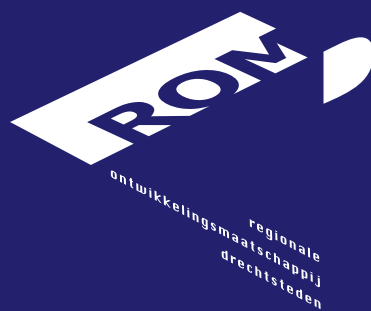


An aerial photograph showing a cityscape with a prominent waterway, likely a canal or river, winding through the urban area. The buildings are densely packed, and there are green spaces interspersed throughout. The water is a dark, calm color, reflecting the sky.

'Een modern bedrijfsleven verdient een moderne werkomgeving'



ROM-D

Postbus 310, 3300 AH Dordrecht

Telefoon (078) 648 06 60

Internet www.rom-d.nl

INHOUD

1. Inleiding
2. Het hoe en waarom van herstructurering
3. De aanpak
4. De werkwijze
5. De organisatie
6. De financiering
7. Informatie

1 INLEIDING

De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden is opgericht door de zeven Drechtsteden-gemeenten met als doelstelling “ het versterken en uitbouwen van de regionale economie in die zin dat een permanente toekomstige meerwaarde ontstaat en tenminste aansluiting wordt gevonden bij de landelijke ontwikkeling”.

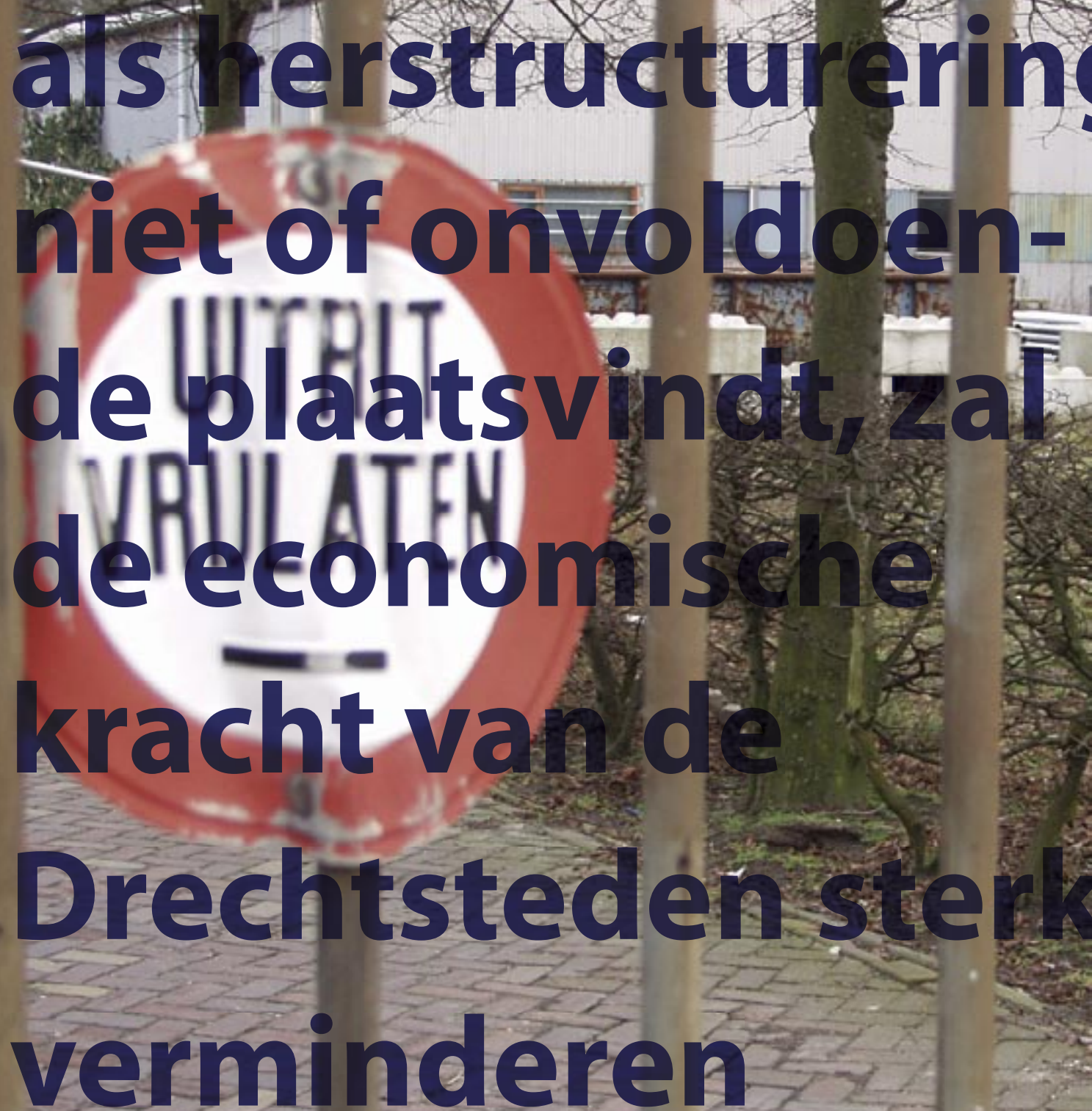
Ook de herstructurering van bedrijventerreinen is opgedragen aan de ROM-D en kan bijdragen tot het slagen van die missie.

In de Drechtsteden is sprake van ca. 1000 ha. verouderd bedrijventerrein. Het behoud van de economische functie van deze terreinen is van cruciaal belang voor de regionale economie. Op deze terreinen is een groot aantal bedrijven gevestigd, die een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid binnen de Drechtsteden hebben.

Veel van deze terreinen hebben de potentie om weer te functioneren als een nieuw bedrijventerrein. Overheid en ondernemers moeten daar dan samen de schouders onder zetten.

In deze brochure kunt u lezen, waarom herstructurering noodzakelijk is om op economisch gebied bij te blijven. Ook wordt u geïnformeerd over de werkwijze van de ROM-D en wat de ROM-D met betrekking tot herstructurering kan betekenen.

De conclusie van deze brochure is duidelijk : als herstructurering niet of onvoldoende plaatsvindt, zal de economische kracht van de Drechtsteden sterk verminderen.



**als herstructurering
niet of onvoldoen-
de plaatsvindt, zal
de economische
kracht van de
Drechtsteden sterk
verminderen**



**Herstructurering
uitvoeren met
als doel het bedrij-
venterrein beter te
laten functioneren
voor een flink
aantal jaren**

HET HOE EN WAAROM VAN HERSTRUCTURERING

Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in de Drechtsteden is schaars. Vanuit economisch oogpunt is het van belang dat permanent voldaan kan worden aan de vraag om nieuwe bedrijvigheid te vestigen. Net als woonwijken en winkelcentra hebben bedrijventerreinen een levenscyclus van ongeveer 40 tot 50 jaar. Na zo'n periode voldoet de inrichting meestal niet meer aan de behoefte; vertrek van bedrijven en verval van het terrein zijn het gevolg. In woonwijken en winkelcentra zien we een soortgelijke ontwikkeling die uiteindelijk tot herstructurering leidt.

Wat is het doel van herstructurering?

Herstructurering van een bedrijventerrein wordt uitgevoerd met als doel het bedrijventerrein beter te laten functioneren voor een flink aantal jaren, zowel voor het collectief als voor de individuele ondernemer. Het is nodig om de kwaliteit van het ondernemersklimaat te verbeteren en om, waar mogelijk, ruimte te besparen. Hierdoor vermindert de noodzaak tot aanleg van nieuwe terreinen.

De verouderde bedrijventerreinen in de Drechtsteden kenmerken zich door extensief ruimtegebruik. De (industrie)terreinen sluiten niet meer aan bij mondiale ontwikkelingen.

De herstructurering van bedrijventerreinen, waarbij intensief ruimtegebruik, het aantrekken van vernieuwende bedrijfstakken zoals ICT en het logistieke segment aandachtspunten zijn, moet die aansluiting bewerkstelligen. Daarnaast kan er door intensiever ruimtegebruik weer terrein uitgegeven worden aan bijvoorbeeld watergebonden bedrijvigheid.

Zowel door het aantrekken van vernieuwende bedrijfstakken als door de uitgifte van grond aan watergebonden bedrijven wordt meer werkgelegenheid gecreëerd.

Wanneer is herstructurering noodzakelijk?

Herstructurering van een bedrijventerrein kan om verschillende redenen nodig zijn. De belangrijkste factoren zijn:

- Verouderde infrastructuur (riolering, inrichting, beplanting);
- Verkeer (congestie, smalle profielen, te weinig (vrachtwagen-)parkeerruimte);
- Overlast (bijv. food naast zware industrie; te veel milieubelasting etc);
- Onevenwichtige segmentering (bijv. nat en droog terrein door elkaar);
- Onveiligheid (fysiek en emotioneel);
- Te weinig preventieve brandweervoorzieningen;
- Tekort aan voorzieningen (uitloopvoorzieningen, te weinig groen etc);
- Te weinig wervend, vestiging belemmerend, veel leegstand).

Als een bedrijventerrein op een aantal van deze factoren "scoort" bestaat de mogelijkheid dat ondernemers wegtrekken naar nieuw aan te leggen bedrijventerreinen (binnen of buiten de regio) of het in zijn geheel niet meer bolwerken. In een aantal gevallen heeft dat gevolgen voor de werkgelegenheid.

Ook zullen bij het niet uitvoeren van herstructurering panden, die nu leegstaan, leeg blijven staan en worden geen nieuwe ondernemers aangetrokken.

Herstructurering is dus bittere noodzaak om in economisch opzicht binnen de Drechtsteden bij te blijven en te groeien!

3 DE AANPAK

De ROM- D aanpak, passend binnen de missie, omvat een aantal stappen die samenhangend en integraal zijn en alleen in tijd kunnen variëren. Het uitvoeren van onderdelen sec, dat wil zeggen zonder integratie, past niet binnen de ROM-D aanpak.

De volgende aspecten worden meegenomen in de integrale aanpak :

1. Verbetering infrastructuur
2. Invoering parkmanagement
3. Segmentering
4. In- en uitplaatsing van bedrijven.

Verbetering van infra-structuur is een gemeentelijke taak en wordt gefinancierd door de lokale overheid (zie ook hoofdstuk 6, de Financiering).

Invoering van parkmanagement vindt gelijktijdig plaats met uitvoering van infrastructurele werken. Dit onderdeel komt voor rekening van vooral de lokale (op het bedrijventerrein gevestigde) ondernemers. Het niet invoeren van parkmanagement leidt in principe ook niet tot verbetering van de infrastructuur.

Segmentering is een beleidskeuze, die samen met de regio, de lokale overheid, de provincie en de lokale ondernemers (zowel op bedrijfsterrein als op mesoniveau) wordt gemaakt.

In- en uitplaatsing van bedrijven geschiedt op vrijwillige basis en op natuurlijke momenten (ondernemer wil weg om diverse redenen: vergroting of verkleining van zijn bedrijf; beëindigt zijn bedrijf, wil naar een ander terrein met een ander segment etc). Dit proces kan zeker een periode van 10 tot 15 jaar beslaan.

Het integrale programma, waarin bovenstaande aspecten zijn opgenomen, wordt opgezet door alle betrokken partijen onder leiding van de ROM-D. Uitgangspunt daarbij is, dat partijen op wie de herstructurering direct betrekking heeft, kunnen meepraten, denken en doen.

De aanpak is gebaseerd op de volgende invalshoeken :

- a. marktgericht : ontwikkelingen in de markt zijn mede sturend voor de aanpak van het project;
- b. bedrijfsricht : het beoordelen van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein geschiedt vanuit het oogpunt van het bedrijfsleven;
- c. maatschappelijk : de belangen van het bedrijfsleven, het bedrijventerrein en de omgeving dienen met elkaar in balans te zijn;
- d. strategisch : inspelen op de eisen van het vestigingsmilieu en de toekomstige ontwikkelingen binnen het bedrijfsleven;
- e. uitvoeringsgericht : de projecten/plannen dienen op redelijk korte termijn resultaat op te leveren.

De uitvoering van de plannen zal vooral moeten gebeuren door de direct betrokkenen (ondernemers en gemeente) onder de regie van de ROM-D.

A photograph of a modern office interior. In the foreground, two men are walking and talking. One man is wearing a dark jacket and blue jeans, while the other is wearing a purple shirt, a red tie, and khaki pants. In the background, several people are seated around a table, engaged in a meeting. The office has large windows, a glass partition, and modern lighting fixtures. The text is overlaid on the image in a large, bold, dark blue font.

De uitvoering van de plannen zal vooral moeten gebeuren door de direct betrokkener (ondernemers en gemeente)



**vereniging bepaalt
zelf behoudens
de basis (schoon,
heel en veilig) het
parkmanagement
pakket en
financiert dat ook**

4 DE WERKWIJZE

Het vijf stappenplan

- 4.1. De ROM-D verzorgt de coördinatie en begeleiding van het gehele proces.
Zij berekent de benodigde kosten voor de infrastructuur. De gelden worden vervolgens door de lokale overheid ter beschikking gesteld. In opdracht van de ROM-D wordt het werk uitgevoerd.
- 4.2. Tegelijkertijd voert de ROM-D samen met ondernemers, die op het bedrijventerrein gevestigd zijn, parkmanagement in; veelal in de vorm van een Vereniging van Eigenaren.
Deze vereniging bepaalt zelf, behoudens de basis (schoon, heel en veilig), het parkmanagement pakket en financiert dat ook.
- 4.3. Als parkmanagement eenmaal functioneert, kan de ROM-D zich uit het parkmanagement terugtrekken of er als adviseur aan verbonden blijven.
- 4.4. De segmentering wordt in overleg met de betrokken partners door de ROM-D verzorgd.
- 4.5. In- en uitplaatsing van bedrijven (indien nodig) inclusief de daar bij behorende financiële risico's ten behoeve van herontwikkeling van percelen wordt uitgevoerd door en komt voor rekening van de ROM-D.

5 DE ORGANISATIE

Om het programma uit te voeren is het belangrijk de samenwerking tussen partijen goed te regelen en vorm te geven. Bij de herstructurering worden daarom de volgende partijen op enigerlei wijze betrokken:

- a. De Drechtsteden;
- b. Gemeenten;
- c. Bedrijven, aanwezig op het onderhavige bedrijventerrein;
- d. Provincie Zuid-Holland;
- e. Kamer van Koophandel;
- f. Rijkswaterstaat (voor bedrijventerrein, gelegen aan het water).

Binnen de organisatie zijn drie belangrijke niveaus te onderscheiden :

- a. **bestuurlijk niveau:** hier worden de belangrijke richtinggevend beslissingen genomen.
- b. **het regieniveau:** hier worden richtinggevende beslissingen vertaald in concrete projecten.
Tevens wordt ervoor gezorgd dat deze projecten onder bepaalde condities op het uitvoerend niveau worden gerealiseerd en worden nieuwe plannen gemaakt.
- c. **het uitvoerend niveau:** op dit niveau worden de concrete projecten uitgevoerd.

5.1 Bestuurlijk niveau

Op het bestuurlijk niveau neemt de ROM-D de verantwoordelijkheid voor de aansturing van het herstructureringsproces op basis van het door de Drechtsteden opgestelde beleid. In dit kader liggen de volgende taken bij de ROM-D :

- a. volgen van de voortgang aan de hand van de bereikte effecten en het eventueel op hoofdlijnen bijsturen van het proces;
- b. het behouden van draagvlak;
- c. nemen van koersbepalende beslissingen;
- d. vaststellen van nieuwe en nog niet uitgewerkte projecten/plannen.

Besluitvorming op dit niveau zal plaatsvinden binnen een Stuurgroep onder voorzitterschap van de ROM-D, waarin deelnemen, lokale bestuurders, betrokken ondernemers en overige partners.

Hieraan voorafgaand worden met de betrokken partijen overeenkomsten afgesloten.

A photograph of an industrial waterfront scene. In the foreground, there is a concrete retaining wall with some sparse vegetation. Behind it, a body of water reflects the overcast sky. In the middle ground, several large industrial buildings with grey roofs are visible, along with a tall crane structure. The background shows more industrial buildings and a hazy sky. The text is overlaid on the image in a large, bold, dark blue font.

**De Drechtsteden,
Gemeenten,
Bedrijven,
Provincie Zuid-
Holland
Kamer van
Koophandel,**

5.2 Het regieniveau

** De gemeente op regieniveau*

Een groot deel van de taken, die bij de ROM-D ondergebracht worden, zijn te beschouwen als gemeentelijke taken. De bedrijven vragen van de gemeente dat zij de verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering van het herstructureringsprogramma. Tevens heeft de gemeente bij een aantal projecten op het regieniveau vanuit haar bestuurlijke taken een verantwoordelijkheid.

Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanpassen van de riolering, het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het aanpassen van de openbare weg.

Tussen de gemeente en het herstructureringsbureau zal op deze punten een structureel overleg en samenwerkingsverband gecreëerd moeten worden.

Het *Herstructureringsbureau* van de ROM-D heeft de volgende taken:

- a. het maken van de plannen voor de herstructurering en het voorbereiden van de besluitvorming op bestuurlijk niveau;
- b. het vertalen van de beslissingen op het bestuurlijk niveau naar acties op het uitvoerende niveau ;
- c. de financiering van het herstructureringsprogramma;
- d. het aansturen en controleren van de uitvoering.

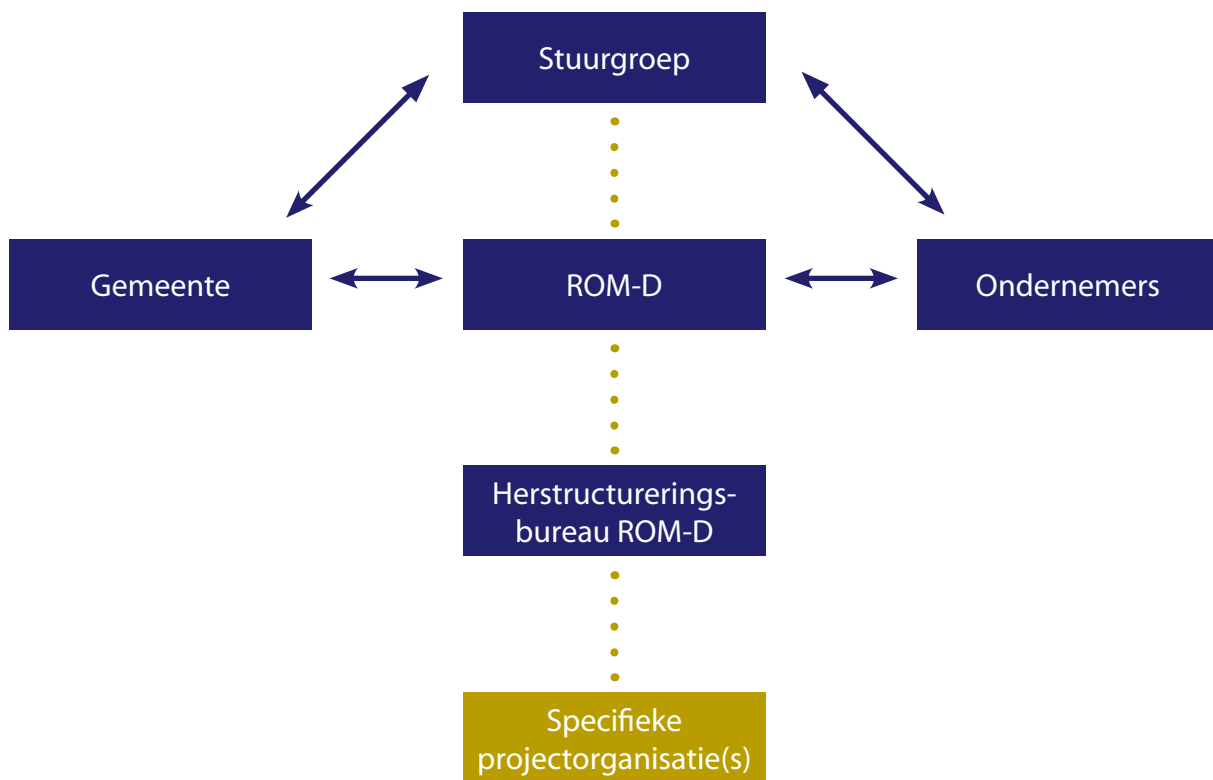
5.3. Het uitvoerend niveau

Op het uitvoerend niveau worden de verschillende projecten, conform van de te voren gemaakte afspraken, uitgevoerd. Het gaat hier bijvoorbeeld om het voorbereiden en aanleggen van een rotonde of het uitvoeren van duurzaamheidsplans bij de bedrijven.

Per project worden projectspecifieke structuren opgezet. Zo'n structuur kan variëren van één persoon tot een projectgroep, bestaande uit meerdere personen van meerdere organisaties.

5.4. De gewenste organisatiestructuur

In figuur 1 is grafisch een korte weergave van de gewenste organisatiestructuur, zoals die in dit hoofdstuk is besproken.





**Het effect van
die ingrepen
moet zijn, dat
het terrein in een
nieuwe fase van
de levenscyclus
terecht komt.**

Om een raming te kunnen maken van de kosten, die gepaard gaan met herstructurering, is een aantal uitgangspunten van belang:

- a. Wat wordt er onder herstructurering verstaan? (Hoever strekt zij?)
- b. Welke maatregelen worden meegenomen om een gemiddeld bedrag per hectare te bepalen?
- c. Welke maatregelen worden niet in het kengetal meegenomen?
- d. Welk gemiddeld kengetal kan bepaald worden op basis van ervaringen elders?

6.1. Definitie herstructurering

Onder herstructurering wordt verstaan een integrale aanpak van het bedrijventerrein die verder gaat dan het terugbrengen van de kwaliteit van het terrein in oude staat. Het doel van herstructurering is het geven van een kwaliteitsimpuls aan een bedrijventerrein, waardoor dit terrein weer voor lange tijd voldoet aan de eisen die vanuit de bedrijven aan een locatie gesteld worden. Het effect van die ingrepen moet zijn, dat het terrein in een nieuwe fase van de levenscyclus terechtkomt. Hiermee is herstructurering essentieel anders dan groot onderhoud. Groot onderhoud is immers uitsluitend gericht op het herstellen van de oorspronkelijk kwaliteit van het terrein. Dit betekent dus dat voor de berekening van de kosten er van uitgegaan wordt dat de gehele openbare ruimte wordt aangepakt.

6.2. Maatregelen vallend onder kosten herstructurering

Voor het bepalen van een kostenkengetal voor herstructurering per hectare is het van belang te bepalen welke ingrepen worden meegenomen en welke niet. Er wordt uitgegaan van een vrij intensieve aanpak van de gehele openbare ruimte.

Dat betekent dat de volgende maatregelen zijn **inbegrepen**:

- a. het vervangen van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- b. een sterke verbetering van de kwaliteit van het openbaar groen;
- c. een intensivering van de verlichting;
- d. de aanleg van extra parkeergelegenheid;
- e. de (gedeeltelijke) aanleg van nieuwe infrastructuur om de verkeersveiligheid en de interne ontsluiting op het terrein te verbeteren.

Niet inbegrepen zijn de kosten voor :

- a. bodemsanering;
- b. verwerving, sanering en herontwikkeling van locaties;
- c. verbetering van de externe ontsluiting van het terrein;
- d. bijzondere infrastructurele werken als kades, damwanden, rotondes en stoplichten.

6.3. Het aandeel openbare ruimte op een bedrijventerrein

Voor het bepalen van de gemiddelde kosten van herstructurering, die voor rekening van de gemeente komen, is het van belang te weten hoe het aandeel openbare ruimte is op het bedrijventerrein. De kosten hebben immers betrekking op slechts een onderdeel van het terrein, de openbare ruimte. Uitgegaan wordt van een 70-30 verhouding. Dat wil zeggen 70% uitgeefbaar terrein en 30% openbare ruimte.

6.4. Kengetal voor de kosten van herstructurering

Op basis van het eerder aangegeven maatregelenpakket wordt gerekend met een bedrag van € 200,- per m² openbare ruimte. Het budget voor de openbare ruimte dient op lokaal niveau (gemeente) ter beschikking te worden gesteld.

Dit bedrag is bepaald met inachtneming van de bovenstaande punten. Voor de maatregelen genoemd onder 6.2, die de reguliere aanpak van de openbare ruimte te boven gaan, wordt op basis van ervaringscijfers (en afgeleid uit rapporten van Etin) gerekend met een bedrag van € 227.000,- per ha.

TE KOOP
BEDRIJFSUNITS
078-61 22 800





7 INFORMATIE

Meer informatie

Indien u belangstelling heeft om de ROM-D de herstructurering van een bedrijventerrein te laten verzorgen, dan kunt u ons op onderstaand telefoonnummer/e-mail bereiken. Ook op onze site kunt u zich via een contactformulier aanmelden.

In overleg met u wordt dan afgestemd, welke informatie nodig is om tot verdere uitwerking te komen.

Geraadpleegde literatuur (en geïntegreerd in deze brochure)

Herstructureringsopgave Stadsregio Rotterdam, Etin
Structuurvisie Zeehaven Dordrecht, N.V. Moerdijk
Ontwikkelingsvisie Shipping Valley, de Drechtsteden
Herstructureringsopgave in de G30-gemeenten, Etin
Uitwerkingsprogramma Duurzame Herstructurering Bedrijventerrein Zuid-Holland Zuid
Handreiking duurzame bedrijventerreinen, Ministerie van EZ
Nieuwe kansen voor bestaande bedrijventerreinen, Heidemij
Meerjaarprogramma bedrijventerrein 2004 – 2007, Provincie Zuid-Holland

COLOFON

ROM-D
Postbus 310
3300 AH Dordrecht

Telefoon (078) 648 06 60
Fax (078) 648 06 61
Internet www.rom-d.nl
E-mail info@rom-d.nl

Vormgeving en opmaak

Impuls Publiciteit, Papendrecht

The background image shows an industrial or commercial site. In the foreground, there are railway tracks on the right side. A paved path runs parallel to the tracks. In the middle ground, there is a white sign with red and black text that reads 'TE HUUR' (For Rent). Below this, it specifies 'op een perceel van 25.770 m²', 'ca. 10.600 m² bedrijfsruimte +', and 'een kantoorgebouw van ca. 657 m²'. The sign also includes the name 'DTZ Zadelhoff' and a phone number '010-453 03 03' and '010 4 555 323'. In the background, there are several industrial buildings, some with corrugated metal roofs, and bare trees under an overcast sky. The overall scene is industrial and somewhat desolate.

**behoud van de
economische
functie van deze
terreinen is van
cruciaal belang
voor de regionale
economie.**

