladder wordt toegepast en dat bij de aanpassing van bestemmingsplannen wordt nagegaan of er mogelijkheden zijn voor intensivering van het ruimtegebruik en/of dat bestemmingen kunnen worden aangepast waardoor meer waardecreatie kan worden gerealiseerd voor de vastgoedeigenaren.

Ingezet wordt op een duurzame ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen in de regio. Echter duurzaamheid is een lastig te hanteren begrip. Het is veelomvattend en wordt op verschillende manieren geïnterpreteerd. Een belangrijk argument voor duurzaamheid is gelegen in de economische sfeer: duurzaamheid betekent namelijk ook dat aandacht uitgaat naar kwaliteit, levensbestendigheid en waardebehoud en -ontwikkeling.

Op bedrijventerreinen zijn veel kansen voor energiebesparing of duurzame energieopwekking. Denk hierbij aan het aanbrengen van LED-verlichting, energiebesparing en isolatie. Verduurzaming op bedrijventerreinen kan uit verschillende onderdelen bestaan. Bedrijven die hun gebouw beter isoleren of de productielijn energiezuiniger maken kunnen energie besparen. Energie die op een duurzame wijze wordt geproduceerd door bijvoorbeeld gebruik te maken van reststoffen die aanwezig zijn op het bedrijventerrein.

- ◆ Partijen zijn van mening dat aandacht geschonken moet worden aan de kwaliteit en verduurzaming van alle bedrijventerreinen in onze regio. Deze onderwerpen dienen in de monitoring nadrukkelijk te worden meegenomen, waarbij gestreefd moet worden naar inbreng vanuit de gemeente en vanuit het betrokken bedrijfsleven.
- ◆ Partijen onderschrijven het belang van een goed, duurzaam en structureel beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen. In een aantal gemeenten is hier reeds ervaring mee opgedaan. Onderzocht moet gaan worden op welke wijze we in onze regio dit het beste vorm kunnen gaan geven. Gemeenten zullen elkaar intensiever informeren over hetgeen er op dit vlak reeds gebeurt. Het bedrijfsleven zal hier nadrukkelijk bij betrokken moeten worden.

10) Regionale organisatie

Om de afspraken uit het convenant te bewaken en na te leven is een goede regionale organisatie noodzakelijk. De gemeenten in de regio Utrecht kennen een lange traditie van regionale samenwerking. De bestaande regionale organisatie is hierop goed toegerust. Gemeenten achten het dan ook niet noodzakelijk wijzigingen aan te brengen in de bestaande overlegstructuren.

- ◆ Het bestuurlijke Portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken komt circa vier keer per jaar bijeen. Het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken wordt ambtelijk voorbereid door het contactpersonenoverleg Economische Zaken. Deze beide overleggen hebben voldoende frequentie en mandaat om in de uitvoering en naleving van het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen te kunnen voorzien. Voor de relevante onderwerpen kunnen de provincie Utrecht en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland eveneens deel uit maken van het contactpersonenoverleg. Het geheel vindt plaats onder secretariaat van BRU.
- ◆ Besluitvorming over nieuwe beleidsvoorstellen zal via agendering in het dagelijks bestuur van BRU plaatsvinden. Echter alleen na behandeling in het Portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken.
- ◆ Over de uitvoering en uitwerking van het convenant zal op regelmatige basis contact onderhouden worden met de provincie Utrecht. De realisatie van de bijgevoegde uitvoeringsagenda is primair de verantwoordelijkheid van de regionale organisatie.
- ◆ Wanneer een partij wil toetreden of uittreden aan het convenant, wordt in overleg met de partijen besloten wanneer een partij kan uittreden of toetreden. De partijen besluiten hierover in unanimitieit en besluiten verder in onderling overleg of bijstelling van het convenant hiervoor noodzakelijk is.

Uitvoeringsagenda

Afspraken thema	Jaar
Regionale planningsopgave ◆ voldoen aan planningsopgave	2012-2025
Aanleg nieuwe bedrijventerreinen ◆ realisatie zachte plannen noodzakelijk?: fasering en prioritering uitwerken	2012
Segmentering steeds belangrijker ◆ toepassen/uitbreiden segmentering	2012
Monitoring en actualisering ◆ in samenwerking met provincie opzetten van gedetailleerd en betrouwbaar monitoringsysteem ◆ actualisatie regionaal convenant, inclusief marktconsultatie	2012 2015 en 2020
Herstructureringsopgave ◆ investeringsprojecten samen met de OMU uitwerken op de vier als kansrijk en succesvol aangeduide projecten ◆ samen met de OMU investeren in de overige herstructureringsprojecten om de planfase te stimuleren ◆ samen met de provincie en / of OMU investeren in het behouden en verbeteren van de kwaliteit van alle bedrijventerreinen in de regio	Vanaf 2012 Vanaf 2012 Vanaf 2012
Marktconforme grondprijzen ◆ uitvoeren nader onderzoek	2012
Verevening ◆ uitvoeren nader onderzoek	Vanaf 2012
Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement ◆ nader onderzoek naar regionale mogelijkheden	2012
Regionale organisatie Uitvoeren nader onderzoek naar regionale mogelijkheden	Doorlopend

Ondertekening

Ondertekend op

.....

mevrouw drs. M.M. van 't Veld,

lid van het dagelijks bestuur van BRU en portefeuillehouder Economische Zaken,
namens Bestuur Regio Utrecht,

.....

de heer J.W.R. van Lunteren,

de heer drs. R.W. Krol,

het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht, vertegenwoordigd door
gedeputeerde de heer J.W.R. van Lunteren en gedeputeerde de heer drs. R.W. Krol,
daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van (XX-XX-2012)

Aanvullende verklaring

Aanvullende verklaring over Regionaal Convenant Bedrijventerreinen regio Utrecht 2011-2020, met doorkijk naar 2025

Considerans

De gemeenten in de regio Utrecht hebben het afgelopen jaar intensief gewerkt aan het opstellen van een regionaal convenant bedrijventerreinen. De samenwerkende partijen hebben gevraagd aan vertegenwoordigers van het bedrijfsleven om dit document mede te ondertekenen ter bekrachtiging van de gemaakte afspraken. Het convenant is belangrijk voor zowel de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en als voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Dit is direct gekoppeld aan het regionaal economisch belang. De afspraken die zijn vastgelegd in het convenant dienen door de provincie Utrecht overgenomen te worden in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Dit is belangrijk, want zodra dit gebeurd is zijn de ontwikkelingen formeel geborgd in de bestuurlijke besluitvorming. Van groot belang achten wij ook dat de ontwikkelingen frequent en goed worden gemonitord. Hierdoor is het mogelijk om tijdig actie te ondernemen zodat zo optimaal mogelijk aan de regionale planningsopgave kan worden voldaan. Het convenant biedt nadrukkelijk de mogelijkheden hiervoor.

Verklaring

Derhalve verklaren hierbij VNO-NCW Midden, MKB-Midden, Bouwend Nederland, TLN en KvK Midden Nederland zich akkoord met de inhoud van het convenant, voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. We hechten eraan dat gemeenten en provincie middels ondertekening van dit convenant ruimtelijke economische ontwikkelingen mogelijk blijven maken. Deze ontwikkelingen zijn voor ons allen belangrijk om arbeidsplaatsen en investeringen te kunnen blijven aantrekken in deze regio. We vragen tevens aan de overheden om goede nota te nemen van de brieven die door een aantal ondernemersverenigingen zijn gestuurd (en bijgevoegd bij dit convenant) over de gewenste gemeentelijke ontwikkelingen voor bedrijventerreinen.

Ondertekend overeenkomstig de besluitvorming in het algemeen bestuur op 29 februari 2012.

.....
mevrouw drs. M.M. van 't Veld,
lid van het dagelijks bestuur van BRU
en portefeuillehouder Economische Zaken,
namens Bestuur Regio Utrecht,

.....
de heer drs. M. Kortbeek,
voorzitter van de Kamer van Koophandel Midden
Nederland, namens VNO-NCW Midden, MKB-Midden,
Bouwend Nederland, TLN en KvK Midden Nederland.



Bijlage 1

Overzicht locaties Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

GS hanteren voor de ontwerp PRS en PRV de volgende locaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

- ◆ Meerpaal Zuid, Houten, maximale omvang: 10 hectare
- ◆ Havendeel Het Klooster, Nieuwegein, maximale omvang: 10 hectare
- ◆ Uitbreiding bedrijventerrein De Werf, Stichtse Vecht, maximale omvang: 1 hectare
- ◆ Galecopperzoom, Nieuwegein*
- ◆ Nieuwraven, Nieuwegein*
- ◆ Rijnenburg, Utrecht*
- ◆ Strijkviertel, Utrecht*
- ◆ Gaasperwaard fase 2, Vianen*

*Noodzaak en omvang te bepalen bij eerstvolgende herijking PRS en PRV

Over de locatie Bedrijventerrein A12 zal een specifieke tekst worden opgenomen in het stedelijk programma van Bunnik. In het gebied ten zuiden van de A12 zijn de beoogde ontwikkeling van Odijk West en de toekomstige infrastructurele ontwikkelingen leidend. Gelet op deze ontwikkelingen kunnen wij nog geen uitspraak doen of de door de regio en gemeente gewenste uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in het gebied ruimtelijk inpasbaar zal zijn. Mocht in de uitwerking van de plannen in het gebied blijken dat dit het geval is, dan zullen wij op dat moment de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein in overweging nemen.

Gedeputeerde Staten behouden hun zelfstandige verantwoordelijkheid om op basis van zienswijzen een nadere afweging van deze en eventueel andere locaties te maken.



Bestuur Regio Utrecht

Maliebaan 34
Postbus 14107
3508 SE Utrecht

Telefoon 030 286 2525

Fax 030 286 2500

E-mail info@regioutrecht.nl

Website www.regioutrecht.nl

Twitter [@RegioUtrecht](https://twitter.com/RegioUtrecht)