



Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 4

Registratienr: [33495]
Dienst/afdeling: VGEP/EZ

Aantal bijlagen: -1-

Betreft:

Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020.

Inleiding

Het College heeft in februari 2007 de behoefteraming van bedrijventerreinen in Breda ter bespreking aan de Raadscommissie Onderwijs en Economie aangeboden. De discussie in de Raadscommissie van 1 maart 2007 leidde tot een breed gedragen motie, welke in de Raad van 22 maart 2007 is aangenomen. 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 Stec Groep heeft de opdracht gekregen om de bedrijventerreinennota op te stellen.

Op 20 november 2007 heeft het College kennisgenomen van de concept-nota bedrijventerreinen Breda 2020 en deze ter bespreking aangeboden aan de Raadscommissie Onderwijs en Economie. Op 29 januari 2008 heeft de Commissie het concept-rapport besproken. De Commissie heeft op hoofdlijnen een positief gevoel afgegeven. Uw College is verzocht de concept-nota ter informatie en consultatie voor te leggen aan belanghebbende en betrokkenen.

De concept-nota bedrijventerreinen is vier weken ter visie gelegd. Er zijn geen schriftelijke reacties binnengekomen. Op 25 maart 2008 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op het stadskantoor. Het verslag van deze bijeenkomst is toegezonden aan de deelnemers en de leden van de Commissie. Een exemplaar van dit verslag is bijgevoegd. Een overzicht van het totale consultatietraject is te vinden in hoofdstuk 9 van de Structuurvisie Bedrijventerreinen.

Aan de vooravond van de definitieve vaststelling van de bedrijventerreinennota in College en Raad begon de discussie omtrent de gevolgen en kansen van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro) binnen de gemeentelijke organisatie serieuze vormen aan te nemen. Na rijp beraad is er voor gekozen om de bedrijventerreinenvisie om te vormen tot een Structuurvisie zoals omschreven in de nieuwe Wro.

Belangrijke voordelen hiervan zijn:

- Er ontstaan kansen voor sturing en regie;
- Het kan dienen als toetsingskader voor gemeentelijke en particuliere initiatieven;
- Een structuurvisie is uitvoeringsgericht;
- Een structuurvisie biedt wellicht mogelijkheden tot kostenverhaal.

In een brief heeft het College de genoemde argumenten aan de Commissie Onderwijs en Economie kenbaar gemaakt. Daarbij is aangegeven dat definitieve vaststelling van de structuurvisie enige tijd op zich zou laten wachten.

Inmiddels zijn ten aanzien van het kantoren- en detailhandelsbeleid trajecten in gang gezet om te komen tot structuurvisies op beide thema's. In de loop van 2009 beschikt de gemeente Breda over actuele structuurvisies voor het totale ruimtelijk-economische beleidsveld. De gemeente Breda zal daarmee tot de koplopers in Nederland behoren.

Momenteel wordt onderzocht hoe de beschikbare ruimtelijke informatie gekoppeld met sociaal-economische informatie beschikbaar kan worden gesteld in een digitaal systeem. Het digitaal beschikbaar maken van de structuurvisies is een vereiste uit de Wro.

Raadsvoorstel**Voorstel**

1. De Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 vast te stellen.
2. In te stemmen met het daarin opgenomen Uitvoeringsprogramma, met in achtneming van de financiële middelen, zoals die nu beschikbaar zijn;
3. Kennis te nemen van de (financiële) herstructureringsopgave en deze te betrekken bij de komende discussies omtrent de voorjaarsnota's en begrotingen;
4. Kennis te nemen van het gevolgde consultatietraject.

Motivering/Toelichting**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 te 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.

Doelstelling

De doelstelling van het Bredase bedrijventerreinenbeleid is drieledig:

- 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 ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijventerreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

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 ruimteveragende 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.

Raadsvoorstel

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.

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.

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. 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.



Raadsvoorstel

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. 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.



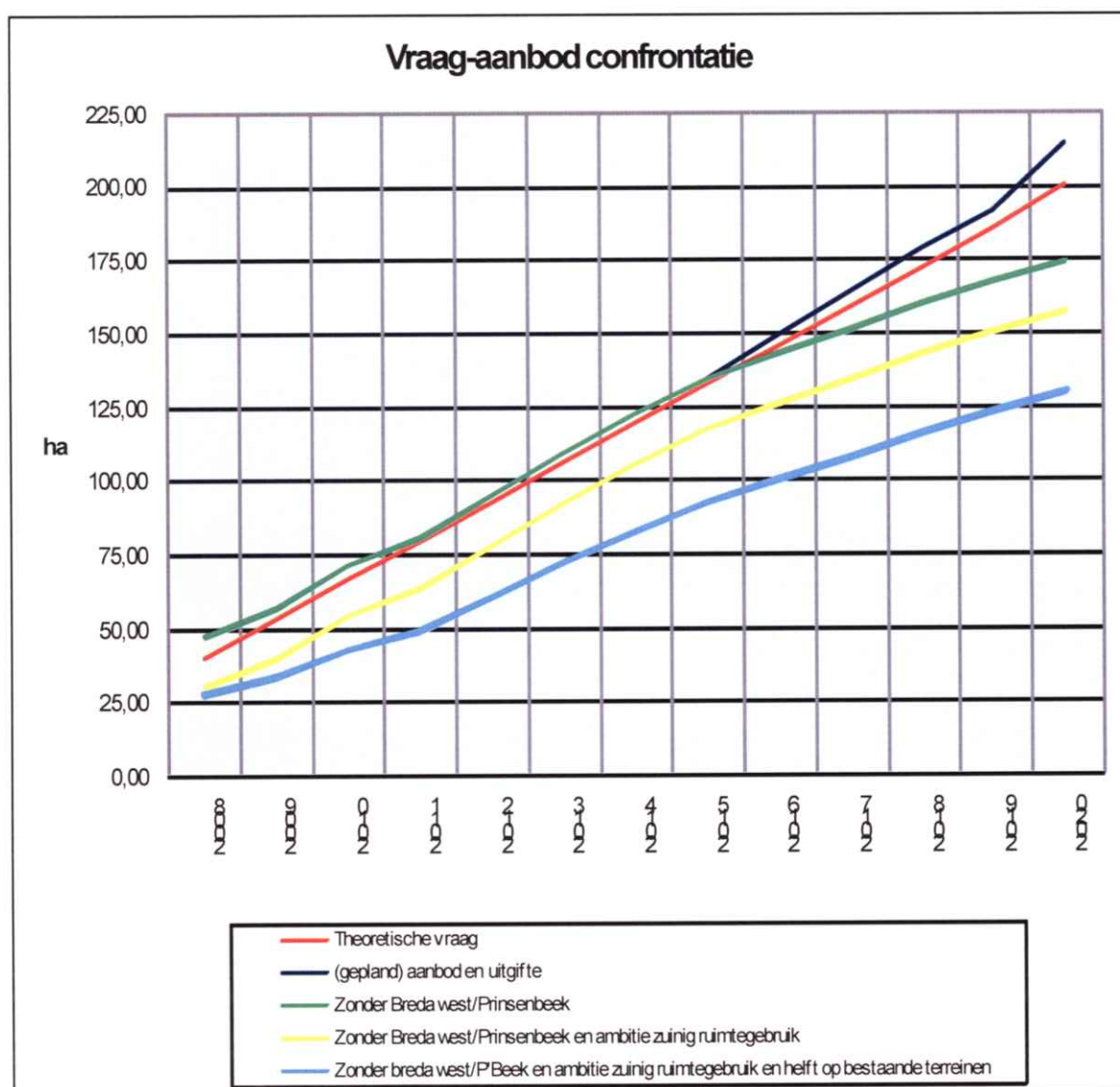
Raadsvoorstel

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.





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 netto boven op de 123 tot 147 ha netto bedrijventerrein die Breda als autonome opgave heeft in het kader van Uitwerkingsplan van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg.

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 netto bedrijventerrein moet realiseren om aan de vraag tot 2020 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 netto 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 te 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 netto).

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.



Raadsvoorstel

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 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.

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/aanbodsituatie. 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.



Raadsvoorstel

Uitvoeringsprogramma

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								
Vergroten planologische ruimte	Onderzoek								
Digit Park (3,3 ha netto)	realisering en uitgifte								
Beter 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-Prinsenhil								
	Ontsluiting bedrijven Terheijdenseweg/Spinola								
	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								
Intragemeentelijke 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	Vestigingsmilieus 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 bedrijventereinverenigingen								
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								
Experimenten/wet Bedrijfsgerichte gebiedsverbetering	Minimaal 1 pilot								
Beheer en onderhoud	Onderzoek bestkorting beheer en onderhoud op BT								
Goede landschappelijke inpassing									
Beeldkwaliteit	Opstellen beeldkwaliteitsplannen								
Beeldkwaliteit	Verankeren beeldkwaliteit in bestemmingsplannen								



Raadsvoorstel

In bovenstaand uitvoeringsprogramma is voor de meeste activiteiten niet verder vooruit gepland dan 4 jaar. Het is de bedoeling het uitvoeringsprogramma jaarlijks bij te stellen en verder vooruit te plannen.

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, grondprijshoging 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 circa 34 miljoen euro. Voor circa 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. Een aantal projecten is vooralsnog opgenomen als PM-post. Naast de genoemde prioriteitsgebieden zullen ook andere terreinen enige vorm van herstructurering of revitalisering vragen. De kosten hiervan vallen nog niet in te schatten.

Consequenties

Juridische en planologische consequenties

Een structuurvisie wordt gekarakteriseerd als een strategisch beleidsdocument. Deze structuurvisie bevat de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid op het vlak van bedrijventerreinen. In de uitvoeringsparagraaf is aangegeven hoe het beleid uitgevoerd gaat worden.

De structuurvisie werkt juridisch gezien niet door richting andere overheden en burgers. Het bindt het vaststellende overheidsorgaan zelf, dus de gemeenteraad. Ontwikkeling in overeenstemming met voorliggende visie, vinden hun onderbouwing in deze visie. Indien er nieuwe ontwikkelingen zijn die strijdig zijn met voorliggende structuurvisie, maar waarbij het toch wenselijk is dat deze gerealiseerd worden dan dient deze structuurvisie te worden herzien.

Bij de ontwikkeling van nieuwe actuele bestemmingsplannen is voorliggende structuurvisie kaderstellend en richtinggevend.

De structuurvisie heeft primair een intern structurerende werking. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten in overeenstemming zijn met de structuurvisie dan wel in overeenstemming gebracht worden met de structuurvisie. Komende 5 jaar vindt een actualisatieslag plaats van bestemmingsplannen: dit geleit op vereisten vanuit de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening. Deze bestemmingsplanplanning (die jaarlijks wordt geactualiseerd door de gemeenteraad) is leidend voor het in overeenstemming brengen van de bestemmingsplannen.

Financieel

Uit deze structuurvisie vloeien geen directe financiële consequenties voort.

Vanzelfsprekend brengen de afzonderlijk projecten in veel gevallen wel (vaak omvangrijke) financiële gevolgen met zich mee. Vooral de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen zijn kostbare aangelegenheden.

Raadsvoorstel

In onderstaand overzicht is een indicatieve financiële planning van de herstructureringsopgave weergegeven tot en met 2014. Ten aanzien van de te verwachten gemeentelijke investeringsopgave is momenteel geen sprake van een preprioriteit van College en Gemeenteraad. Het betreft de totale meerjaren-investeringsopgave, waarbij de gemeente zich, samen met externe partners en middels externe subsidies en/of co-financiering zal inspannen om de benodigde opgave te realiseren.

Financiële planning herstructurering (indicatief)

Instantie	Bron	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Gemeente	Kadernota 2007		€ 1.212.000	€ 788.000						€ 2.000.000
Gemeente	Kadernota 2009			€ 416.807	€ 791.597	€ 791.596				€ 2.000.000
Gemeente	Riool/grondbedrijf	€ 1.145.750	€ 535.420	€ 1.000.000						€ 2.681.170
Gemeente	PM				€ 1.571.796	€ 1.800.000	€ 785.000	€ 1.143.000	€ 1.143.000	€ 6.442.796
Rijk	ISV/TIPP		€ 1.536.886							€ 1.536.886
Rijk	Topper/nieuw	€ 1.145.750		€ 1.124.000						€ 2.269.750
Rijk	GSB		€ 716.807	€ 643.193						€ 1.360.000
EU/Provincie			€ 1.196.488		€ 1.216.500	€ 1.216.500				€ 3.629.488
Overig/privaat			€ 580.000	€ 150.000	€ 5.000.000					€ 5.730.000
Divers	PM				€ 1.571.796	€ 1.800.000	€ 785.000	€ 1.143.000	€ 1.143.000	€ 6.442.796
Totaal		€ 2.291.500	€ 5.777.601	€ 4.122.000	€ 10.151.689	€ 5.608.096	€ 1.570.000	€ 2.286.000	€ 2.286.000	€ 34.092.886

Hard
In aanvraag
Te realiseren

De totale herstructureringsopgave dient in de periode tot 2020 gerealiseerd te worden. Op dit moment zijn concrete herstructureringsprojecten in beeld met een looptijd tot en met 2014. Uit de indicatieve financiële planning valt af te lezen dat in deze periode van gemeentezijde een investeringsomvang wordt gevraagd van 6.442.796 euro. Deze middelen dienen zelf weer als 'trigger-money' om co-financiering uit andere bronnen (andere overheden, privaat) mogelijk te kunnen maken. De herstructureringsopgave is immers niet alleen een gemeentelijke opgave. Doorgaans kan er van worden uitgegaan dat 1 euro van de gemeente, 1 euro aan subsidie oplevert.

Zoals hierboven reeds is aangegeven dient er rekening mee te worden gehouden dat, enerzijds enkele projecten nog zijn opgenomen als PM-post en anderzijds ook in sommige niet-prioriteitsgebieden enige vorm van revitalisering op termijn nodig zal zijn.

Voorgesteld wordt om bij de komende discussies omtrent de voorjaarsnota's en begrotingen vanaf 2010, de financiering van de herstructurering te betrekken.

Naast omvangrijke (gemeentelijke) investeringen, vraagt met name de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen in toenemende mate ook om de inzet van ambtelijke capaciteit.

Steeds zijn of worden de afzonderlijke projecten ter besluitvorming aan het bestuur voorgelegd, waarbij de financiële consequenties (investering en inzet ambtelijke capaciteit) op dat moment in beeld zijn of worden gebracht.

Communicatie

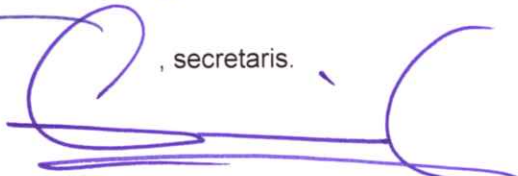
Betrokkenen krijgen de vastgestelde structuurvisie toegestuurd.

Toelichting tijdens persbriefing / persbericht

Burgemeester en wethouders van Breda,



burgemeester.



secretaris.



Raadsvoorstel

Registratienr: [33495]
Dienst/afdeling: VGEP/EZ

* Licht ter inzage:

-verslag informatiebijeenkomst Concept-Bedrijventerreinenvisie Breda 2020 d.d. 25 maart 2008.

**Als bijlage bij dit voorstel is meegezonden:

-structuurvisie Bedrijventerreinen

Commissiebehandeling

De commissie Onderwijs en Economie kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

, griffier.



Raadsbesluit

Registratienr: [33495]

Dienst/afdeling: VGEP/EZ

Aantal bijlagen: -1-

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 vast te stellen;
2. In te stemmen met het daarin opgenomen Uitvoeringsprogramma, met in achtneming van de financiële middelen, zoals die nu beschikbaar zijn;
3. Kennis te nemen van de (financiële) herstructureringsopgave en deze te betrekken bij de komende discussies omtrent de voorjaarsnota's en begrotingen;
4. Kennis te nemen van het gevolgde consultatietraject.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 januari 2009



, voorzitter.



, griffier.

