

Vergaderjaar 2009–2010

**31 253**

**Landschapsontwikkeling**

**Nr. 22**

**BRIEF VAN DE MINISTERS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER EN VAN ECONOMISCHE ZAKEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2009

**1 Inleiding en samenvatting**

Het kabinet heeft in de «Agenda 2008–2009 herijking aanpak bedrijventerreinen»<sup>1</sup> en het standpunt op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen<sup>2</sup> gekozen voor een nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. Het doel van deze nieuwe aanpak is het stimuleren van een gezond vestigingsklimaat met voldoende ruimte voor economische ontwikkeling op een ruimtelijk verantwoorde manier door het zuinig omgaan met open ruimte en het tegengaan van verrommeling.

De nieuwe aanpak bestaat in hoofdlijnen uit:

- Een zorgvuldige planning en duurzame aanleg van nieuwe bedrijventerreinen door hantering van het TM-scenario bij de planningsbehoefte tot 2020 en borging van de toepassing van de SER-ladder in de algemene maatregel van bestuur (AMvB) ruimte;
- Het tegengaan van veroudering van bestaande bedrijventerreinen door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van duurzaam beheer en onderhoud (door o.a. parkmanagement);
- Een versnelling van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, onder meer door het in gang zetten van een herstructureringsopgave van 6500 ha tot en met 2013;
- Regionale samenwerking op het gebied van het bedrijventerreinenbeleid, gericht op een concurrerende en duurzaam beheerde voorraad bedrijventerreinen in een regio;
- Het verzakelijken van de aanleg en het beheer van bedrijventerreinen.

De nieuwe aanpak kent een lange adem. Op de korte en middellange termijn verwacht het kabinet resultaat te zien van de strakkere planningsopgave, de versnelling van de herstructurering, de ervaringen uit de pilots ruimtelijke kwaliteit en herstructurering en de regionale aanpak. De effecten van de verzakelijking en de afspraken over beheer en onderhoud

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2007 – 2008, 31 200 XI/29 435, nr. 73.

<sup>2</sup> Tweede Kamer, 2008 – 2009, 31 253, nr. 8

zullen pas op langere termijn zichtbaar worden. De economische crisis kan tevens een factor zijn die, zeker voor de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt, van invloed is op het tempo van de realisatie van de doelstellingen.

Het afgelopen jaar heeft het kabinet grote voortgang geboekt om de nieuwe aanpak tot uitvoering te brengen:

- Het Convenant Bedrijventerreinen 2010–2020 is vastgesteld.
- Het kabinet heeft een voorstel voor de inzet van € 52 miljoen FES-middelen<sup>1</sup> goedgekeurd.
- De Handreiking Uitvoeringstrategie Bedrijventerreinen is opgesteld door Rijk, provincies en gemeenten.
- Een lange termijn aanpak om de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt te stimuleren is gestart.
- Er zijn inmiddels 16 bedrijventerreinen-pilots gestart om praktische ervaring op te doen met de nieuwe aanpak.
- Er is een financiële bijdrage toegekend aan 8 van 14 projecten uit de motie Van Heugten. Ook via het Nota Ruimte budget (o.a. Oude Rijn-zône, Stadshavens Rotterdam, Dordrecht en Ridderkerk, Eindhoven) en het Topper-budget (o.a. Oss, Breda, Tilburg) zijn in 2009 financiële impulsen gegeven aan herstructurering en de nieuwe aanpak.

Deze brief beschrijft de bereikte resultaten in meer detail en gaat in op de moties Vermeij c.s. (31 700 XI, nr. 29) over het opstellen van een methodiek voor verevening, de motie Van der Ham (31 700 XI, nr. 41) die het kabinet oproept om voorstellen te doen voor een methodiek voor prijszetting voor bedrijfsontwikkeling op basis van de waarde bij bebouwing, waarbij ook een afspraak over verevening wordt meegenomen en de motie Van der Staaij c.s. (31 700 XI, nr. 43) die het kabinet oproept ook te voorzien in financiering van de herstructurering van kleinere bedrijventerreinen.

## **2. Convenant Bedrijventerreinen 2010–2020 vastgesteld**

In het bestuurlijk overleg bedrijventerreinen op 24 juni 2009 hebben Rijk, IPO en VNG een akkoord bereikt over het Convenant Bedrijventerreinen 2010–2020 (zie bijlage 1).<sup>2</sup> Het convenant is vervolgens door alle colleges van Gedeputeerde Staten en de achterban van de VNG via een ledenraadpleging geaccordeerd. Op 27 november 2009 heeft het kabinet het convenant vastgesteld.

Met het convenant kiezen kabinet, provincies en gemeenten, in lijn met het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, voor een regionale aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. Samenwerkende gemeenten zijn verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid in hun regio. In deze aanpak zijn de provincies de regisseur. Regisseur zijn betekent het inbouwen van prikkels door het stellen van ruimtelijke kaders en het inzetten van financiële middelen. Het betekent ook het stimuleren van regionale samenwerking en ruimtelijke kwaliteit. Regisseren betekent ook ingrijpen met het WRO-instrumentarium als de samenwerking niet tot stand komt of als de gestelde ruimtelijke kaders worden overschreden. De rol van het rijk kaderstellend op hoofdlijnen met het convenant en faciliterend bij de uitvoering.

Gemeenten in een regio gaan dus samenwerken op het gebied van het bedrijventerreinenbeleid. In het convenant is deze regionale samenwerking opgenomen. Provincies borgen dit in hun structuurvisie. Dit betekent niet dat gemeentelijke samenwerking in een nieuw op te richten bestuurlijk orgaan moet plaatsvinden.

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2007.

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Partijen spreken in het convenant af dat deze regionale samenwerking binnen 2 jaar na de formele ondertekening van het convenant zal zijn geformaliseerd. Indien gemeenten niet binnen deze termijn tot regionale samenwerking komen, zorgen provincies voor het tot stand komen van regionale samenwerking tussen gemeenten. Om de totstandkoming van regionale samenwerking te ondersteunen, zal er een team van bestuurlijke ambassadeurs in het leven worden geroepen om bijvoorbeeld te bemiddelen in regio's waar deze samenwerking moeilijk tot stand komt.

Naast afspraken over de geschetste aanpak, zijn in het convenant ook ruimtelijke en financiële afspraken opgenomen over de ruimtelijke planningsopgave en herstructurering. In december 2007 heeft het kabinet besloten tot het bijstellen van de bedrijventerreinenraming naar het Transatlantic Market scenario voor de periode tot 2020. In het convenant is deze raming, samen met provincies, vertaald in een ruimtelijke planningsopgave. In de periode 2010 tot en met 2020 bedraagt de ruimtelijke planningsopgave voor bedrijventerreinen maximaal 11 015 hectares netto. Deze planningsopgave is in lijn met het Transatlantic Market-scenario en gaat niet alleen over nieuwe aanleg maar ook over ruimte die gevonden kan worden door herstructurering, intensivering, op leegstaande kavels en binnen de bestaande planvoorraad.

In deze tijd van economische crisis kan de vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren teruglopen. Dit heeft echter geen effect op de korte termijn op de planningsafspraken. Een behoefteaming is namelijk gemaakt om voor langere termijn voorspellingen te doen over de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Deze ramingsmethodiek is gebaseerd op een geprognosticeerd gemiddelde per jaar op basis van langetermijntrends en daarmee vallen pieken en dalen in uitgifte over een reeks van jaren tegen elkaar weg. Dat betekent dat op de korte termijn conjunctuureffecten als gevolg van de kredietcrisis geen directe invloed hebben op de behoefteaming. Op de langere termijn moet gekeken worden hoe de economische crisis van invloed is. Bij de evaluatie van het convenant in 2015 zal het kabinet dit meenemen.

Ten aanzien van het versnellen van de herstructurering, heeft het kabinet in de kabinetsreactie op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, de doelstelling neergelegd om de herstructurering van 6 500 hectares bedrijventerrein in 2013 in uitvoering te hebben. Om dit te realiseren, zullen provincies in samenwerking met (regionaal samenwerkende) gemeenten vòòr 1 april 2010 de herstructureringsopgave uitwerken in provinciale herstructureringsprogramma's. In deze programma's bepalen provincies en regionaal samenwerkende gemeenten de regionale herstructureringsopgave en de prioritering daarvan. Het zijn de samenwerkende regio's die vervolgens de herstructurering moeten uitvoeren.

In deze programma's is de projectenlijst opgenomen en is aangegeven welke projecten in aanmerking komen voor een financiële bijdrage in de periode tot en met 2013. Zoals in het kabinetsstandpunt op het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen meegedeeld is er vanuit het Rijk totaal € 403,6 miljoen beschikbaar voor herstructurering. Een deel van deze € 403,6 miljoen, de zogenaamde TOPPER-middelen (€ 107,6<sup>1</sup> miljoen in de periode 2009–2013) wordt door middel van een decentralisatie-uitkering aan de provincies ter beschikking gesteld.

De provincie bepaalt hoe deze gedecentraliseerde middelen worden ingezet voor de projecten uit het provinciale herstructureringsprogramma. Hiermee wordt de gangbare projectfinanciering (Topper-regeling) beëindigd.

---

<sup>1</sup> De TOPPER-aanvragen uit 2008 die zijn gehonoreerd via dit budget rekent het kabinet tot de inhaalslag.

digd. De nieuwe methodiek van programmafinanciering is tevens het antwoord van het kabinet op de motie van der Staaij c.s. (31 700 XI, nr. 43).

Daarnaast is in het convenant opgenomen dat het areaal bedrijventerrein ouder dan tien jaar per provincie in verhouding tot het totale nationale areaal verouderde bedrijventerreinen (ouder dan tien jaar) de maatstaf is voor de verdeling van de € 107,6 miljoen over de provincies.

De afspraken en cijfers uit het convenant worden ook opgenomen in provinciale structuurvisies. Provincies die reeds een structuurvisie hebben vastgesteld zullen tot de volgende herziening handelen volgens de afspraken in het convenant. Naast jaarlijks overleg over de voortgang van de afspraken in het convenant, is afgesproken om het gehele convenant in 2015 te evalueren. Met het oog op de financiering na 2013 en de rolinvulling van de provincies, wordt de ingezette aanpak van de herstructurering in 2011 en 2013 door de convenantpartijen geëvalueerd. Op deze manier monitort het kabinet de afspraken in het convenant.

### **3 Voorstel inzet FES-middelen**

De € 52 miljoen FES-middelen<sup>1</sup> (van de beschikbare € 403,6 miljoen) zal het kabinet inzetten voor een beperkt aantal FES-waardige te herstructureren bedrijventerreinen van nationaal belang. Deze bedrijventerreinen worden door het kabinet geselecteerd op voordracht van de provincies in samenwerking met de gemeenten, en op basis van de majeure opgaven uit de door rijk en regio gezamenlijk opgestelde MIRT-gebiedsagenda's.

Het bedrijventerrein is van belang voor de nationale economie, omdat er internationaal georiënteerde economische activiteiten plaatsvinden. Deze activiteiten worden door het kabinet benoemd binnen de Pieken in de Delta-agenda's. Omdat deze middelen uit het FES komen, moeten de projecten voldoen aan specifieke criteria en worden de projecten getoetst door een onafhankelijke commissie.

Voor de periode dat de huidige Fes-wet nog van kracht zullen de FES-middelen via een specifieke uitkering aan de projectindiener worden overgemaakt. Zodra de nieuwe FES-wet in werking treedt (verwachting medio 2010) zal de financiering plaatsvinden conform de nieuwe wet.

### **4 Handreiking Uitvoeringsstrategie**

In het bestuurlijk afsprakenkader 2010–2020 is met IPO en VNG afgesproken om gezamenlijk een uitvoeringsstrategie uit te werken. De Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (BWU) onder voorzitterschap van de Commissaris der Koningin de heer Jorritsma is aangesteld om deze uitvoeringsstrategie op te stellen. De opdracht die deze werkgroep heeft meegekregen was om concrete handvatten voor gemeenten en provincies op te stellen over de financiële en bestuurlijke arrangementen voor een regionale aanpak van het bedrijventerreinenbeleid.

Eind november 2009 heeft de BWU de Handreiking Provinciaal en (Inter-)gemeentelijk Bedrijventerreinenbeleid aangeboden aan de bestuurlijke vertegenwoordigers van rijk, provincies en gemeenten. Deze handreiking zal separaat aan uw Kamer worden toegezonden. De handreiking schetst de keuzen die provincies en gemeenten moeten maken op het gebied van:

- Regionale samenwerking;
- Planning en programmering;
- Uitvoeringsorganisatie en financiering herstructurering.

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2007.

Tevens gaat de handreiking in op de te nemen stappen bij de nieuwe aanpak van het bedrijventerreinenbeleid. Daarbij wordt apart aandacht besteed aan de mogelijkheden en beperkingen van grondbeleid. Het kabinet deelt de visie van de BWU dat de sleutel voor het nieuwe bedrijventerreinenbeleid voor een groot deel ligt in het grondbeleid. Dit sluit aan bij de motie van het lid van der Ham (TK 31 700 XI, nr. 41) waarin het kabinet wordt gevraagd om voorstellen te doen om samen met gemeenten tot een methodiek te komen voor de prijszetting voor bedrijfsontwikkeling op basis van de waarde van de bebouwing.

Er zijn methodieken beschikbaar om dit doel te realiseren, zoals de residuele grondwaardeberekening. Het toepassen van deze methodiek door gemeenten heeft echter pas effect op regionale schaal. Hiervoor is dus regionale coördinatie nodig.

Tegen deze achtergrond is de landsadvocaat gevraagd in hoeverre een vergaande samenwerking tussen overheden op het gebied van uitgifte of verkoop van bedrijventerreinen zich verdraagt met de mededingingsregeling. De conclusie is dat onderlinge afspraken over grondprijzen of grondprijzverhogingen bij een mededingingsrechterlijke toetsing waarschijnlijk niet overeind zullen blijven. Kansrijker zijn onderlinge afspraken over de grondprijsmethodiek, zoals de residuele grondwaardeberekening, hoewel bij gebrek aan relevante jurisprudentie regionale afspraken daarover nog steeds kwetsbaar zijn.

De landsadvocaat concludeert dat er andere mogelijkheden zijn:

- De privaatrechtelijke route waarbij gemeenten de taken en bevoegdheden met betrekking tot de gronduitgifte overdragen aan een regionaal ontwikkelingsbedrijf is vanuit het oogpunt van de mededinging toegestaan, zo lang er geen misbruik wordt gemaakt van een economische machtspositie.
- Marktconform grondbeleid en/of het hanteren van specifieke waarderingsmethoden kan ook worden aanbevolen door Rijk, IPO en VNG met als argument dat op die manier wordt voorkomen dat grond voor «te weinig» weggaat en zo ook staatssteun wordt voorkomen. Dit geldt eveneens voor het inbouwen van prikkels voor marktconform grondbeleid van gemeenten in de voorwaarden van provinciale, financiële bijdragen aan regionale herstructureringsprogramma's.

De handreiking sluit aan bij deze laatste suggestie en beveelt provincies en gemeenten aan een marktconform grondbeleid te hanteren en hiervoor prikkels in het beleidsinstrumentarium in te bouwen. Het kabinet beschouwt dit onderdeel van de handreiking als een belangrijk onderdeel van een regionale aanpak van het bedrijventerreinenbeleid.

De handreiking gaat apart in op de mogelijke varianten om via verevening de exploitatie van nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen te bekostigen. In de motie Vermeij c.s. (TK 31 700 XI, nr. 29) wordt het kabinet gevraagd hiervoor een methodiek te ontwikkelen. Vandaar dat in deze brief kort wordt ingegaan op de twee hoofdvarianten.

De eerste variant is verevening van publieke exploitaties. Het gaat hierbij in de praktijk om de exploitatie van nieuwe, (inter)gemeentelijke bedrijventerreinen. Dit vereist wel dat gemeenten bereid zijn om naar evenredigheid de opbrengst van nieuwe terreinen te verevenen ten gunste van de uitvoering van de te herstructureren bedrijventerreinen. Een krachtige intergemeentelijke bestuurlijke motor en provinciale regie zijn belangrijke randvoorwaarden. In zijn algemeenheid geldt ten aanzien van de hier en in de handreiking besproken varianten wel dat deze altijd in overeenstemming met de mededingingsregels moeten zijn.

Voor verevening vanuit private gebiedsexploitaties biedt de Grondexploitatiewet (Grexpwet) het kader. Bovenplanse kosten kunnen op private partijen worden verhaald bij de afgifte van een bouwvergunning of op basis van een overeenkomst tussen gemeente en private partijen. Ook kan een vereveningsbijdrage worden gevraagd onder de noemer ruimtelijke ontwikkelingen. Een derde variant is balansverevening via de balans van een grond- of ontwikkelingsbedrijf.

In het convenant bedrijventerreinen 2010–2020 is de afspraak opgenomen dat in de door de provincies op te stellen provinciale herstructureringsprogramma's een indicatief overzicht wordt geboden van de geschatte kosten en de financieringsopzet, inclusief grondprijnsbeleid en regionale verevening.

Het Rijk, provincies en gemeenten hebben afgesproken de handreiking actief uit te dragen bij de betrokken partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het nieuwe bedrijventerreinenbeleid.

### **5 Lange termijn aanpak verzakelijking gestart**

Een belangrijk onderdeel van de lange termijn strategie van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen is een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt. Om te komen tot die visie heeft het kabinet afgelopen jaar een consultatie langs overheden, beleggers, ontwikkelaars en ondernemers gehouden. In deze brief wil het kabinet zijn visie op verzakelijking in hoofdlijnen neer zetten. Het kabinet wil hierbij nogmaals herhalen dat deze verzakelijking een lange adem vereist, zeker gelet op de effecten die de economische crisis heeft op het enthousiasmeren van projectontwikkelaars en beleggers.

Uit de consultatie komt naar voren dat er verwacht wordt van overheden dat zij kaders neerzetten omdat anders investeerders en marktpartijen te veel risico zien in het investeren in de aanleg of herstructurering van bedrijventerreinen. Het gaat hierbij met name om regionale afstemming van aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen en het beperken van de voorraadvorming. Deze randvoorwaarden zijn ook input geweest bij het opstellen van het Convenant Bedrijventerreinen 2010–2020 en zijn hierin ook al zichtbaar opgenomen (i.c. verplichte regionale samenwerking en een krappe ruimtelijke planningsopgave).

De verzakelijking van het bedrijventerreinenbeleid moet ertoe bijdragen dat private partijen – in het bijzonder beleggers en projectontwikkelaars – een grotere rol krijgen bij de financiering, aanleg en het beheer van bedrijventerreinen. Dit moet leiden tot professioneler beheer van de bedrijventerreinenvoorraad, het mobiliseren van private middelen voor werklocaties en het voorkomen van een nieuwe herstructureringsopgave.

Op dit moment domineren overheidspartijen de bedrijventerreinenmarkt te sterk. De standaard werkwijze is dat bij nieuwe terreinen gemeenten kavels direct uitgeven aan eindgebruikers. Professionele intermediairs zoals projectontwikkelaars of (woning)bouwcorporaties komen slechts incidenteel in beeld. Daarnaast is bedrijfshuisvesting met name een koopmarkt, waarbij de huurmarkt nauwelijks van de grond komt. Deze conclusies worden ook door het Planbureau voor de Leefomgeving bevestigd in haar recente studie «*De Toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering*» (2009).

Het kabinet is van mening dat een proces van verzakelijking in algemene zin de volgende voordelen biedt:

1. Door het inschakelen van de private partijen bij de aanleg en het

beheer van bedrijventerreinen worden extra middelen en expertise ingebracht die een nieuwe verouderingsopgave kunnen voorkomen. Private partijen hebben een intrinsieke prikkel om de waarde van vastgoedobjecten te handhaven en beschikken over specifieke expertise om dat te bereiken.

2. Het ontbreken van een professionele huurmarkt en (in veel gevallen) een professioneel gebiedsmanagement betekent dat ondernemers veelal niet kunnen kiezen tussen huur of koop van een bedrijfsruimte, een beroep moeten doen op het accountmanagement van gemeenten en direct vermogen moeten investeren in bedrijfsruimten. Het verzakelijken van de bedrijventerreinenmarkt en het betrekken van beleggers en ontwikkelaars betekent ook het creëren van een huurmarkt als alternatief voor de koopmarkt.
3. De inschakeling van marktpartijen en beleggers kan op termijn een belangrijke financieringsbron worden voor het herstructureren en beheren van werklocaties. Met het oog op de actuele budgettaire krapte bij overheden en de noodzaak van vernieuwing van de markt, is een grotere betrokkenheid van de markt een belangrijke stap.

Uit de consultatieronde blijkt dat verschillende partijen de kansen onderkennen die verzakelijking kan bieden, maar dat er ook scepsis en weerstand is. Veel partijen gedragen zich volgens geijkte patronen, die hun waarde in de praktijk hebben bewezen. Verzakelijking betekent een gedragsverandering. Dat vraagt om een lange termijnvisie, met een horizon van ongeveer 20 jaar.

Bij een dergelijke horizon moet de focus liggen op het benutten van concrete kansen op de korte termijn ter bewustwording en bevordering van een gedragsverandering op de lange termijn. Die kansen liggen op de korte termijn bij de logistieke sector en in de nabije toekomst bij het bedrijvensegment dat in het buitenland wel wordt geduid met «light industrial». Dit is het marktsegment voor «lichte industrie» en «handel», die qua huisvesting redelijk uniforme huisvestingsproducten en bedrijventerreinenlocaties afnemen. Vaak gaat het hier om bedrijfshallen gecombineerd met kantoorruimte (verhouding ca. 80%–20%). Dit segment maakt zo'n 30% tot 50% van de bedrijfshuisvestingsmarkt uit. Beide marktsegmenten lenen zich relatief goed voor meer gestandaardiseerde huisvestingsconcepten en daarmee voor de ontwikkeling van verhuurconcepten. Deze focus betekent dat de zwaardere bedrijventerreinencategorieën waarschijnlijk voorlopig buiten beeld blijven.

De kansen in de logistieke en «light industrial»-sector gaat het rijk samen met provincies, gemeenten, ondernemers en investeerders uitwerken in een «Roadmap Verzakelijking Bedrijventerreinen» voor de komende 15 tot 20 jaar, met een concreet plan van aanpak voor de komende 5 jaar. In de roadmap moet naar voren komen hoe groot de markten zijn, hoe de marktstructuur in elkaar zit, in welke regio's en segmenten concrete kansen liggen en welke instrumenten (pilots, onderzoek, workshops) en randvoorwaarden nodig zijn om deze kansen te benutten.

De roadmap wordt vraaggestuurd – dus op basis van het commitment en de visie van overheden, beleggers, ontwikkelaars en ondernemers – ontwikkeld. Alleen als deze partijen het actieplan onderschrijven, heeft dit lange termijn proces een kans op succes. De werkzaamheden aan de roadmap zijn inmiddels gestart. De roadmap zal medio maart 2010 gereed zijn.

## **6. Stand van zaken pilots bedrijventerreinenbeleid**

In 2008 zijn vijf pilots ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen aangewezen (Groningen-Assen, Overijssel, Zutphen, Zaanstad en Oss/Noord-Brabant). Op dit moment zijn al deze pilots in uitvoering. Afronding wordt verwacht in 2010.

Daarnaast zijn er in maart 2009 vijf pilots herstructurering bedrijventerreinen aangewezen: Parkstad Limburg, West Achterhoek, Metropoolregio Amsterdam, Industrieschap Plaspoelpolder en het Land van Heusden en Altena. De projectplannen zijn inmiddels goedgekeurd. Deze pilots maken in deze regio's een vliegende start met de nieuwe aanpak mogelijk en bieden voorbeelden waaraan andere provincies en gemeenten zich kunnen spiegelen. In deze specifieke pilots staat vooral het element van regionale samenwerking bij de aanleg van nieuwe en het opknappen van oude terreinen centraal.

In het Innovatieprogramma Mooi Nederland zijn tenslotte zes pilots toegekend op het gebied van werklandschappen. Het gaat hier om de pilots Herontwikkeling bedrijventerrein de Noordschil in Baarn (intensief ruimtegebruik en landschappelijke inpassing), Certificatenregeling Utrecht West (regeling om sloop van schuren en kassen te garanderen voor verlening bouwvergunning), Gaming transformatiefonds Gooi en Vechtstreek (regionaal fonds waarbij ieder bedrijventerrein dat transformeert naar wonen een bedrag in het regionale fonds stort), Organisatie samenwerking gehele levenscyclus bedrijventerreinen in Noord-Holland, Landschapspark de Danenberg (integrale ontwikkeling Betuwse Bedrijvenpark Multimodaal Transportcentrum Valburg en het Landschapspark Danenberg) en Bedrijfssterreinzone de Esch in Staphorst (landschappelijke (her)inrichting van 4 hectare gebied langs het bedrijventerrein de Esch).

De leerervaringen uit deze pilots worden gedeeld in het Kennis en Leertraject van Mooi Nederland. In dit traject worden bijeenkomsten en excursies georganiseerd om kennis over te dragen en andere gemeenten te inspireren. Ook in het convenant «Strategische Economische Samenwerking» tussen het ministerie van Economische Zaken en de G4 en G32 is afgesproken lering te trekken uit deze pilots.

## **7. Voortgang motie Van Heugten**

Het kabinet heeft de projecten uit de Motie Van Heugten in het crisispakket opgenomen. Het kabinet maakt daarom tempo met het toekennen van de bijdrage aan de projecten.

In 2009 zijn 8 van de 14 projecten uit de motie Van Heugten toegekend. Voor de projecten De Wieken in Hoogeveen (€ 2,5 mln.) en Mercuriuspark-Oost in Nijmegen (€ 2,5 mln.) heeft het kabinet de TOPPER-aanvragen gebruikt om de middelen toe te kennen. De bijdrage aan het project Oude Rijnzône (€ 12,5 mln.) is meegenomen bij de toekenning van rijksmiddelen uit het Nota Ruimte traject. Voor de projecten Kanaalzône Helmond (€ 5 mln.), Hembrug (€ 4 mln.), de Mars in Zutphen (€ 5 mln.) en IJmond-Noord (€ 5 mln.) hebben de betreffende gemeenten een projectplan ingeleverd dat aansluit op de rijksambities rondom herstructurering van bedrijventerreinen en stedelijke vernieuwing.

De bijdrage aan de verplaatsing van Caldic Chemie is meegenomen binnen de totale gebiedsontwikkeling Moerdijk. Over de verplaatsing heeft het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) een akkoord bereikt met Caldic Chemie. Als vervolg op de intentieovereenkomst Moerdijk heeft het kabinet een bestuursakkoord met provincie en gemeente onder-



tekend over de verplaatsing en ontwikkeling van het logistiek park Moerdijk. In dit bestuursakkoord is ook de bijdrage uit de Van Heugtenmiddelen (€ 12 mln.) meegenomen.

Daarnaast zijn er gesprekken met de andere projecten om de bijdrage in de eerste helft van 2010 toe te kennen. Voor sommige projecten is nu nog te weinig informatie beschikbaar, moet er eerst nog een verwerving plaatsvinden voordat het project definitief wordt of zijn er andere beslissingen die moeten worden genomen, voordat een financiële bijdrage kan worden verleend. Het kabinet verwacht alle projecten in 2010 van een bijdrage te voorzien.

## **8. Doorkijk naar 2010**

Het kabinet is van mening dat er de afgelopen jaren op rijksniveau heldere kaders zijn gesteld en voorwaarden zijn gecreëerd om aan de slag te gaan met de uitvoering van het nieuwe bedrijventerreinenbeleid. Het convenant, pilots en de handreiking zijn daarvan voorbeelden. In het jaar 2010 zal de invoering van de nieuwe aanpak worden afgerond.

Provincies en gemeenten pakken hun rollen actief op. Veel provincies ontplooiën nieuwe initiatieven voor de bedrijventerreinen in hun gebied. Gemeenten hebben ook dit jaar tal van nieuwe herstructureringsprojecten opgepakt. Dat geldt niet alleen voor de projecten in het kader van de Motie van Heugten, maar ook om de TOPPER-projecten (o.a. Oss, Breda, Tilburg), Nota Ruimte projecten (o.a. Oude Rijnzone, Stadshavens Rotterdam, Dordrecht en Ridderkerk, Eindhoven) en projecten die met provinciale en/of gemeentelijke middelen worden opgepakt.

Naast de verzakelijking gaat er in 2010 extra aandacht naar het onderwerp duurzaamheid op en van bedrijventerreinen. De herstructurering van bedrijventerreinen kan interessante mogelijkheden opleveren om de verduurzaming van bedrijventerreinen te versnellen. Deze uitdaging wordt op verschillende bedrijventerreinen in de praktijk opgepakt. In de pilot op het bedrijventerrein De Mars in Zutphen worden bijvoorbeeld de mogelijkheden voor energiebesparing en onderlinge energieleveranties nagegaan.

Ook komt er een pilot om in de praktijk bodemsanering te verbinden met het herstructureren van bedrijventerreinen en het opwekken van duurzame energie. In het kader van het Platform Energietransitie in de Gebouwde Omgeving is in 2009 een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven en overheden om met bestaande instrumenten de mogelijkheden voor energiebesparing op bedrijventerreinen te onderzoeken. De werkgroep werkt op dit moment aan een plan van aanpak, waarbij de mogelijkheden van synergie met de herstructureringsprogramma's worden nagegaan. Het kabinet acht deze initiatieven zeer waardevol en wil samen met provincies en gemeenten onderzoeken hoe deze initiatieven kunnen worden gestimuleerd.

In lijn hiermee, heeft het kabinet voor 2010 de volgende resultaten geformuleerd:

- Het implementeren van de afspraken uit het convenant, waarbij de nadruk zal liggen op de provinciale herstructureringsprogramma's en het toekennen van de FES-middelen.
- Het afronden van de Roadmap Verzakelijking Bedrijventerreinen en het starten van een aantal stimuleringsmaatregelen in 2010.
- Het uitdragen van de resultaten uit de pilots bedrijventerreinen als voorbeelden van de nieuwe aanpak.
- In overleg met het Platform Energie in de Gebouwde Omgeving (PEGO) zal in een aantal concrete pilots worden verkend op welke

wijze duurzaamheid/energiezuinigheid het beste geregeld kan worden op bedrijventerreinen (i.c. analogie met energieprestaties bij woningbouw) en hoe bestaande stimuleringsinstrumenten daarvoor kunnen worden benut.

- Het opstellen van een handreiking duurzaamheid zoals reeds aangekondigd in de beleidsagenda;
- Het starten van een pilot om de uitvoering van complexe bodemsaneringsprojecten op een bedrijventerrein te verbinden met herstructurering van een bedrijventerrein en het opwekken van duurzame energie.

### **Tenslotte**

In 2009 zijn er drie belangrijke stappen gezet om de nieuwe aanpak voor bedrijventerreinen te verankeren. Ten eerste heeft het kabinet samen met provincies en gemeenten afspraken en doelen gesteld in het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020. Regionale samenwerking, een ruimtelijke planningsopgave die past bij het Transatlantic Market scenario, provinciale herstructureringsprogramma's om tot en met 2013 6 500 hectares op te pakken, decentralisatie van rijksmiddelen en afspraken over ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast is er een handreiking Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen opgeleverd die gemeenten en provincies concrete handvatten geeft voor financiële en bestuurlijke arrangementen om de regionale aanpak van het bedrijventerreinenbeleid, zoals afgesproken in het convenant, op te pakken. Tenslotte heeft het kabinet zijn visie op de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt vastgesteld en in uitvoering gebracht

Hiermee heeft het kabinet in gang gezet wat het wilde bereiken; een op de marktvrage afgestemde planning van terreinen, een inhaalslag voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, een regionale aanpak en op langere termijn verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt. De betrokken overheden – provincies en gemeenten – de vastgoedpartijen en natuurlijk het bedrijfsleven zelf, zullen daarbij hun eigen rol dienen op te pakken. Bestuurlijke daadkracht en de bereidheid tot samenwerking zijn essentieel. Het kabinet wil de uitdaging samen met provincies, gemeenten en marktpartijen in 2010 in uitvoering brengen.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. M. Cramer

De minister van Economische Zaken,  
M. J. A. Van der Hoeven