

**STRUCTUURVISIE
BEDRIJVENTERREINEN
BRED A 2020**

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING

1. Inleiding	8
1.1 Doelstelling en aanleiding	8
1.2 De nieuwe Wet ruimtelijke ordening	9
1.3 Leeswijzer	10
2. Uitgangssituatie Bredase Bedrijventerreinenmarkt	11
2.1 De bedrijventerreinenvoorraad	11
2.2 Werkgelegenheidsfunctie bedrijventerreinen	12
2.3 Uitgifte	15
3. Trends en ontwikkelingen	17
4. Vraag - aanbodanalyse	19
4.1 Vraag	19
4.2 Aanbod	22
4.3 Plan capaciteit	23
4.4 Vraag - aanbodconfrontatie	25
4.5 De Bredase bedrijventerreinenopgave	27
5. Ontwikkelingsruimte bedrijventerreinen 2020	29
6. Strategie	33
6.1 Kader: bedrijventerreinen in samenhang ontwikkelen	33
6.2 Fors inzetten op de revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen	34
6.3 Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht	36
6.4 Inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	37
6.5 Zorgen voor een goede landschappelijk inpassing van nieuwe terreinen	38
6.6 Inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden	39
6.7 Belangrijke randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering	40
7. De middelen	44
8. Uitvoeringsprogramma	46
9. Consultatie	47

SAMENVATTING

Doelstelling en aanleiding

De komende jaren wil de gemeente Breda doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als, groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Deze bedrijventerreinen dienen te beantwoorden aan de wensen en belangen van ondernemers, maar ook tegemoet te komen aan de maatschappelijke eisen van de tijd. Last but not least streeft de gemeente Breda naar voldoende draagvlak voor het bedrijventerreinbeleid bij haar inwoners en partners in de regio.

Wanneer het gaat om regionale samenwerking met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid, ligt nauwe samenwerking tussen gemeenten in de regio West-Brabant en de Stedelijke Regio Breda-Tilburg voor de hand. Ook de relatie met Zeeland, de Drechtsteden en het Rotterdamse en Antwerpse dient aandacht te krijgen.

Doelstelling

Aanleiding

De concrete aanleiding tot het opstellen van deze bedrijventerreinennota is gelegen in de discussie die plaats heeft gevonden in de Raadscommissie Onderwijs en Economie van 1 maart 2007 over de behoefte aan nieuwe terreinen in Breda op basis van de notitie "Behoefteraming bedrijventerreinen Breda". Deze discussie leidde tot een breed gedragen motie waarin het college is verzocht een integraal plan van aanpak te maken ten behoeve van een optimale afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda.

Deze structuurvisie vervangt de nota AREA (Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten, vastgesteld mei 2000), voor wat betreft het onderdeel bedrijventerreinenbeleid van de gemeente in opgenomen is.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden.

Naast een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van een gemeente is het op basis van de Wro ook mogelijk om voor een bepaald gebied of voor een bepaald thema een structuurvisie te maken. De integrale structuurvisie Breda 2020 is nog niet geënt op de Wro. De komende tijd wordt de structuurvisie aangepast en meer toegespitst op de Wro.

Het is geen verplichting vanuit de wet om een structuurvisie op het gebied van bedrijventerreinen vast te stellen. Het hebben van een structuurvisie op het gebied van bedrijventerreinen die voldoet aan de Wro biedt echter wel kansen voor sturing en regie.

Door het bedrijventerreinenbeleid op te nemen in een structuurvisie wordt een kapstok gevormd voor onderliggende ruimtelijke instrumenten zoals het bestemmingsplan en de projectprocedure. De functie werken is programmatisch gezien een erg belangrijke ruimtevrage functie, een adequaat beleidskader is daarom noodzakelijk.

Ten aanzien van bedrijventerreinenontwikkeling vormt de structuurvisie een toetsingskader (zoals ook volgens de oude Wro) voor particuliere en gemeentelijke ontwikkelingen. Op basis van de structuurvisie kan beoordeeld worden of een bepaalde ontwikkeling gewenst is en zo ja, onder welke voorwaarden deze gerealiseerd kan worden. Deze structuurvisie is tevens gericht op uitvoering (nieuw in de Wro). In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven hoe de gemeenteraad de voorgenomen ontwikkeling denkt te gaan verwezenlijken.

Bedrijventerreinenvoorraad

De totale bedrijventerreinenvoorraad in Breda bedraagt per 1 januari 2008 circa 921 hectare bruto. Hiervan is netto 780 hectare uitgegeven aan bedrijven. Circa 7% van het Bredase grondgebied bestaat uit bedrijventerrein (bruto). In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, neemt de totale hoeveelheid bedrijventerrein in Breda, over een lange periode gezien, slechts in beperkte mate toe.

Van de Bredase bedrijventerreinenvoorraad is tussen de 50 en 60% verouderd. De verouderingssituatie in Breda is daarmee fors.

Werkgelegenheidsfunctie bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Breda zijn van groot sociaal-economisch belang voor de stad en de omliggende regio. De terreinen tellen ruim 1.400 bedrijfsvestigingen. Deze bedrijven zijn goed voor circa 30.000 banen. Naast de directe werkgelegenheid bij de bedrijven op de terreinen, is ook sprake van indirecte banen. In zowel Breda als Nederland ligt het aantal werkzame personen per hectare op circa 45 personen. Over een lange periode gezien is sprake van een toename van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Breda.

Op de Bredase bedrijventerreinen zijn vooral bedrijven te vinden in de sectoren: handel en reparatie, industrie, zakelijke dienstverlening, transport / logistiek en bouwnijverheid; sectoren die bovengemiddeld werkgelegenheid bieden aan lager en middelbaar opgeleiden. De werkgelegenheid voor hoger opgeleiden op de terreinen neemt toe, door een toename van het gevraagde opleidings- en kennisniveau in de betreffende sectoren en de groei van de dienstverlening op de terreinen. Het gevraagde opleidingsniveau in deze sector is bovengemiddeld.

Vanaf begin jaren negentig is een tendens zichtbaar waarbij bedrijven binnenstedelijke wijkwerkterreinen verlaten voor een locatie aan de rand van de stad of elders. Het gaat hier voornamelijk om industriële activiteiten. Een groot deel van deze verhuisbeweging is het directe gevolg van actieve transformatie van binnenstedelijke bedrijvenlocaties in combinatie met de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen aan de randen van de stad. De komende jaren zal deze tendens zich voortzetten.

Uitgifte

De uitgifte van bedrijventerrein in Breda bedraagt over de laatste 12 jaar gemiddeld 14,4 hectare per jaar. De uitgifte van nieuw bedrijventerrein is in de periode 1999-2005 aanzienlijk afgenomen: van 25 naar 7 hectare per jaar. Naast een conjuncturele oorzaak, is ook het aanbod de laatste jaren een stuk kleiner dan in het verleden.

Trends en ontwikkelingen

De bedrijventerreinenmarkt ontwikkelt zich volop. Belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- Bedrijfsruimtesectoren krimpen, op langere termijn afname vraag naar bedrijventerreinen;
- Herstructurering en een betere samenhangend bedrijventerreinenbeleid zijn hot issues;
- Toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties en huisvesting, conceptueel denken is vereist;
- Verschijningsvorm wordt steeds belangrijker als criterium voor bedrijfslocaties;
- Groeiend belang multifunctionaliteit en kwaliteit; ontstaan van nieuwe terreintypen;
- Realisering van Maintenance Valley.

Vraag aanbod-analyse

In de periode tot 2020 bedraagt de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Breda 190 tot 230 ha netto. Er wordt hierbij uitgegaan van het economisch meest gunstige “Global Economy”-scenario. Het is van groot belang dat de kwaliteiten van de bedrijventerreinen aansluiten op de vraag. Is het aanbod goed toegesneden op vraag uit de markt qua kavelgrootte, verschijningsvorm, beeldkwaliteitseisen, prijzen, etcetera?

Waar het gaat om de samenstelling naar sector en activiteit is de samenstelling van de vraag in Breda redelijk goed vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde. De bedrijven met het grootste aandeel in de ruimtevraag zijn bedrijven actief in productie, (groot)handel, logistiek, reparatie en onderhoud. Vooral de logistiek is *in potentie* een bovengemiddeld grote vrager.

Op dit moment heeft Breda nauwelijks terrein direct voor uitgifte beschikbaar; circa 20 hectare per 1 januari 2008. Dit aanbod is sterk versnipperd over de diverse bedrijventerreinen. Van het beschikbare aanbod is circa 11 hectare al gereserveerd. Het vrij uitgeefbare aanbod in gemeentelijk eigendom bedraagt slechts 3 hectare.

De gemeente Breda heeft momenteel 116 hectare netto bedrijventerrein aan plancapaciteit (hard en zacht). De eerste terreinen die beschikbaar komen zijn Werkdonken en Rithmeester Park. Het grootste terrein Bavel-Zuid komt naar verwachting niet eerder dan vanaf 2012 beschikbaar. Vooral de plannen in de zone Breda-West / Prinsenbeek zijn nog erg zacht. In de Structuurvisie Breda 2020 is voor deze zone een studie voorzien.

Breda heeft de komende jaren ook een aantal herstructureringsprojecten gepland. Deze trajecten leveren eveneens nieuw uitgeefbare ruimte op; in totaal zo'n 54 hectare netto. De ruimtewinst die ontstaat door herstructurering vormt zo een belangrijke aanvulling op het aanbod uitgeefbaar terrein in Breda voor de komende jaren.

De Bredase bedrijventerreinenopgave

Vervangingsvraag

Transformatie van bestaande, verouderde bedrijventerreinen en bedrijfslocaties naar vooral woonfunctie is een belangrijke factor in de periode tot 2020. In totaal krijgt ruim 15% (146 ha bruto) van de terreinen een functiewijziging. De gemeente Breda wil in principe de vervangingsvraag zelf kunnen accommoderen. Dit leidt tot een extra ruimtevraag van 40 tot 60 hectare. Indien behoud voor de eigen gemeente niet mogelijk is, spant Breda zich in om de bedrijven in ieder geval voor de regio te behouden.

Nieuwe (startende) en groeiende ondernemingen

Ook in de toekomst zal een deel van de nieuwe (startende) ondernemingen zich op bedrijventerreinen in Breda willen vestigen. Het betreft vooral lokale bedrijven, maar ook bedrijven uit de regio, Nederland en van ver daarbuiten.

Bestaande bedrijven zullen doorgroeien. Al dan niet op de locatie waar ze zijn gevestigd.

De gemeente Breda wil plaats blijven bieden aan de lokale bedrijven. Als centrumstad wil zij ook een deel van de regionale vraag voor haar rekening nemen. Bedrijven elders uit Nederland, of uit het buitenland, krijgen een plaats in Breda als zij van duidelijke toegevoegde waarde zijn voor stad en regio. Segmenten waar Breda nadrukkelijk op wil inzetten zijn de kennisindustrie, hospitality en internationale handel en logistiek.

In het kader van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg is afgesproken dat Breda minimaal 123 hectare bedrijventerrein moet realiseren om aan de vraag te kunnen voldoen. De intensiveringdoelstelling van 30%, zoals gehanteerd door de provincie Noord-Brabant, is hierin reeds verwerkt.

Nieuwe kansen en opkomende markten

Breda wil inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Met name voor de bovenregionale logistieke bedrijvigheid (VAL) is Breda een aantrekkelijke vestigingsplaats. Naar verwachting leidt dit tot een extra ruimtevraag van 30 hectare tot 2020.

Herstructurering bestaande bedrijventerreinen

Vanwege de forse hoeveelheid verouderd terrein, de krappe vraag/aanbodssituatie én de maatschappelijke wens om zuinig om te gaan met het landelijke, open, gebied dat Breda nog heeft, wil de gemeente Breda vol inzetten op de revitalisering en herprofilering van haar bestaande bedrijventerreinen. Uitgangspunten zijn:

- buiten de reeds aangewezen terreinen die voor transformatie naar een andere functie zijn aangewezen, dienen de bestaande (wijkwerk) bedrijventerreinen hun economische functie behouden. De belangrijkste (en omvangrijkste) terreinen die prioriteit hebben wat herstructurering betreft, zijn: Hazeldonk, Greenery en Emer/Krogten/Hintelaken;
- Bedrijven dienen zoveel mogelijk te groeien op de locaties waar ze reeds zijn gevestigd.

De bestaande terreinen dienen ongeveer een kwart van de vraag te accommoderen (54 ha).

Ontwikkelen nieuwe bedrijventerreinen

Gezien de grote behoefte aan ruimte voor bedrijven, de kansen die er voor Breda en omgeving liggen en de opvangtaak die de stedelijke regio heeft, wil de gemeente Breda naast herstructurering, krachtig blijven inzetten op de realisering van nieuwe bedrijventerreinen. Het adagium hierbij is: "Maximaal reserveren, naar behoefte aanleggen". Met de locaties die Breda nu in planning heeft (116 ha), kan nauwelijks of niet aan de toekomstige vraag worden voldaan. Er mag dan bovendien niets tegenzitten, omdat wordt uitgegaan van een laag scenario van 200 ha (bandbreedte is 190-230 ha). Breda gaat daarom een onderzoek verrichten naar de mogelijkheden om de planologische voorraad voor bedrijventerreinen (op korte termijn) te verruimen.

Kwaliteit en duurzaamheid

Wat betreft de bedrijventerreinen van de toekomst (bestaande en nieuwe) wil de gemeente Breda haar huid duur verkopen. Kwaliteit, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik en veiligheid dienen bij elk terrein voorop te staan, maar Breda is er zich van bewust dat in de praktijk sprake zal zijn van verschillende kwaliteitsniveaus (vestigingsmilieus), al naar gelang aard en type bedrijvigheid.

Strategie

Breda zet in op een samenhangend en vraaggericht bedrijventerreinenbeleid om haar ambities en doelstellingen te realiseren. Uitgangspunt voor een samenhangend bedrijventerreinenbeleid is dat de gemeente Breda enerzijds vraaggericht opereert en anderzijds de samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijvenlocaties goed bewaakt (aflopen van de SER-ladder). Leidraad is dat, naast de ontwikkeling van nieuwe terreinen, de positie van bestaande terreinen zoveel mogelijk blijft behouden. Met de komst van nieuwe terreinen bestaat het risico van een snelle leegloop en wellicht verwaarlozing van bestaande terreinen. Ongunstig, vanwege de al forse hoeveelheid verouderd terrein in Breda. Bovendien moet de bestaande voorraad een hele belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de vraag in Breda; gezien de krappe vraag/aanbodssituatie. Het is zaak hierop voorbereid te zijn en hiernaar te handelen.

Ten behoeve van een samenhangend bedrijventerreinenbeleid heeft Breda de volgende strategie ontwikkeld:

- Fors inzetten op revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen;
- Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht;
- Inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen;

- Inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden.

Belangrijke randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering

Succesvolle uitvoering van het Bredase bedrijventerreinenbeleid hangt af van de volgende randvoorwaarden:

- Intensivering van het accountmanagement;
- Benutting van de nieuwe Wro als hefboom voor (regionaal en samenhangend) bedrijventerreinenbeleid;
- Versterking van het parkmanagement;
- Inzetten op beheer en onderhoud;
- Vraag en aanbod monitoren.

Middelen

De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en zeker ook de herstructurering van bestaande terreinen vraagt om aanzienlijke investeringen. De daadwerkelijke omvang hiervan is nu niet volledig in beeld te brengen. Wel is zeker dat de gemeente deze lasten niet alleen kan dragen. Ook andere overheden en het bedrijfsleven moeten hier aan bijdragen. De Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen geeft in haar advies aan dat slim (financieel) management en de inzet van (nieuwe) (financiële) instrumenten van belang is. Te denken valt aan: het koppelen van eigen middelen aan externe subsidiestromen, PPS-constructies, maar ook aan verevening en/of heffing, grondprijsverhoging en fiscale instrumenten. De ontwikkeling van veel van deze instrumenten staat nog in de kinderschoenen. De (on) mogelijkheden die de Wro en de daarin opgenomen Grexwet bieden, dient nog te worden uitgekristalliseerd. Bedacht moet ook worden dat niet alleen de gemeente, maar de provincie en het rijk in deze een belangrijke rol spelen. Breda zal de ontwikkelingen op de voet volgen en afwegen welke (financiële) instrumentenmix het best past bij de Bredase situatie.

De kosten van herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen worden momenteel ingeschat op 34 miljoen euro. Voor ongeveer 17,7 miljoen euro moet nog dekking worden gevonden, terwijl voor nog eens ruim 3.707.000 euro subsidie-aanvragen lopen. Met name op de Krogten is sprake van veel private ontwikkelingen.

Naast de genoemde prioriteitsgebieden zullen ook andere terreinen enige vorm van herstructurering of revitalisering vragen. De kosten hiervan vallen nog niet in te schatten.

Consultatie

Tijdens de totstandkoming van deze structuurvisie zijn diverse consultatiemomenten ingelast. Bedrijven, belangenorganisaties, burgers, ambtenaren, bestuurders, buurgemeenten, andere overheden en overige belanghebbenden is de mogelijkheid geboden hun reactie op de plannen kenbaar te maken en input te leveren.

1. INLEIDING

1.1 Doelstelling en aanleiding

Voldoende en kwalitatief up-to-date bedrijventerreinen zijn van groot (sociaal) economisch belang voor Breda. Bedrijventerreinen vormen één van de belangrijkste vestigingsmilieus voor bedrijven. Circa 1.400 bedrijfsvestigingen zijn op de Bredase terreinen te vinden, goed voor een derde (30.000 banen) van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

De komende jaren wil de gemeente Breda doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als, groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen te beschikken.

Wanneer het gaat om regionale samenwerking met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid, ligt nauwe samenwerking tussen gemeenten in de regio West-Brabant en de Stedelijke Regio Breda-Tilburg voor de hand. Ook de relatie met Zeeland, de Drechtsteden en het Rotterdamse en Antwerpse dient aandacht te krijgen.

Doelstelling

Een effectief bedrijventerreinenbeleid begint met het formuleren van een heldere doelstelling. De gemeente Breda streeft naar een bedrijventerreinenbeleid voor de periode tot 2020, dat tegemoet komt aan de wensen en belangen van de ondernemers, maar dat tegelijkertijd uitstijgt boven de hectarediscussie en recht doet aan de maatschappelijke eisen van deze tijd. Dit kan door een betere benutting van de bestaande voorraad (herstructurering), tijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen, duurzaam, zuinig en veilig ruimtegebruik (op nieuwe en bestaande locaties), segmentering, een selectief uitgifte-beleid en last but not least: afstemming met lokale belanghebbenden en partners in de regio.

Samengevat kan de volgende driedelige doelstelling worden geformuleerd:

- Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten;
- Een (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelings tempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Een voldoende herstructurerings tempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.¹

Aanleiding

De concrete aanleiding tot het opstellen van deze bedrijventerreinennota is gelegen in de discussie die plaats heeft gevonden in de Raadscommissie Onderwijs en Economie van 1 maart 2007 over de behoefte aan nieuwe terreinen in Breda op basis van de notitie "Behoefteraming bedrijventerreinen Breda". Deze discussie leidde tot een breed gedragen motie waarin het college is verzocht een integraal plan van aanpak te maken ten behoeve van een optimale afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda. De ondertekenende fracties gaven daarbij aan in het plan:

- rekening te houden met behoefte en beschikbaarheid van bedrijventerreinen in West-Brabant;

¹ Naar analogie van de probleemstelling van het advies van de Taskforce (her) ontwikkeling bedrijventerreinen: 'kansen voor kwaliteit', pagina 24.

- een visie op te nemen over de mogelijkheden tot herontwikkeling en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen in relatie tot de noodzaak tot ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;
- nadruk te leggen op specifieke bedrijven die werkgelegenheid meebrengen waar Breda behoefte aan heeft;
- aan te geven op welke wijze wordt gewaarborgd dat het gaat om kwalitatief hoogwaardige bedrijven, passend binnen de ambities van de Economische Impulsnota;
- aan te geven op welke wijze er sprake kan zijn van een duurzame inpassing in een landelijke omgeving;
- een visie te geven over de wijze waarop omwonenden en eventueel andere belanghebbenden worden betrokken bij de eventuele ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;
- aan te geven welke procedurele en financiële kaders nodig zijn om de ambities op het gebied van economische ontwikkeling en werkgelegenheid te behalen.

Deze structuurvisie vervangt de nota AREA (Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten, vastgesteld mei 2000), voor wat betreft het onderdeel bedrijventerreinenbeleid van de gemeente in opgenomen is.

1.2 De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Bedrijventerreinenbeleid als structuurvisie

Naast een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van een gemeente is het op basis van de Wro ook mogelijk om voor een bepaald gebied of voor een bepaald thema een structuurvisie te maken. De integrale structuurvisie Breda 2020 is nog niet geënt op de Wro. De komende tijd wordt de structuurvisie aangepast en meer toegespitst op de Wro.

Het is geen verplichting vanuit de wet om een structuurvisie op het gebied van bedrijventerreinen vast te stellen. Het hebben van een structuurvisie op het gebied van bedrijventerreinen die voldoet aan de Wro biedt echter wel kansen voor sturing en regie.

Door het bedrijventerreinenbeleid op te nemen in een structuurvisie wordt een kapstok gevormd voor onderliggende ruimtelijke instrumenten zoals het bestemmingsplan en de projectprocedure. De functie werken is programmatisch gezien een erg belangrijke ruimtevrage functie, een adequaat beleidskader is daarom noodzakelijk. Ten aanzien van bedrijventerreinenontwikkeling vormt de structuurvisie een toetsingskader (zoals ook volgens de oude Wro) voor particuliere en gemeentelijke ontwikkelingen. Op basis van de structuurvisie kan beoordeeld worden of een bepaalde ontwikkeling gewenst is en zo ja, onder welke voorwaarden deze gerealiseerd kan worden.

Deze structuurvisie is tevens gericht op uitvoering (nieuw in de Wro). In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven hoe de gemeenteraad de voorgenomen ontwikkeling denkt te gaan verwezenlijken.

Structuurvisie versus beleidsnota

Een structuurvisie is kaderstellend; een beleidsnota werkt het beleid uit zoals verwoord in een structuurvisie. De Bredase Structuurvisie 2020 is abstract en globaal van karakter. Zo ook t.a.v. bedrijventerreinenbeleid. In paragraaf 3.2 van de Structuurvisie Breda 2020 wordt ingegaan op het thema 'werken' en worden de beleidsambities geschetst, deze worden niet geconcretiseerd in een uitvoeringsprogramma.

Nieuwe kansen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De grondexploitatiewet is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het stellen van locatie-eisen te bieden.

De grondexploitatiewet biedt ook mogelijkheden om een bijdrage te vragen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling en om bovenplanse verevening toe te passen. In beide gevallen wordt de basis gevonden in de structuurvisie. Hieronder wordt hier kort op ingegaan.

Ruimtelijke ontwikkeling:

Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling is alleen op vrijwillige basis, oftewel middels een overeenkomst, te verhalen. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben geen direct verband met het project waar de overeenkomst voor opgesteld wordt. Voorwaarde voor het afspreken van zo'n bijdrage is dat de ruimtelijke ontwikkeling in een structuurvisie is vastgelegd en gemotiveerd. Voorbeelden van ruimtelijke ontwikkelingen die genoemd worden in de Memorie van Toelichting behorende bij de Wro zijn een bijdrage aan natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur (in een ander gebied) en culturele voorzieningen.

Gezien het feit dat geen buitensporige inkomsten te verwachten zijn in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling (het is tenslotte een vrijwillige bijdrage), is het niet praktisch om meerdere bijdragen te vragen voor verschillende gemeentelijke ambities² met bijbehorende fondsen. De prioritering tussen de fondsen is dan niet duidelijk en de inkomsten zullen over verschillende fondsen verdeeld moeten worden, waardoor het realiseren van de ambities alsnog niet mogelijk wordt.

De bestuurlijke keuze voor welke ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt gemaakt gaat worden van fondsvorming wordt de komende tijd gemaakt in het kader van het Wro-proof maken van de structuurvisie 2020. Onderhavige Structuurvisie Bedrijventerreinen gaat hier nog niet op in.

Bovenplanse verevening

Bovenplanse verevening betreft het gebruik van financiële overschotten van winstgevende locaties om tekorten op andere locaties te verevenen. In artikel 6.13 lid 7 Wro is opgenomen dat 'bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen'. Bovenplanse verevening mag dus op basis van de wet onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. In de praktijk zal het met name zeer lastig zijn om bovenplanse verevening via een exploitatieplan mogelijk te maken, aangezien niet voldaan kan worden aan de vereiste ruimtelijke samenhang en/of de drie toetsingscriteria. Vooralsnog maakt Breda geen gebruik van bovenplanse verevening.

Afstemmen en procedure vaststelling

Vooraf afstemmen met de hogere overheden vergemakkelijkt het overleg op bestemmingsplanniveau. Indien over de structuurvisie overeenstemming is met hogere overheden, kan het overleg op bestemmingsplanniveau ten aanzien van ontwikkelingen zoals genoemd in de Structuurvisie komen te vervallen. Voorliggende nota is op ambtelijk niveau afgestemd met de provincie Noord-Brabant. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de structuurvisie formeel aan GS aangeboden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst, aan de hand van statistische informatie, de uitgangssituatie op de Bredase bedrijventerreinenmarkt. Ingegaan wordt op de voorraad, de werkgelegenheidsfunctie van bedrijventerreinen en de uitgifte. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 komen vraag en aanbod aan de orde en wordt kort samengevat de Bredase bedrijventerreinenopgave beschreven. In hoofdstuk 5 vindt de ruimtelijke vertaling plaats van de Bredase opgave. Hoofdstuk 6 beschrijft de strategie waarmee Breda de door haar gestelde opgave, doelen en ambities wil realiseren. In hoofdstuk 7 wordt op hoofdlijnen ingegaan op de benodigde middelen. Hoofdstuk 8 betreft het uitvoeringsprogramma en in hoofdstuk 9, tenslotte wordt kort de consultatie van deze structuurvisie beschreven.

² Vb. regionale groen/blauwe raamwerken, retentievoorziening voor de gehele stad etc.

2. UITGANGSSITUATIE BREDASE BEDRIJVENTERREINENMARKT

2.1 De bedrijventerreinenvoorraad

De totale bedrijventerreinenvoorraad in Breda bedraagt per 1 januari 2008 circa 921 hectare bruto. Hiervan is netto 780 hectare uitgegeven aan bedrijven. Circa 7% van het Bredase grondgebied bestaat uit bedrijventerrein (bruto).

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, neemt de totale hoeveelheid bedrijventerrein in Breda, over een lange periode gezien, slechts in beperkte mate toe. Uitbreiding aan de randen van de stad gaat gepaard met onttrekking van bedrijventerrein in het binnenstedelijk gebied.

Typering

Een groot deel van de Bredase bedrijventerreinen kan tot de categorie modern-gemengd worden gerekend (circa 347 ha bruto). Het bedrijventerrein Digit Parc en grote delen van Hoogeind behoren tot de categorie 'hoogwaardig', maar ook het Triple O-gebied, dat onderdeel uit maakt van het bedrijventerrein Slingerweg, mag met zijn creatieve bedrijvigheid worden aangemerkt als hoogwaardig. Circa 71 hectare bedrijventerrein kan worden getypeerd als (wijk)werkterrein. Het gaat om diverse kleinere (veelal verouderde) terreinen verspreid in het stedelijke weefsel van Breda. Ook horen de grotere (industriële getinte) terreinen als Emer/Krogten/Hintelaken voor een groot deel tot deze categorie. In totaal kent Breda zo'n 395 ha bruto aan industrieel getint bedrijventerrein. Met name de terreinen gelegen aan het spoor zijn of worden getransformeerd naar andere functies. Breda heeft één logistiek bedrijventerrein. Het betreft Hazeldonk (97 ha bruto), dat is gelegen langs de A16 aan de grens met België.

Veroudering

Volgens opgave van de gemeente in kader van IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem, dat wordt bijgehouden door Stec Groep/Arcadis), is tussen de 50 en 60% van de totale bedrijventerreinenvoorraad in Breda verouderd. De verouderingssituatie in Breda is daarmee fors.

Terrein	Verouderd	Type aanpak	Herstructurering	Consolidatie
Heilaar (Greenery)	21,82		21,82	
Belcrum	28,69	28,69		
De Krogten/Emer/Hintelaken	328,76	57,44	109	162,32
Hero	8,31	5,74		2,57
Oranjeboom	12,48	12,48		
Spoorzone	10,23	10,23		
Terheijdensweg	6,11	6,11		
Hazeldonk	70		43	27
Aardenhoek	2,55			2,55
Antiloostraat	4,16	4,16		
Goeseelsstraat	8,67	3,95		4,72
Haagweg	11,77			11,77
Koele Mei	4,25			4,25
Mathenesestraat	4,53	1,85		2,68
Moleneind-West	5,91	5,91		
Oosterhoutseweg-Heistraat	5,92			5,92
VOS-terrein	4,4	4,4		
BBA, Mastbosstraat	1,55	1,55		
Fatimastraat	1,91	1,91		
van Schootenstraat	0,73	0,73		0
Totaal (N)	542,75	145,15	173,82	223,78
Totaal (%)	100	27	32	41

De in de IBIS-systematiek gehanteerde definiëring van “verouderde” terreinen verdient enige nuancering. Wanneer een terrein een bepaalde leeftijd heeft, wordt het in zijn geheel aangemerkt als verouderd. De veroudering van een bedrijventerrein wordt in de praktijk echter niet zozeer bepaald door de leeftijd van een terrein, maar door de (mogelijke) knelpunten die in de loop der jaren op het terrein zijn ontstaan. Het gaat soms om een natuurlijk proces, waardoor een bepaald terrein niet meer past bij de huisvestingswensen en eisen die bedrijven stellen, bijvoorbeeld wat betreft de bereikbaarheid, het aantal parkeerplaatsen, de specificaties van het gebouw of de uitstraling. Soms raakt een terrein ook verouderd omdat het niet meer past in zijn omgeving: het ligt niet langer aan de rand van de stad, maar midden in een woonwijk en veroorzaakt daardoor overlast. Veroudering van een bedrijventerrein komt vooral tot uiting in een inefficiënte inrichting/ruimtegebruik van het terrein, een negatieve uitstraling, slechte bereikbaarheid en ontsluiting, een hoge milieubelasting op een plek waar dat niet wenselijk is en afname van de werkgelegenheid. Er zijn grosso modo vier vormen van veroudering te onderscheiden:

1. Functionele veroudering: het bedrijventerrein voldoet niet meer aan de eisen van bedrijven;
2. Economische veroudering: het bedrijventerrein heeft een zwakke concurrentiepositie in vergelijking tot andere bedrijventerreinen;
3. Ruimtelijke veroudering: de omgeving van het bedrijventerrein is zo veranderd dat de oorspronkelijke functie van het terrein in het gedrang komt;
4. Beleidsmatige of maatschappelijke veroudering: de huidige bedrijven zijn niet langer gewenst op het terrein.

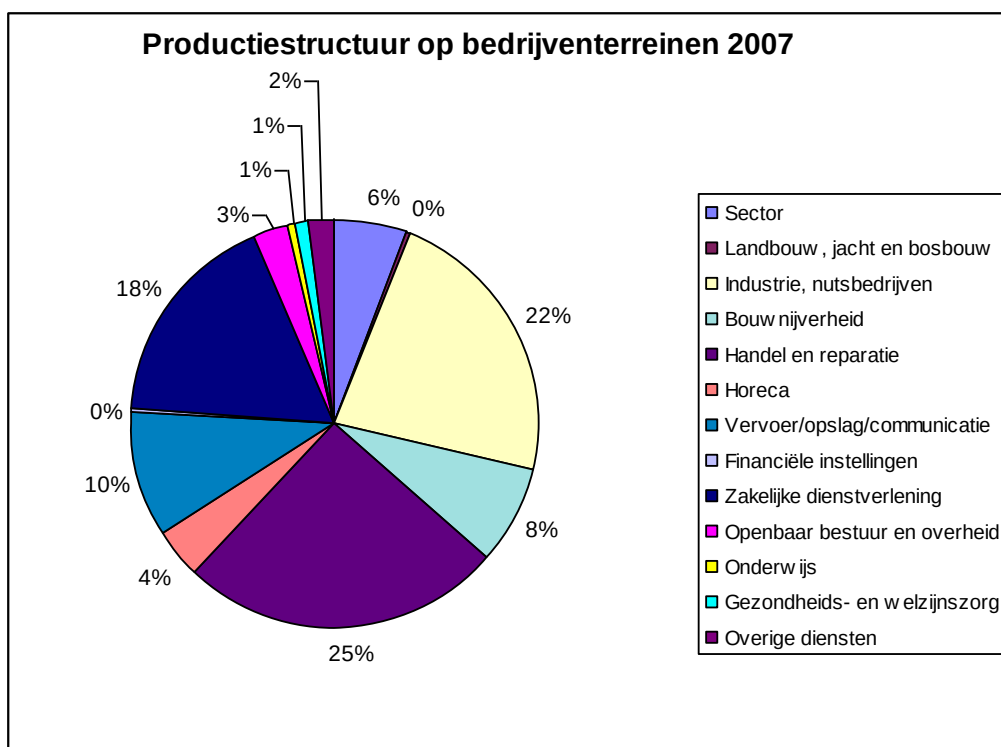
Door de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (Taskforce) is voor het landelijke schaalniveau gesteld dat circa 55% van de (bruto) oppervlakte van de volgens IBIS verouderde bedrijventerreinen (exclusief transformatie) daadwerkelijk verouderd is. In Breda wordt van de verouderde terreinen een kwart getransformeerd. Op 32% van de verouderde terreinen vindt enige vorm van herstructurering of revitalisering plaats en 43% wordt geconsolideerd. Welk deel daadwerkelijk en in welke mate verouderd is, zal systematisch in beeld worden gebracht; dit geldt voor zowel de terreinen die nu op de nominatie staan om geherstructureerd te worden, als voor de consolidatiegebieden. Hier kan ook sprake zijn van veroudering. Een goed voorbeeld daarvan is de het bedrijventerrein Druivenstraat.

2.2 Werkgelegenheidsfunctie bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen van groot sociaal-economisch belang

De bedrijventerreinen in Breda zijn van groot sociaal-economisch belang voor de stad en de omliggende regio. De terreinen tellen ruim 1.400 bedrijfsvestigingen (peildatum 2007). Dit is een kwart van alle vestigingen op bedrijventerreinen in de regio West-Brabant. Deze bedrijven zijn goed voor circa 30.000 banen, een derde van de totale werkgelegenheid in de gemeente Breda. Dat is een kwart van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in West-Brabant. Naast de directe werkgelegenheid bij de bedrijven op de terreinen, is ook sprake van indirecte banen bij bijvoorbeeld toeleveranciers, afnemers en lokale detailhandel. Het ruimtegebruik op de Bredase terreinen komt overeen met landelijke maatstaven. In zowel Breda als Nederland ligt het aantal werkzame personen per hectare op circa 45 personen³.

³ Bron: BLM (CPB, 2005).

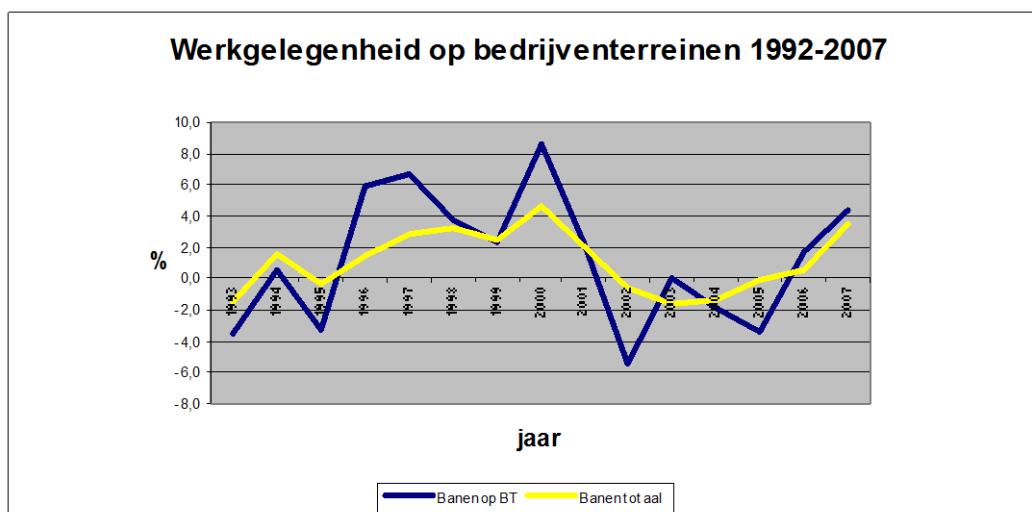


Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

Op de Bredase bedrijventerreinen zijn vooral bedrijven te vinden in de sectoren: handel en reparatie, industrie, zakelijke dienstverlening, transport / logistiek en bouwnijverheid; sectoren die bovengemiddeld werkgelegenheid bieden aan lager en middelbaar opgeleiden. De werkgelegenheid voor hoger opgeleiden op de terreinen neemt toe, door een toename van het gevraagde opleidings- en kennisniveau in de betreffende sectoren en de groei van de dienstverlening op de terreinen. Het gevraagde opleidingsniveau in deze sector is bovengemiddeld.

Werkgelegenheidsontwikkeling

Over een lange periode gezien is sprake van een toename van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Breda. Tussen 1992 en 2007 bedroeg de groei 19%. Vooral tot 2000 was de groei aanzienlijk. In de periode 2002-2005 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen af. De laagconjunctuur in de periode 2001-2004 is hier debet aan, maar ook is sprake van structureel banenverlies in traditionele bedrijventerreinsectoren als de industrie.



Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

De oplevende economie heeft sinds 2006 voor een kentering gezorgd. In 2007 is sprake van een toename van de werkgelegenheid naar circa 31.720 banen (+6,2% t.o.v. 2005). Ook wordt de afname van de werkgelegenheid in de meer traditionele bedrijventerreinsectoren (bouw, industrie) grotendeels goedge maakt door een toename van nieuwe activiteiten / sectoren die zich op bedrijventerreinen vestigen. Vooral de zakelijke dienstverlening is in absolute zin een sterke groeisector op de Bredase terreinen. Procentueel gezien steekt vooral de Gezondheids- en welzijnszorg er bovenuit met een groei van dik 500% in de laatste circa 15 jaar. Voorbeelden hiervan zijn te vinden op het bedrijventerrein aan de Slingerweg.

Tabel 1: Ontwikkeling werkgelegenheid Bredase bedrijventerreinen naar sector

Sector	1992	2006	2007	1992-2007	2006-2007
Landbouw, jacht en bosbouw	41	67	78	90%	16%
Industrie, nutsbedrijven	9.730	7.531	7.577	-22%	1%
Bouwnijverheid	2.575	2.545	2.628	2%	3%
Handel en reparatie	6.303	8.414	8.557	36%	2%
Horeca	1.027	1.070	1.337	30%	25%
Vervoer/opslag/communicatie	2.780	3.070	3.369	21%	10%
Financiële instellingen	160	107	97	-39%	-9%
Zakelijke dienstverlening	3.339	5.591	5.952	78%	6%
Openbaar bestuur en overheid	308	844	870	182%	3%
Onderwijs	103	184	181	76%	-2%
Gezondheids- en welzijnszorg	64	414	397	520%	-4%
Overige diensten	177	550	677	282%	23%
Totaal	26.607	30.387	31.720	19%	4%

Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

De Krogtten herbergt de meeste banen

Bedrijventerrein De Krogtten heeft met 5.355 banen, de meeste werkgelegenheid. De terreinen in Breda-Oost (Hoogeind en Moleneind-Oost) zijn samen goed voor 5.616 arbeidsplaatsen. In de periode 1992-2007 is op de oudere, meer binnenstedelijk gelegen terreinen duidelijk sprake van een afname van de werkgelegenheid. Vooral op de Krogtten, Hintelaken en Emer-noord en –zuid en Belcrum is de daling sterk (- 3.553 banen), als gevolg van de dominante aanwezigheid van de industrie op deze terreinen; een sector met conjuncturele (jaren 2001 tot en met 2005) en structurele problemen.

Deze daling wordt weer gecompenseerd door groei op de nieuwe(re) terreinen in Breda. Zo is vooral op de terreinen in Breda-West (o.a. Hazeldonk, Steenakker, Heilaar) en Breda-Oost (Hoogeind) een forse toename zichtbaar als gevolg van vestiging c.q. herschikking van bedrijven in de (groot)handel en logistiek en zakelijke dienstverlening. Ook de werkgelegenheid op locaties in Oost neemt toe, vooral door vestiging van zakelijke dienstverleners.

Tabel 2: Werkgelegenheid per bedrijventerreinengebied

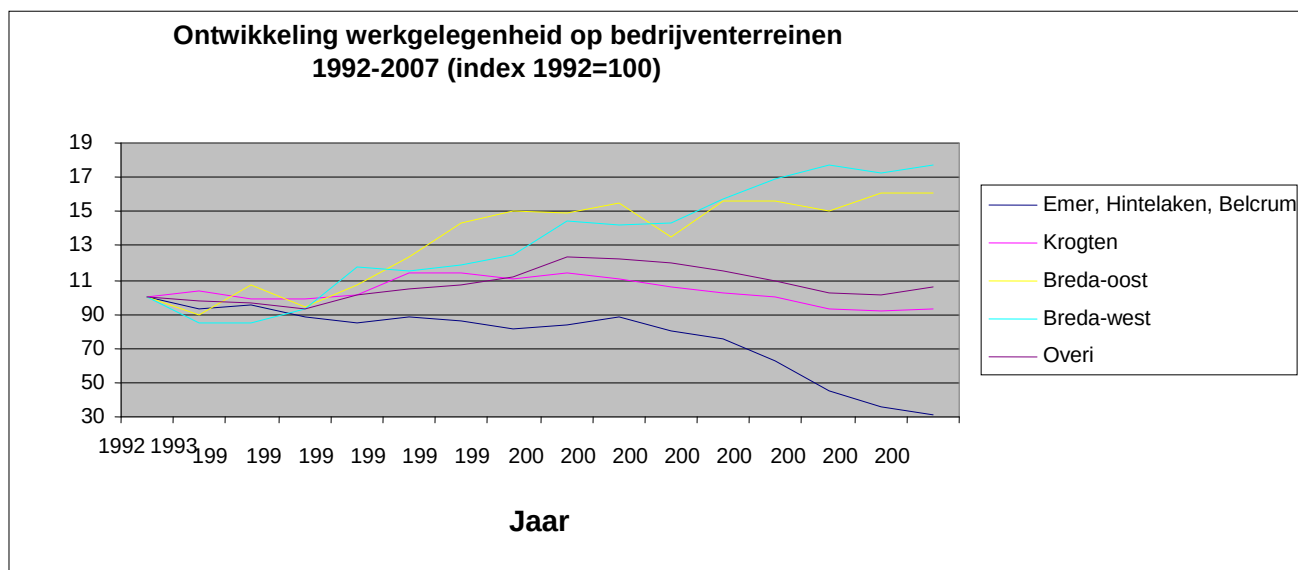
Gebied	Werkgelegenheid 2007	Ontwikkeling werkgelegenheid 1992-2007
Krogtten	5.355	▼
Breda Oost	5.616	▲
Breda West	5.791	▲
Emer, Hintelaken, Belcrum	3.500	▼
Overig Breda	11.458	▲

Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

Werkgelegenheid verschuift steeds meer naar de randen van de stad

Vanaf begin jaren negentig is een tendens zichtbaar waarbij bedrijven binnenstedelijke wijkwerkterreinen verlaten voor een locatie aan de rand van de stad of elders. Het gaat hier voornamelijk om industriële activiteiten. Denk onder meer aan het vertrek van bedrijven als Klavers Jansen, Baai, Savaal, slachthuis (Speelhuisslaan), verffabriek Teolin (Wagemakers park), Tichelaar en Hollandse Gommage Industrie en recentelijk het vertrek van bedrijven uit het gebied rond de Haagweg (Hessels Metaal, Kerrie, Satelliet).

Een groot deel van deze verhuisbeweging is het directe gevolg van actieve transformatie van binnenstedelijke bedrijvenlocaties in combinatie met de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen aan de randen van de stad (bijvoorbeeld Hooigeind), waar o.a. deze bedrijven een nieuwe plek hebben gevonden.



Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

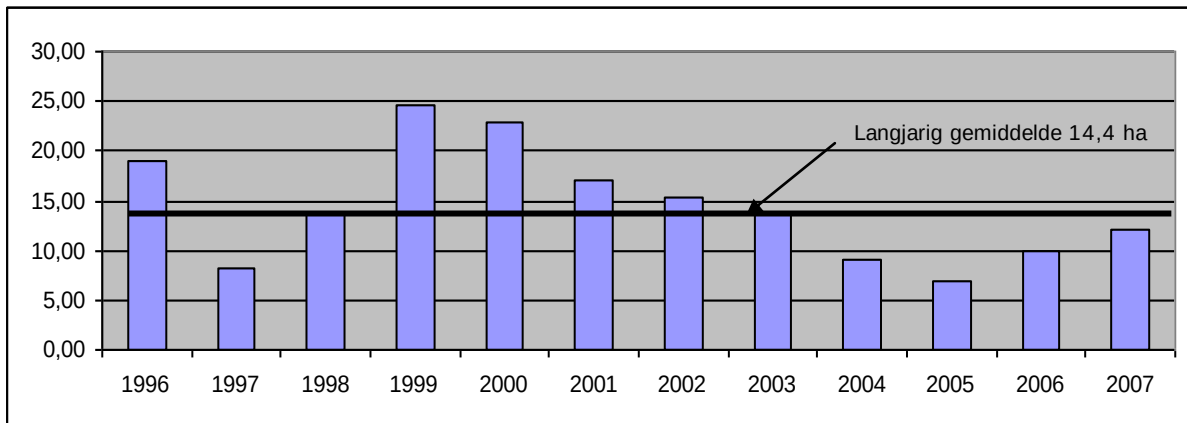
De komende jaren zal deze tendens zich voortzetten. Tot 2020 staat circa 146 ha bruto van de huidige bedrijventerreinenvoorraad op de nominatie om te worden getransformeerd tot wonen en in mindere mate kantoren. Binnen deze transformatiegebieden zitten nog belangrijke economische functies en wordt nog volop geïnvesteerd door bedrijven. Denk aan de recente capaciteitsuitbreiding van Hero en de ontwikkelingen rond de Belcrumhaven. Voor (een deel van) deze economische functies zal een alternatieve locatie moeten worden gevonden in Breda. Zeker wanneer de gemeente haar ambities wil halen: groei naar 185.000 inwoners en 110.000 banen in 2020. De bedrijvigheid rond het spoor en op de wijkwerkterreinen – de belangrijkste transformatiegebieden – is immers nu goed voor 1/6 van de totale werkgelegenheid in Breda en 1/3 van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

2.3 Uitgifte

Uitgifte de laatste jaren onder langjarig gemiddelde

De uitgifte van bedrijventerrein in Breda bedraagt over de laatste 12 jaar gemiddeld 14,4 hectare per jaar. De uitgifte van nieuw bedrijventerrein is in de periode 1999-2005 aanzienlijk afgenomen: van 25 naar 7 hectare per jaar. Naast een conjuncturele oorzaak, is ook het aanbod de laatste jaren een stuk kleiner dan in het verleden. Kwamen in 1999, 2000 en 2001 nog Hooigeind en Steenakker na elkaar op de markt, nu is er nauwelijks nieuw uitgeefbare grond. De gronduitgifte in Breda ligt hierdoor de laatste jaren beduidend lager dan in omringende gemeenten als Etten-Leur, Oosterhout en Roosendaal. De opgaande lijn die vanaf 2006 zichtbaar is, kan naar verwachting niet worden doorgezet in verband met het ontbreken van voldoende uitgeefbaar terrein op korte termijn.

Figuur 7: uitgifte nieuw bedrijventerreinen gemeente Breda, 1996-2007



Bron: IBIS Werklocaties 2008, Stec Groep en Arcadis in opdracht van VROM

Laatste jaren vooral gronduitgifte aan bedrijven afkomstig van buiten Breda

De laatste jaren is vooral nieuw terrein uitgegeven aan bedrijven afkomstig van buiten Breda. Dit in tegenstelling tot het verleden, toen het overgrote deel van de uitgifte van terrein ging naar in Breda gevestigde bedrijven. Dit is mede het gevolg van de voortdurende en groter wordende belangstelling van bovenregionale vestigers voor Breda / West-Brabant en de bewuste keuze van de gemeente om vooral terrein aan nieuwvestigers uit te geven. Vooral vanuit de logistieke hoek is, vanwege de gunstige ligging voor bijvoorbeeld distributieactiviteiten op het schaalniveau van de Benelux, veel belangstelling. Dit heeft de laatste jaren geresulteerd in een aantal nieuwkomers, zoals Bax Global, Samsung Electronics en Ssangyong Motors. Nog steeds komt de grootste ruimtevraag echter van bedrijven uit Breda en directe omgeving (circa 80%).

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De bedrijventerreinenmarkt ontwikkelt zich volop. Nu wordt kort ingegaan op een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen voor de Bredase bedrijventerreinenmarkt en bedrijventerreinenstrategie in de komende jaren.

Bedrijfsruimtesectoren krimpen, op langere termijn afname vraag naar bedrijventerreinen

Prognoses van het CPB tonen aan dat sectoren waarin veel bedrijfsruimtegebruikers voorkomen (productie, bouw, distributie en opslag en handel) in de periode tot 2030 krimpen met gemiddeld 10 tot 15%. De meer dienstverlenende sectoren laten echter een groei zien en vinden steeds vaker een plaats op bedrijventerreinen. Dit gecombineerd met een toenemend ruimtegebruik per werknemer en een verdergaande trek van bedrijven uit andere sectoren naar bedrijventerreinen zorgt op de korte tot middellange termijn toch voor een verdere toename van de vraag naar bedrijventerrein

Internationalisering en schaalvergroting, logistiek groeimarkt

Voor ondernemingen worden aspecten als schaalvergroting, efficiency/kostenvoordelen en de focus op kernactiviteiten belangrijker. Nieuwe gespecialiseerde activiteiten en faciliteiten – differentiatie in de vraag door groei, samenvoeging en afsplitsen van activiteiten - ontstaan en zoeken nog nadrukkelijker de meest aantrekkelijke vestigingsplaatsen op.

Specifiek voor de logistiek, een groeimarkt, zijn dit locaties bij de twee mainports Rotterdam en Schiphol en langs de vervoersassen van Rotterdam en Amsterdam naar Duitsland (via Arnhem) en de vervoersassen naar Zuid-Duitsland, België en Frankrijk (via Breda of Eindhoven en Venlo).

Omdat veel regio's afzien van het aanleggen van bedrijventerrein voor logistiek, terwijl de gebruikers- en beleggersvraag naar logistiek toeneemt, neemt de schaarste verder toe. Breda ligt gunstig ten opzichte van de belangrijke vervoersassen en kan, in potentie, dan ook sterk van deze ontwikkelingen profiteren. Niet voor niets is West-Brabant onlangs uitgeroepen tot logistiek hotspot nummer 1 van Nederland.

Herstructurering en een betere samenhangend bedrijventerreinenbeleid zijn hot issues

Nederland telt veel verouderd bedrijventerrein. Ook in Breda is de omvang verouderd terrein fors. De maatschappelijke druk om veroudering te voorkomen ('lelijke dozen') en te herstructureren is steeds groter. Dit maakt een goed samenhangend bedrijventerreinenbeleid steeds belangrijk. Hoe kunnen we door zorgvuldige aanleg van nieuwe locaties voorkomen dat bestaande locaties verouderen? En hoe kan de ontwikkeling van nieuwe terreinen (financieel) bijdragen aan het oplossen van veroudering op bestaande terreinen? Vertaling van deze ontwikkelingen zien we o.a. in het bestuursakkoord 2007-2011 van de Provincie Brabant. Nieuwe bedrijventerreinen kunnen pas door de gemeente worden aangelegd, wanneer in een plan is aangetoond hoe met de bestaande terreinen in de betreffende gemeente en/of regio wordt omgegaan⁴.

Toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties en huisvesting, conceptueel denken is vereist

Gebruikers op de bedrijfsruimtemarkt stellen langzaam maar zeker steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed. Achterliggende trends: de groeiende behoefte aan imago en uitstraling en de verdere verdienstelijking, maar ook toenemende schaarste, grotere betrokkenheid van projectontwikkelaars bij locatieontwikkeling en komst van nieuwe activiteiten op sommige bedrijfslocaties (winkelen, wonen, kantoren). Het aandeel vestigers dat bovengemiddelde kwaliteitseisen stelt aan bedrijfslocaties, en daarmee als hoogwaardige vraag valt te bestempelen, bedraagt nu nog maar zo'n 10% van de markt. De meeste bedrijven zoeken eenvoudige, functionele hallen zonder poespas. Verwacht wordt dat het aandeel 'hoogwaardige vraag' in Nederland (en ook Breda) oploopt naar 15 tot 20%. De behoefte aan hoogwaardige bedrijfslocaties neemt dus ook toe.

Dit betekent op het niveau van bedrijfsruimte o.a. dat het aandeel kantoorruimte stijgt. Nu is gemiddeld circa 10 tot 20% van het bedrijfsvloeroppervlak in gebruik voor kantoorfuncties. Dit stijgt naar

⁴ De provincie wil gemeenten nadrukkelijk ondersteunen in het uitvoeren van deze beleidslijn. Voor de revitalisering van bedrijventerreinen (herstructureren en bestrijden leegstand) worden in de periode 2007-2011 extra middelen vrijgemaakt.

gemiddeld zo'n 20 tot 30%. In uitzonderlijke gevallen zien we in Breda zelfs bedrijfsruimtegebruikers met een kantoordeel van 70%. Deze groep bedrijfsruimtegebruikers vormt echter een zeer beperkte categorie binnen de vraag!

In (bestemmings)plannen voor (hoogwaardige) terreinen moet rekening worden gehouden met deze toename van het aandeel kantoorruimte.

Verschijningsvorm wordt steeds belangrijker als criterium voor bedrijfslocaties

De verschijningsvorm van bedrijfsruimte wordt bij locatiekeuze steeds belangrijker dan bijvoorbeeld de sector (bouw, reparatie/onderhoud, handel, IT, zakelijke dienstverlening) waarin het bedrijf actief is of de belangrijkste activiteit (bijvoorbeeld productie, distributie, hoofdkantoor) van het bedrijf.

Verschijningsvorm heeft betrekking op zowel uitstraling van pand als uitstraling van terrein.

Groeiend belang multifunctionaliteit en kwaliteit; ontstaan van nieuwe terreintypen

Er is, zowel bij bedrijven als werknemers, een toenemende behoefte aan multifunctionaliteit van bedrijventerreinen (en kantorenlocaties). De weerstand tegen saaie, onaantrekkelijke en qua vormgeving smakeloze terreinen neemt steeds meer toe.

Bij multifunctionele terreinen kan worden gedacht aan de realisatie van meer gemengde economische zones of 'werklandschappen' waarbij sprake is van een mix van bedrijvigheid met o.a. dienstverlening (kinderopvang, vergadercentra, etc.), horeca, leisure (zoals fitness), etc. Multifunctionaliteit vergroot de aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen en daarmee ook de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de locaties.

Ook het zorgpark is een bijzonder, snel opkomend verschijnsel, waarvoor de belangstelling vanuit allerlei partijen (overheid, markt, beleggers, etc.) groeit. Er zijn veel verschillende zorgparken: van kennispark, bedrijfsruimtepark, ziekenhuis-plus tot zorgboulevard en plek voor zorg, preventie, sport en leisure. Zorg, preventie en wellness zijn snelle groeiers in het Nederlandse vastgoed.

Maintenance Valley

Binnen de regio West-Brabant wordt al enige tijd nagedacht over de ontwikkeling van een hoogwaardig centrum voor onderhoudsbedrijven voor de luchtvaart (Maintenance Valley). Centrum van Maintenance Valley wordt gevormd door vliegbasis Woensdrecht, waar het onderhoud van alle JSF Strikers moet plaats gaan vinden. Rondom deze kern van bedrijvigheid bevinden zich gerelateerde bedrijfsactiviteiten die op of nabij het vliegveld gevestigd kunnen worden. Diverse gemeenten binnen de regio, waaronder Breda, denken na over hoe ze een aantrekkelijk vestigingsmilieu kunnen bieden voor deze luchtvaartgerelateerde en maintenance bedrijvigheid.

4. VRAAG - AANBODANALYSE

In de voorgaande hoofdstukken zijn de Bredase ambities genoemd; is de huidige bedrijventerreinsituatie in beeld gebracht zijn een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen geschetst. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk de vraag-aanbodsituatie in beeld gebracht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de vraag die tot 2020 in Breda verwacht mag worden. Vervolgens wordt aangegeven wat het huidige beschikbare aanbod is en wat de harde en zachte plancapaciteit is. Vraag en (toekomstig) aanbod worden vervolgens met elkaar geconfronteerd. Geëindigd wordt met een samenvattende beschrijving van de Bredase bedrijventerreinenopgave.

4.1 Vraag

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen in Breda zijn beperkt. Zoals bij alle ruimteclaims, is ook bij de planning van nieuwe bedrijventerreinen de discussie over maatschappelijk nut en noodzaak een steeds terugkerend onderwerp. De huidige planningsmethodiek is vooral gebaseerd op landelijke en provinciale berekeningen, waardoor het een karakter heeft van een top-down benadering. Dergelijke berekeningen, zoals de in 2006 verschenen landelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM), leiden tot een abstracte en weinig dynamische hectarediscussie. Daarbij wordt vaak te weinig rekening gehouden met de daadwerkelijke behoefte aan nieuw terrein vanuit de in een gemeente en regio aanwezige bedrijvigheid en ambities.

In de onderstaande analyse wordt de vraag bottom up in beeld gebracht. Daarbij wordt uitgegaan van de BLM-prognose van het CPB, studies van de STEC-groep, rapportages van derden en bureau-expertise van de STEC-groep. Verder wordt gekeken naar de bovenregionale vraag. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland en Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld van de STEC-groep.

Kwantitatieve vraag

In de periode 2006-2020 bedraagt de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen circa 490 ha netto in de regio Breda-Tilburg. Er wordt hierbij uitgegaan van het economisch meest gunstige scenario.⁵ De vraag is het gevolg van uitbreiding van bestaande bedrijven, vestiging van nieuwe lokale en regionale bedrijven en startende ondernemingen. De provincie wil het zuinig ruimtegebruik bevorderen. Zij heeft daarom het ruimtebudget voor nieuwe bedrijventerreinen gekort met 30%. In de opgave van 490 zit deze korting reeds verwerkt.

De grootste behoefte aan nieuw terrein doet zich voor in de kernsteden van de stedelijke regio. Op basis van het aandeel van Breda in de langjarige uitgifte, de huidige hoeveelheid bedrijvigheid en bedrijventerrein én de verdeling van het toekomstige geplande aanbod in de regio, mag worden verwacht dat zich in Breda zo'n 25 tot 30% van de vraag manifesteert; dit leidt tot een opgave van 123 tot 147 ha netto bedrijventerrein.

Waar in deze prognose nog geen rekening mee is gehouden, zijn de voortdurende belangstelling van bedrijven van buiten Breda en de regio (vooral grote spelers in de logistiek) om zich in de gemeente te vestigen en de omvangrijke transformatieprocessen die in Breda op stapel staan. Het effect van deze factoren op de ruimtebehoefte is niet te verwaarlozen.

Om voor Breda de potentiële bovenregionale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in beeld te brengen, is gekeken naar het aandeel van Breda in de regio Breda-Tilburg. In de periode 2000-2006 hebben vijf bovenregionale bedrijven uit de distributiesector zich in Breda gevestigd. Deze bedrijven hadden in

⁵ Raming voor de regio betreft de periode 2006-2020 (Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2020, Etin in opdracht van de provincie Noord-Brabant, 2006). De uitbreidingsvraag bedraagt in deze periode bijna 700 ha netto in het (economisch meest gunstige) scenario Global Economy (GE). Landelijk wordt steeds meer geneigd naar het op één na gunstigste scenario Transatlantic Market TM. Recente analyse van de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag door de planbureaus laat namelijk zien dat op nationaal niveau de vraag naar bedrijventerreinen hier het beste mee overeenstemt. Regionaal zijn echter wel duidelijke verschillen waarneembaar, afhankelijk van onder meer regionaal-economische positie, bevolkingsontwikkeling, et cetera. Gezien de sterke economische positie, de forse ambities op dat vlak en de – in tegenstelling tot perifere regio's – nog redelijk stabiele omvang van de (beroeps)bevolking komende jaren, is het GE-scenario een reëler uitgangspunt voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg.

totaal een bedrijfsvloeroppervlak van circa 60.000 m² bvo. Uitgaande van een bebouwingspercentage van 50% (heel gebruikelijk voor deze sector), gaat het om een oppervlak van in totaal 12 ha netto. Voor de periode 2000-2006 bedroeg de bovenregionale vraag dus gemiddeld 2 ha netto. Voor de periode 2006-2020 komt de vraag daarmee op 30 ha netto.

Transformatie van bestaande, verouderde bedrijventerreinen / bedrijfslocaties naar vooral woonfuncties is een belangrijke factor tot en met 2020. In totaal krijgt circa 146 ha bruto van de Bredase bedrijventerreinenvoorraad een functiewijziging. Met name betreft het terreinen gelegen aan het spoor en een deel van de kleinere wijkwerkkerreinen. Dit betekent dat voor een aanzienlijk aantal economische functies vervangende ruimte moet worden gezorgd. Gezien de ambities van Breda en de landelijke (ken)cijfers wordt deze extra ruimtebehoefte ingeschat op zo'n 40 tot 60 hectare.

Rekening houdend met bovenstaande factoren is een vraag van circa 190 ha tot 230 ha zeker reëel t/m 2020.

Kwalitatieve vraag

Naast de bovenstaande factoren speelt ook de mate waarin de kwaliteiten van de bedrijventerreinen aansluiten op de vraag een belangrijke rol. Is het aanbod goed toegesneden op vraag uit de markt qua kavelgrootte, verschijningsvorm, beeldkwaliteitseisen, prijzen, etcetera?

Waar het gaat om de samenstelling naar sector en activiteit is de samenstelling van de vraag in Breda redelijk goed vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent dat de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2007) een goed beeld geeft uit welke sectoren de meeste vraag naar bedrijfsruimte komt in Breda. De bedrijven met het grootste aandeel in de ruimtevraag zijn bedrijven actief in productie, (groot)handel, logistiek, reparatie en onderhoud. Globaal is de verdeling in tabel 4.1 weergegeven. Vooral de logistiek is *in potentie* een bovengemiddeld grote vrager.

De gemiddelde omvang van de bedrijfsruimtevragers in Breda ligt rond het landelijke gemiddelde van zo'n 2.000 m² bvo, hoewel er - afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten - sprake is van forse uitschieters naar onder en naar boven. Vooral in de logistiek en industrie is sprake van grote spelers (tot wel meer dan 100.000 m² bvo) in Breda. De laatste jaren is door Breda (NV BrIM) ook nadrukkelijk geacquireerd op - qua omvang en werkgelegenheid - grotere bedrijven binnen deze sectoren (en bijvoorbeeld ook diensten en healthcare).

Voorbeelden van bedrijven

- Alfa Laval, een Benelux hoofdkantoor met service-afdeling. Biedt werk aan 250 full-time arbeidsplaatsen. Het bedrijf is gevestigd op een kavel van 6.030 m².
- Abbot Logistics, Europees distributiecentrum. Circa 100 arbeidsplaatsen. Kavel heeft een omvang van 4,3 ha.
- Samsung European Part Center. Telt 250 tot 300 arbeidsplaatsen op een kavel van 2,5 ha.
- Amgen, uitbreiding European shared services center. 200 extra arbeidsplaatsen in de periode 2005-2010.

Bron: gemeente Breda, 2007

Niet alle bedrijven hebben dezelfde eisen ten aanzien van hun bedrijfsruimte en kavel. Vooral waar het gaat om beeldkwaliteit/uitstraling kan onderscheid worden gemaakt in verschillende typen ruimtevraag. Zo zit het ene bedrijf graag op een mooie zichtlocatie en heeft het extra geld over voor uitstraling en presentatie, terwijl het andere bedrijf al tevreden is met een gewoon functioneel bedrijfskavel zonder al te veel poespas.

De vraag naar bedrijventerrein in Breda in de komende jaren kan dan ook worden ingedeeld in (bedrijfsruimte)vraag met een laagwaardige, gemiddelde en een hoogwaardige verschijningsvorm:

- De vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimte bedraagt circa 5 tot 10% van de totale bedrijfsruimte vraag (Database bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep, 2002 en 2005). In Breda, waar de schaarste aan locaties groter is dan gemiddeld, de vraag ruim is en de economie goed draait, ligt de vraag uit deze categorie meer rond 10%, ofwel 20 tot 30 ha vraag tot en met 2020. Er kan in die marktsituatie immers wat meer van bedrijven worden verwacht op het vlak van uitstraling. De komende jaren neemt deze component verder toe tot zo'n 15 tot 20%, mede als gevolg van verdere verdienstelijking van de economie;
- Voor verreweg het grootste deel van de bedrijven, circa 60% tot 70%, geldt dat een normaal kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein volstaat. Onder deze bedrijfsruimtegebruikers is de interesse voor de stedenbouwkundige vormgeving van het terrein en de architectuur van het pand met name functioneel. Het pand en terrein waar zij naar op zoek zijn moet goed passen bij de bedrijfsactiviteiten en er netjes uitzien, dat is voldoende. Tot en met 2020 wordt circa 120 tot 140 ha vraag uit deze categorie verwacht in Breda;
- Daarnaast zijn er in Breda ook bedrijven waarvoor de uitstraling van pand en omgeving er nauwelijks toe doet, het zijn zo laag mogelijke kosten voor bedrijfshuisvesting die tellen. Het is voor de Bredase economie belangrijk dat de (veelal) kleinschalige en sterk lokaal / regionaal verzorgende bedrijven in deze categorie en plek houden op lokale bedrijventerreinen, omdat deze een belangrijk zijn voor de (laaggeschoolde) werkgelegenheid. Het gaat om circa 20% tot 25% van de bedrijfsruimtegebruikers in Breda, ofwel een vraag van 40 tot 50 ha. In de praktijk blijkt echter dat deze categorie bedrijven, na transformatie en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, op steeds minder locaties terecht kan;
- Voor de regio Breda geldt verder, o.a. vanwege de strategische ligging, een specifiek bovengemiddelde vraag vanuit de categorie logistieke bedrijvigheid. Op basis van de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2007) wordt het aandeel van logistiek in de vraag ingeschat op zo'n 15%. Deze bedrijfsruimtegebruikers zoeken vooral naar speciaal voor logistieke activiteiten toegeruste terreinen (ruime kavels, goede bereikbaarheid, bij voorkeur multimodaal), zoals Hazeldonk. Binnen de logistieke gebruikers kunnen ook weer meer functionele, gemiddelde en hoogwaardige bedrijven worden onderscheiden. Over het algemeen heeft logistieke bedrijfsbebouwing vooral een functionele verschijningsvorm. Maar ook binnen de logistiek neemt het aantal gebruikers dat zoekt naar een hoogwaardiger pand toe (o.a. gevolg van hoogwaardigere bedrijfsprocessen, verdienstelijking). Mooie voorbeelden zijn o.a. het distributiecentrum van DHL Exel Supply Chain op industrieterrein Vossenbergh in Tilburg (uitgeroepen tot het mooiste warehouse van Nederland) en warehouse SilverForum op Eindhoven Airport.

Bovenstaande indeling op basis van verschijningsvorm gaat dwars door alle sectoren heen.

Tabel 4.1: verdeling vraag naar verschijningsvorm (uitgaande van 200 ha vraag t/m 2020)

Segment vraag	% totale vraag	Vraag in ha
Laagwaardig	20 – 25	40 – 50
Gemiddeld	60 – 70	120 – 140
Hoogwaardig	10 – 15	20 – 30

Bron: Stec Groep, 2007

Naast de indeling en de verschijningsvorm is de grootte van bedrijfsruimtevragers een tweede belangrijk criterium voor het segmenteren van de vraag en het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Binnen elke categorie (hoogwaardig, gemiddeld en laagwaardig) komen zowel kleine als grootschalige bedrijven voor in Breda.

Kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers hebben een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur voor gemengde woonwerkmilieus in of nabij de binnenstad (dus in het stedelijke weefsel, waarbij het ook kan gaan om bedrijventerreinen direct aan de rand van de stad).

Het gaat dan om bedrijven die zoeken naar grond met een omvang van enkele honderden tot enkele duizenden vierkante meters bvo (niet snel meer dan zo'n 1.500 à 2.000 vierkante meter). Daarnaast zijn er de grootschalige bedrijfsruimtegebruikers, vanaf circa een halve hectare en meer, die vooral voorkeur hebben voor locaties met een goede snelwegverbinding.

4.2 Aanbod

Huidig aanbod nieuw terrein

Op dit moment heeft Breda nauwelijks terrein direct voor uitgifte beschikbaar; circa 20 hectare per 1 januari 2008. Dit aanbod is sterk versnipperd over de diverse bedrijventerreinen. Van het beschikbare aanbod is circa 11 hectare al gereserveerd. Het vrij uitgeefbare aanbod in gemeentelijk eigendom bedraagt slechts 3 hectare.

Tabel 4.2: samenstelling uitgeefbaar aanbod bedrijventerrein gemeente Breda, per 1 januari 2008

	Gemeente		Particulier	
	Geres.	Vrij	Geres.	vrij
	1 jan '08	1 jan '08	1 jan '08	1 jan '08
Achter Emer	0,6962			
De Krogten(kalshoven)	0,3288			
Digit Parc				3,335
Druivenstraat				2,6
Hazeldonk III	0,9865	0,6544		
Heiliaar Noord			1,087	
Hoogeind		0,2880		0,4152
Hoogeind II	0,8309	0,4980	0,3865	
Hoogeind III	3,0000			
Moleneind Oost	0,4994			
Muizenberg	1,1000			
Slingerweg	0,1279			
Steenakker Noord	0,7249			
Valveeken		0,5600		
Van de Reijtsstraat	1,0565	1,1388		
Totaal	9,3511	3,1392	1,4735	6,3502

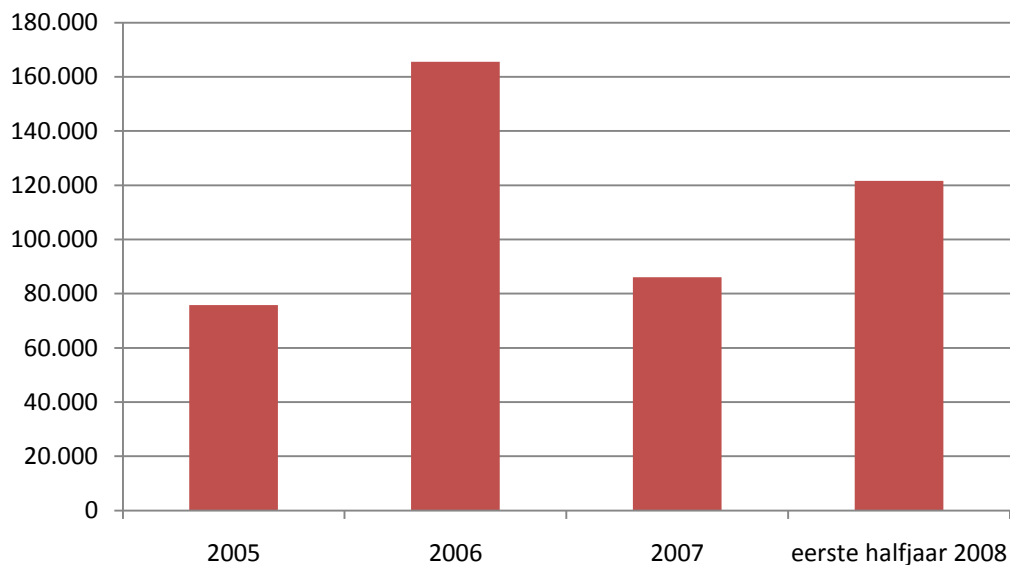
Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

Aanbod bestaande bedrijfsruimte

Naast grond op bedrijventerreinen is ook sprake van aanbod van bestaand bedrijfsruimtevastgoed. Medio 2006 bedroeg het aanbod bedrijfsruimte in Breda 230.000 m² bvo verdeeld over 125 panden. De gemiddelde omvang van een bedrijfsruimte bedraagt circa 2.000 m² bvo.

Uit gegevens van de afdeling Onderzoek en Informatie blijkt dat in 2006 door de markt spectaculair veel bedrijfsruimte is opgenomen. In totaal werd 166.000 m² bvo opgenomen; meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2005. Daarmee kwam de opnameratio in 2006 op 50%, wat wil zeggen dat meer dan 50% van het beschikbare aanbod bedrijfsruimte in 2006 is opgenomen. De forse opname is vooral het resultaat van enkele zeer grote opnames, zoals Lidl distributiecentrum (37.300 m² bvo) en Loodet BV (11.000 m² bvo) op Hazeldonk.

Figuur 4.1 Ontwikkeling opname bedrijfsruimte in m² vvo bedrijfsruimte



Bron: O&I, gemeente Breda

De opname van bedrijfsruimte blijft in 2007 weer wat achter. Bovendien neemt het aanbod bedrijfsruimte ouder dan 10 jaar onvoldoende af. Het betreft panden die niet meer beantwoorden aan de huidige wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers en daardoor nauwelijks meer verkoop- of verhuurbaar zijn. Op 1 mei 2007 bestaat tweederde van het aanbod (circa 160.000 m²) uit bedrijfshallen van 10 jaar en ouder. Vooral op Emer, Krogten, Hazeldonk en IABC bevindt zich relatief veel verouderd vastgoed.

4.3 Plancapaciteit

Nieuwe bedrijventerreinen

De gemeente Breda heeft momenteel 116 hectare netto bedrijventerrein aan plancapaciteit (hard en zacht). De eerste terreinen die beschikbaar komen zijn Werkdonken en Rithmeester Park. Het grootste terrein Bavel-Zuid komt naar verwachting niet eerder dan vanaf 2012 beschikbaar. Vooral de plannen in de zone Breda-West / Prinsenbeek zijn nog erg zacht. In de Structuurvisie Breda 2020 is voor deze zone een studie voorzien. Deze wordt in 2009 opgeleverd.

Ten zuiden van het Rithmeester Park is nog een locatie gelegen die voorlopig wordt aangeduid met de benaming Mirabelle-oost/west. Deze locatie heeft in het Bestemmingsplan HSL de bestemming 'bedrijven'. Aangegeven is dat nadere uitwerking plaats dient te vinden. Gezien het feit dat sprake is van een zeer strategisch gelegen, maar evenzeer gevoelige locatie, met name wat betreft de landschappelijk waardevolle setting, wordt deze locatie niet meegewogen in deze structuurvisie. bedrijventerreinen, maar in de structuurvisie kantoren die in 2009 wordt opgesteld. Op de bijgevoegde kaart is de locatie wel aangeduid.

Tabel 4.4: gepland aanbod nieuwe bedrijventerreinen gemeente Breda

Nieuwe locaties			
Plannaam	Planstadium	Aantal ha (netto)	Jaar start gronduitgifte
Breda West/Prinsenbeek	S	40,0	2016
Bavel-Zuid	V	53,0	2012
Rithmeester Park	V	12,0	2009
Werkdonken	O	3,0	2008
Hoogeind III C (uitbreiding)	V	6,0	2010
Bavelse Berg	V	2,0	2009
Doornbos-oost - Moleneind	S	PM	PM
Totaal		116,0	
O=Voorontwerpplan (BP is getoetst op provinciaal- en rijksniveau)			
S=Locatie in studie (ideeënfase)			
V=Locatie in voorbereiding (Bp-procedure is in voorbereiding (principe-uitspraak B&W))			

Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

Herstructurering

Breda heeft de komende jaren ook een aantal herstructureringsprojecten gepland. Deze trajecten leveren eveneens nieuw uitgeefbare ruimte op; in totaal zo'n 54 hectare netto. De ruimtewinst die ontstaat door herstructurering vormt zo een belangrijke aanvulling op het aanbod uitgeefbaar terrein in Breda voor de komende jaren (25% van het totaal te realiseren aanbod). Feit is wel dat het overgrote deel van deze ruimte in particulier bezit is. Het gaat veelal om terreindelen die door marktpartijen worden herontwikkeld en opnieuw worden uitgegeven.

Tabel 5: nieuw uitgeefbaar aanbod door herstructurering

Herstructurering		
Bedrijventerrein	Aantal ha (netto)	Jaar start gronduitgifte
Emer / Krogten	30	2008
Greenery / Beneluxpark	17	2009
Hazeldonk / Douaneterrein	7	2009
Totaal	54	

Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

De gemeente Breda tracht het herstructureringsproces op meerdere wijzen te versnellen; bijvoorbeeld door fors te investeren in de openbare ruimte, parkmanagement te organiseren en het beheer te verbeteren. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Totaal programma bedrijventerreinen naar segment

Ondanks de (harde en zachte) plannen voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen in Breda in de komende jaren, zal het totale bedrijventerreinenareaal in de gemeente slechts in beperkte mate toenemen. Op basis van de huidige plannen wordt tot 2020 circa 116 hectare terrein nieuw ontwikkeld en 54 ha herontwikkeld. In dezelfde periode wordt echter ook een forse hoeveelheid bedrijfsgrond getransformeerd (146 ha) naar andere functies.

Tabel 4.5: totaal programma bedrijventerreinen, naar segment, in Breda t/m 2020

Naam locatie	Uitgeefbaar (netto)	Beoogd segment	Start uitgifte
Harde plancapaciteit			
Werkdonken	3	• Modern-gemengd terrein	2008
Rithmeester Park	12	• Hoogwaardig	2009
Zachte plancapaciteit			
Bavelse Berg	2	• Gethematiseerd leisure	2010
Hoogeind III Uitbreiding	6	• Modern-gemengd terrein	2010
Bavel Zuid	53	• Modern-gemengd terrein, delen hoogwaardig / werklandschap	2012
Breda-West/Prinsenbeek Doornbos-oost - Moleneind	40 PM	• Nog te onderzoeken, boterzacht • Nog te onderzoeken, boterzacht	>2015 PM
Aanbod door herstructurering			
Beneluxpark (Greenery terrein)	17	• Hoogwaardig: maximaal 7 ha • Modern-gemengd: minimaal 10 ha	2009
Emer / Krogten	30	• Modern-gemengd terrein	2008/2009
Hazeldonk Douaneterrein	7	• Modern-gemengd terrein	2009

Bron: Afdeling Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, 2007

4.4 Vraag-aanbod confrontatie

In de periode tot 2020 bedraagt de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Breda 190 tot 230 ha netto. Er wordt hierbij uitgegaan van het economisch meest gunstige “Global Economy”-scenario. In de vraagprognose is de ambitie zuinig ruimtegebruik (minus 30%) van de provincie Noord-Brabant verdisconteerd.

Het is van groot belang dat de kwaliteiten van de bedrijventerreinen aansluiten op de vraag vanuit de markt.

Waar het gaat om de samenstelling naar sector en activiteit is de samenstelling van de vraag in Breda redelijk goed vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde. De bedrijven met het grootste aandeel in de ruimtevraag zijn bedrijven actief in productie, (groot)handel, logistiek, reparatie en onderhoud. Vooral de logistiek is in potentie een bovengemiddeld grote vrager.

Op dit moment heeft Breda nauwelijks terrein direct voor uitgifte beschikbaar; circa 20 hectare netto per 1 januari 2008. Dit aanbod is sterk versnipperd over de diverse bedrijventerreinen. Van het beschikbare aanbod is circa 11 hectare al gereserveerd. Het vrij uitgeefbare aanbod in gemeentelijk eigendom bedraagt slechts 3 hectare.

De gemeente Breda heeft momenteel 116 hectare netto bedrijventerrein aan plancapaciteit (hard en zacht). De eerste terreinen die beschikbaar komen zijn Werkdonken en de Wig. Het grootste terrein Bavel-Zuid komt naar verwachting niet eerder dan vanaf 2012 beschikbaar. Vooral de plannen in de zone Breda-West / Prinsenbeek zijn nog erg zacht. In de Structuurvisie Breda 2020 is voor deze zone een studie voorzien.

Breda heeft de komende jaren ook een aantal herstructureringsprojecten gepland. Deze trajecten leveren eveneens nieuw uitgeefbare ruimte op; in totaal zo'n 54 hectare netto. De ruimtewinst die ontstaat door herstructurering vormt zo een belangrijke aanvulling op het aanbod uitgeefbaar terrein in Breda voor de komende jaren, maar is gezien het complexe karakter van de herstructureringsopgave een onzekere factor.

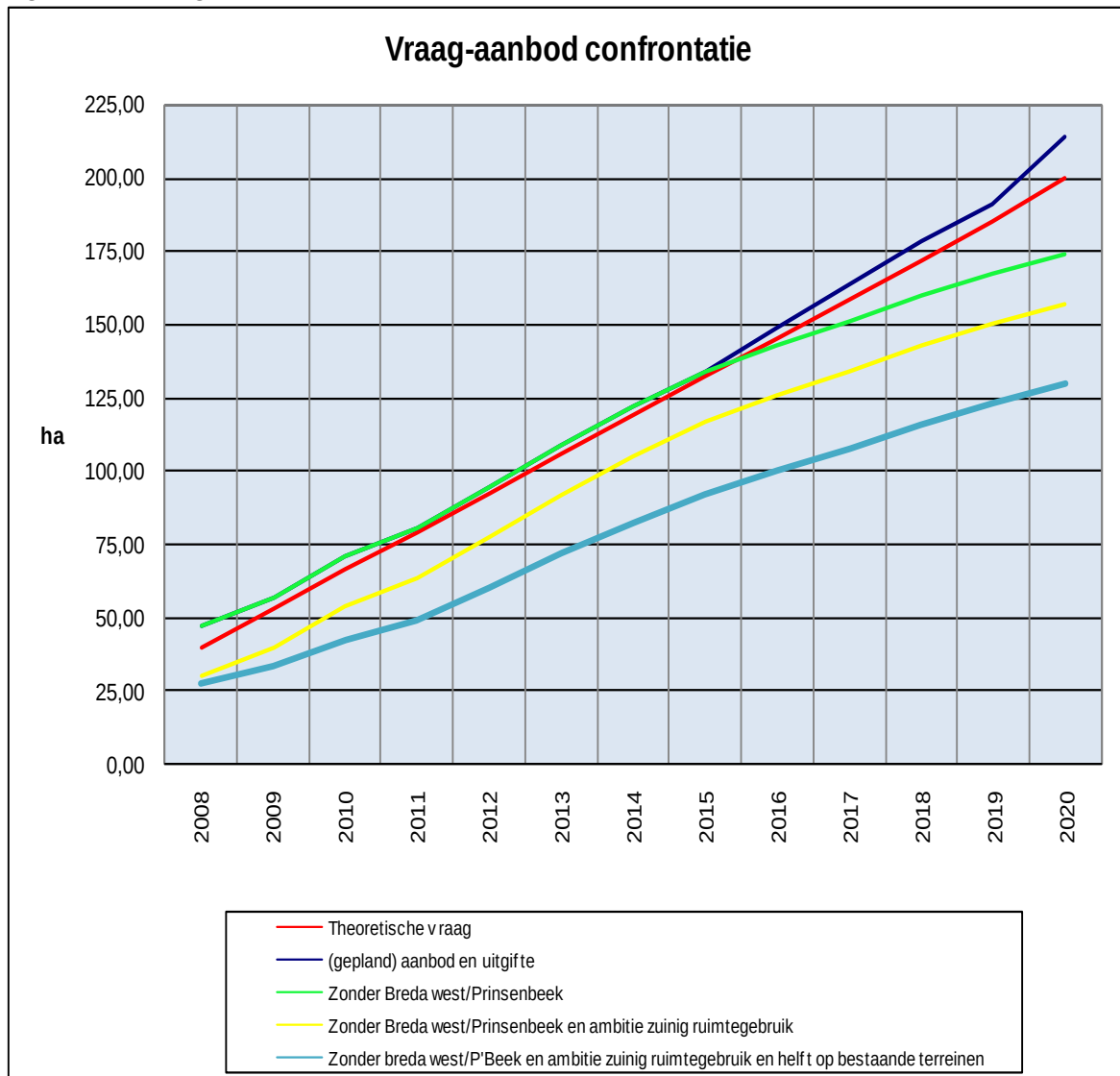
Geconcludeerd kan worden dat vraag en aanbod tot 2020 redelijk in evenwicht zijn, of beter gezegd lijken. De planologische voorraad van iets meer dan 200 hectare tot 2020 is reëel gezien te krap om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen, omdat sprake is van meerdere onzekere factoren:

- De realiseerbaarheid van de ambitie zuinig ruimtegebruik (minus 30%);
- De realiseerbaarheid van de herstructureringsopgave, door de complexiteit ervan;
- De realiseerbaarheid van 40 ha netto bedrijventerrein in de A16-zone, die alleen al wordt bemoeilijkt door de ontsluitingsopgave.

Voeg daarbij dat op de korte termijn nog nauwelijks uitgiftebaar terrein voorhanden is en de constatering kan worden gedaan dat Breda in toenemende mate de ruimtevrage van bedrijven niet kan accommoderen. Dit betekent dat kansen voor economische (structuur)versterking verloren gaan. Tevens brengt het negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid met zich mee.

In onderstaande figuur zijn enkele mogelijke scenario's weergegeven m.b.t. de vraag-aanbod-verhouding.

Figuur 4.2: vraag-aanbod confrontatie



Bron: Stec Groep, 2007

Naast een puur kwantitatieve confrontatie, is het ook belangrijk rekening te houden met hoe vraag en aanbod in kwalitatief aanbod op elkaar aansluiten.

Op basis van de voorgaande paragrafen kunnen hier wat betreft segmentering op basis van verschijningsvorm de volgende uitspraken worden gedaan:

- Evenwicht in het hoogwaardige segment. De vraag in dit segment bedraagt tot en met 2020 circa 30 ha en in het meest gunstige geval (bij toename van het aandeel van dit segment naar zo'n 20%) ongeveer 40 ha. In totaal is nu minimaal zo'n 23 hectare gepland als hoogwaardig terrein, waarvan het grootste deel wordt gevormd door Rithmeester Park (12 ha). Ook in de ontwikkeling Bavel Zuid is hoogwaardig terrein voorzien (circa 8 ha). Enige fasering in de toevoeging van hoogwaardig aanbod is gewenst.
- In het modern-gemengde segment is het aanbod aan de krappe kant. Maar ook dit is weer voor een groot deel afhankelijk van het welslagen van de geplande herstructureringstrajecten en de daadwerkelijke segmentering (en het doorgaan) van de ontwikkelingen in Bavel-Zuid en Breda-West/Prinsenbeek. Er van uitgaande dat circa 75% van het nieuw geplande aanbod wordt ontwikkeld in het modern-gemengde segment, is sprake van een tekort van zo'n 20 hectare modern-gemengd terrein tot en met 2020.
- Er is geen aanbod (vooral de wijkwerkterreinen) gepland in het functionele/laagwaardige segment, terwijl ook vanuit deze categorie in Breda nog zo'n 40 tot 50 ha vraag is t/m 2020. Deze gebruikers zullen zoveel mogelijk moeten worden bediend op de bestaande terreinen (goedkope, leegstaande panden) en door goede zonering van het nieuwe aanbod in het modern-gemengde segment (bijvoorbeeld vestigingsmogelijkheden op meer 'achteraf' gelegen kavels). Feit is dat ook in het modern-gemengde segment al sprake is van een krappe aanbodsituatie is. Dit tekort wordt door het ontbreken van aanbod in het laagwaardige/functionele segment des te groter. Vooral startende ondernemers en bedrijven met relatief veel lager opgeleiden hebben behoefte aan dit soort terreinen. Vooral de te herstructureren terreinen zouden hier een rol in moeten vervullen.

Kijkende naar het criterium bedrijfsomvang / kavelgroottes, kan worden gesteld dat vooral de grotere bedrijfsruimtegebruikers de laatste jaren belangstelling hebben getoond voor vestiging in Breda c.q. waarop actief is geacquireerd. Het huidige beschikbare aanbod kan niet aan deze vraag voldoen. De gewenste kavelgrootte en de omvang van de thans aangeboden kavels sluiten niet goed op elkaar aan. Gezien de speerpuntsectoren waar de gemeente Breda zich komende jaren op blijft focussen (o.a. groothandel en vooral de meer Value Added Logistics, zie Economische Impulsnota), is de behoefte aan vrij forse kavels – naast natuurlijk kleinschalige kavels – ook komende jaren groot. Bij de ontwikkeling van terreinen zal dus goed na moeten worden gedacht over de zonering van het terrein qua verschijningsvorm en kavelgroottes.

4.5 De Bredase bedrijventerreinenopgave

Op basis van de analyses die hierboven zijn gedaan, kan samenvattend de volgende opgave worden geformuleerd:

Vervangingsvraag

Transformatie van bestaande, verouderde bedrijventerreinen en bedrijfslocaties naar vooral woonfunctie is een belangrijke factor in de periode tot 2020. In totaal krijgt ruim 15% (146 ha bruto) van de terreinen een functiewijziging. De gemeente Breda wil in principe de vervangingsvraag zelf kunnen accommoderen. Enerzijds willen bedrijven die op transformatielocaties moeten verdwijnen zelf graag in Breda blijven. Anderzijds wil Breda het type werkgelegenheid (laaggeschoolde) dat doorgaans op deze bedrijventerreinen te vinden is behouden voor haar eigen inwoners. Nabijheid is hierbij van groot belang. Dit leidt tot een extra ruimtevraag van 40 tot 60 hectare.

Indien behoud voor de eigen gemeente niet mogelijk is, spant Breda zich in om de bedrijven in ieder geval voor de regio te behouden.

Nieuwe (startende) en groeiende ondernemingen

Ook in de toekomst zal een deel van de nieuwe (startende) ondernemingen zich op bedrijventerreinen in Breda willen vestigen. Het betreft vooral lokale bedrijven, maar ook bedrijven uit de regio, Nederland en van ver daarbuiten.

Bestaande bedrijven zullen doorgroeien. Al dan niet op de locatie waar ze zijn gevestigd.

De gemeente Breda wil plaats blijven bieden aan de lokale bedrijven. Als centrumstad wil zij ook een deel van de regionale vraag voor haar rekening nemen. Bedrijven elders uit Nederland, of uit het buitenland, krijgen een plaats in Breda als zij van duidelijke toegevoegde waarde zijn voor stad en regio. Segmenten waar Breda nadrukkelijk op wil inzetten zijn de kennisindustrie, hospitality en internationale handel en logistiek.

In het kader van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg is afgesproken dat Breda minimaal 123 hectare bedrijventerrein moet realiseren om aan de vraag te kunnen voldoen. De intensiveringdoelstelling van 30%, zoals gehanteerd door de provincie Noord-Brabant, is hierin reeds verwerkt.

Nieuwe kansen en opkomende markten

Breda wil inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen.⁶ Met name voor de bovenregionale logistieke bedrijvigheid (VAL) is Breda een aantrekkelijke vestigingsplaats. Naar verwachting leidt dit tot een extra ruimtevraag van 30 hectare tot 2020.

Herstructurering bestaande bedrijventerreinen

Vanwege de forse hoeveelheid verouderd terrein, de krappe vraag/aanbodssituatie én de maatschappelijke wens om zuinig om te gaan met het landelijke, open, gebied dat Breda nog heeft, wil de gemeente Breda vol inzetten op de revitalisering en herprofilering van haar bestaande bedrijventerreinen. Uitgangspunten zijn:

- buiten de reeds aangewezen terreinen die voor transformatie naar een andere functie zijn aangewezen, dienen de bestaande (wijkwerk) bedrijventerreinen hun economische functie behouden. De belangrijkste (en omvangrijkste) terreinen die prioriteit hebben wat herstructurering betreft, zijn: Hazeldonk, Greenery en Emer/Krogten/Hintelaken;
- Bedrijven dienen zoveel mogelijk te groeien op de locaties waar ze reeds zijn gevestigd.

De bestaande terreinen dienen ongeveer een kwart van de vraag te accommoderen (54 ha).

Ontwikkelen nieuwe bedrijventerreinen

Gezien de grote behoefte aan ruimte voor bedrijven, de kansen die er voor Breda en omgeving liggen en de opvangtaak die de stedelijke regio heeft, wil de gemeente Breda naast herstructurering, krachtig blijven inzetten op de realisering van nieuwe bedrijventerreinen. Het adagium hierbij is: "Maximaal reserveren, naar behoefte aanleggen". Met de locaties die Breda nu in planning heeft, kan, zoals gezegd, niet of nauwelijks aan de toekomstige vraag vanuit de markt worden voldaan.

Voorgesteld wordt daarom, een onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden om de planologische voorraad voor bedrijventerreinen (op korte termijn) te verruimen. Indien mogelijk kan worden aangesloten bij het onderzoek dat in 2009 wordt gestart naar o.a. de realisering van 40 ha netto bedrijventerrein in de A16-zone (Breda-west/Prinsenbeek) en/of bij de actualisatie van de Structuurvisie Breda 2020 die eveneens in 2009 wordt gestart.

In de door de Raad in 2007 vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 wordt voor het gebied "Doornbos-oost – Moleneind" een meervoudige opgave geformuleerd en wordt het gebied getypeerd als een samenhangend woon-werkgebied in een groene setting. De mogelijkheden voor transformatie naar werken worden meegenomen in de actualisatie van de structuurvisie.

Kwaliteit en duurzaamheid

Wat betreft de bedrijventerreinen van de toekomst (bestaande en nieuwe) wil de gemeente Breda haar huid duur verkopen. Kwaliteit, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik en veiligheid dienen bij elk terrein voorop te staan, maar Breda is er zich van bewust dat in de praktijk sprake zal zijn van verschillende kwaliteitsniveaus (vestigingsmilieus), al naar gelang aard en type bedrijvigheid.

⁶ Zie hoofdstuk 3.

5. ONTWIKKELINGSRUIMTE BEDRIJVENTERREINEN 2020

Waar gaat Breda de vraag naar bedrijventerreinen in de periode tot 2020, zoals in het voorgaande in beeld gebracht, ruimtelijk accommoderen, zodanig dat sprake is van:

- voldoende aanbod, in de gevraagde segmenten, op het juiste moment;
- samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
- zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

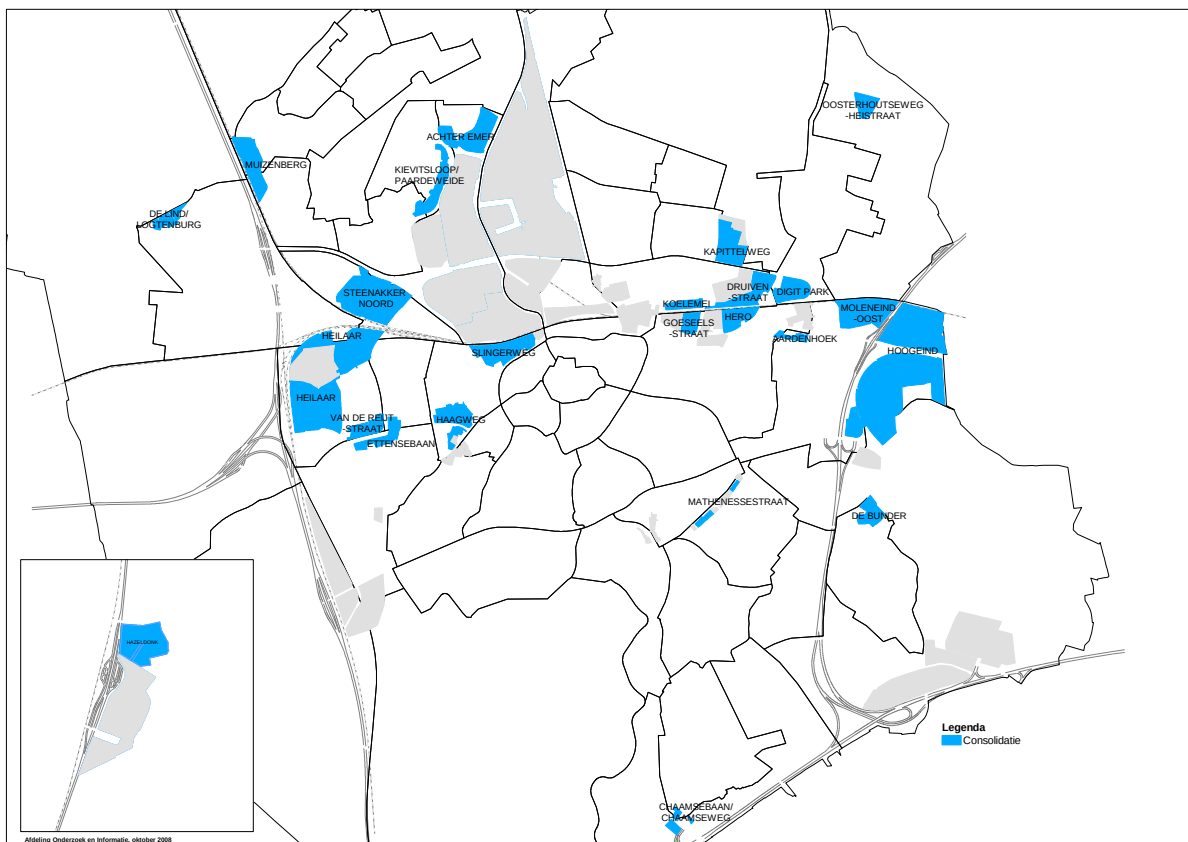
In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op deze vraag. Er wordt onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

Consolidatiegebieden

In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Deze (kleinschalige) terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Op onderstaande kaart worden de te consolideren bedrijventerreinen aangegeven

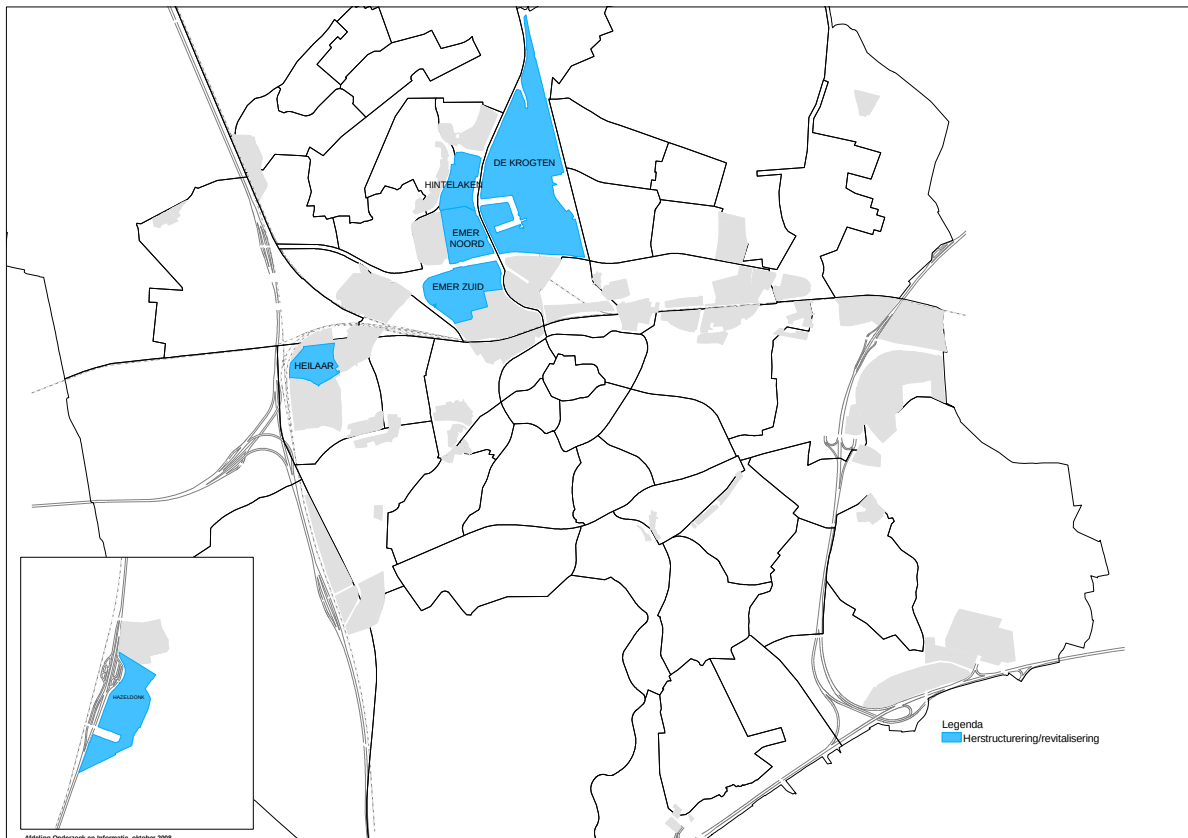
Afbeelding Consolidatiegebieden



Herstructureringsgebieden

In deze gebieden gaat het om het opwaarderen en/of vernieuwen van bestaande functies, waarbij de functies zelf grotendeels ongewijzigd blijven, maar waarbij door ruimtelijke ingrepen wel de beleving van de ruimte verandert. Ruimtegebruik en kwaliteit verbeteren; nieuwe kwaliteit toevoegen. Bij herstructureren gaat het vooral om impulsen, accenten en kwaliteitsverhoging en 'voor de tijd geschikt maken'. Er zijn een aantal typen, gradaties, van herstructurering te onderscheiden. In het volgende hoofdstuk wordt hier dieper op ingegaan. De terreinen die Breda tot 2020 herstructureert, zijn: Emer/Krogten/Hintelaken, Het Greenery-terrein op het bedrijventerrein Heilaar en delen van Hazeldonk.

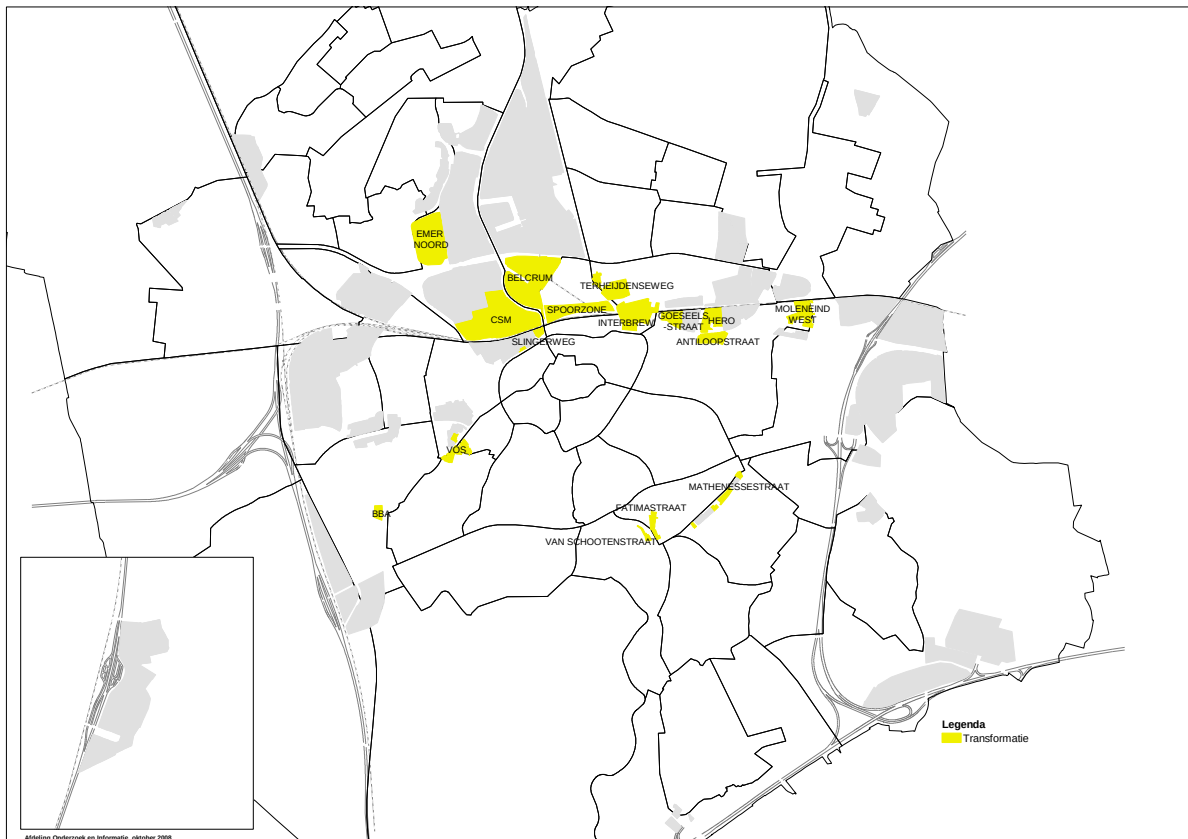
Herstructureringsgebieden



Transformatiegebieden

In deze gebieden vindt omvorming plaats door middel van functieverandering. Andere/nieuwe kwaliteiten worden geïntroduceerd. Er vindt verandering van ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit plaats. Met de verandering van de ruimte verandert ook de beleving van de ruimte door de gebruikers ervan. Gebieden die recentelijk, of in de periode tot 2020 van bedrijventerrein naar andere functies omgevormd zijn of worden, zijn op onderstaande kaart aangegeven.

Transformatiegebieden



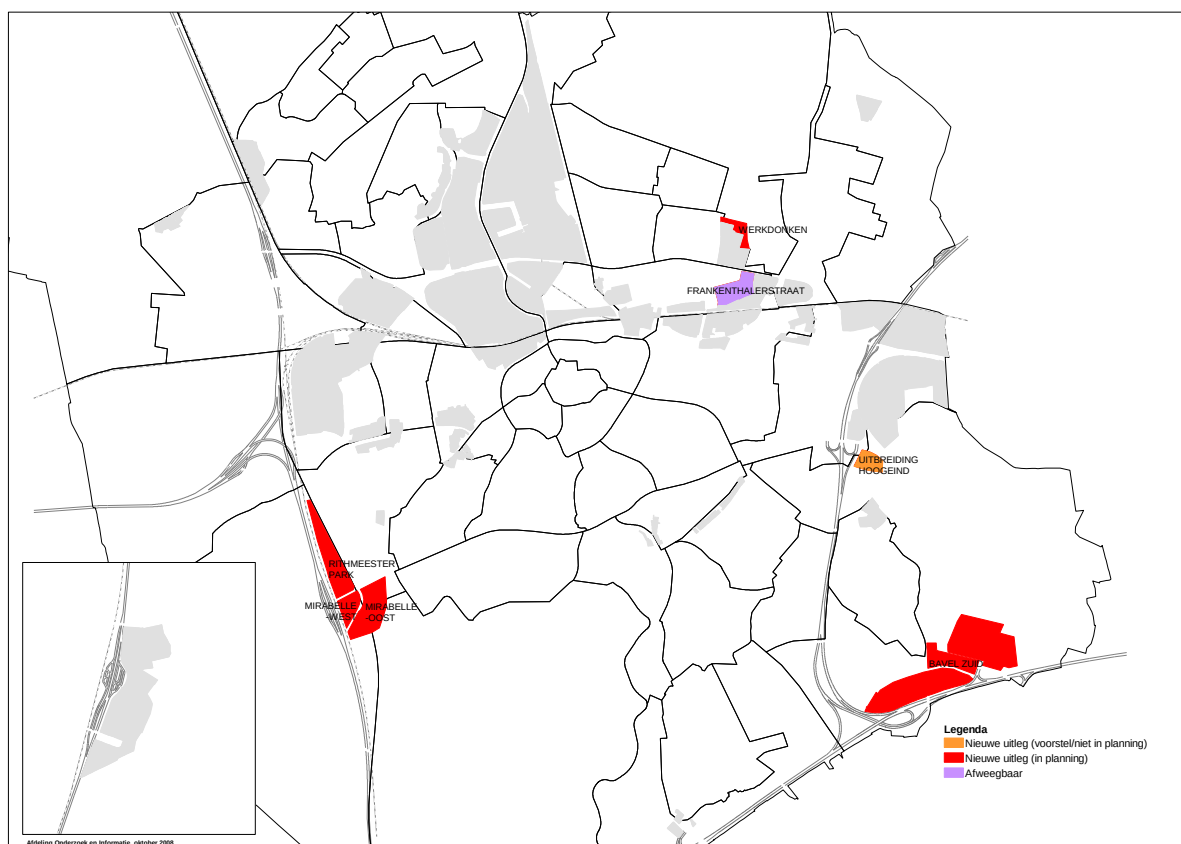
Nieuwe uitleg

In deze gebieden worden bestaande functies, vaak met een agrarische bestemming, omgezet naar bedrijventerrein. Op onderstaande kaart worden deze gebieden aangegeven. Het gebied 'Uitbreiding Hoogeind' is nog niet in bestaande planningen opgenomen. Het gebied is wel als bedrijventerrein aangemerkt in het ontwerp-bestemmingsplan 'Bavelse Berg'.

In de door de Raad 2007 vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 wordt voor het gebied 'Doornbos-oost – Moleneind een meervoudige opgave geformuleerd en wordt het gebied getypeerd als een samenhangend woon-werkgebied in een groene setting. De mogelijkheden voor transformatie worden meegenomen in de actualisatie van de integrale structuurvisie Breda 2020. Het 'deelgebied Frankenthalerstraat e.o.' biedt ruimte voor het realiseren van bedrijvigheid.

In de A16-zone wordt nog 40 ha netto bedrijventerrein gezocht. Aangezien de exacte locatie nog niet bekend is, wordt deze niet op de onderstaande kaart aangegeven.

Nieuwe uitleg



6. STRATEGIE

6.1 Kader: bedrijventerreinen in samenhang ontwikkelen

Breda zet in op een samenhangend en vraaggericht bedrijventerreinenbeleid om haar ambities en doelstellingen te realiseren. Uitgangspunt voor een samenhangend bedrijventerreinenbeleid is dat de gemeente Breda enerzijds vraaggericht opereert en anderzijds de samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijvenlocaties goed bewaakt. Leidraad is dat, naast de ontwikkeling van nieuwe terreinen, de positie van bestaande terreinen zoveel mogelijk blijft behouden. Met de komst van nieuwe terreinen bestaat het risico van een snelle leegloop en wellicht verwaarlozing van bestaande terreinen. Ongunstig, vanwege de al forse hoeveelheid verouderd terrein in Breda. Bovendien moet de bestaande voorraad een hele belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de vraag in Breda; gezien de krappe vraag/aanbodsituatie. Het is zaak hierop voorbereid te zijn en hiernaar te handelen. De herstructurering van onder andere de terreinen Krogten/Emer/Hinerlaken, past prima in dit kader.

De positieve effecten van een sterk samenhangend bedrijventerreinenbeleid zijn ondermeer:

- verlenging van de levensduur van bestaande bedrijventerreinen (hoger rendement van particuliere en overheidsinvesteringen omdat sprake is van langere levenscyclus van terrein en vastgoed);
- voldoende kwaliteit en kwantiteit in het terreinaanbod;
- positieve impuls aan het vestigingsklimaat van de gemeente Breda;
- verbetering van het imago van bestaande bedrijventerreinen.

Het succes van een samenhangend bedrijventerreinenbeleid kan worden versterkt indien:

- het wensen- en eisenpakket voor een bepaalde locatie helder en eenduidig wordt gecommuniceerd met de ondernemer;
- bij de grondexploitatie van nieuwe terreinen expliciet wordt gekozen voor een lager uitgiftetempo, zodat nieuwe terreinen selectief uitgegeven kunnen worden;
- ook op regionaal niveau de planning van nieuwe terreinen en de herstructurering van verouderde terreinen wordt afgestemd;
- ingezet wordt op intensief (proactief) accountmanagement (actiepunten Economische Impulsnota).

Vooraf dit laatste punt is van belang. Door veel extra tijd te stoppen in het contact met de ondernemer wordt gekeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein in Breda echt nodig is. Dit kan aan de hand van het aflopen van de zogenaamde 'SER-ladder':

Trede 1:

Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en hulp om de procedures te doorlopen.

Trede 2:

Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.

Trede 3:

Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

De strategie voor een samenhangend bedrijventerreinenbeleid in Breda bestaat uit:

- Fors inzetten op revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen (par. 6.2);
- Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht (par. 6.3);
- Inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik (par. 6.4);
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen (par. 6.5);
- Inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden (par. 6.6)

Hieronder wordt ingegaan op deze strategie. In paragraaf 6.7 wordt beschreven wat belangrijke randvoorwaarden zijn om deze strategie te kunnen realiseren.

6.2 Fors inzetten op de revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen

Vanwege de forse hoeveelheid verouderd terrein, de krappe vraag/aanbodssituatie én de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen, is het van groot belang dat Breda haar aandacht sterk op de herstructurering en revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen enerzijds en het zoveel mogelijk behouden van bestaande bedrijventerreinen anderzijds. Deze benadering sluit naadloos aan bij het advies dat de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen op 9 september 2009 heeft uitgebracht aan de Ministers van VROM en EZ.

In paragraaf 4.5 is de Bredase opgave geformuleerd. In hoofdstuk 5 is vervolgens de ruimtelijke vertaling hiervan gemaakt; waarbij een onderscheid is gemaakt in consolidatie-, herstructurerings- en transformatiegebieden, alsmede nieuwe uitleg. De komende jaren zal fors op deze opgave worden ingezet. De belangrijkste herstructureringsgebieden zijn: Emer/Krogten/Hintelaken, Hazeldonk en het (private) Greenery-terrein. Op deze herstructureringssterreinen wordt ruimtelijke kwaliteit verbeterd en getracht nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid te bieden. Niet alle ingrepen zullen even fors zijn. Soms kan worden volstaan met een lichte vorm van herstructurering, in andere gevallen zal rigouzeur moeten worden ingegrepen. Ook de Taskforce maakt onderscheid in typen herstructurering; vaak is in de praktijk sprake van een glijdende schaal.

In totaal dient op 182 hectare enige vorm van herstructurering plaats te vinden. Gestreefd wordt hierbij naar 54 hectare aan nieuw uit te geven locaties.

Aan de Bredase herstructureringsopgave wordt reeds lang gewerkt. Er zijn door de overheid al enkele tientallen miljoenen euro's geïnvesteerd in de openbare ruimte, in de vorm van (nieuwe) infrastructuur en groenstructuren. Dit heeft de markt geprikkeld om ook op de bestaande bedrijventerreinen te investeren. Voorbeelden hiervan zijn te vinden op Hazeldonk en De Krogten. Het betreft vooral kavelgewijze ontwikkelingen.

De herstructurering van bestaande terreinen in Breda vergt veel organisatie. Ook zijn de kosten erg hoog (zie hoofdstuk 7 Middelen). De gemeente Breda zal daarom goed moeten kijken hoe zij projectontwikkelaars, bouwers en beleggers bij de herstructurering van terreinen kan betrekken. Het is belangrijk deze partijen in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken; bijvoorbeeld op grond van een zogenaamd masterplan. Nog meer dan voorheen zal bekeken worden hoe de markt kan worden gebruikt om deze lastige opgave van de grond te tillen. De gemeente dient zich daarbij bewust te zijn van (vaak tegengestelde) belangen van de diverse partijen binnen het krachtenveld van herstructurering (zie box). Binnen dit krachtenveld zal de gemeente Breda haar eigen rol moeten bepalen. De aard van de ruimtelijke ontwikkelingsopgaven is hierbij bepalend.

Verschillende partijen, verschillende belangen

Bij de herstructurering van bedrijventerreinen zijn vele partijen betrokken. De belangrijkste partijen zijn de overheid - in de vorm van het Rijk, de provincie, eventuele regionale organen en de gemeente – en het bedrijfsleven (ondernemers, eigenaren). Naast gemeenschappelijke belangen heeft iedere partij ook duidelijk eigen belangen die soms conflicteren met belangen van anderen.

Het gemeenschappelijk belang is dat zowel bedrijfsleven als overheid baat hebben bij de goede kwaliteit van een bedrijventerrein. De overwegingen / doelen die hieraan ten grondslag liggen verschillen echter. De doelen van de overheid voor herstructurering hebben vooral een economische en ruimtelijke achtergrond. Voor deze publieke partijen zijn herkenbare maatschappelijke doelen leidend, zoals stimulering van een goed ondernemingsklimaat, behoud van werkgelegenheid, duurzame inrichting van een terrein en het bevorderen van ruimte-intensiverende maatregelen. Hoewel deze belangen deels ook voor gemeenten gelden, ligt de nadruk in hun drijfveren vooral bij zaken als de lokale economie, de openbare orde en de kwaliteit van de openbare ruimte⁷.

Voor het bedrijfsleven zijn met name waarde en kwaliteit van én het rendement op de investering in het vastgoed van belang⁸. Ze worden geprikkeld vanuit aspecten als bedrijfscontinuïteit en waardeontwikkeling. Het doel van herstructurering voor hen is dat de kwaliteit van de vestigingscriteria aantrekkelijker wordt.

Naast inhoudelijk verschillende belangen is er ook een verschil tussen publieke en private partijen wat betreft de termijn waarop de belangen spelen. Voor de overheid geldt dat zij vooral lange termijn belangen heeft, terwijl de belangen van het bedrijfsleven vaak een korte termijn karakter hebben. Het verschil in belangen tussen private en publieke partijen maakt dat herstructurering vaak moeilijk van de grond komt. Iedere partij beoordeelt de kwaliteit van bedrijventerreinen immers vanuit haar eigen perspectief (vanuit haar eigen belangen). De prikkel om tot herstructurering over te gaan verschilt daarmee per partij⁹.

Bron: Stec Groep, 2007

In de nota Grondbeleid Breda 2008 ('Gegronde ambitie'), heeft de gemeente Breda een antwoord geformuleerd op de rol die zij moet spelen in de ruimtelijke ontwikkelingsopgaven uit de Structuurvisie 2020:

- In gebieden waarin de nadruk ligt op uitbreiding / nieuwe uitleg, is het noodzakelijk om een meer (pro-) actieve grondpolitiek te voeren als gemeente;
- In herstructureringsgebieden is veelal sprake van bestaande functies en leidt kwaliteitsverbetering tot kostbare investeringen. Daar ligt de taak van de gemeente veel meer gericht zijn op het stimuleren c.q. mede-participeren in de aldaar gewenste ontwikkelingen. Voor de uitvoering van deze taakstelling in de herstructurering is het evenwel cruciaal dat kan worden beschikt over voldoende financiële middelen. Verder kan niet worden uitgesloten dat in specifieke situaties een actieve houding van de gemeente in herstructureringslocaties is gewenst. In dit kader kan worden bekeken of de vorming van een gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij meerwaarde oplevert.

De uiteindelijke politieke keuze ten aanzien van het investeringsbeleid is van cruciaal belang voor het succes en de kwaliteit van de herstructurering van de bedrijventerreinen in Breda. Momenteel worden de voor- en nadelen van een actieve dan wel passieve grondpolitiek geïnventariseerd en de consequenties van de nWro en de daarin opgenomen grondexploitatiewet (Grexxwet) in beeld

⁷ Bron: BRO, Herstructurering van bedrijventerreinen, 2005

⁸ Bron: NV Brabantse Ontwikkelings Maatschappij, Ondernemingsplan BOM Bedrijventerreinen, Tilburg, 2004.

⁹ Bron: BRO, Herstructurering van bedrijventerreinen, 2005.

gebracht. Tevens worden zaken als verwerving, tijdelijk beheer, uitgifte, particuliere exploitatie, samenwerking en financieel management, nader uitgewerkt. De consequenties van de gekozen grondpolitiek voor de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen wordt daarbij meegenomen.

De hoge ambities in het bedrijventerreinenbeleid kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer er een adequaat en creatief financieel beleid wordt gevoerd; grondige risicoanalyses maken hier onlosmakelijk deel van uit. Vooral de revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen, zal omvangrijke investeringen vragen. Investerings die niet alleen door de (gemeentelijke) overheid kunnen worden gedragen, maar ook door de markt opgebracht moeten worden.

De omstandigheden om grote investeringen in de bestaande bedrijventerreinen te doen lijken gunstig. Zowel de gemeente Breda, als Rijk, provincie en Europa hebben hier subsidiegelden voor beschikbaar. De uitdaging is de beschikbare middelen, met geld uit de markt, samen te voegen tot creatieve financiële arrangementen.

6.3 Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus, op maat en vraaggericht

De gemeente Breda streeft naar (nieuwe en bestaande) bedrijventerreinen die niet alleen in omvang, maar ook in kwaliteit zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag van de bedrijven. Daartoe wordt een marktconforme typologie van terreinen gebruikt. Basis vormt de indeling in hoogwaardige terreinen, modern-gemengde terreinen en wijkwerkterreinen.

Op basis van de (kwalitatieve) vraag-aanbodanalyse is geconstateerd dat tot en met 2020 sprake is van evenwicht in het hoogwaardige segment. Het aanbod van modern-gemengde en functionele locaties (wijkwerkterreinen) is te krap.

Voor de nieuwe locaties in Breda, waaronder Bavel-Zuid en de te herstructureren bestaande terreinen, betekent dit dat zorgvuldig moet worden gekeken naar de segmentering. Voorstel is de ruimte die door herstructurering beschikbaar komt op de bestaande terreinen als Krogtten/Emer/Hinterlaken, zoveel mogelijk te benutten voor het accommoderen van de modern-gemengde en laagwaardige/functionele vraag.

Daarnaast zal ook in de nieuw te ontwikkelen locaties een substantiële hoeveelheid terrein beschikbaar moeten zijn voor modern-gemengde en functionele gebruikers. Het hoogwaardige segment wordt voorlopig in voldoende mate bediend door Rithmeester Park, (delen van) Greenery-terrein en Digit Parc. Dit betekent dus dat Bavel- Zuid zoveel mogelijk ingericht zal moeten zijn voor de modern-gemengde gebruiker. Uiteraard kunnen zichtlocaties op het terrein bestemd worden voor hoogwaardige gebruikers, zoals in Bavel-Zuid. Dezelfde lijn geldt voor de (potentiële) locaties die voorzien in het gebied Breda-West/Prinsenbeek.

Naast deze 'reguliere bedrijventerreintypen, ontwikkelen de gemeente Breda en marktpartijen (mede gezien trends op de bedrijfsruimtemarkt en op beleidsmatig niveau) nog een viertal specifieke terreintypen. Het betreft logistiek (m.n. Hazeldonk), zorg (mogelijk Zorgboulevard Claudius Prinsenlaan), kennis (Digit Parc) en gemengde economische zones (Slingerweg, Triple O/Blushuis).

Als onderdeel van een toekomstgericht, modern bedrijventerreinenbeleid (zoals ook wordt voorgestaan in het VROM rapport 'Werklandschappen') wordt bij de ontwikkeling van nieuwe en herontwikkeling van bestaande locaties in Breda zoveel mogelijk multifunctionaliteit van de locatie nagestreefd. Zo kan de eentonigheid en snelle veroudering (in combinatie met o.a. beheermaatregelen) van de terreinen worden tegengegaan en daarmee de vitaliteit en levensbestendigheid worden bevorderd. Bovendien wordt ingespeeld op behoeften van bedrijven, werknemers en bezoekers. Hiermee kan ruimte geboden worden aan andere functies die passen in een bedrijventerreinomgeving en elders ook niet even makkelijk in te passen zijn. Denk aan functies op het gebied van zakelijke dienstverlening, leisure, zorg en retail¹⁰, maar ook aan woon-werk-combinaties. Waar, welke mate en type functiemenging wordt toegepast is een kwestie van maatwerk.

¹⁰ Fitness, privé-klinieken, wellness, PDV/GDV, kinderopvang, kookstudio's, kart- en bowlingbanen, fastfood, hotels, et cetera.

Meerder aspecten spelen daarbij een rol, zoals bijvoorbeeld: visie, milieucategorie, verkeer, draagvlak e.d.

6.4 Inzetten op marktconforme maatregelen voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik

De ambitie van de provincie Brabant is 30% ruimtewinst. Deze moet worden behaald door nieuwe terreinen intensiever te benutten (ambitie 15%), bestaande terreinen te herstructureren (ambitie 10%) en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten (ambitie 5%).

De gemeente Breda is zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om zorgvuldig en zuinig om te gaan met de schaarse ruimte. Zij wil de ambitieuze doelstelling als uitgangspunt nemen, maar zij realiseert zich tegelijkertijd dat maatregelen marktconform moeten zijn. Kosten en baten moeten zowel voor gemeente, bedrijven als de samenleving in evenwicht zijn.

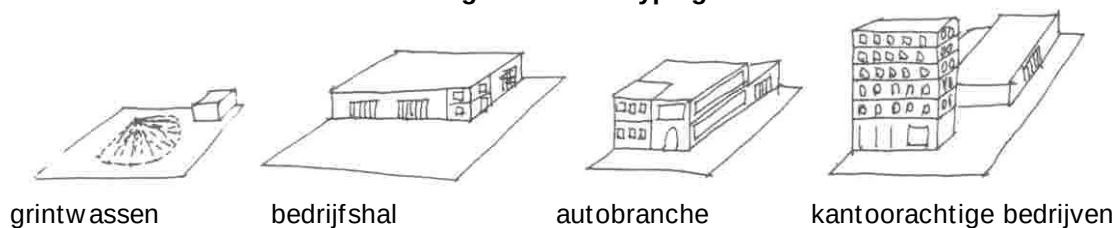
Te behalen ruimtewinst afhankelijk van type terrein

Het (reëel) te behalen ruimtewinstpercentage hangt sterk af van het soort bedrijventerrein en type bedrijvigheid

:

- Op bestaande terreinen hangt het sterk af van het type terrein en kan de ruimtewinst variëren van 0% tot soms wel 40%. Meestal zal de ruimtewinst echter beperkt zijn
- Op nieuwe terreinen met een bestaand bestemmingsplan varieert de ruimtewinst van enkele procenten tot circa 10%
- Op nieuwe terreinen met een nieuw bestemmingsplan kan de te boeken ruimtewinst hoger zijn

Figuur 11: verschillen in duurzaam ruimtegebruik naar type gebruiker



Bron: Stec Groep, 2007

Schaarstesituatie in Breda maakt maatregelen eerder rendabel

Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuw terrein - buiten Bavel-zuid, Rithmeester Park en Breda-West/Prinsenbeek - zeer beperkt zijn in Breda, is stapeling en uitbreiding van bedrijven op het eigen kavel eerder rendabel dan elders. Het is dan immers één van de weinige oplossingen om gevestigd te blijven. De andere optie is verhuizing naar een andere gemeente. Bedrijven doen dit o.a. vanuit het oogpunt van arbeids- en afzetmarkt echter niet graag. Er zal dus met man en macht worden ingezet op zorgvuldig gebruik van de ruimte. Een samenhangend bedrijventerreinenbeleid en intensief accountmanagement zijn hier belangrijke onderdelen van.

Instrumenten die worden ingezet

De gemeente Breda kan verschillende instrumenten hanteren om de ruimtewinstdoelstelling te kunnen realiseren. Een greep hieruit:

- type 1 en 2 bedrijven worden, waar mogelijk, binnen het stedelijk weefsel van Breda gehuisvest. Dit kan door de planologische ruimte voor dit soort kavels op bedrijventerreinen zoveel mogelijk te beperken en de vestigingsmogelijkheden tussen de woonbebouwing te vergroten, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen. Door categorie 1 en 2 bedrijven zoveel mogelijk in gemengd stedelijk gebied te huisvesten, kan ruimte op bedrijventerreinen worden gebruikt voor bedrijven in zwaardere hindercategorieën (3 en hoger). Dit selectief beleid leidt tot een ruimtebesparing voor nieuwe, eventueel geherstructureerde bedrijventerreinen.

En daarbij leidt het tot een duidelijke segmentering van bedrijventerreinen. Ook in bestemmingsplannen voor de nieuwe woongebieden dient meer aandacht te komen voor deze kleinschalige vormen van werkgelegenheid.

- Schakelen / efficiënt verkavelen: ruimtelijk-technisch kan een hoger bebouwingspercentage worden gerealiseerd door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij een standaardverkaveling blijft aan weerszijden van een kavel inefficiënte ruimte vaak ongebruikt (figuur). Door een betere verkaveling kan een efficiënte indeling ontstaan. Bij schakelen is brandveiligheid wel een aandachtspunt. In combinatie met deze maatregel kan ook het bebouwingspercentage worden vergroot door in het bestemmingsplan of bouwverordening een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op worden genomen. Bedrijven worden zo gedwongen kavels intensiever te bebouwen en het aanhouden van reserveruimte wordt beperkt.
- Stapelen kantoor- en bedrijfsruimte: Stapelen kan ruimtelijk-technisch door het verhogen van de bouwhoogte en door meer bouwlagen. Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kan de bouwhoogte juridisch worden aanpakt. Dit door in het bestemmingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op te nemen. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² grond toe. De mogelijkheden om te stapelen hangen sterk af van branche / bedrijfsactiviteiten. Op het nieuwe terrein Rithmeester Park wordt actief ingezet op het stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte.
- Maatregelen parkeren: een belangrijke variant op het instrument stapelen is parkeren. Parkeren kan intensiever plaatsvinden door bijvoorbeeld een andere parkeernorm in bestemmingsplannen. Denk aan verhoging van de minimum parkeernorm. Meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied en dit verhoogt de netto/bruto-verhouding. Daarnaast kunnen gezamenlijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, of parkeerplaatsen ondergronds of gestapeld. Verder behoort parkeren op het dak tot de mogelijkheden. De (extra) kosten van zowel parkeren op het dak als ondergronds zijn echter aanzienlijk. Concreet zet de gemeente Breda op Rithmeester Park in op een hoge stedenbouwkundige uitstraling met parkeren binnen het gebouw. Op Digit Parc wordt ingezet op half verdiept parkeren. Verder wil Breda in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn om parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen te clusteren.

6.5 Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen

Door het verdwijnen van 'open' landschappen en toenemende 'verrommeling' van het landschap, ontstaat bij bewoners en milieubeweging, in toenemende mate weerstand tegen de ontwikkeling van nieuwe werklocaties, zoals Bavel-Zuid. De gemeente Breda wil hierop inspelen door bij de ontwikkeling en uitgifte van locaties meer rekening te houden met landschappelijke waarden die hoog gewaardeerd worden.

Door bestaande ecologische, culturele en/of landschappelijke waarden te integreren rondom en waar mogelijk op het bedrijventerrein kan een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van economische functies in hun omgeving mogelijk worden gemaakt. Breda wil deze aspecten, van het begin af aan, opnemen in de planvorming.

De insteek is vooral op landschappelijke waarden in te zetten, die een sterk zichtbaar karakter hebben en meerwaarde kunnen genereren voor bedrijfsruimtegebruikers. Daarnaast wordt ingezet op ingrepen die relatief weinig kosten met zich meebrengen en tegelijk een hoge meerwaarde kunnen hebben voor flora en fauna op het bedrijventerrein. Centraal blijft de economische hoofdfunctie van het terrein: ruimte bieden aan bedrijven.

In onderstaande box staat een aantal aspecten, dat kan worden toegepast om de (nieuwe) Bredase bedrijventerreinen kwalitatief aantrekkelijker te maken. Deze aspecten zijn ontleend aan een recente studie van Stec Groep voor het Ministerie van VROM naar de kwaliteit van bedrijventerreinen langs de Nederlandse snelwegen¹¹.

¹¹ Blik van de weg: Verbetering kwaliteit bedrijventerreinen snelwegzone, Stec Groep in opdracht van Ministerie van VROM, juli 2007

Box: overzicht aantal aantrekkelijkheidsaspecten

De volgende uitgangspunten helpen om bedrijventerreinen stedenbouwkundig te verbeteren en aantrekkelijker te laten zijn:

- *Vorm en kleurgebruik.* Simpel gebruik van materialen en zachte kleuren geven een aantrekkelijker beeld.
- *Eenduidigheid* van de bedrijven en gebouwen op de locatie is van belang. Niet dat elk bedrijf schreeuwt om aandacht en zijn eigen visie/ ideologie verspreid. Eenheid in ideologie van het terrein is van belang.
- *Afstand tot de snelweg.* Hoe verder van de snelweg, hoe minder storend. Door gebruik van een *tussenzone* (groene ruimte) wordt het terrein als minder storend beschouwd. Bedrijventerrein Hoogeind is hier een nu al een goed voorbeeld van in Breda.
- *Parkeren achter het gebouw.* Parkeren achter het gebouw (vanaf de snelweg bekeken) helpt sterk voor een prettig gevoel vanaf de snelweg, parkeren voor het gebouw is rommelig en onaantrekkelijk).
- Ontwerp van de locatie en het bedrijf in relatie tot *snelheidsbeleving*. Je *blikveld* is slechts 10 graden scherp, bij 30 graden beperkt! Soms lijkt vanaf de snelweg de achterkant van een bedrijf zichtbaar (de automobilist kijkt in de dock stations) in plaats van de voorkant. De *samenhang* van bedrijventerreinen met de snelweg moet beter.
- *Ritme* tussen zichtlocaties. Niet bedrijfslocatie na bedrijfslocatie en dan een grote afstand open weide. Zorg voor een samenhang/ritme tussen open ruimte en bebouwing.
- *Hoogte* van de snelweg. Hoe hoger je zit, hoe minder storend je blik op de bedrijfslocaties ernaast. Je kunt dan over het terrein heen kijken als je hoog zit (het komt minder op je af) of je zit op dezelfde hoogte (bedrijfslocatie is dan meer voelbaar). Dit zien we bijvoorbeeld in de omgeving van Zwolle.
- Beeld dat je hebt van de locatie wordt ook gevoeld door je *stemming* op dat moment en de *herhaling* (hoe vaak ben je op die plek geweest, is de locatie vanzelfsprekend geworden, je wordt blind voor wat je ziet).
- '*Stand alone*' van bedrijven. Losse gebouwen komen vaak te veel op je af. De relatie met de snelweg is dan niet aanwezig, en terreinen en gebouwen staan op zichzelf. Te weinig samenhangend gebied.
- Hoe *reageren* gebouwen onderling op elkaar en hoe reageren ze op de openbare ruimte ernaast. Hoe sterker de openbare ruimte, hoe minder storend losse bedrijven voor je gevoel worden. Hoe is het terrein landschappelijk ingepast?

6.6 Inzetten op regionale samenwerking en afstemming met lokale partners en belanghebbenden

Regionale samenwerking

Op regionale schaal is afstemming nodig bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze afstemming dient niet zozeer op het niveau van de stedelijke regio Breda-Tilburg plaats te vinden, maar vooral op het niveau van West-Brabant. In deze regio dit niveau wordt al samengewerkt in SES West-Brabant. Het is belangrijk om te zorgen dat ook de bedrijventerreinenstrategie van Breda en die van andere gemeenten in de regio op elkaar aansluiten. Dit om onderlinge concurrentie te voorkomen bijvoorbeeld doordat in een periode veel nieuwe terreinen met een vergelijkbare doelgroep of ambitieniveau tegelijkertijd in de markt worden gezet en vijf jaar later geen enkele locatie wordt ontwikkeld.

Het is daarom goed dat de regio een bedrijventerreinvisie opstelt. De focus in dit regionale beleid moet eerst liggen op het goed vermarkten, segmenteren en faseren van terreinen. Een gezamenlijk nieuw terrein of gezamenlijk grondbeleid is van een veel complexere orde, daar moet zeer veel draagvlak en een echte 'sense of urgency' voor zijn. Deze 'sense of urgency' geldt bijvoorbeeld wel voor zware industrie (NIMBY) en grote logistiek. Deze bedrijven kunnen lastig in Breda en andere

gemeenten in de regio terecht. Op regionale schaal zal hiervoor een oplossing moeten worden gevonden.

Lokale partners en belanghebbenden

Bij de (her)ontwikkeling van terreinen zal de gemeente Breda de komende jaren nadrukkelijker aandacht (moeten) hebben voor communicatie naar en participatie van de diverse partijen en belangengroeperingen. Onder meer om voldoende draagvlak voor bedrijventerreinontwikkelingen te creëren en te zorgen dat diverse groeperingen zich niet bij voorbaat tegen geplande ontwikkelingen keren en daarmee de economische ontwikkeling frustreren.

Hoe deze communicatie naar en participatie van actoren moet worden vormgegeven, moet komende tijd verder worden uitgewerkt. Wel zijn de eerste ideeën hierover gevormd op basis van een aantal interne discussiebijeenkomsten met projectmanagers, medewerkers juridische plannen en medewerkers beleidscommunicatie en programmering van de gemeente Breda. Zo zal de gemeente Breda, om het draagvlak voor geplande bedrijventerreinontwikkeling bij de dorpen (o.a. Bavel-Zuid) moeten vergroten, door te werken aan een breed gedragen imago van Breda als een Bourgondische stad waar het fijn is om te werken. Het ontwikkelen en inzetten van een goede communicatiestrategie is hiervoor noodzakelijk. Verder moet – bijvoorbeeld in een protocol / handboek – duidelijker worden uitgewerkt welke wijze van communicatie en participatie gewenst is in de diverse fases van een bedrijventerreinontwikkeling. Wat is de rol van de gemeente? En wat de rol van de diverse andere actoren in o.a. de ideeënfase, ontwikkelingsfase en herstructureringsfase van een bedrijventerrein?

6.7 Belangrijke randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering

Intensivering van het accountmanagement

Om een sterk samenhangend bedrijventerreinenbeleid te kunnen voeren en daarmee zo zorgvuldig mogelijk met de ruimte voor bedrijven om te gaan, zet de gemeente Breda in op intensiever relatiebeheer in de vorm van (proactieve) acquisitie en accountmanagement.¹²

Zowel richting het bestaande bedrijfsleven als nieuwe bedrijven, zoekt de gemeente Breda via het actief accountmanagement manieren waarop ruimtewinst op haar bedrijventerreinen op een marktconforme manier gerealiseerd kan worden (toepassing SER-ladder). Gezien het huidige ruimtegebrek en de overmatige belangstelling van bedrijven van buitenaf voor vestiging in Breda, betekent intensiever accountmanagement vooral een actiever relatiebeheer met het gevestigde bedrijfsleven. Door regelmatig werkbezoeken bij Bredase bedrijven, maar ook door het monitoren van de grootste en snelst groeiende bedrijven in de gemeente Breda, kan een goed en actueel beeld gekregen worden van het gegeven of er mogelijk bedrijven voor een locatiebeslissing staan.

Actiever accountmanagement heeft organisatorische consequenties. Bij voorkeur wordt er gewerkt met in de vorm van accountteams, die uit verschillende beleidsvelden komen (interdisciplinaire aanpak). Zo kan integraal worden gewerkt. In 2008 is een notitie opgesteld die het economisch relatiebeheer van de gemeente Breda beter in de organisatie verankerd en is de ambtelijke capaciteit uitgebreid door het aantrekken van twee nieuwe (tijdelijk voor 3 jaar) accountmanagers op de afdeling Economische Zaken.

Benutting van de nieuwe Wro als hefboom voor (regionaal en samenhangend) bedrijventerreinenbeleid

Door de Wro komen er meer verantwoordelijkheden op het gemeentelijke schaalniveau te liggen. Omdat de afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen zich vooral op regionaal niveau afspeelt, is het van belang dat de regio als scharnier fungeert tussen de kaders van rijk en provincie en de gemeentelijke planning en ontwikkeling van terreinen.

¹² Actiepunt uit de Economische Impulsnota 'Actief de markt op'.

Zo kan effectief vorm worden gegeven aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt, waar sprake is van afstemming tussen gemeenten in plaats van concurrentie.

De Wro kan ook in belangrijke mate bijdragen aan het realiseren van een kwaliteitsslag op terreinen. Samen met de provincie kan de inhoud van bestemmingsplannen worden bepaald en hoe gemeenten met (kwaliteit van) bedrijventerreinen en ruimtelijke ordening omgaan. Een eerste globale analyse van Stec Groep (Verbetering kwaliteit snelwegzone: bedrijventerreinen, Stec Groep in opdracht van Ministerie van VROM, 2007), toont aan dat de Wro kansen biedt voor sturing op een groot aantal kwaliteitsindicatoren van bedrijventerreinen, inclusief de locatiekeuze. Het betreft uiteraard vooral de 'ruimtelijke' indicatoren.

Zoals al eerder genoemd biedt de Wro mogelijkheden voor kostenverhaal. In het kader van de aanpassing van de Structuurvisie Breda 2020 zullen de ruimtelijke ontwikkelingen worden bepaald en nader gemotiveerd waarvoor een bijdrage gevraagd wordt in anterieure overeenkomsten.

Versterking van het parkmanagement

"Een modern bedrijventerrein is méér dan de optelsom van losse bedrijfsgebouwen. Ook al zijn die gebouwen heel belangrijk; de buitenruimte moet ook schoon, heel en veilig zijn, om maar wat te noemen. Bovendien hechten bedrijven in steeds meer sectoren waarde aan extra's. Zijn er collectieve voorzieningen zoals beveiliging, kinderopvang, een sportzaal, een arbodienst of een restaurant? Wordt er wat gedaan aan milieuzorg, energiemangement en vervoerscoördinatie? Met deze extra's wordt een bedrijventerrein veeleer een bedrijvengemeenschap; een omgeving waarin bedrijven zo goed mogelijk kunnen gedijen en die aangenaam is voor iedereen, ook in de toekomst. Een bedrijventerrein dat tegemoet komt aan dergelijke behoeften kan niet zonder goed parkmanagement. Daarbij gaat het om het sturen van de inrichting van een terrein, het 'managen' van voorzieningen en het beheren van openbare en private ruimten. Marktpartijen en overheid hebben daarin een gedeelde verantwoordelijkheid. Samen zorgen zij voor een optimale kwaliteit van werklocaties, nu en op (zeer) lange termijn"¹³

Duurzaam beheer, daaronder begrepen een tijdige investering in vernieuwing, moet voorkomen dat de snelle veroudering van bedrijventerrein gewoon doorgaat. Gemeenten kunnen daartoe een minimaal vereist parkmanagement tot standaard maken door:

- Bij nieuwe terreinen parkmanagement verplicht te stellen. Verkoopvoorwaarden met kettingbeding bieden daarvoor voldoende mogelijkheden;
- Bij bestaande terreinen in goed overleg tussen bedrijven en gebiedsbeheer (veelal de gemeente zelf) zoveel mogelijk tot de opzet van parkmanagement te komen. De Experimentenwet BGV-zones kan daaraan een impuls geven;¹⁴
- Bij herstructurering van terreinen de opzet van parkmanagement als voorwaarde voor financiële steun te gaan stellen. Ook hier kan het BGV-instrument relevant zijn.

Over de BGV-wet zelf kan opgemerkt worden dat de aantrekkelijkheid daarvan voor het 'veld' nog zeer onzeker is:

- de regeling is vooralsnog experimenteel en heeft derhalve een tijdelijk karakter;
- in verband daarmee is een beperkte instapperiode voor ondernemers voorzien, waarna andere belangstellende moeten wachten op een evaluatie die tot 2015 kan duren;
- gemeenten zijn vrij om wel of niet aan de instelling van BGV-zones mee te werken;
- behoudens de mogelijkheid van gemeentelijke subsidies, niet is voorzien in financiële stimulering van BGV-zones.

¹³ Handreiking parkmanagement, Ministerie van EZ, 2002.

¹⁴ Bedrijfsgerichte Gebiedsverbetering.

De gemeente Breda zorgt op al haar terreinen (wijkwerkterreinen en particuliere terreinen uitgezonderd) voor een basispakket parkmanagement. Binnen het basispakket parkmanagement kunnen zaken als collectieve beveiliging, groenonderhoud en bewegwijzering worden geregeld. Voor bestaande terreinen geldt dat invoeren van beheer / parkmanagement behoorlijk lastig is. Voor nieuwe terreinen kunnen vestigers via het uitgiftecontract worden verplicht deel te nemen aan het basispakket. De kosten voor deze services kunnen bij nieuwe bedrijventerreinen worden verdisconteerd in de grondprijs. Bij voorkeur gebeurt dit eenmalig, door de grondprijs met een paar euro per m² te verhogen.

Voor 'zwaardere' vormen van parkmanagement is, in het geval van bestaande terreinen, absoluut het draagvlak en de behoefte vanuit ondernemers leidend. Bij nieuwe terreinen zijn deze uitgebreidere vormen van beheer makkelijker bij aanvang te realiseren.

Het pluspakket bevat diensten en voorzieningen die niet voor alle bedrijven relevant zijn, maar als extra service aangeboden kunnen worden. Omvang en inhoud van 'de plus' is afhankelijk van de behoeften van de bedrijven op het terrein. De verantwoordelijkheid voor de invulling van het pluspakket ligt ook zoveel mogelijk bij de bedrijven op het terrein. De rol van de gemeente is beperkt en heeft bijvoorbeeld betrekking op initiatieven die een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben. Daarbij kan worden gedacht aan investeringen op het gebied van milieu, zoals energiebesparingsmaatregelen als warmtekrachtkoppeling, warmte koude netten, windmolens en gescheiden watersystemen etc. Maar ook contractbeheer van b.v. afval en energie inkopen. Op de terreinen Steenakker, Krogten en Emer-Hinterlaken en recentelijk Hazeldonk-Meer zijn uitgebreidere vormen van parkmanagement in werking.

Gesteld mag worden dat parkmanagement een instrument is dat nog volop in ontwikkeling is en met sterk wisselend succes wordt toegepast.

In Breda is geen samenhangende visie op c.q. uitvoering van parkmanagement, zoals bijvoorbeeld in Tilburg (TCN voert daar het parkmanagement uit voor de gemeente). De gemeente Breda wil deze samenhangende visie de komende jaren ontwikkelen, waarbij een evaluatie van de huidige praktijk wordt meegenomen. Met name de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente bij parkmanagement moet helder in beeld worden gebracht.

Inzetten op beheer en onderhoud

Goed beheer en onderhoud kunnen bijdragen aan het garanderen van de kwaliteit van bedrijventerreinen op langere termijn. Het werkelijk beheerniveau op Bredase bedrijventerreinen voldoet vaak niet aan het gewenste niveau en voldoet daarmee ook niet aan de verwachtingen van de ondernemers. Feit is dat, in tegenstelling tot nieuwe woonwijken, bij de realisering van nieuwe bedrijventerreinen tot nog toe geen additionele middelen beschikbaar worden gesteld voor onderhoud en beheer (areaaluitbreiding). De huidige wijze van beheer en onderhoud van bedrijventerreinen dient geëvalueerd te worden, waarbij het aspect van de areaaluitbreiding wordt meegenomen. Tevens kan hierbij worden meegenomen welke rol ondernemers eventueel op dit vlak kunnen spelen.

Een goede staat en het beheer van de openbare ruimte is een van de belangrijkste punten die het bedrijfsleven aandraagt.

Achterstallig onderhoud is funest voor een gezond beheer van de bedrijventerreinen. Zij zorgen ervoor dat een groot deel van het beheerbudget besteed moet worden aan het herstel van de openbare ruimte.

Zolang er nog op grote schaal achterstallig onderhoud is kan er geen sprake zijn van duurzaam beheer van de openbare ruimte.

Tot nu toe hebben subsidies van het rijk, provincie en europa een deel van die problematiek kunnen oplossen, alleen gelden er zware eisen aan de subsidievoorwaarden, b.v. dat er sprake moet zijn van structuurversterking (nieuwe infra). Dit is zeker niet overal mogelijk.

Pas als er budget is om een goede openbare ruimte liggen er kansen om met het bedrijfsleven afspraken te maken om samen het budget van het beheer op ons te nemen.

Een groter onderhoudsbudget voor bedrijfsterreinen om dit probleem op te lossen is noodzakelijk. Het wegwerken van het achterstallig onderhoud moet prioriteit hebben.

Vraag en aanbod monitoren

De vraagruimte voor Breda gaat uit van het hoogste groeiscenario in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Zo kan voldoende planologische ruimte worden gereserveerd voor nieuw te ontwikkelen terreinen. Belangrijk, omdat de planontwikkeling vaak al zo'n 7 tot 10 jaar in beslag neemt en zo ook ingespeeld kan worden op onvoorziene ontwikkelingen. Niemand weet immers zeker of de vraagprognose ook daadwerkelijk gaat uitkomen, misschien valt de economische groei wel tegen. Ook transformatieplannen zijn geen 'zekerheid', bovendien is het lastig om de exacte uitplaatsingvraag te voorspellen¹⁵. Verder moet afgewacht worden hoe zachte plannen als Breda-West/Prinsenbeek zich ontwikkelen. Mocht na enkele jaren blijken dat een ander behoeftescenario toch beter 'past', dan moeten plannen bijgestuurd kunnen worden om overaanbod en leegstand op (op oude en nieuwe terreinen) te verkleinen. De keuze van grondpositie en uitgifte kan hierop afgestemd worden.

Het is dus belangrijk om tussentijds de daadwerkelijke ontwikkelingen te monitoren om zo goed op de hoogte te (kunnen) blijven van wensen en eisen en de ontwikkelingen op de Bredase bedrijventerreinenmarkt. Indien nodig kan dan bijsturing plaatsvinden. Bovendien kan de informatie uit deze monitoring als goede input worden gebruikt voor de onderbouwing van de aanleg van individuele terreinen. De vraagprognose op gemeentelijk niveau is hiervoor immers niet toereikend / realistisch. Voor de planvorming (bestemmingsplan) van een nieuw terrein is een aparte behoefteonderbouwing (kwantitatief en kwalitatief) gewenst.

De gemeente Breda beschikt al over vier instrumenten om de ontwikkelingen goed in beeld te brengen: de vastgoedmarktmonitor Breda, de jaarlijkse IBIS enquête, de regionale bedrijventerreinenmonitor en regionale bedrijvenenquête, die jaarlijks in SES-verband worden opgesteld. Het is vooral zaak de diverse instrumenten goed bij elkaar te brengen, zodat informatie niet versnipperd raakt. Dit in het belang van een duidelijkheid bedrijventerreinenbeleid in de komende jaren. Richting ondernemers is het van belang om heldere cijfers te kunnen communiceren en helemaal op de hoogte te zijn wat de vestigingsmogelijkheden voor hen zijn in de gemeente.

Aanvullend op de al bestaande instrumenten, zal de NV BrIM een database ontwikkelen waarin het actuele aanbod aan bedrijfspanden wordt opgenomen. Dit actiepunt is opgenomen in de Economische Impulsnota en is een belangrijk instrument voor een betere benutting van bestaande werklocaties in het Bredase.

¹⁵ Bedrijven kunnen 'afsterven' of een minder grote ruimtebehoefte hebben dan de huidige omdat nieuwbouw efficiencyvoordelen biedt.

7. DE MIDDELEN

Personele capaciteit

De geformuleerde ambities ten aanzien van zowel de herstructurering als de nieuwe uitleg, zal een hoge inzet van de gemeentelijke organisatie vragen.

Binnen de afdeling Economische Zaken is het cluster Ruimte & Regio verantwoordelijk voor het vormgeven van een samenhangend bedrijventerreinenbeleid (herstructurering en nieuwe uitleg), het oplossen van ruimtevragen van ondernemers en het uitbrengen van ruimtelijk-economische adviezen aan andere gemeentelijke afdelingen. Zij doet dit in nauwe samenwerking met de N.V. BRiM, andere overheden en partners in de regio.

Binnen diverse andere afdelingen is eveneens personele capaciteit beschikbaar voor activiteiten gericht op bedrijventerreinen. Het zwaartepunt ligt bij afdelingen als Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplannen, stedenbouw e.d.), Grondbedrijf, Planeconomie en Projectmanagement (Bavel-zuid, Rithmeester Park, e.d.).

Bekeken moet worden of en zo ja hoe, interne procedures en samenwerking tussen de verschillende afdelingen verbeterd kunnen worden.

Financiële capaciteit

De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en zeker ook de herstructurering van bestaande terreinen vraagt om aanzienlijke investeringen. De daadwerkelijke omvang hiervan is nu niet volledig in beeld te brengen. Wel is zeker dat de gemeente deze lasten niet alleen kan dragen. Ook andere overheden en het bedrijfsleven moeten hier aan bijdragen. De Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen geeft in haar advies aan dat slim (financieel) management en de inzet van (nieuwe) (financiële) instrumenten van belang is. Te denken valt aan: het koppelen van eigen middelen aan externe subsidiestromen, PPS-constructies, maar ook aan verevening en/of heffing, grondprijsverhoging en fiscale instrumenten. De ontwikkeling van veel van deze instrumenten staat nog in de kinderschoenen. De (on) mogelijkheden die de Wro en de daarin opgenomen Grexwet bieden, dient nog te worden uitgekristalliseerd. Bedacht moet ook worden dat niet alleen de gemeente, maar de provincie en het rijk in deze een belangrijke rol spelen. Breda zal de ontwikkelingen op de voet volgen en afwegen welke (financiële) instrumentenmix het best past bij de Bredase situatie.

Herstructurering

Qua herstructurering geeft de gemeente Breda de komende jaren prioriteit aan de gebieden: Emer/Krogten/Hintelaken, Hazeldonk en het Greenery-terrein. Dit laatste terrein betreft een private ontwikkeling, wat echter niet wil zeggen dat de overheid daar geen investeringen hoeft te plegen. Van welke omvang deze zijn valt nog niet aan te geven.

De gezamenlijke herstructureringsprojecten die op Hazeldonk zijn of worden uitgevoerd, vragen vooralsnog een investering van ongeveer 5 miljoen euro. De dekking van deze kosten is vrijwel geheel rond. De herstructurering van het Douaneterrein is hier echter nog niet in meegenomen.

Voor de herstructurering van Emer/Krogten/Hintelaken is op dit moment een investering voorzien van ruim 29 miljoen euro. Voor 17,7 miljoen euro moet nog dekking worden gevonden, terwijl voor nog eens 3.707.000 euro subsidie-aanvragen lopen. Met name op de Krogten is sprake van veel private ontwikkelingen. Het project "Hoek Konijnenberg-Prinsenhil" is hier een concreet voorbeeld van.

Naast de genoemde prioriteitsgebieden zullen ongetwijfeld ook andere terreinen enige vorm van herstructurering of revitalisering vragen. De kosten hiervan vallen nog niet in te schatten. In onderstaand financiële overzicht is de PM-post "herstructurering overige terreinen" opgenomen.

De financiële opgave van de herstructurering zal voortdurend worden gevolgd en bijgestuurd. Zoals hierboven reeds is aangegeven zal op creatieve wijze worden gezocht naar voldoende middelen om de Bredase herstructureringsopgave te bekostigen. De inzet van gemeentelijke middelen blijft noodzakelijk om externe financiering en subsidiëring ook in toekomst binnen te kunnen halen.

In de monitor die wordt opgesteld zal het multiplier-effect van de gemeentelijke investeringen worden opgenomen. Uit onderstaande tabel valt wel op te maken wat Breda aan andere overheidssubsidies heeft gekregen, maar de omvang van de private investeringen is nog niet in beeld. Dit wordt nader onderzocht.

Tabel: Financiële opgave herstructurering

Kosten Herstructurering Excl. BTW.	Totale kosten	Dekking				Totale dekking
		Rijk	EU/ provincie	Overig/ Privaat	Gemeente	
Projecten						
Hazeldonk uitgevoerd						
Rondweg, interne wegen en toegangswegen	€ 2.798.398					
Hazeldonk, parkman., promotie, beveiliging, breedband	€ 1.368.988					
Totaal	€ 4.167.386	1.536.886	1.565.500	580.000	€ 485.000	€ 4.167.386
Hazeldonk gepland						
Entree Hazeldonk	€ 516.000	€ 260.000		€ 150.000	€ 128.689	€ 538.689
Entree Douaneterrein	€ 300.000	€ 100.000			€ 185.177	€ 285.177
Herstructurering Douaneterrein e.o.	PM					
Totaal	€ 816.000	€ 360.000		€ 150.000	€ 313.866	€ 823.866
Totaal Hazeldonk	€ 4.983.386	€ 1.896.886	€ 1.565.500	€ 730.000	€ 798.866	€ 4.991.252
Emer/Krogten/Hintelaken						
Hazepad, ontsluiting en reconstructie	€ 2.291.500	€ 1.145.750			€ 1.145.750	€ 2.291.500
Parkmanagement / convenanten / BV	PM					
Hoek Konijnenberg-Prinsenhil	€ 5.000.000					
Ontsluiting bedrijven Terheijdenseweg/Spinola	€ 2.248.000	€ 1.124.000			€ 1.034.143	€ 2.158.143
Steenen Hoofd, reconstructie	€ 1.600.000	€ 283.193		PM	€ 1.316.807	€ 1.600.000
Havenam Kruwelaarshaven / eiland, herontwikkeling	€ 4.000.000	PM	PM	PM	PM	
Diverse projecten Emer/Hintelaken: Ontsluiting intern en extern Herontwikkeling CSM- putten/Holleman; Overige water/groen/Via Breda/ kleine projecten; Doortrekken Rudonk	€ 8.000.000		€ 2.433.000		€ 1.583.193	€ 4.016.193
Rudonk / Franse Akker	€ 1.400.000	€ 716.807			€ 613.638	€ 1.330.445
Afsluiten en herinrichting Markkade	€ 2.720.000				PM	
Hoek Spinveld Backer en Ruebweg	€ 1.500.000				PM	
Beeldkwaliteit oude Baan / heront.	€ 250.000				PM	
Ontsluiting Achter Emer zie ontsluiting Emer	€ 100.000				PM	
Totaal Emer/Krogten/Hintelaken	€ 29.109.500	€ 3.269.750	€ 2.433.000	€ 0	€ 5.693.531	€ 11.396.281
Greenery / Beneluxpark	PM					
Herstructurering overige terreinen	PM					
Totaal herstructurering	€ 34.092.886	€ 5.166.636	€ 3.998.500	€ 730.000	€ 6.492.397	€ 16.387.533

Nog niet gedekt	€ 17.705.353
In aanvraag	€ 3.707.000
Totaal nog niet gedekt	€ 21.412.353

8. UITVOERINGSPROGRAMMA

Onderstaand is het uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen weergegeven.

Doelen	Voorgenomen actie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 e.v.
Realiseren van voldoende nieuwe terreinen									
Bavel Zuid (53 ha netto)	Planvorming, realisering en uitgifte								
Werkdonken (3 ha netto)	Planvorming, realisering en uitgifte								
De Wig (12 ha netto)	Planvorming, realisering en uitgifte								
Hoogend uitbreiding (6 ha netto)	Planvorming, realisering en uitgifte								
Bavelse Berg (2 ha netto)	Planvorming, realisering en uitgifte								
Breda-West/Prins en beek (40 ha netto)	Onderzoek								
Vergrotten planologische ruimte	Onderzoek								
Digit Park (3,3 ha netto)	realisering en uitgifte								
Betere benutting van de bestaande terreinen									
Hazeldonk									
Herstructurering (43 ha), Kavels (7 ha netto)									
	Rondweg, interne wegen en toegangswegen								
	Hazeldonk, parkman., promotie, beveiliging, breedband								
	Entree Hazeldonk								
	Entree Douaneterrein								
	Herstructurering Douaneterrein e.o.								
Emer/Krogten/Hintelaken									
Herstructurering (109 ha), Kavels (30 ha)									
	Hazepad, ontsluiting en reconstructie								
	Parkmanagement / convenanten / BV								
	Hoek Konijnenberg-Prinsenhill								
	Ontsluiting bedrijven Terheijdenseweg/Spindla								
	Steenen Hoofd, reconstructie								
	Havenarm Krouwelaarshaven / eiland, herontwikkeling								
	Parkmanagement / convenanten / BV								
	Rudonk / Franse Akker								
	Afsluiten en herinrichting Markkade								
	Hoek Spinveld Backer en Ruebweg								
	Beeldkwaliteit oude Baan / heront.								
	Ontsluiting Achter Emer								
	Ontsluiting Emer/Hintelaken (intern / extern)								
	Herontwikkeling CSM putten / Holleman								
	Overige water/groen/Via Breda/kleine proj.								
	Doortrekken Rudonk								
Greenery-terrein									
Herstructurering (22 ha), Kavels (17 ha netto)	Planvorming, realisering								
Samenhangend bedrijventerreinenbeleid									
Instrumentarium	Ontwikkelen instrumentenmix								
Accountmanagement/Acquisitie	Proactief, bv door gebruik ruimteplanner, intensivering								
Intrageenteelike samenwerking	Extra inzet op de verbetering van interne processen								
Vastgoedmarktmonitor	Jaarlijks opstellen vastgoedmarktmonitor								
Bedrijventerreinenmonitor	Ontwikkelen bedrijventerreinenmonitor								
Leegstaande bedrijfsruimten	Ontw. Database actueel aanbod aan bedrijfsruimten								
Parkmanagement	Evaluatie, nieuw beleid								
Kantoren	Opstellen kantorenbeleid								
Segmentering									
Regio	Vestigingsmilieu regionaal afstemmen								
Bestemmingsplannen	Vertalen BT-beleid in bestemmingsplannen								
Monitoring	Monitoren vraagbehoefte								
Regionale afstemming									
Werkgroep werken Stedelijke Regio Breda-Tilburg	Opstellen regionale BT visie stedelijke regio Breda-Tilburg								
Werkgroep werken Stedelijke Regio Breda-Tilburg	Overleg, afstemming en samenwerking								
Regionaal Afstemmingsoverleg West-Brabant (RAB)	Opstellen regionale BT visie West-Brabant								
Regionaal Afstemmingsoverleg West-Brabant (RAB)	Overleg, afstemming en samenwerking								
Breda-Dordrecht/Drechtsteden	Overleg, afstemming en samenwerking								
Provincie	Overleg, afstemming en samenwerking								
Afstemming met (lokale) belanghebbenden									
Accountmanagement	Realiseren extra capaciteit								
Accountmanagement	150 reguliere werkbezoeken per jaar								
Bedrijvenverenigingen	Overleg met de 7 Bredase bedrijventerreinverenigingen								
Bedrijvenenquête	Uitvoeren Bedrijvenenquête								
Beleidsontwikkeling	Overleg en afstemming								
Zorgvuldig, duurzaam en veilig ruimtegebruik									
Beveiligingsaanpak bedrijventerreinen	4 geïmplementeerde beveiligingsplannen								
Collectieve beveiliging	Periodiek overleg met partners/SBBB								
Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	1 pilot op bestaand en 1 pilot op nieuw terrein								
Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik	Maatregelen opnemen in bestemmingsplannen								
Experimentenwet Bedrijfsgerichte gebiedsverbetering	Minimaal 1 pilot								
Beheer en onderhoud	Onderzoek bekostiging beheer en onderhoud op BT								
Goede landschappelijke inpassing									
Beeldkwaliteit	Opstellen beeldkwaliteitsplannen								
Beeldkwaliteit	Verankeren beeldkwaliteit in bestemmingsplannen								

9. CONSULTATIE

In de Bredase inspraakverordening is geregeld dat het bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangegeven is dat inspraak in beginsel mogelijk is op alle terreinen van het gemeentelijk bestuur. Inspraak wordt altijd verleend indien de wet daartoe verplicht en op de wijze waartoe de wet verplicht. Voor de Structuurvisie zijn in de nWro geen procedureregels opgenomen. Dit betekent dat de gemeente vrij is inhoud te geven aan de wijze van inspraak. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het overleg en de afstemming over deze structuurvisie met andere bestuurlagen, burgers en maatschappelijke organisaties vorm en inhoud is gegeven.

Tijdens de totstandkoming van deze structuurvisie zijn diverse consultatiemomenten ingelast. Bedrijven, belangenorganisaties, burgers, ambtenaren, bestuurders, buurgemeenten, andere overheden en overige belanghebbenden is de mogelijkheid geboden hun reactie op de plannen kenbaar te maken en input te leveren.

Startbijeenkomst

Op 13 juni 2007 is een inventariserende workshop gehouden. Vertegenwoordigers van diverse beleidsvelden van de gemeente en externe partijen (o.a. KvK, makelaars, BMF) hebben hieraan deelgenomen. De belangrijkste knelpunten en kansen zijn in beeld gebracht en er is nagedacht over de eerste lijnen voor het Bredase bedrijventerreinenbeleid. Op basis van deze sessie zijn de gemeente Breda en Stec Groep samen begonnen met het opstellen van een concept structuurvisie bedrijventerreinen.

Interne discussiebijeenkomst gemeente Breda

Op 29 juni 2007 heeft een discussie plaatsgevonden met projectmanagers die betrokken zijn bij de grote ruimtelijke projecten in de stad, vertegenwoordigers van de afdelingen Communicatie, Juridische plannen, Beleid en Programmering en Stedelijke Vernieuwing over het betrekken van belanghebbenden bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse mensen uit de lijnorganisatie. Op basis van deze gesprekken is een notitie opgesteld dat aanbevelingen doet voor een communicatiestrategie (zie hoofdstuk strategie).

Bespreking in College van B&W

In november 2007 heeft bespreking van de concept structuurvisie plaatsgevonden in het College van B&W. Het College heeft de structuurvisie vrijgegeven voor bespreking in de raadscommissie Onderwijs en Economie.

Consultatie belangenorganisaties en deskundigen

Binnen het dualistische systeem heeft de raadscommissie de mogelijkheid zelf haar eigen consultatie te organiseren. Zij heeft hiervan gebruik gemaakt door op 23 januari een pre-consultatiebijeenkomst te organiseren met stakeholders. De geleverde input is door de commissieleden meegenomen bij de bespreking van de concept structuurvisie in de raadscommissievergadering van 29 januari 2008.

Bespreking in Raadscommissie Onderwijs en Economie

Op 29 januari 2008 heeft bespreking van de concept structuurvisie plaatsgevonden in de Raadscommissie Onderwijs en Economie. De Commissie heeft de concept structuurvisie vrijgegeven voor openbare algemene consultatie.

Consultatiebijeenkomst en tervisielegging

Op 25 maart 2008 is een consultatiebijeenkomst georganiseerd voor alle belanghebbenden en belangstellenden van het Bredase bedrijventerreinenbeleid. Aan tal van (belangen)organisaties (o.a. provincie, KvK, SES West-Brabant, buurgemeenten, bedrijventerreinverenigingen) en andere betrokkenen is de concept-nota toegezonden en is de mogelijkheid geboden schriftelijke te reageren. Tevens is de nota vier weken ter visie gelegd.

Informatieve rondrit met commissieleden

In juni 2008 heeft een informatieve rondrit plaatsgevonden met de commissieleden Onderwijs en Economie over een deel van de Bredase bedrijventerreinen. De commissieleden zijn met name geïnformeerd over de Bredase herstructureringsopgave.

Interne consultatie

Na bijstelling van de concept structuurvisie heeft wederom een interne consultatie plaatsgevonden in de maanden september en oktober 2008.

Afstemming met de provincie

In oktober 2008 heeft afstemming over de structuurvisie plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant.

Definitieve besluitvorming structuurvisie

In de maanden november en december 2008 is de structuurvisie vastgesteld door College van B&W en Gemeenteraad.