

Provinciaal Herstructureringsprogramma Limburg

1. Inleiding

1.1 Nationale insteek

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties ligt bij provincies en gemeenten. Ook aan de doelen van de samenwerkingsagenda Mooi Nederland, Pieken in de Delta en het programma Schoon en Zuinig kan via het bedrijventerreinenbeleid invulling worden gegeven. De Ministeries van VROM en EZ hebben om deze doelen te verwezenlijken het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 afgesloten met VNG en IPO.

Convenant Bedrijventerreinen 2010 - 2020

Het Convenant heeft als doel om gezamenlijk een duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken. De rol van het Rijk bij herstructurering is gericht op het faciliteren van de inhaalslag van 15.800 ha in de periode 2009-2020. In het Convenant is dat voor de periode 2009-2013 geconcretiseerd als een eerste herstructureringsopgave van 6.500 ha landelijk. De provincies hebben de rol van regisseur gekregen voor het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid. Provincies stellen hiervoor hun beleidskaders vast in hun structuurvisie. In het geval van Limburg is dat het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Gemeenten hebben de rol van initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid. In het Convenant is tevens afgesproken dat SER-ladder als uitgangspunt wordt genomen en dat duurzaam beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is om de toekomstvastheid en kwaliteit te borgen.

1.2 Provinciaal beleid

POL 2006

Het POL heeft de status van provinciale structuurvisie. Hierin zijn de 'hoofdpijnen van beleid' vastgelegd.

De Provincie wil een excellent vestigingsklimaat creëren, gericht op de ontwikkeling en versterking van een aantal clusters van bedrijvigheid. De provincie wil een grote variatie aan vestigingsmilieu's bieden. Behoud van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en bedrijfsleven. Verouderde terreinen die niet meer voldoen aan de moderne en toekomstige vestigingseisen kunnen middels herstructureringsmaatregelen weer op het gewenste kwaliteitsniveau worden gebracht. Parkmanagement is een voorwaarde voor het opstarten van een herstructureringsproces, evenals het uitvoeren van een duurzaamheidsscan.

Parkmanagement (kwaliteitshandhaving) en herstructurering (inhaalslag kwaliteit) dragen ertoe bij dat de verhuisdrang van bedrijven afneemt en de druk om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen vermindert, de directe ruimtewinst is echter beperkt. In iedere regio in Limburg is een parkmanagementorganisatie actief. Naast de verplichting om parkmanagement in te richten bij herstructurering is het beleid erop gericht om ook op alle overige bedrijventerreinen parkmanagement te realiseren: ofwel via een eigen organisatie of onder de paraplu van het regionale collectief.

Inherent aan het provinciaal beleid voor bedrijventerreinen is regionale samenwerking. Het proces om tot regionale samenwerking te komen is beschreven in het onderstaande Programma Werklocaties Limburg 2020. In dat proces van regionale samenwerking is ook het inzetten van financieel instrumentarium op dit schaalniveau van belang. Momenteel worden de mogelijkheden daartoe verkend in de VROM-pilot voor de regio Parkstad.

Programma Werklocaties 2020

In dit programma is de uitvoeringsstrategie van het POL 2006 voor het onderdeel bedrijventerreinen neergelegd. Belangrijk uitgangspunten zijn zorgvuldig ruimtegebruik en hantering van de SER-ladder.

In het nieuwe beleid voor werklocaties staat een regionale aanpak voorop. Een aanpak die van onderop gestalte is gegeven. Het programma voor nieuwe terreinen en herstructureringsopgaven is per regio tot stand gekomen in samenwerking met alle gemeenten en afgestemd met vertegenwoordigd bedrijfsleven en intermediairs. Door die regionale aanpak kan elke regio tot een goed afgestemd aanbod van werklocaties komen, waarbij in alle relevante segmenten kan worden voorzien en waarbij optimaal wordt ingespeeld op de kwaliteiten van een regio. Er kan gezamenlijk gezocht worden naar ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen, prijs-kwaliteit-verhoudingen kunnen goed op elkaar worden afgestemd en het voorkomt dat ondernemers gemeenten tegen elkaar uitspelen.

Totstandkoming van de regionale planningsopgaven is vernieuw(en)d. Niet alleen vanwege het feit dat de plannings- en herstructureringsopgaven in nauwe samenspraak met de regio tot stand zijn gekomen, maar ook door de flexibele systematiek en procesafspraken die eronder liggen. De opgaven zijn zodanig vervat in de POL-uitwerking Programma Werklocaties Limburg 2020 dat, hoewel integraal onderdeel van het POL (structuurvisie), er toch een flexibele programmering mogelijk is. Jaarlijks wordt bekeken op welke onderdelen bijstelling nodig is in de zeven Limburgse bedrijventerrein-regio's.

Daartoe zijn regionale programmeringsoverleggen (RPO's) ingericht. De provincie is bij al die regionale programmeringsoverleggen nauw betrokken. Echter sinds 2009 voeren de regio's - in principe onder aanvoering van de centrumgemeente- zelfstandig overleg over de voortgang op basis van een door de regio zelf op te stellen uitvoeringsprogramma.

Indien regionale ontwikkelingen en overleg aanleiding geven het Programma Werklocaties 2020 van een regio aan te passen, zullen de betrokken ambtenaren van de gemeenten en provincie het aangepaste programmavoorstel ter consultatie voorleggen aan de eigen bestuurder. Mochten daaruit nadere discussiepunten naar voren komen, dan bestaat de mogelijkheid hierover een bestuurlijk overleg te hebben in dezelfde setting van partijen. Regie van een dergelijk bestuurlijk overleg zal in handen zijn van de provincie. Als vervolgens, of al primair, binnen de regio en met de provincie overeenstemming is over een aangepast programmavoorstel, zullen Gedeputeerde Staten het nieuwe Programma Werklocaties voor de desbetreffende regio vaststellen en zal de uitwerking van het provinciaal omgevingsplan c.q. de provinciale structuurvisie op dat onderdeel voor de betreffende regio worden aangepast.

Status Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP)

Het PHP is te beschouwen als een nadere uitwerking van Programma Werklocaties Limburg 2020 op het onderdeel herstructurering. Het Programma Werklocaties is in nauwe samenwerking met gemeenten, regio's en het georganiseerde bedrijfsleven tot stand gekomen en vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De gemeentebesturen hebben ingestemd met het programma (c.q. afspraken ten aanzien van de opgaven voor nieuwe en te herstructureren terreinen) in hun regio.

Het provinciaal herstructureringsprogramma (PHP) is de ambitie die de Provincie Limburg voor zichzelf en haar herstructureringsmaatschappij (LHB) definieert voor de eerste uitvoeringsperiode 2009-2013. De periode waarop de afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen v.w.b. de herstructurering betrekking hebben in ruil voor de 11,4 miljoen euro die het rijk aan de herstructurering in Limburg bijdraagt.

2. Opgave en ambitie

2.1 De provinciale herstructureringsopgave

In het Programma Werklocaties, gebaseerd op REBIS-gegevens, is vastgesteld dat de totale verouderingsopgave in de provincie Limburg bijna 2.000 ha bedraagt, waarvan 1.000 ha als prioriteit om tot 2020 aan te pakken. Opgaven en prioriteiten zijn als volgt verdeeld over de zeven regio's (zie tabel 1).

Tabel 1: Limburgse herstructureringsopgaven en -prioriteiten

Regio	Omvang werklocaties [bruto ha]	Omvang veroudering [bruto ha]	Omvang prioriteit provinciale opgave [bruto ha]	Toelichting
Kop van Limburg	210 ha 11 terreinen	38 ha	25 ha	Afgelopen jaren is een viertal terreinen geherstructureerd, nu resteren nog twee terreinen voor aan te pakken plus nog één kleine transformatie-locatie.
Greenport Plus	2.059 ha 53 terreinen	806 ha	345 ha	Afgelopen jaren zijn twee terreinen (ruim 100 ha netto) geherstructureerd. Meer dan de helft van de opgave ligt nu nog in Venlo. Naast wat kleinere en middelgrote terreinen is hier sprake van één grootschalig terrein van circa 300 ha bruto. De regio heeft prioriteit gesteld bij een 10-tal terreinen.
Weerterkwartier	601 ha 16 terreinen	67 ha	50 ha	Een tweetal terreinen is recent aangepakt, resteren nog enkele terreinen die geherstructureerd moet worden.
Midden- Limburg	1.143 ha 67 terreinen	127 ha	65 ha	Op een aantal grote bedrijventerreinen heeft inmiddels herstructurering plaatsgevonden. Resteert nu nog een drietal middelgrote bedrijventerreinen die prioriteit hebben.
Westelijke Mijnstreek	1.788 ha 32 terreinen	83 ha	65 ha	De regio kent één heel groot terrein van ruim 700 ha, waarvan reeds enkele delen zijn geherstructureerd. Drie kleinere terreinen zijn onlangs ook aangepakt. Resteert nu nog een beperkt aantal terreinen, waarvan er twee prioritair opgeknapt moeten worden.
Parkstad	1.358 ha 50 terreinen	729 ha	350 ha	Een zestal terreinen werden afgelopen jaren aangepakt. De regio heeft een grote opgave en prioriteit gesteld bij een 9-tal terreinen.
Maastricht en Mergelland	758 ha 27 terreinen	132 ha	130 ha	Een grootschalig terrein van ruim 250 ha en twee kleinere terreinen zijn de afgelopen jaren geherstructureerd. Resteren nog 5 terreinen die opgeknapt moet worden plus nog één mogelijke kleine transformatie-locatie.
Totaal	7.917 ha 256 terreinen	1.982 ha	1.030 ha (afgerond 1.000 ha)	

Uit tabel 1 is af te leiden dat de provincie de ambitie heeft om tot 2020 1.000 ha bedrijventerrein te herstructureren. De belangrijkste (lees: grootste) opgaven liggen in de regio's Greenport Plus en Parkstad, de zogenaamde prioritaire regio's. Maar ook in andere regio's zal de opgave actief worden opgepakt. In Parkstad Limburg is in 2009 één van de vijf pilots van het Rijk gestart: 4 masterplannen voor een gelijk aantal bedrijventerreinen maken onderdeel uit van die pilot. Daarnaast is een aanvang gemaakt met het opstellen van een regionale herstructureringsagenda voor Midden-Limburg

en worden de mogelijkheden verkend van herstructureringsprojecten in Venlo, Weert, Echt-Susteren, Sittard-Geleen, Mook & Middelaar, Eijsden en Vaals. Voor nadere informatie over de uitvoeringstrategie zie paragraaf 3. De verwachting is in elk geval dat de komende jaren meerdere herstructureringsprojecten kunnen worden gestart. Uiteraard afhankelijk van de bereidheid van partijen (met name gemeenten en ondernemers) om te participeren, alsmede van het tijdstip waarop de beschikbare middelen van deze partijen ter beschikking komen.

Om de ambitie van 1.000 ha in 2020 gerealiseerd te hebben, dient in de periode 2009 tot 2013 met circa 720 ha een aanvang te zijn gemaakt met de herstructurering. Dat wil zeggen dat de masterplannen inclusief de financiering door de gemeenten moeten zijn goedgekeurd. Hierbij zijn we er van uitgegaan dat de gemiddelde doorlooptijd van een herstructureringsproject circa 5 jaar is en de gemiddelde omvang van een terrein 40 ha. Dat betekent dat de ambitie zich uitstrekt over circa 25 projecten ($25 * 40 \text{ ha} = 1.000 \text{ ha}$), waarbij de laatste projecten dus uiterlijk 2015 moeten aanvangen. In 2010 verwachten we zes projecten op te starten, in de periode 2011-2014 vier per jaar (totaal 16 projecten) en in 2015 de laatste drie projecten. ***De ambitie voor het provinciaal herstructureringsplan (PHP) van Limburg tot 2013 is derhalve 720 ha, verdeeld over 18 projecten.*** Voor de precieze invulling van het provinciale herstructureringsprogramma zie paragraaf 4.

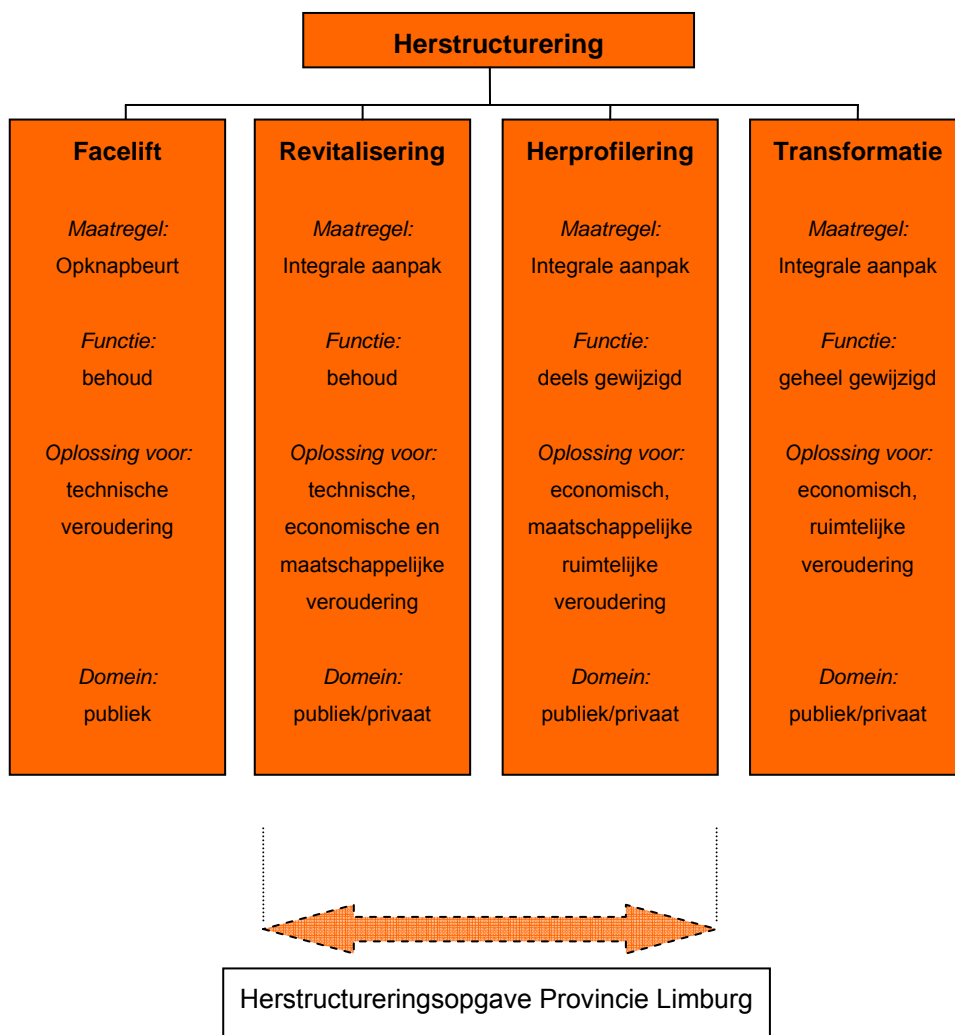
De planningsystematiek zoals afgesproken bij het Programma Werklocaties Limburg 2020 houdt in dat de regio zelf bepaalt welke terreinen prioriteit hebben. Uiteraard binnen de door ons vastgestelde kaders en gehanteerde criteria. Wij zullen daarbij zoveel mogelijk aansluiten bij de integrale gebiedsontwikkelingen binnen de provincie. Om die gebiedsontwikkelingen procesmatig te sturen is in Limburg voor gekozen voor de zogenaamde beeldbepalende ontwikkelingen (BBO's). De te herstructureren terreinen sluiten hier zo veel mogelijk op aan.

2.2 Soorten herstructurering

Doorgaans worden vier vormen van herstructurering gehanteerd: facelift, revitalisering, herprofilering en transformatie. Welke vorm van herstructurering voor een bepaald terrein moet worden gekozen heeft vooral te maken met de aard van de geconstateerde problematiek en of de functie moet/kan worden behouden. De problematiek en de oplossingsrichting verschillen derhalve van terrein tot terrein; maatwerk is noodzakelijk. In figuur 1 zijn de vier vormen van herstructurering aangegeven.

De op te stellen masterplannen zullen te zijner tijd uitsluitend moeten geven over welke vorm van herstructurering noodzakelijk is. Duidelijk is wel dat herstructurering verder moet gaan dan een opknappbeurt van het terrein (facelift) alleen. De provincie zet in op revitalisering en herprofilering. Volledige transformatie is geen provinciale opgave; er moet sprake blijven van een (overwegend) economische functie. Deze insteek is zichtbaar gemaakt in figuur 1.

Figuur 1: vormen van herstructurering



2.3 Prioritering

In tabel 1 van paragraaf 2.1 is de feitelijke prioritering per regio al aangegeven. De prioriteiten zijn bepaald in de regionale programmeringsoverleggen (zie paragraaf 1). De bedrijventerreinen met de grotere problemen zijn hoog op de lijsten gekomen, maar ook is gekeken naar de haalbaarheid (natuurlijk momentum, dynamiek op een terrein, draagvlak en herontwikkelingskansen).

3. Uitvoeringsstrategie

3.1 Bestuurlijke uitvoeringsstrategie

In paragraaf 1, de inleiding, is aangegeven dat het Programma Werklocaties Limburg 2020 in nauwe samenwerking tussen gemeenten, vertegenwoordigers van bedrijfsleven en provincie tot stand is gekomen. Ook bij de voortgang van het programma volgen wij een vergelijkbare aanpak. Per regio is een programmeringsoverleg ingericht. Dit overleg heeft een jaarlijks karakter, waarvoor de provincie het initiatief neemt. De trekkersrol voor dit regionaal programmeringsoverleg hoort echter in de regio zelf thuis. Bij voorkeur trekt de centrumgemeente dit overleg, maar ook een regionaal functionerend samenwerkingsverband kan deze rol op zich nemen. Het programmeringsoverleg vindt minimaal één maal per jaar plaats. Het is aan de deelnemende gemeenten om te bepalen of deze frequentie verhoogd moet worden. Het is essentieel dat alle gemeenten - groot en klein - (blijven) deelnemen in het regionaal programmeringsoverleg. Immers een regionaal programma uitvoeren vergt breed gedragen regionale oplossingen. Bij het jaarlijkse overleg zorgt de provincie voor de inhoudelijke ondersteuning en documentatie (jaarlijkse REBIS-data) en geven wij inzicht in de voortgang van het regionale programma. De provincie reikt ook een nieuwe trendexploitatie tot 2020 aan op basis van de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt in het afgelopen jaar. Bij discussiepunten zal bestuurlijk overleg plaatsvinden onder regie van de provincie. Indien daartoe aanleiding is zal het Programma Werklocaties worden aangepast en zal de provinciale structuurvisie op dat onderdeel eveneens worden aangepast.

Wij hebben gekozen voor een indeling in zeven regio's, die gezien het functioneren van de regionale bedrijventerreinenmarkt nu het meest passend is.

Daar waar nodig vindt afstemming plaats buiten de regiogrenzen, ook provinciegrensoverschrijdend.

Mogelijk zal in de toekomst ook landgrensoverschrijdende afstemming aan de orde zijn.

In de tweede helft van 2011 zal bovengenoemde werkwijze worden geëvalueerd en zullen op grond hiervan conclusies worden getrokken over de continuering van deze aanpak.

3.2 Organisatie uitvoering herstructurering - LHB

De herstructureringsprojecten, die de afgelopen 10 jaar met ondersteuning door de provincie tot stand zijn gekomen (ruim 700 ha) en door de gemeenten zelfstandig zijn opgepakt (ruim 600 ha), leren dat de herstructurering van bedrijventerreinen zich hoofdzakelijk beperkt heeft tot het openbare gebied. Om de gewenste kwaliteitsverbetering en uitstraling te bereiken is echter ook de aanpak van de private kavels nodig. Ook willen we marktpartijen interesseren en verleiden tot investeren in herstructurering van bedrijventerreinen. Hiervoor was het noodzakelijk een organisatie in het leven te roepen die op enige afstand van de politiek staat en die slagvaardig kan handelen. Om dit mogelijk te maken hebben Provinciale Staten in 2008 besloten om samen met NV Industriebank LIOF de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB BV) op te richten. De officiële oprichting van LHB BV vond plaats op 10 december 2009. Provincie Limburg houdt 66⅔ % van de aandelen; LIOF 33⅓ %. LHB krijgt een onafhankelijke en ter zake kundige raad van commissarissen.

LHB BV heeft als opdracht om de provinciale herstructureringsdoelstelling op duurzame wijze te realiseren; onderhavig PHP wordt daarmee feitelijk door de LHB geëffectueerd. Deze doelstelling is vastgelegd in het businessplan van LHB BV. Het businessplan vormt met het Programma Werklocaties Limburg 2020 de basis voor het PHP. Het businessplan LHB is in nauw overleg tussen provincie en NV Industriebank LIOF tot stand gekomen. Hierbij is ook draagvlak gezocht bij gemeenten, bedrijfsleven en intermediairs. Het businessplan is samen met alle oprichtingsdocumenten door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten geaccordeerd.

De missie van LHB luidt als volgt:

Het in samenwerking met publieke en private partijen stimuleren, ondersteunen en realiseren van de herstructurering van de Limburgse bedrijventerreinen, met als doel het bewerkstelligen van een duurzaam, optimaal economisch vestigingsklimaat voor ondernemers en een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

LHB heeft de opdracht van haar aandeelhouders meegekregen om in de periode tot 2020 1.000 ha aan bedrijventerrein te herstructureren. Deze opgave bevindt zich binnen het Limburgse areaal van bijna 2.000 ha aan verouderde terreinen, dat is opgenomen in het provinciale Programma Werklocaties Limburg 2020 (zie hoofdstuk 2). LHB zal zich dan ook focussen op de in dit Programma als verouderd geclassificeerde terreinen.

LHB heeft de taak om het complexe proces van herstructurering op gang te brengen; niet door probleemeigenaar te worden, maar door samen met gemeenten, ondernemers en andere (vastgoed)partijen creatief te zoeken naar oplossingen. LHB gaat daarbij actief op zoek naar projecten. Vooraf worden geen middelen toegekend, maar per businesscase wordt bepaald hoeveel middelen moeten worden ingezet. Met deze aanpak wordt een actieve participatie van andere stakeholders bewerkstelligd. In regio's met gemeenten die al een formele regionale samenwerking hebben opgezet, opereert LHB als partner van de samenwerkingsentiteit. Dit is bijvoorbeeld al het geval in Midden-Limburg (OML BV) en Parkstad Limburg (BTM). LHB faciliteert het proces om tot herstructurering te komen door middel van procesmanagement en inbreng van specifieke kennis en ervaring. Indien noodzakelijk voor het uitlokken van investeringen door publieke en private partijen kan LHB met een investeringsfonds risicodragend participeren. Het investeringsfonds bedraagt thans € 15 mln. (€ 10 mln. van Provincie Limburg en € 5 mln. van LIOF) en moet op termijn, door additionele bijstorting van kapitaal door de provincie met tweemaal € 10 mln., groeien naar € 35 mln. Het fonds wordt zoveel mogelijk revolverend ingezet; de verwachting is echter dat na het realiseren van de totale herstructureringsopgave het fonds zal zijn uitgeput. De rijksmiddelen (€ 11,4 mln. tot 2013) worden door de provincie aanvullend ingezet via dit fonds.

De deelname van LHB is gebonden aan bepaalde criteria. Zo moet de herstructurering kunnen rekenen op draagvlak bij gemeenten en ondernemers en dient LHB al direct bij de planvoorbereiding te worden betrokken. Financiering door LHB (in welke vorm dan ook) kan uitsluitend plaatsvinden indien ook andere partijen bereid zijn risico te lopen en middelen te investeren. Financiering geschiedt op basis van een gedegen, mede door LHB opgestelde, businesscase (masterplan met financiële onderbouwing en risicoparagraaf) waaraan de Raad van Commissarissen van LHB goedkeuring moet hechten. Uitsluitend de aandeelhouders van LHB zijn bevoegd tot aanpassing of (eenmalige) afwijking van de criteria.

3.3 Financieel instrumentarium

De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen noemt in haar rapportage "Kansen voor kwaliteit" een aantal dekkingsmiddelen voor herstructurering. De Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her)ontwikkeling bedrijventerreinen neemt in haar rapportage "Regionale kansen voor kwaliteit" die gesuggereerde dekkingsmiddelen over. Deze zijn:

1. Grondopbrengsten (zo mogelijk na grondprijverhoging);
2. Verevening van grondexploitaties van bedrijventerreinen;
3. Algemene middelen van Rijk, provincies en gemeenten.

Ook in Limburg zullen we deze mogelijke inzet van middelen nagaan. Cruciaal is dat in de regio's afspraken kunnen worden gemaakt over dekking uit grondopbrengsten, grondprijverhogingen en verevening. In de pilot Parkstad Limburg wordt de haalbaarheid daarvan momenteel onderzocht.

De rijks- en provinciale middelen (€ 11,4 mln. tot 2013, resp. € 30 mln.) worden op projectniveau ingezet via LHB. De provincie vervult een actieve rol richting gemeenten, zodat ook zij middelen reserveren ter dekking van de herstructureringskosten. In de pilot Parkstad wordt bekeken of de opzet van een regionaal fonds haalbaar is.

Naast voornoemde middelen zal de provincie de mogelijkheden nagaan die integrale gebiedsontwikkeling biedt. In meerdere regio's worden meervoudige ruimtelijke opgaven in samenhang met elkaar bekeken; wellicht dat rendabele planonderdelen vereveningsmogelijkheden bieden voor bekostiging van te herstructureren bedrijventerreinen. Mogelijk kan ook gedeeltelijke transformatie tot een bestemming/functie met een hogere grondwaarde op een aantal plaatsen worden aangewend om een exploitatietekort te beperken.

De provincie Limburg beschikt over een eigen grondbedrijf. Ook de aankoop-, beheer - financieringsmogelijkheden die dit grondbedrijf biedt, kunnen door de LHB worden benut.

Een eerste, globale verkenning naar de mogelijke inzet van Europese subsidies toont aan dat de middelen voor de periode 2007 – 2013 nagenoeg zijn vergeven.

In paragraaf 5 zijn de beschikbare middelen voor herstructurering opgenomen.

3.4 Duurzaamheid

Provincie Limburg hecht groot belang aan een duurzame herstructurering van bedrijventerreinen. Dit is ook in de missie van LHB BV opgenomen. Dit betekent dat LHB BV bij het opstellen van een masterplan voor een te herstructureren bedrijventerrein de zogenaamde provinciale duurzaamheidscaan toepast. Via dit instrument worden ruim 25 aspecten in beeld gebracht op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame netwerken, logistieke concepten en beheerorganisatie (zie tabel 2). Dit om de mogelijkheden voor het treffen van duurzame voorzieningen op het betreffende terrein in beeld te brengen. Daar waar haalbare maatregelen naar voren komen zullen we die zoveel mogelijk ondersteunen.

Tabel 2: Duurzaamheidscaan Provincie Limburg

	Actie door
Duurzame voorzieningen/maatregelen	
<i>Zorgvuldig ruimtegebruik</i>	
- inpassen van ecologische waarden en elementen	O
- inpassen van landschappelijke waarden, structuren en elementen	O
- groen- en waterstructuur	O
- zonering van milieuaspecten (bijv. geluid)	O
- clustering bedrijven	O
- flexibel bouwen en duurzaam bouwen	O, B
<i>Duurzame netwerken</i>	
- verbeterd gescheiden rioolstelsel/ zuivering hemelwater	O
- interne zonering vergelijkbare bedrijven	O
- ruimtereservering ondergrondse infrastructuur (bijv. water- of warmtetransport tussen bedrijven)	O
- duurzame energievormen (bijv. wind-, zonne-energie, PV, WKK)	O,B
- uitwisseling van energie/ water/producten tussen bedrijven	B
- gezamenlijke afvalwaterzuivering	B
- collectief afvalmanagement	B
<i>Toegesneden logistieke concepten</i>	
- multimodaal overslagpunt	O
- gezamenlijk servicestation (tankstation, wasplaats & onderhoudsgarage)	O,B
- gezamenlijke parkeer- en carpoolplaatsen	O
- voldoende fietsvoorzieningen (fietspadennetwerk en –stallingen)	O,B
- optimaal openbaar vervoer	O
- georganiseerd vervoer (bedrijfstaxi's, groepsvervoer)	O,B
- gezamenlijk bedrijfsfietsplan	B
- logistieke optimalisatie	B
<i>Beheerorganisatie/ parkmanagement</i>	
- terreinbeheer	O,B

- belangenbehartiging (ondernemersvereniging)	B, O
- facilitymanagement	P
- utilitymanagement	P
- ontwikkelingsmanagement	P
- vestigingsmanagement	P

* O=overheid, B= bedrijfsleven, P= parkmanagementorganisatie

Bovengenoemde maatregelen zullen worden getoetst aan de volgende criteria:

- relevantie;
- economisch voordeel;
- milieuvoordeel;
- technische haalbaarheid;
- samenwerkingsbereidheid;
- juridische haalbaarheid.

3.5 Duurzaam beheer

Provincie Limburg verbindt aan de inzet van de LHB-middelen de verplichting dat na de herstructurering een vorm van duurzaam beheer is gewaarborgd, zodanig dat kwaliteitshandhaving van het bedrijventerrein is geborgd. Dit duurzaam beheer krijgt meestal zijn beslag in de vorm van parkmanagement; overheid en bedrijfsleven hebben vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid bindende afspraken met elkaar gemaakt op welke wijze het beheer van het terrein plaatsvindt en hoe de financiering daarvan is geregeld. Inmiddels is in alle Limburgse regio's een parkmanagementorganisatie actief. De provinciale aanpak is erop gericht om álle bedrijventerreinen in een regio te laten aansluiten bij zo'n regionale parkmanagementorganisatie. In de op te zetten herstructureringsprojecten zullen de mogelijkheden worden nagegaan die de (experimenten)wet BI-zones biedt.

4. Programma

In bijlage van 1 van dit provinciaal programma is een voortschrijdende lijst van te herstructureren terreinen opgenomen. De lijst geeft een opsomming van de afzonderlijke bedrijventerreinen per regio die tezamen de omvang van de provinciale prioriteit (peildatum ultimo 2008) aangeven. Dat de lijst geen statisch gegeven is blijkt uit het feit dat er inmiddels meer terreinen zijn, waar op dit moment van wordt onderzocht of herstructurering een haalbare kaart is. In de lijst is de betrokkenheid van LHB aangeduid.

Geenszins staat nu al vast dat deze terreinen allemaal zullen worden geherstructureerd. Immers, de haalbaarheid van herstructurering in al zijn facetten (technisch, planologisch, financieel, organisatorisch, etc.) moet nog worden onderzocht. Het is dan ook niet mogelijk de terreinen te noemen die in de periode tot 2013 zeker worden aangepakt. Om dezelfde reden kan ook niet worden aangegeven wat de omvang is van de financiële steun. Alle op de lijst voorkomende projecten komen in principe in aanmerking voor financiële steun van de provincie.

Om de herstructureringsopgave van 1.000 ha in 2020 te halen, dient gelet op de lange doorlooptijd van dergelijke projecten vanaf heden tempo gemaakt te worden. Uitgegaan wordt van het schema in tabel 3. De inzet van de provinciale middelen en de gedecentraliseerde rijksmiddelen via LHB is eveneens in de tabel aangegeven.

Tabel 3: projecten en oppervlakte herstructurering onderhanden, inclusief verwachte inzet van middelen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Projecten gestart* [aantal]	6	4	4	4	4	3					
Projecten gereed [aantal]						6	4	4	4	4	3
Totaal aantal projecten onderhanden	6	10	14	18	22	19	15	11	7	3	0
Oppervlakte onderhanden [ha]	240	400	560	720	880	760	600	440	280	120	0
Inzet middelen provincie [mln. €]			7,2	12	16,8	21,6	26,4	30			
Inzet middelen rijk [mln. €]	1	4,5	8	11,4							

* betreft projecten gestart na 01.01.2009

De aan tabel 3 ten grondslag liggende uitgangspunten zijn als volgt:

- Provinciale prioritaire opgave: 1.000 ha
- Gemiddelde terreingrootte: 40 ha
- Aantal herstructureringsprojecten: (1.000 ha / 40 ha =) 25 stuks
- Gemiddelde doorlooptijd project: 5 jaar
- Gemiddelde investering per project: (€ 30 mln./25 st =) € 1,2 mln.
- Gemiddeld aanvangstijdstip investering: aanvang 3^e jaar

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze uitgangspunten gebaseerd zijn op gemiddelden. In werkelijkheid zullen verschillen optreden, met name in doorlooptijd en benodigde middelen van projecten. In de tabel is gemakshalve geen rekening gehouden met de (beperkte) revolverendheid van de ingezette middelen en hernieuwde inzet.

5. Financiering 2009 - 2013

5.1 Raming kosten herstructurering

Er heeft in 2008 een eerste verkenning van de benodigde middelen voor de herstructurering van 1.000 ha plaatsgevonden. Rekeninghoudend met kosten én opbrengsten (verkoop gronden) levert de herstructurering van 1.000 ha een tekort (onrendabele top) op van ca. € 180 mio. (prijsspeil 1 januari 2008). De kosten zijn gebaseerd op de aannahme van gemiddeld € 1,1 mln. per te herontwikkelen hectare en € 100.000 per te revitaliseren hectare op een bedrijventerrein. Ervan uitgaande dat ook andere (publieke en private) partijen hun bijdragen leveren (multiplier van 4) en een beperkte mate van revolverendheid (factor 1,5) van de in te zetten LHB-middelen gerealiseerd kan worden, betekent dit dat tot 2020 een provinciale bijdrage van in totaal € 30 mln. benodigd zal zijn (€ 30 mln. * 1,5 = € 45 mln. * 4 = € 180 mln.) Het provinciale bedrag van € 30 mln. zal in tranches (3) beschikbaar komen. De normbedragen en de multiplier zijn afgeleid uit de ervaring van ruim 20 Limburgse revitaliseringsprojecten van de afgelopen jaren, alsmede op basis van landelijke en Brabantse gegevens. De komende jaren zal moeten blijken of gehanteerde aannames worden bevestigd c.q. de publieke middelen toereikend zullen zijn. Effecten van de huidige economische crisis op herstructureringskansen, met name als het gaat om de investeringsbereidheid van de marktpartijen, laten zich moeilijk voorspellen.

Verhoogde grondprijzen, (regionale) verevening en opbrengsten uit een gedeeltelijke transformatie zijn in bovenstaande berekening niet meegenomen.

In de periode tot 2013 verwachten we bij circa 720 ha in diverse stadia van planvoorbereiding en uitvoering betrokken te zijn. De inschatting van de onrendabele top in het totaal van deze projecten is, gebaseerd op de hiervoor genoemde aannamen, circa € 130 mln.

5.2 Publieke middelen

Het kabinet heeft naar aanleiding van het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen € 403,6 mln. beschikbaar gesteld voor in de periode 2009 – 2013. Van dit bedrag is € 244 mln. gekoppeld aan bestaande regelingen en € 159,5 mln. nog vrij besteedbaar geld. Voor Limburg is vanuit die vrije middelen € 11,4 mln. beschikbaar; daarnaast is in tabel 3 aangegeven welk geld uit de bestaande regelingen nog kan worden aangewend voor de herstructurering van bedrijventerreinen in Limburg.

Tabel 4: Financieel overzicht in te zetten EU-, Rijks- en regiomiddelen voor Limburg

	2009 - 2013
EU	
EFRO Bedrijventerreinen	0
Rijk	
Bedrijventerreinen EZ	11,4
BDU Economie	0
FES/Nota Ruimte	5 ¹⁾
Bodemsanering	0,5 ²⁾
Nationale cofinanciering EFRO	0
FES/herstructurering	7,5 ³⁾
FES/REB	PM
Totaal Rijk	24,4
Regio	
LIOF	5,0 ⁴⁾
Parkstad Buitenring	10,0 ⁵⁾
Totaal Regio	15,0
Totaal EU + Rijk + Regio	39,4

¹⁾ Uit dit budget werd € 15 mln. toegekend voor de aanleg van Greenportlane. Deze weg vormt de verbinding tussen A73 en A67 en draagt bij aan een verbeterde ontsluiting van de nieuwe terreinen Trade Port Noord + Greenpark (Floriade) en de bestaande terreinen Trade Port + Trade Port West in de gemeente Venlo; aangezien op die bestaande terreinen op onderdelen herstructurering aan de orde is, levert die Greenportlane deels (1/3) ook een bijdrage aan de herstructurering.

²⁾ Aanname dat 10% van het landelijk budget van € 50 mln. voor bedrijventerreinen wordt aangewend waarvan 10% (700 ha) voor de Limburgse te herstructureren terreinen.

³⁾ De provincie Limburg heeft de ambitie om twee FES-claims in te dienen: één voor de verdere ontwikkeling van het Logistiek Knooppunt Venlo en één voor de verdere ontwikkeling van het high-tech-materials-cluster op de Chemelot-site in Sittard-Geleen. Wij gaan er van uit dat 1 claim wordt gehonoreerd.

⁴⁾ LIOF investeert per direct 5 mln. in het herstructureringsfonds als voorfinanciering voor projecten; dit zijn revolverende middelen, d.w.z. dat op de lange termijn deze 5 mln. dienen terug te vloeien naar LIOF (uiterlijk bij opheffen LHB).

⁵⁾ De Parkstad Buitenring is een aan te leggen stadsautoweg die de ontsluiting van het totale stedelijke gebied sterk verbetert; aan die weg (totaalkosten € 195 mln.) zijn een tiental te herstructureren bedrijventerreinen gelegen die hun bereikbaarheid sterk zien verbeteren; deel van de kosten (ca. 5%) van die weg komen ten goede van de herstructurering van die bedrijventerreinen.

Door de Provincie Limburg wordt nu € 10,0 mln. beschikbaar gesteld (op termijn uit te breiden tot € 30 mln. via twee extra tranches). Welke middelen gemeenten, al dan niet in regioverband, thans reeds beschikbaar hebben aan middelen is niet in te schatten. De provincie Limburg gaat er vanuit dat de gezamenlijke gemeenten tenminste een zelfde bedrag ter beschikking stellen als de provincie. De ervaring uit het verleden leert dat dit haalbaar is.

5.3 Private middelen

LIOF: € 5 mln. (revoluerend)

Vastgoedpartijen/eigenaren: PM

De LIOF-middelen worden via de LHB BV risicodragend ingezet en dienen op termijn terug te vloeien.

Vastgoedpartijen en -eigenaren op terreinen zullen alleen investeren als hun geld een zeker rendement oplevert afgezet tegen het nemen risico; private middelen zullen over het algemeen niet kunnen worden ingezet voor afdekking van tekorten, tenzij bijvoorbeeld een negatief saldo van een grondexploitatie kan worden verdisconteerd met een vastgoedexploitatie.

6. Monitoring en evaluatie

De voortgang van de provinciale herstructureringsoperatie wordt vier maal per jaar beoordeeld aan de hand van de voortschrijdende projectenlijst. Er wordt een format ontwikkeld waarmee ook de kwantitatieve en kwalitatieve voortgang kan worden gemeten. Als onderlegger daarvoor fungeert de tabel opgenomen in bijlage 2, waarin de te onderscheiden projectfasen zijn weergegeven.

Verder brengen we continu de ontwikkelingen in beeld van aanbod, uitgifte en kwaliteit op de Limburgse bedrijventerreinen via ons huiseigen monitoringsysteem REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerreinen InformatieSysteem). Met een deel van de informatie hieruit voeden wij ook het landelijke (integrale) bedrijventerreinen informatiesysteem IBIS.

Bijlage 1, Voortschrijdende lijst van herstructureringsprojecten

Voortschrijdende lijst van herstructureringsprojecten Provincie Limburg (peildatum februari 2010)					
Regio	Omvang prioriteit o.b.v. PWL 2020 [bruto ha]	Naam terrein	Oppervlakte [bruto ha]	Gemeente	Status van voorbereiding en uitvoering
Kop van Limburg	25	Drie Kronen	23	Gennep	
		Korendal ^{*)}	14	Mook en Middelaar	LHB is in gesprek met gemeente over "Korendal"
Greenport Plus	345	IT Beringe	78	Helden	Regio werkt aan gezamenlijk programma; gemeente Venlo legt binnenkort herstructureringsprogramma ter besluitvorming voor aan B&W; LHB wordt betrokken.
		HIT Wanssum	57	Meerlo-Wanssum	
		Keulse Barriere	40	Venlo	
		Windhond	31	Venlo	
		Kaldenkerkerweg	30	Venlo	
		Tienray	21	Meerlo-Wanssum	
		Kruisberg/Karreweg	12	Kessel	
		Maasveld	12	Beesel	
		Hoogveld	43	Horst a/d Maas	
		De Hulst I	19	Venray	
Weerterkwartier	50	Kanaalzone II	49	Weert	
		Roermondseweg ^{*)}		Weert	Ondernemers en gemeente werken aan een masterplan. LHB is nog niet betrokken.
Midden-Limburg	65	Ellerweg/Kelperheide	26	Leudal	Met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) werkt LHB aan het opstellen van een regionale agenda; voor het terrein Wolfskoul wordt binnenkort een intentieovereenkomst gesloten (gemeente, LHB, ondernemers)
		Wolfskoul	19	Echt-Susteren	
		Dieterderweg	21	Echt-Susteren	
Westelijke Mijnstreek	65	Handelscentrum Bergerweg	56	Sittard-Geleen	LHB is in gesprek met gemeente over plan van aanpak "Bergerweg"
		Kampstraat	9	Sittard-Geleen	
Parkstad Limburg	350	Hendrik e.o.	99	Brunssum	In Parkstad Limburg loopt nu een van de landelijke pilots. In dat kader wordt voor 4 (cursief gedrukte) terreinen een masterplan opgesteld. LHB is betrokken bij de uitvoering van de pilot.
		Ora et Labora	42	Brunssum	
		<i>Bouwberg</i>	39	Brunssum	
		In de Cramer	17	Heerlen	
		<i>De Beitel</i> ^{*)}	137	Heerlen	Met de private eigenaar van "Molenberg" worden gesprekken gevoerd over een mogelijke deelname van LHB
		Molenberg	15	Heerlen	
		Haanrade Worm	17	Kerkrade	
		<i>Willem Sophia</i>	33	Kerkrade	
		Julia	82	Kerkrade	
		Bocholtzerweg	11	Simpelveld	
		De Steeg	10	Nuth	
		<i>Abdissenbosch</i> ^{*)}	57	Landgraaf	
Maastricht & Mergelland	130	Boscherveld	65	Maastricht	LHB is in gesprek met gemeente
		BT Gronsveld	41	Eijsden	
		Meerstraat/Bamfordweg/Kruisberg	24	Meerssen	
		Selzerbeek ^{*)}	23	Vaals	LHB is in gesprek met gemeente en Habitura
Totaal Limburg	1030				

^{*)} Deze terreinen waren ultimo 2008 nog niet als prioriteit opgenomen in het Programma Werklocaties 2020 (PWL). De oppervlakte van deze terreinen is niet meegeteld in de omvang prioriteit van 1.030 ha.

Bijlage 2; Projectfasering Herstructurering, rol partijen, kader, producten en acties

	Verkenning	Haalbaarheid	Planvoorbereiding	Realisatie/heruitgifte	Beheer
Partijen	<ul style="list-style-type: none"> LHB Provincie Gemeente(n)/Regio Ondernemers/Ondernemend Limburg Marktpartij(en) 	<ul style="list-style-type: none"> LHB Gemeente(n)/Regio Ondernemers/Ondernemend Limburg Marktpartij(en) 	<ul style="list-style-type: none"> LHB Gemeente/Regio Ondernemers Marktpartij(en) 	<ul style="list-style-type: none"> SPV (tailor made samenwerkingsvehikel) LHB 	<ul style="list-style-type: none"> SPV (tailor made parkmanagementorganisatie) LHB
(mogelijke) Rol LHB	<ul style="list-style-type: none"> Initiator Procesmanager Adviseur 	<ul style="list-style-type: none"> Procesmanager Adviseur 	<ul style="list-style-type: none"> Projectmanager Opdrachtgever (ged.) 	<ul style="list-style-type: none"> Projectmanager/-directie Aandeelhouder/financier Adviseur 	<ul style="list-style-type: none"> Adviseur
Kader	<ul style="list-style-type: none"> Programma Werklocaties 2020 Provinciaal Herstructureringsplan Gebiedsvisie/regionale agenda Beeldbepalende Ontwikkeling (BBO) Overige beleidsvoornemens/-documenten 	<ul style="list-style-type: none"> Intentieovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> Masterplan met globale grond- en vastgoedexploitatie Samenwerkingsovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> Bestek (Ontwerp-) bestemmingsplan Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Verunningen 	<ul style="list-style-type: none"> Beheerplan Ondernemingsplan PPO
Acties/taken	<ul style="list-style-type: none"> Eerste verkenning naar: <ul style="list-style-type: none"> Ernst en aard problematiek Prioritering Opgave/doelstellingen Samenwerking/draagvlak/ rol van partijen Haalbaarheid Ambitie 	<ul style="list-style-type: none"> Rollen van partijen vaststellen Ambitieniveau vaststellen Randvoorwaarden formuleren Financieringsmogelijkheden nagaan Marktverkenning Duurzaamheidscaan 	<ul style="list-style-type: none"> Technische uitwerking masterplan in deelprojecten Invullen kwantitatieve en kwalitatieve aspecten Opzetten planning Opzetten projectorganisatie Opzetten exploitatie(s) (normatief) Uitvoeren onderzoeken (milieu, akoestiek, etc.) Financiering (incl. subsidies) Inzet publiekrechtelijk instrumentarium 	<ul style="list-style-type: none"> Aanbesteding Directievoering & toezicht Maken detailontwerp/ engineering Beheer en verwerving gronden Opzetten detailplanning Opzetten grondexploitatie (directieraming) Bouwrijp maken (incl. infra) Financieel management Uitgifte bouwrijpe kavels Acquireren & promoten 	<ul style="list-style-type: none"> Beheer privaat gebied Beheer openbaar gebied
Producten	<ul style="list-style-type: none"> Intentieovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> Masterplan met globale grond- en vastgoedexploitatie Samenwerkingsovereenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> (Ontwerp-) bestemmingsplan VO/DO/bestek Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Exploitatieopzet Financieringsplan Plan van aanpak verwerving vastgoed Realisatieovereenkomst Aandeelhoudersovereenkomst Oprichtingsakte SPV Beheerplan 	<ul style="list-style-type: none"> Koop-/verkoopovereenkomsten (incl. borging parkmanagement) Financieringsovereenkomst Bestek Bouwrijpe kavels 	<ul style="list-style-type: none"> Beheerplan Contracten (SLA's)
Doorlooptijd	• 0,5 jaar	• 0,5 – 1 jaar	• 1 – 2 jaar	• 1-5 jaar	• ∞