

≡ provincie
Gelderland

A photograph of a construction site. In the foreground, there is a large pile of dark, jagged rocks and debris. A yellow excavator with 'KOMATSU' written on its arm is positioned on the right side, partially obscured. In the middle ground, a smaller blue excavator is working on a pile of earth and rubble. In the background, a modern, multi-story building with a white and grey facade and many windows is visible under a blue sky with scattered white clouds.

Herstructurering bedrijventerreinen in Gelderland



Herstructurering bedrijventerreinen in Gelderland

Het bedrijfsleven in Gelderland moet goed kunnen functioneren. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn daarbij een voorwaarde. Herstructurering van verouderde terreinen gaat voor de aanleg van nieuwe terreinen, want de provincie is zuinig op de beschikbare ruimte. Met de Gelderse Aanpak kiest de provincie Gelderland voor een slagvaardige aanpak van verouderde bedrijventerreinen in combinatie met een verantwoorde planning van nieuwe bedrijventerreinen.

Herstructurering: de Gelderse Aanpak

De provincie Gelderland is nauw betrokken bij de herontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. De afgelopen jaren is hiervoor een nieuwe Gelderse Aanpak ontwikkeld zoals beschreven in de Statennotitie 'Slimmer Sturen, Sneller Schakelen.'

De Gelderse Aanpak van verouderde bedrijventerreinen bestaat uit drie samenhangende delen:

1. Een sterke provinciale regie op regionale samenwerking. Hierbij wordt beleidsmatig en financieel een koppeling gemaakt tussen de uitleg van nieuwe en het opknappen van bestaande bedrijventerreinen. Hiervoor worden tussen provincie en regio bestuurlijke afspraken gemaakt in de vorm van een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB);

2. Een goede bundeling en programmering van middelen voor herstructurering van bedrijventerreinen. Hiervoor is recent met de gemeenten het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) opgesteld;
3. Een efficiëntere en marktgedreven aanpak van de herstructurering door een vastgoedanalyse van ontwikkelingskansen op kavelniveau met behulp van de zogeheten grondwaardekubus.

Voor de uitvoering van herstructurering kunnen gemeenten conform de Gelderse Aanpak een beroep doen op het Aanjaagteam herstructurering (A-Team). Dit team bestaat uit ervaren projectmanagers bedrijventerreinen en vastgoedexperts van Oost NV. Het A-Team ondersteunt bij het aanjagen

van herstructureringsprojecten en bij het opstellen van een vastgoedanalyse. Daarnaast is het A-Team inzetbaar als procesmanager bij regionale samenwerkingsprojecten.

Provinciaal Herstructureringsprogramma

Het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) is in nauwe samenwerking met de Gelderse gemeenten opgesteld. Het bevat een inventarisatie van herstructureringsprojecten die de gemeenten tot en met 2013 willen uitvoeren. Gemeenten kunnen geen rechten ontleen aan vermelding in het PHP. Wel is de projectenlijst in het PHP voor de provincie Gelderland het uitgangspunt voor eventuele provinciale ondersteuning in kennis en/of geld.

De provincie vindt het belangrijk dat herstructureringsprojecten regionaal gedragen worden. In de prioritering van middelen krijgen regionale samenwerkingsprojecten de voorkeur boven lokale projecten. Bovendien kunnen deze regionale samenwerkingsprojecten in bepaalde

gevallen aanspraak maken op een hogere provinciale bijdrage. Met samenwerkingsprojecten bedoelen wij projecten waarbij meerdere gemeenten betrokken zijn en waarbij een planmatige en financiële koppeling wordt gelegd tussen het opknappen van oude terreinen en de uitgifte van nieuwe terreinen. Lokale projecten kunnen nog steeds gesubsidieerd worden, mits regionale samenwerking aantoonbaar geen optie is.

Nieuw! Van Masterplan naar Businessplan

De provincie hecht aan een marktgedreven aanpak waarin ondernemers en marktpartijen een actieve rol spelen in de herstructurering. Door de ondernemers sneller en actiever te betrekken, worden ontwikkelingskansen optimaal benut. Ook wordt een simultane aanpak van publieke en particuliere ruimte bevorderd. Dit kan bijvoorbeeld door een vastgoedanalyse te maken met behulp van de grondwaardekubus. Om de marktgedreven aanpak te



benadrukken, spreken we voortaan van een *Businessplan voor de Bedrijfsomgeving* (BvB). Dat is een Masterplan, maar nu met een vastgoedanalyse als basis.

Stappenplan ondersteuning

De provincie Gelderland biedt ondersteuning in de oriëntatie-, plan- en uitvoeringsfase van het herstructureringsproces.

1. Oriëntatiefase

De oriëntatiefase is de start van de herstructurering. In deze fase moet duidelijk worden wat er op het terrein aan de hand is, welke partijen betrokken zijn, welke mogelijke oplossingen er zijn en wie daar een rol bij kunnen spelen. In gesprekken met bedrijven en gemeenten wordt het draagvlak voor maatregelen gepeild bij de eigenaren en gebruikers. Het resultaat van de oriëntatiefase is een *plan van aanpak* met de doelstelling, de gewenste resultaten voor de korte en lange termijn, de planning en de vastgoedanalyse. De oriëntatiefase neemt circa drie maanden in beslag.

Ondersteuning nodig?

Het A-Team is inzetbaar voor het aanjagen van projecten en voor het opstellen van de vastgoedanalyse. De kosten voor inhuur komen in principe voor rekening van de provincie. Voorwaarde is wel dat de gemeente instemt met de werkwijze en filosofie van het A-Team. Ook moet het terrein onderdeel uitmaken van de regionale herstructureringsagenda en opgenomen zijn in het PHP. Gemeenten die gebruik willen maken van het A-Team kunnen dit aangeven bij Oost NV.

2. Planfase

Op basis van de uitkomsten van de oriëntatiefase kan worden besloten een BvB op te stellen. Het BvB geeft een visie op hoofdlijnen en op de wijze waarop marktpartijen bij het proces betrokken zijn/worden. Aan deze visie ligt een uitgebreide (vastgoed-)analyse van de problematiek ten grondslag. Daarnaast bevat het BvB – net als een Masterplan – concrete maatregelen voor de herstructurering. De maatregelen staan beschreven in de vorm van (deel) projecten.

In het plan worden de verschillende activiteiten, de kosten op hoofdlijnen, de financiering door de gemeente en/of bedrijven vastgelegd. Ook wordt er een planning vastgelegd voor de aanpak. Het BvB kan gezien worden als een akkoord van de gemeente en de bedrijven over de aanpak, begroting en de financiering. Het BvB is voor de provincie de basis voor de subsidieaanvraag voor de uitvoering van het herstructureringsproject (zie fase 3).

In een BvB moet in ieder geval het volgende opgenomen worden:

- de uitgangssituatie (terrein en bedrijfskenmerken);
- vastgoedanalyse (plus mogelijkheden bestemmingsplan);
- knelpunten en kansen;
- algemene ambities en doelstellingen;
- maatregelen;
- organisatie en communicatie;
- planning, kosten en financiering.

3. Uitvoeringsfase

Uitvoering van herstructurering en revitalisering is een kostbare zaak. Via de provinciale *Subsidieregeling Sociaal Economisch Beleid* kan met het

indienen van een BvB subsidie worden aangevraagd voor de uitvoering van een herstructureringsproject. De procedure verloopt via een jaarlijkse tranche herstructurering. De projecten worden ten opzichte van elkaar gewogen en de beste projecten krijgen geld.

Ondersteuning nodig?

De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een BvB ligt bij de gemeente. Eventueel kan zij hiervoor de hulp inschakelen van een adviesbureau. In de planfase kan de gemeente via de provinciale *Subsidieregeling Sociaal Economisch Beleid* subsidie aanvragen voor het opstellen van een BvB. Deze subsidie bedraagt ten hoogste 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van 50.000 euro. Subsidieaanvragen voor het BvB kunnen het hele jaar bij de provincie worden ingediend. Voorwaarde voor de subsidieverlening is dat de subsidieaanvrager minimaal de helft van de subsidiabele kosten financiert en dat de oriëntatiefase doorlopen is. Gedeputeerde Staten besluiten uiterlijk binnen 16 weken op een subsidie-aanvraag voor het maken van een BvB.

De plannen worden getoetst op basis van de volgende criteria:

Beoordelingscriteria	Gevraagde uitwerking
1. Behoud of versterking werkgelegenheid	- Aangeven hoeveel arbeidsplaatsen direct of indirect gecreëerd worden en/of behouden blijven.
2. Vastgoedbenadering	- Aangeven of en hoe een vastgoedanalyse gemaakt is, of de grondwaardekubus is toegepast en op welke wijze deze analyse in het BvB is verwerkt. - Aangeven welke maatregelen in de openbare ruimte en welke in de private ruimte genomen worden. - Aangeven op welke manier bedrijven en vastgoedontwikkelaars betrokken zijn.
3. Duurzaamheidsmaatregelen	- Aangeven welke maatregelen er genomen worden om de duurzaamheid op het terrein en de uitstraling naar de omgeving te verbeteren. Denk hierbij o.a. aan energie en milieumaatregelen/-scans en gebruik van afval en reststoffen. - Aangeven welke afspraken tussen de gemeente en ondernemers gemaakt zijn over het toekomstig beheer van het terrein (bijvoorbeeld parkmanagement).
4. Verbetering fysieke bereikbaarheid	- Aangeven welke maatregelen genomen worden voor verbetering van de bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer.
5. Verbetering elektronische bereikbaarheid	- Aangeven wat de huidige situatie is van de telecom infrastructuur en welke maatregelen getroffen worden om de infrastructuur te verbeteren (bijvoorbeeld vraagbundeling glasvezel).
6. Verbetering ruimtelijke kwaliteit	- Aangeven welke maatregelen genomen worden om de kwaliteit van de openbare en private ruimte te verbeteren (denk o.a. aan openbaar groen, uitstraling gevels en bewegwijzering).
7. Regionale herstructureringsopgave	- Aangeven of en hoe het project deel uitmaakt van de regionale herstructureringsopgave, zoals verwoord in PHP en RPB.
8. Betrokkenheid Aanjaagteam herstructurering (A-Team)	- Aangeven of en hoe het A-Team betrokken is bij het project.
9. Duurzaam en efficiënt ruimtegebruik	- Aangeven hoe de SER-ladder wordt toegepast en welke effecten hiervan worden verwacht (ruimtewinst, voorkoming nieuwe uitleg, etc.).
10. Financieel overzicht met sluitende begroting	- Aangeven welke kosten en opbrengsten het project genereert en hoe groot de onrendabele top is. - Aangeven hoe de onrendabele top wordt gedekt door bedrijven en overheden.

Onderstaand schema geeft een overzicht van de eindproducten per fase uit het herstructureringsproces en geeft aan welke mogelijke ondersteuning de provincie per fase kan leveren.

	Oriëntatiefase	Planfase	Uitvoeringsfase
Product	Plan van aanpak & vastgoedanalyse	Businessplan voor de Bedrijfsomgeving	Uitvoeringsplan
Mogelijke provinciale ondersteuning	Inzet A-Team	Subsidie opstellen BvB: Max. € 50.000,-	Subsidie lokale projecten: Max. € 500.000,- Subsidie samenwerkingsprojecten: > € 500.000,-

Planning en termijnen

Jaarlijks kunnen vóór 1 november subsidieaanvragen voor de uitvoering worden ingediend. Voor 1 februari van het volgende jaar nemen Gedeputeerde Staten een besluit over de subsidiëring. Een voorwaarde voor subsidiëring is dat de uitvoering volgens de doelstelling van het BvB plaatsvindt. De provincie financiert maximaal 50% van de subsidiabele kosten van een project. In de beoordeling van subsidieaanvragen en toewijzing middelen hebben samenwerkingsprojecten prioriteit. Lokale projecten kunnen nog wel gesubsidieerd worden, mits regionale samenwerking aantoonbaar geen optie is. Lokale projecten kunnen rekenen op een maximale bijdrage van 500.000 euro. Voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten geldt dit maximum niet.

Aan de subsidieverstrekking voor het uitvoeringstraject verbindt de provincie de voorwaarde dat er binnen zes maanden

een uitvoeringsplan moet worden opgesteld dat door Gedeputeerde Staten moet worden geaccordeerd. Op basis van dit plan kan met de uitvoering gestart worden. De subsidie voor de uitvoering wordt definitief vastgesteld op basis van rekeningen van de uitvoering. De procedure wordt onderaan de pagina schematisch uiteengezet.

In de uitvoeringsplannen worden de maatregelen bestekgereed gemaakt. Ook de kosten van de maatregelen worden gedetailleerd vastgesteld. De maatregelen worden getoetst op technische, juridische en financiële haalbaarheid. In deze fase is het belangrijk dat er draagvlak is voor de uitvoering van de verschillende projecten bij de betrokken bedrijven. Als het uitvoeringsplan is vastgesteld, kan de uitvoering van start gaan. De gemeente informeert de provincie eenmaal per jaar, op een vooraf vastgestelde datum, met een voortgangsrapportage over de stand van zaken in de uitvoering.

Gemeente dient BvB in ten behoeve van tranche	GS prioriteren en geven beschikking	BvB in uitvoeringsplannen omzetten	Start uitvoering na akkoord van alle betrokkenen
Vóór 1 november	Vóór 1 februari	Vóór 1 augustus	Vóór 1 augustus
Jaar 0	Jaar 1	Jaar 1	Jaar 2

Meer informatie

Provincie Gelderland
Programmamanager bedrijventerreinen
Willem Huntink
T (026) 359 95 44
w.huntink@prv.gelderland.nl

Ook kunt u de website van de provincie Gelderland bezoeken:
www.gelderland.nl/bedrijventerreinen

Oost NV
Coördinator A-Team
Rikus Wolbers
T (026) 384 42 22
rikus.wolbers@oostnv.nl

Colofon

Uitgave: Provincie Gelderland
Vormgeving: Kees de Bruijn, Giesbeek
Fotografie: Theo Baart, Hoofddorp
Norbert Voskens, Nijmegen
Druk: Provincie Gelderland

Juli 2010

Provincie Gelderland

Markt 11
Postbus 9090
6800 GX Arnhem
T (026) 359 90 00
www.gelderland.nl

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt