

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Roosendaal

Eindrapportage

7 april 2008

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling en scope onderzoek	2
1.3.	Onderzoeksaanpak	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Toetsingskader	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Analyseschema	7
2.3.	Normenkader	11
3.	Bedrijventerreinbeleid in bredere context	15
3.1.	Inleiding	15
3.2.	Bedrijventerreinsituatie gemeente Roosendaal	15
3.3.	Beleidsontwikkeling 2000-2007	19
3.4.	Toetsing beleid	26
4.	Kwaliteitsbehoud bestaande-nieuwe bedrijventerreinen	31
4.1.	Inleiding	31
4.2.	Kwaliteitsbehoud bestaande terreinen	31
4.3.	Afweging bestaande-nieuwe terreinen	34
4.4.	Conclusies	36
5.	Rol gemeenteraad bij bedrijventerreinenbeleid	41
5.1.	Inleiding	41
5.2.	Kaderstellende en toetsende rol	41
5.3.	Toetsing rollen	43
6.	Conclusies en aanbevelingen	47
6.1.	Inleiding	47
6.2.	Conclusies	47
6.3.	Aanbevelingen	48
7.	Bestuurlijke reactie college van B&W	51
8.	Nawoord	53
Bijlagen		
1	Gebruikte bronnen	57
2	Behandeling onderwerp bedrijventerreinen in gemeenteraad	63
3	Begrippenkader	69

VOORWOORD

Voor u ligt het eindrapport inzake het onderzoek naar bedrijventerreinen in uw gemeente zoals uitgevoerd door de Rekenkamer West-Brabant. Dit onderzoek is ook voor drie andere gemeenten tot stand gekomen. Met de aanbidding van dit rapport kunt u dan ook een koepelnotitie verwachten waarbij de rode draad uit de conclusies en aanbevelingen nader is uitgewerkt.

Het onderwerp bleek bij de uitvoering van het onderzoek zeer actueel te zijn. Dit kwam naar voren in uitspraken vanuit de landelijke politiek inzake de "schoonheid" van bedrijventerreinen, en de aandacht die in het kader van de discussies over de ontwikkeling van de Hoeksche Waard werd gegeven aan de mogelijkheden die West-Brabant zou kunnen bieden als alternatieve locatie voor de vestiging van bedrijven. Ook op lokaal niveau was en is er grote aandacht voor de ontwikkeling van bedrijventerrein, zoals onder meer blijkt uit de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Oosterhout-Oost, de gezamenlijke aanpak van Borchwerf II door de gemeenten Roosendaal en Halderberge en de verkrijging van een grote oppervlakte al eerder uitgegeven, maar nog niet benut bedrijventerrein door de gemeente Bergen op Zoom.

Ten opzichte van andere door de Rekenkamer West-Brabant uitgevoerde onderzoeken heeft het onderzoek een relatief lange looptijd gekend. Hiervoor is een tweetal hoofdoorzaken aan te wijzen.

Op de eerste plaats is voor dit onderzoek gekozen voor een onderzoek in twee fasen. Zo is in de zomerperiode 2007 eerst een uitgebreid vooronderzoek uitgevoerd om de probleemstelling aan te scherpen. Hierbij is aandacht geschonken aan de mogelijkheid tot het verkrijgen van de diverse benodigde data. In de tweede fase is de probleemstelling verder onderzocht.

Op de tweede plaats werd in deze verdiepende fase duidelijk dat het materiaal niet zo is opgebouwd dat binnen de verwachte termijn een integraal antwoord op de oorspronkelijke probleemstelling gegeven kon worden. Dit hield in dat in de tweede fase diverse bronnenonderzoeken meermaals uitgevoerd moesten worden.

Gedurende het onderzoek werd duidelijk dat afwegingen die gemeenten maken inzake bedrijventerreinen veel aspecten omvatten, als gevolg waarvan het gecompliceerd is om tot een integrale afweging te komen. Daarbij komt ook dat deze aspecten voor gemeenten slechts ten dele beïnvloedbaar zijn.

Het voorliggende onderzoek maakt duidelijk dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen van groot belang is voor de bedrijvigheid in een gemeente. Door het bieden van handvatten voor een integrale benadering hoopt de Rekenkamer West-Brabant een bijdrage aan de verdere ontwikkeling te kunnen geven.

Het veldwerk voor dit onderzoek is uitgevoerd door Buck Consultants International. Vanuit de Rekenkamer West Brabant waren de heren Sturm en Van Schadewijk eindverantwoordelijk voor het geheel. Zij werden hierbij ondersteund door de ambtelijk secretaris dhr. De Schipper.

Met dit voorwoord wil de Rekenkamer ook degenen die vanuit de gemeente bij dit onderzoek betrokken waren, hartelijk danken voor hun medewerking.

SAMENVATTING

1. Inleiding

In het jaarplan 2007 van de Rekenkamer West Brabant is voor de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Oosterhout en Roosendaal voorzien in de uitvoering van een "benchmark". Het gaat daarbij niet zozeer om een onderzoek waarbij een vergelijking wordt gemaakt op basis van kengetallen, maar om een studie naar eenzelfde onderwerp in vier gemeenten waarbij één van de oogmerken is dat de aanpak en resultaten daardoor met elkaar kunnen worden vergeleken.

Met het oog op de maatschappelijke actualiteit is de benchmark gericht op onderzoek naar het onderwerp "bedrijventerreinen":

- de beschikbaarheid van bedrijventerreinen is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling c.q. werkgelegenheid;
- veel gemeenten worden geconfronteerd met een problematiek inzake verouderde bedrijventerreinen, en staan voor de opgave om (al dan niet met behoud van de functie als bedrijventerrein) tot revitalisering te komen;
- de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen legt beslag op schaarse ruimte. Maatschappelijk is er toenemende aandacht voor de vraag of de beschikbare ruimte op de bestaande bedrijventerreinen voldoende wordt benut c.q. een betere benutting kan leiden tot een substantieel verminderde behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen;
- vanuit het perspectief van én economische én ruimtelijke ontwikkeling overstijgt de beschikbaarstelling van ruimte voor bedrijven het niveau van de individuele gemeenten. Vanuit maatschappelijk perspectief is het nodig dat gemeenten vorm en inhoud weten te geven aan samenwerking met andere gemeenten op dit terrein.

Het onderzoek is gericht op de centrale vraag "op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende functie bij:

- 1 de beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen in het algemeen;
- 2 de afweging tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit van bestaande bedrijventerreinen in het bijzonder"

In dit kader is gekeken naar:

- De bedrijventerreinsituatie in de gemeente(n), en de ontwikkelingen in de periode 2000-2007.
- De wijze waarop het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente(n) is vormgegeven en op welke wijze de inbedding daarvan in een bredere context heeft plaatsgevonden (integrale beleidsvorming/beleidsrealisatie, regionale samenwerking).
- De manier waarop, meer in het bijzonder, het beleid met betrekking tot het beheer en de benutting van bestaande bedrijventerreinen is geformuleerd en op welke wijze de

afweging tussen herstructurering/benutting van bestaande terreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen heeft plaatsgevonden.

- Op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol met betrekking tot het bedrijventerreinenbeleid in te vullen, en in hoeverre de Raad deze rollen ook daadwerkelijk invult.

Voor u ligt nu de rapportage waarin verslag wordt gedaan van de bevindingen in de gemeente Roosendaal. Separaat wordt u daarnaast een koepelnota aangeboden waarin een overkoepelende analyse wordt gemaakt van de bevindingen in de vier gemeenten.

2. Hoofdlijnen in ontwikkeling / stand van zaken gemeente Roosendaal

De bedrijventerreinen vervullen in de gemeente Roosendaal een uiterst belangrijke functie in de economische ontwikkeling. Bijna de helft van de totale werkgelegenheid in Roosendaal (47%) is geconcentreerd op bedrijventerreinen. Dit is relatief veel in verhouding tot de regio West-Brabant, waar het werkgelegenheidsbelang van bedrijventerreinen gemiddeld 38% bedraagt. Ook worden de bedrijventerreinen in Roosendaal intensief gebruikt, met gemiddeld 55 werkzame personen per ha, tegenover 31 personen gemiddeld in West-Brabant.

Terugkijkend op de periode 2000-2007 kunnen de volgende kwantitatieve ontwikkelingen worden gesignaleerd:

- ten opzichte van het jaar 2000 is de voorraad bedrijventerreinen met 108 hectare toegenomen;
- van 2000 t/m 2007 is 30,6 ha uitgegeven, onder andere op de terreinen Borchwerf II en de uitbreiding van Majoppeveld;
- de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is in de periode 2000 t/m 2006 gestegen met zo'n 2.000 arbeidsplaatsen, ofwel een toename met 12 %.

Daarbij wordt wel geconstateerd dat de uitgifte van gronden grotendeels tot stand is gekomen in de jaren 2000-2001. Nadat in de periode 2002-2004 een stagnatie is opgetreden, is de uitgifte sinds 2005 weer aangetrokken, zeker als ook de uitgifte op het Haldenbergs deel van Borchwerf II in ogenschouw wordt genomen.

Tevens wordt hierbij aangetekend dat de hiervoor genoemde maatschappelijke actualiteit ook geldt voor de gemeente Roosendaal. Met name op de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf-West is sprake van veroudering, die momenteel via herstructurering wordt aangepakt.

3. Beleidsvorming algemeen

De Rekenkamer onderkent dat het bedrijventerreinbeleid voor gemeenten slechts in beperkte mate "maakbaar" is. De aard en omvang van de bedrijfsvestigingen wordt in hoge mate beïnvloed door economische ontwikkelingen c.q. investeringsbesluiten van ondernemingen. Een aanvullende complicatie is dat voor de aanleg van nieuwe en de revitalisering van verouderde terreinen veelal een lange doorlooptijd nodig is, zodat op het

moment waarop strategische investeringsbesluiten genomen worden er nog in hoge mate onduidelijkheid is over de toekomstige (markt)situatie.

Dit neemt niet weg dat ook de gemeenten zelf daarop in betekende mate invloed kunnen uitoefenen. In het eerste deel van het onderzoek heeft de vraag centraal gestaan op welke wijze de beleidsvorming in de gemeente tot stand komt. Daarbij is in het bijzonder ook de aandacht uitgegaan naar de wijze waarop de gemeenteraad invulling heeft kunnen geven aan haar kaderstellende en controlerende rol. Bij het onderzoek heeft daarbij vanuit vijf invalshoeken een toetsing plaatsgevonden.

a. Sociaal-economische ambities

Binnen dit aandachtsveld is getoetst of in het beleid expliciet wordt aangegeven welke ambities de gemeente heeft met betrekking de toekomstige omvang van de werkgelegenheid, de aard van de economische structuur en de rol van bedrijventerreinen daarin.

De gemeente Roosendaal beschikt (nog) niet over een integrale toekomstvisie. De ambities en plannen voor de middellange en langere termijn krijgen met name inhoud via de Structuurvisie Plus, het Uitwerkingsplan Streekplan en het Economisch Actieplan. Daarbij wordt twee maal per jaar de voortgang van het Economisch Actieplan aan de raad gerapporteerd. Bovendien is in 2007 door het College een integrale bedrijventerreinennota voor de periode 2007-2011 vastgesteld en aan de raad aangeboden. Deze is echter nog niet door de raad behandeld.

De Rekenkamer constateert dat op zich sprake is van een zeer goed vorm gegeven beleidscyclus. Met het oog op de kaderstellende en controlerende rol van de raad zou deze echter nog versterkt kunnen en dienen te worden door een meer concrete benoeming van de nagestreefde resultaten. De gemeente Roosendaal zal in 2008 een Nota arbeidsmarktbeleid opstellen. Bij afwezigheid daarvan wordt het bevorderen van werkgelegenheid weliswaar als centrale doelstelling gehanteerd, maar wordt nog geen concrete invulling gegeven aan de nagestreefde omvang en aard daarvan. Daardoor is het moeilijk om te beoordelen of het bedrijventerreinenbeleid in voldoende mate aansluit op de sociaal-economische ambities van de gemeente, c.q. of in realiteit die doelen ook gerealiseerd worden.

Alhoewel in de praktijk daar wel beperkingen aan verbonden zijn, kan de gemeente de economische structuur beïnvloeden door bij de uitgifte van bedrijventerreinen eisen te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld het type bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen per hectare. In de gemeente Roosendaal is daar bewust niet voor gekozen, omdat daarmee het gevaar ontstaat dat onbedoelde belemmeringen worden opgeworpen voor uitbreiding of verplaatsing van een bedrijf. Per geval wordt bekeken in hoeverre een gegadigde voor een kavel een meerwaarde voor de lokale economie heeft.

Een aandachtspunt is daarbij wel dat de uitgifte van terreinen op Borchwerf II is opgedragen aan een CV, die het terrein in opdracht van de gemeenten Halderberge en Roosendaal en de betrokken private partij ontwikkelt en uitgeeft. Door de afrekening van de CV op (snelle) grondverkoop bestaat het gevaar dat minder passende bedrijven worden aangetrokken. De nieuwe bedrijven moeten uiteraard voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, maar zouden bijvoorbeeld qua aantal of aard van

de arbeidsplaatsen minder kunnen passen bij het (impliciete) profiel dat Roosendaal voor dit terrein voor ogen heeft.

b. Ruimtelijke en milieuambities

In dit aandachtsveld is getoetst of de gemeente in haar beleid aangeeft welke bedrijvigheid bij voorkeur of uitsluitend op bedrijventerreinen wordt gevestigd, welke eisen ze stelt ten aanzien van de locatie, ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de terreinen, en hoe ze inzet op zuinig gebruik van ruimte en milieu.

De beoordeling is overwegend positief. In het Milieubeleidsplan 2004-2008 en de nota Integrale Bedrijventerreinenbeleid wordt aan deze aspecten uitdrukkelijk aandacht gegeven. Met de invoering van het parkmanagement op Borchwerf II, en de voorgenomen invoering op de bestaande bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf wordt hieraan ook praktisch invulling gegeven.

Een aandachtspunt is wel dat in het genoemde plannen weliswaar is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een beter benutting van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen, maar er nog geen concrete uitwerking is aangetroffen van de wijze waarop dat op dat met betrekking tot de bedrijventerreinen zal worden gerealiseerd. Hierop zal in de volgende paragraaf nog nader worden ingegaan.

c. Mobiliteit

Nauw verwant aan de ruimtelijke ordening is het vraagstuk van de mobiliteit. Bedrijventerreinen leiden tot in- en uitgaande pendel van werknemers en tot vervoer van grondstoffen en eindproducten.

Bij het onderzoek is vastgesteld dat aan dit aspect voldoende aandacht wordt gegeven. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan is expliciet aandacht voor multimodaliteit, inrichting van het verkeersnet, vervoersmanagement en parkeren, en deze onderwerpen maken ook deel uit van de het integrale bedrijventerreinenbeleid.

d. Planning

Eén van de meest kritische punten in de beleidsvorming is het opstellen van een realistische raming van de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein. In de gemeente Roosendaal is deze, zoals in de meeste gemeenten het geval is, gebaseerd op de methodiek die door de provincie wordt gehanteerd. Deze systematiek gaat uit van de werkgelegenheidsontwikkeling op basis van vier lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau en vertaalt deze via kengetallen van het ruimtegebruik per arbeidsplaats naar de benodigde oppervlak aan bedrijventerreinen. De provincie hanteert een eigen Brabantvariant, die – mede op grond van de gunstige economische ontwikkeling en aantrekkelijke ligging voor grootschalige bedrijvigheid - uitgaat van een hoger groeiscenario dan het hoogste CPB-scenario.

De methodiek biedt een rationele grondslag voor het ontwikkelen van beleid, met name waar het gaat om de ontwikkeling van nieuwe terreinen. De Rekenkamer tekent daarbij wel aan dat de methodiek sterk kwantitatief gericht is, en weinig inzicht biedt in de benodigde kwaliteit en de mate van benutting van nieuwe én bestaande bedrijventerreinen.

e. Organisatie en financiering

Samenwerking met andere gemeenten

Een belangrijk aspect binnen dit aandachtsveld is de samenwerking met andere gemeenten. De horizon van een groot deel van de werknemers en bedrijven houdt niet op bij de gemeentegrens. Het doel is dus niet zozeer dat zoveel mogelijk bedrijventerreinen binnen één gemeente wordt gerealiseerd, maar dat er op regionaal niveau – rekening houdend met ruimtelijke mogelijkheden en randvoorwaarden vanuit milieubeleid en mobiliteit – voldoende ruimte wordt geboden voor een passende economische ontwikkeling en werkgelegenheid. De drie uitgangspunten van het Economisch Actieplan, samenwerking, regionaal denken en integrale aanpak, passen goed in dit beeld.

De Rekenkamer constateert dat vanuit de gemeente Roosendaal veel waarde wordt toegekend aan regionale samenwerking. Met de gemeente Bergen op Zoom is samengewerkt bij de opstelling van de StructuurvisiePlus, en met de gemeente Halderberge is een samenwerkingsverband aangegaan bij de ontwikkeling van Borchwerf II.

Anderzijds moet worden geconstateerd dat, behoudens de ontwikkeling van Borchwerf II, tot dusver er meer sprake is van informatie-uitwisseling dan van daadwerkelijke afstemming tussen gemeenten. Er zijn potentiële win-win-situaties, maar het is kennelijk lastig om tot een organisatie te komen waarlangs deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Wel is momenteel in regionaal opzicht een belangrijke omslag in denken gaande. Zo staan in de Strategische Agenda West-Brabant o.a. de volgende doelstellingen opgenomen:

- gemeenten hebben in 2010 over de behoefte aan en de realisatie van (boven-) regionale bedrijventerreinen in West-Brabant bindende afspraken gemaakt;
- gemeenten hebben op 1 januari 2009 geïnventariseerd welke bestaande (boven-) regionale bedrijventerreinen geherstructureerd moeten worden en hoe dit gefinancierd en gerealiseerd moet worden.

Financiering

Aan de ontwikkeling, beheer en onderhoud en waar nodig herstructurering van bedrijventerreinen zijn voor de gemeente aanzienlijke lasten en baten verbonden. Deze zijn in de financiële huishouding van de gemeente in verschillende delen van de begroting ondergebracht:

- de ontwikkeling van het nieuwe terrein Borchwerf II is ondergebracht in een CV, die het terrein in opdracht van de gemeenten Halderberge en Roosendaal en de betrokken private partij ontwikkelt en uitgeeft;
- de kosten van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte maken deel uit van de gemeentebrede budgetten voor onderhoud van wegen, groen, rioolbeheer etc
- de herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld gebeurt in nauwe samenwerking met bedrijventerreinenverenigingen en moet op termijn leiden tot gezamenlijk parkmanagement. Voor de financiering wordt gebruik gemaakt van Rijks-, provinciale en lokale middelen en wordt gezocht naar innovatieve publiek-private constructies.

De inrichting van de financiële huishouding is vooral van belang voor de mogelijkheden om binnen het geheel van bedrijventerreinen tot een integrale afweging te kunnen komen bij de beleidsvorming over nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nog nader ingegaan.

4. Kwaliteitsbehoud bestaande bedrijventerreinen en afweging bestaande-nieuwe terreinen

Met het oog op de maatschappelijke actualiteit is de aandacht in dit onderzoek in het bijzonder ook gericht op de wijze waarop in beleid en praktijk een afweging plaats vindt tussen het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit op bestaande bedrijventerreinen. De Rekenkamer constateert daarbij een spanning tussen twee tegengestelde opvattingen:

- enerzijds de opvatting dat op bestaande terreinen veelal sprake is van een substantiële onderbenutting van de beschikbare ruimte, met als consequentie dat door gerichte aandacht voor betere benutting een toenemend ruimtebeslag voor nieuwe terreinen kan worden vermeden;
- anderzijds de opvatting dat er slechts in beperkte mate sprake is van onderbenutting c.q. van mogelijkheden tot intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in verband met onder meer gevestigde eigendomsrechten, waardoor een betere capaciteitsbenutting zo complex is dat dit geen volwaardig en tijdig alternatief vormt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Onderzocht is op welke wijze de gemeente Roosendaal zich in dit opzicht in beleid c.q. concrete acties opstelt. Daarbij is de aandacht niet alleen gericht op nu al verouderde bedrijventerreinen, maar ook op:

- de informatie die binnen de gemeente beschikbaar is over de mate waarin sprake is van onderbenutting op bestaande bedrijventerreinen;
- het beleid dat de gemeente in meer algemene zin voert om achteruitgang in kwaliteit en benutting van bedrijventerreinen tegen te gaan.
- financiële aspecten die een rol kunnen spelen bij de beleidsvorming m.b.t. nieuwe en bestaande bedrijventerreinen.

Beleid gemeente Roosendaal

In de beleidsvorming en praktijk in de gemeente Roosendaal is er niet zozeer sprake van een afweging tussen een betere benutting van bestaande terreinen versus de ontwikkeling van nieuwe terreinen, maar van een gelijktijdige ontwikkeling langs beide sporen. Het tijdspad van de herstructurering van een bedrijventerrein is volgens de gemeentelijke gesprekspartners tenminste zo ongewis als dat van nieuwontwikkeling en de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen is dan ook niet volgtijdig te maken. Daar komt nog bij dat bij herstructurering van een bestaand terrein enige 'schuifruimte' nodig is, die alleen op nieuw terrein kan worden gevonden. Herstructurering en nieuwontwikkeling moeten dan ook bij voorkeur gelijktijdig plaatsvinden. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II, de uitbreiding van Majoppeveld en de herstructurering van delen van Majoppeveld vonden de afgelopen jaren dan ook gelijktijdig plaats.

Inzicht in mate van benutting

Binnen dit twee sporenbeleid wordt de aandacht derhalve ook gericht op een betere benutting van bestaande bedrijventerreinen. Een eerste vraag die zich dan aandient is of, en zo ja, in welke mate er sprake is van onderbenutting. Binnen de gemeente Roosendaal is in dit kader een eerste verkenning uitgevoerd bij de planvorming voor herstructurering van Majoppeveld. Hierbij is nagegaan in hoeverre braakliggende grond en leegstaande panden opnieuw door bedrijven zouden kunnen worden benut. De mogelijkheden voor ruimtewinst bleken beperkt te zijn. Bovendien bleek het moeilijk in te schatten of en wanneer deze ruimte beschikbaar komt.

Alhoewel aan deze eerste verkenning geen algemeen geldende conclusies verbonden kunnen worden, onderkent de Rekenkamer dat de mogelijkheden voor het beter benutten van de ruimte op de korte termijn met het oog op praktische beperkingen veelal beperkt zullen zijn. Geadviseerd wordt daarom de aandacht niet zozeer te richten op de korte termijn, maar een aanpak te volgen waarbij:

- eerst m.b.v. kengetallen in beeld wordt gebracht of en in welke mate er op middellange termijn sprake is van potentiële mogelijkheden
- daarbij tevens te onderzoeken aan welke voorwaarden daartoe moet zijn voldaan
- beleid en planning te ontwikkelen om aan die voorwaarden te kunnen voldoen.

Tegengaan van veroudering en onderbenutting op bestaande terreinen

In verhouding tot woningbouw kenmerken bedrijventerreinen zich door een relatief snelle veroudering. Vaak wordt bij de bouw al uitgegaan van een relatief korte levensduur, met doorwerking naar de kwaliteit van de bebouwing en daarmee een verhoogd risico op snelle fysieke veroudering. Daarnaast leiden economische en technologische ontwikkelingen ook al relatief snel tot verlies aan functionaliteit. Vanuit het streven naar kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik is onderzocht welk beleid binnen de gemeente wordt gevoerd om veroudering en onderbenutting van bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan.

Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente in haar rol als beheerder van de openbare ruimte ook zelf een directe betrokkenheid heeft bij de kwaliteit van bedrijventerrein. Uitgaande van een bruto-netto verhouding van 80% wordt 20% van de ruimte beheerd door de gemeente. Omdat dit direct zichtbare ruimte betreft, heeft dit grote invloed op de ervaren kwaliteit van bedrijventerreinen.

Voor de kwaliteit van de openbare ruimte hanteert de gemeente Roosendaal een onderscheid in 5 niveaus, met indicatoren voor onder meer de kwaliteit van wegen, groen en verlichting. De kwaliteit wordt via een schouw concreet in de praktijk nagegaan. De gemeenteraad heeft uit financiële overwegingen voor onderhoud van bedrijventerreinen het kwaliteitsniveau 'minimaal' vastgesteld, hetgeen inhoudt dat wegen, groen, etc. weinig frequent worden onderhouden. De Rekenkamer heeft geen nader onderzoek gedaan naar de consequenties voor kwaliteitsbehoud, en spreekt dus ook geen oordeel over deze keuze uit. Wel wordt de vraag voorgelegd of verschillen in de mate waarin bedrijventerreinen (ook) een representatieve functie vervullen, niet zouden dienen te leiden tot verschillen in het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte.

Om de beoogde kwaliteit en het beheer op een bedrijventerrein te borgen, is het volgens de gemeente van belang een coalitie te sluiten met de gevestigde bedrijven. De gemeente

biedt nadrukkelijk de mogelijkheid om het beheer en onderhoud van de openbare en private buitenruimte over te dragen aan een parkmanagementorganisatie. Inzet van de gemeente is dat de parkmanagementorganisaties die worden opgezet op termijn bij de parkmanagementorganisatie van het nieuwe terrein Borchwerf II aansluiten om zodoende tot één beheersorganisatie te komen. In de huidige opzet vormt een betere benutting van de ruimte geen expliciet doel van het parkmanagement.

Revitalisering verouderde bedrijventerreinen

Ongeveer een kwart van de totale voorraad bedrijventerreinen wordt door de gemeente als verouderd aangemerkt. Het gaat om de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf-West. Beide terreinen worden momenteel geherstructureerd. Bij de herstructurering van deze bedrijventerreinen wordt vooral ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door investeringen in openbare ruimte en infrastructuur en het aanpakken van de verpaupering. De gemeente geeft aan dat dit misschien niet direct extra werkgelegenheid oplevert, maar wel een positief ondernemersklimaat, dat zijn weerslag heeft op de groei van de economie en tot een positief imago leidt.

Kwaliteit nieuwe bedrijventerreinen

Zoals eerder gezegd is op het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II parkmanagement opgezet om via gezamenlijk onderhoud de kwaliteit van het terrein langer in stand te houden. Bij de uitgifte hanteert de gemeente bewust geen eisen ten aanzien van het aantal arbeidsplaatsen per hectare, aangezien daarmee het gevaar ontstaat dat onbedoelde belemmeringen worden opgeworpen voor uitbreiding of verplaatsing van een bedrijf. Per aanmelding wordt bekeken in hoeverre een gegadigde voor een kavel een meerwaarde voor de lokale economie heeft. Uiteraard moeten nieuwe bedrijven wel voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Financiering

In de afweging tussen de ontwikkeling van nieuwe terreinen c.q. het beter benutten van bestaande terreinen zijn ook financiële factoren van grote invloed. Op grond van de verschillen in uitgangssituatie zijn de kosten per m² bedrijventerrein bij de herstructurering van bestaande terreinen veelal substantieel hoger dan bij de ontwikkeling van een geheel nieuw bedrijventerrein op nog onbebouwde gronden.

Hier kan een spanning optreden tussen een bedrijfseconomische en een maatschappelijke afweging van lasten en baten. In het onderzoek is daarom nagegaan of er afspraken binnen de gemeente zijn gemaakt om tot een zodanige verevening te komen dat deze financiële aspecten niet tot een ongewenste invloed op de besluitvorming leiden. Denkbaar is bijvoorbeeld dat verevening plaats vindt tussen een surplus van de uitgifte van nieuw terrein en de tekorten op herstructurering van bestaande terreinen, of het op een andere wijze voor bedrijven aantrekkelijk wordt gemaakt om zich bij voorkeur te vestigen op bestaande bedrijventerreinen. Geconstateerd wordt dat binnen de gemeente Roosendaal zulke vormen van verevening niet aanwezig zijn.

5. Conclusies en aanbevelingen

Beantwoording centrale onderzoeksvraag

De centrale vraag in het onderzoek is "op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende functie bij:

- 1 de beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen in het algemeen;
- 2 de afweging tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit van bestaande bedrijventerreinen in het bijzonder"

Beleidsvorming algemeen

Met betrekking tot de beleidsvorming in algemene zin wordt geconcludeerd dat de gemeenteraad *nadrukkelijk* in staat is gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende functie:

- het bedrijventerreinenbeleid maakt expliciet deel uit van het Economisch Actieplan, dat elke 2-4 jaar wordt geactualiseerd en jaarlijks, in samenwerking met het bedrijfsleven en de raad, wordt geëvalueerd. De samenhang die met andere beleidsterreinen bestaat, is in flankerende beleidsnota's aangegeven en (recent) in het integrale bedrijventerreinenbeleid voor de periode 2007-2011 op een omvattende manier geconcretiseerd;
- grootschalige plannen als de ontwikkeling van Borchwerf II en de herstructurering van Majoppeveld leggen voor 10-15 jaar beslag op een groot deel van de voor economische zaken beschikbare middelen en beperken daarmee de ruimte voor andere plannen. Vooral op zulke momenten komt de kaderstellende rol van de raad aan bod.

Een integrale, lange termijnvisie op ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente ontbreekt. De bedrijventerreinennota 2007-2011 geeft weliswaar een (zeer omvattend) kader op korte termijn (2007-2011), waarin verschillende belangrijke aspecten in het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente voor de komende jaren goed worden verwoord. Maar tal van zaken die daarin worden genoemd, vergen vaak een langere adem. Mogelijk kan de nieuwe toekomstvisie, die de gemeente momenteel opstelt, aandacht hieraan besteden.

De toekomstige planning van bedrijventerreinen zal in nauw overleg met de regio moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld mede afhankelijk van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek. Hierbij spelen de ontwikkeling van de arbeidsmarkt in de gemeente zelf, alsmede in de regio, maar ook de eventuele regionale opvangfunctie die aan Roosendaal wordt toegekend een rol. Het eerste pleit voor voortzetting en uitbreiding van het flankerend beleid met een lange termijnperspectief. De gemeente Roosendaal heeft hier al aanzetten toe gegeven via het bijeenbrengen van de beleidsterreinen Economische Zaken, Sociale Zaken en Onderwijs.

Het bedrijventerreinenbeleid is onderdeel van het Economisch Actieplan (EAP), waarvan de voortgang jaarlijks in de raad aan de orde komt. Via de jaarlijkse informatieverstrekking over de voortgang van het economisch beleid en de begrotingsbesprekingen is de raad in

staat haar controlerende rol uit te oefenen. Ook de jaarlijkse inzage die de raad krijgt in de stand van zaken rond uitgifte van bedrijventerreinen en werkgelegenheid draagt hieraan bij.

Afweging ontwikkelen nieuw terrein c.q. betere benutting bestaande bedrijventerreinen

Het tijdpad van de herstructurering van een bedrijventerrein is volgens de gemeente tenminste zo ongewis als dat van nieuwontwikkeling en de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen is dan ook niet volgtijdig te maken. Daar komt nog bij dat bij herstructurering van een bestaand terrein enige 'schuifruimte' nodig is, die alleen op nieuw terrein kan worden gevonden. Herstructurering en nieuwontwikkeling moeten dan ook bij voorkeur gelijktijdig plaatsvinden. In de gemeente Roosendaal is de afweging tussen revitalisering/betere benutting van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen derhalve niet expliciet gemaakt. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II, de uitbreiding van Majoppeveld en de herstructurering van delen van Majoppeveld vonden de afgelopen jaren gelijktijdig plaats. Evenals de plannen voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein zijn die voor herstructurering van bestaande terreinen door de raad vastgesteld.

Aanbevelingen

Aansluitend bij de bovenstaande conclusies doet de Rekenkamer de volgende aanbevelingen:

De *hoofdaanbeveling* die de Rekenkamer aan de raad van Roosendaal wil meegeven, is om vanuit haar kaderstellende functie het College te verzoeken te komen tot een integraal bedrijventerreinenbeleid voor de lange termijn, in samenspraak met de regio. In dit beleid worden de uiteenlopende ambities voor bestaande en nieuwe terreinen in onderlinge samenhang gezien en uitgewerkt in concrete doelen, aanpak en middelen.

Deze hoofdaanbeveling vertalen we in de volgende meer *specifieke aanbevelingen*.

De ruimtelijke lange termijnvisie (StructuurvisiePlus) geeft algemene kaders voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkeling van Roosendaal, maar bevat nauwelijks concrete, meetbare doelen ten aanzien van bijvoorbeeld omvang en aard van de toekomstige werkgelegenheid, noch een strategie om de economische ontwikkeling te faciliteren en stimuleren. De Rekenkamer onderkent weliswaar dat de ontwikkeling van de lokale economie sterk wordt beïnvloed door externe factoren en slechts beperkt 'stuurbaar' is door de gemeente, maar dat neemt niet weg dat het wenselijk is om voor factoren die wel binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen het ambitieniveau zo concreet mogelijk aan te geven. Dit vindt nu deels plaats in de nieuwe bedrijventerreinennota als het gaat om de korte termijn (2007-2011), maar tal van zaken vergen ook een langere adem.

- 1 De Rekenkamer adviseert de raad om het College te vragen in de toekomstvisie die de gemeente opstelt, de doelen en aanpak zo concreet en meetbaar mogelijk uit te werken, zodat helder wordt welke prioriteiten de gemeente de komende jaren op welke wijze gaat oppakken en wat de rol van de gemeente ten opzichte van andere partijen (bedrijfsleven, buurgemeenten, belangenpartijen, etc.) is. Ook de nieuwe nota Arbeidsmarktbeleid, die de gemeente aan het opstellen is, moet zo concreet mogelijk worden uitgewerkt, waarbij een duidelijke koppeling met het economisch beleid niet mag ontbreken.

Een belangrijk element in de beleidsvorming is de afweging tussen een beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen versus de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Vanwege de complexiteit en onduidelijke tijdspaden van zowel de ontwikkeling van nieuwe terreinen als de herstructurering van bestaande, alsmede de moeilijkheid om de mogelijke capaciteitswinst op bestaande terreinen concreet te bepalen, is een afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen niet goed mogelijk en vinden beide processen in Roosendaal gelijktijdig plaats. De raad kijkt wel kritisch naar deze afweging.

Hoewel zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt binnen het integrale bedrijventerreinenbeleid vormt, wordt geen structureel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die er op korte en langere termijn zijn om daadwerkelijk tot een betere benutting van de ruimte op bestaande terreinen te komen.

- 2 De Rekenkamer adviseert de raad om het College te verzoeken in het kader van het integrale bedrijventerreinenbeleid op lange termijn de implicaties van de gelijktijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen en revitalisering van bestaande terreinen - in verband met verhuisketens van bedrijven en financieel-economische risico's - goed in beeld te brengen, en beide processen op elkaar af te stemmen. Onderdeel hiervan is te komen tot een structurele analyse van de mogelijkheden tot betere benutting van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen (als onderdeel van de beleidsspeerpunten 'database bedrijventerreinen' en 'vastgoedmanagement' in de integrale bedrijventerreinennota 2007-2011), en het stimuleren van zuinig ruimtegebruik als expliciet doel van het in ontwikkeling zijnde parkmanagement op bedrijventerreinen mee te geven.

Het beleid m.b.t. bedrijventerreinen overstijgt het lokale perspectief. Aspecten als arbeidsmarkt, locatievoorkeuren van bedrijven en bereikbaarheid houden niet bij de gemeentegrenzen op. De Rekenkamer ondersteunt dan ook graag het voornemen om hierover op regionaal niveau tot bindende afspraken te komen. Om dit, tot dusver weerbarstig gebleken, traject tot een goed resultaat te brengen, is het gewenst dat gemeenten vooraf afspraken maken over het voorbereidende proces.

Hierin past dat alle gemeenten beschikken over een integrale beleidsnota Bedrijventerreinen, en een gezamenlijke methodiek wordt ontwikkeld m.b.t. behoefteeraming (met tevens aandacht voor verschillende scenario's in de economische ontwikkeling en de daarbij behorende flexibiliteit in de programmering, herinzet van bij

herstructurering 'gewonnen' grond, en transformatie van bedrijventerrein naar andere functies), kwaliteitsbehoud van bestaande terreinen (bijvoorbeeld met behulp van kwaliteitsparameters en in te zetten instrumenten, zoals bestemmingsplannen/beeldkwaliteitplannen, beheer & onderhoud, specifieke uitgiftevoorwaarden en heldere, zakelijke afspraken tussen gemeente en op een terrein gevestigde bedrijven over de inzet bij het functioneel en aantrekkelijk houden van een terrein) en benutting van bedrijventerreinen (bijvoorbeeld via een regelmatige scan van ruimtewinstmogelijkheden en een geobjectiverde "floor space index").

- 3 De Rekenkamer adviseert de raad om het College opdracht te geven in het kader van de Strategische Agenda West-Brabant afspraken te maken over het voorbereidingsproces om te komen tot bindende afspraken over de ontwikkeling en herstructurering van (regionale) bedrijventerreinen, en daarbij in het bijzonder te streven naar een zodanige uniformiteit in begrippenkader en methodiek dat tot een eenduidige analyse, afstemming en samenwerking kan worden gekomen.

De beeldvorming en besluitvorming wordt – zowel bij de gemeente als bij de ondernemingen – in sterke mate beïnvloed door financiële overwegingen. De verschillen in Ausgangssituatie kunnen er daarbij toe leiden dat de kosten bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen aanzienlijk lager zijn dan bij bestaande terreinen, met als gevolg een steeds verder toenemend beslag op schaarse ruimte c.q. afnemende kwaliteit en benutting op bestaande terreinen. Dit thema van verevening tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen verdient in de integrale, lange termijn nota Bedrijventerreinen van de gemeente aandacht, maar is vooral een zaak die alleen op regionaal niveau kan worden opgelost.

- 4 De Rekenkamer adviseert de raad om bij het komen tot bindende afspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in regionaal verband, in te zetten op een zodanige verevening van de kosten en baten van nieuwe terreinen resp. beheer en eventuele herstructurering van bestaande terreinen, dat de besluitvorming niet op ongewenste wijze wordt beïnvloed door verschillen in financiële Ausgangssituatie tussen bestaande c.q. nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocaties. Door het hanteren van gedifferentieerde uitgifteprijsen zou het voor bedrijven aantrekkelijker kunnen worden om grond op bestaande terreinen te verwerven.

Omdat bedrijventerreinen een vitale functie vervullen in het sociaal-economisch en ruimtelijk functioneren van de gemeente, is dit ook bij uitstek een beleidsterrein waar hoge eisen gesteld dienen te worden aan het democratisch gehalte van het beeldvormingsproces. De Rekenkamer constateert dat de gemeenteraad onvoldoende in staat worden gesteld – en zelf daar ook in onvoldoende mate initiatief toe neemt – om tot een integrale en bovenlokale kaderstelling en controle te komen.

- 5 De Rekenkamer adviseert de gemeenteraad om in samenspraak met het College, maar ook met raden uit de andere betrokken gemeenten tot afspraken te komen over de wijze waarop de raad invulling kan en zal geven aan de kaderstellende en controlerende rol. Onderdeel van deze afspraken zijn het vastleggen welke (strategische) onderdelen van de beleidscyclus aan de raad dienen te worden voorgelegd en hoe de periodieke (tenminste jaarlijkse) terugkoppeling naar de raad zal plaatsvinden.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In haar jaarplan 2007 heeft de Rekenkamer West-Brabant aangekondigd een vergelijkend onderzoek (benchmark) te starten in de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Oosterhout en Roosendaal. Na de vaststelling van het jaarplan werd besloten het thema 'bedrijventerreinen' als onderwerp van de benchmark te selecteren.

Deze keuze van de Rekenkamer hangt in de eerste plaats samen met het belang van bedrijventerreinen voor de economische, ruimtelijke en sociale ontwikkelingen in de regio en de genoemde gemeenten. Bovendien sluit de Rekenkamer met de keuze voor dit onderwerp aan bij de actuele en brede maatschappelijke discussie over het gebrek aan kwaliteit en de onderbenutting op bestaande bedrijventerreinen, en (in het verlengde daarvan) de afweging tussen de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering/revitalisering van oude terreinen.

De genoemde discussie heeft het afgelopen jaar een prominente plek gekregen binnen de beleidsagenda van het Rijk, waarbij in algemene zin wordt gesteld dat het van belang is om voldoende ruimte te bieden voor bedrijventerreinen, maar dat het bieden van die ruimte op een zeer zorgvuldige wijze dienst plaats te vinden. Deze insteek was al verwerkt in de Nota Ruimte¹ maar is in de nieuwe beleidsinitiatieven van de minister van VROM, gericht op het tegengaan van de verrommeling in het landschap², verder aangescherpt.

Vanuit deze beleidskaders kijkt het Rijk de komende jaren ook naar de feitelijke ontwikkelingen en de beleidspraktijk bij provincies en gemeenten, aangezien zij de opgave in nauwe samenwerking met lagere overheden wil oppakken³. Daarbij wordt, vooruitlopend op het instrumentarium in de nieuwe WRO, het gebruik van de SER-ladder⁴ en regionale samenwerking nadrukkelijk aan de orde gesteld. De vraag of efficiënt wordt omgegaan met de schaarse ruimte en de zorg voor kwaliteit staat steeds voorop.

Aan de andere zijde zijn provincies en gemeenten van mening dat er al beleid tegen verrommeling is en dat het Rijk daar beter bij kan aansluiten, in plaats van strakke regie van bovenaf te voeren. Overigens vinden ook zij dat, vanuit eigen

¹ Nota 'Ruimte voor Ontwikkeling', paragraaf 2.3.2.3. (Beschikbaarheid van ruimte): "Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken", en paragraaf 2.3.2.6. (Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen): "het rijk zal zorgvuldig ruimtegebruik [en] een goede landschappelijke inpassing [...] van vestigingsplaatsen blijven stimuleren".

² Minister Cramer heeft begin 2007 haar beleidsambities m.b.t. efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling onder de naam 'Mooi Nederland' voorgelegd aan de Tweede Kamer (Kamerbrief *Prioriteiten Ruimte en Milieu*, 26 maart 2007). In de brief wordt onder meer gesproken over het inzetten van nadere (strengere) spelregels m.b.t. het ontwikkelen van bedrijventerreinen.

³ Brief van de Ministers van VROM en LNV aan de Tweede Kamer: *Tegengaan verrommeling van het landschap*, 2 november 2007, mede naar aanleiding van de motie Duyvendak, waarin de Tweede Kamer de minister verzocht om snel te komen met nadere regels die de verrommeling van het landschap tegen moeten gaan.

⁴ Volgens dit door de SER ontwikkelde redeneerschema (dat is verwerkt in de Nota Ruimte, zie paragraaf 2.3.2.3) moet bij de afweging van (bedrijventerrein-)locaties worden gewerkt volgens een hiërarchie: eerst ruimte benutten binnen bestaand gebied (bijvoorbeeld door herstructurering van oude terreinen), daarna door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen en pas daarna eventueel nieuwe terreinen ontwikkelen.

rollen en verantwoordelijkheden, samen aan beleid en uitvoering moet worden gewerkt. IPO en VNG hebben daarover inmiddels afspraken gemaakt met de minister van VROM⁵.

Zo zet de provincie Noord-Brabant in het vigerend streekplan sterk in op zuinig ruimtegebruik⁶ en wordt in het Bestuursakkoord 2007-2011 in het kader van de ambitie Mooi Brabant veel aandacht besteed aan herstructurering van bedrijventerreinen, zorgvuldig ruimtegebruik en regionale planning⁷.

Vanuit deze context vindt de Rekenkamer West Brabant het relevant en gewenst om, ook met behulp van de benchmark, scherp in beeld te brengen hoe de gemeente invulling geeft aan het bedrijventerreinbeleid in het algemeen en, meer in het bijzonder, de afweging tussen nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en kwaliteitsbehoud en herstructurering van bestaande terreinen. Hierbij gaat, gezien het brede maatschappelijke karakter van de discussie, speciale aandacht uit naar de vraag op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol op dit beleidsterrein in te vullen.

De Rekenkamer onderkent dat het complexe materie betreft (met een bovenlokale dimensie) en dat 'goed' bedrijventerreinenbeleid en een gedegen afweging tussen revitalisering van oude- en ontwikkeling van nieuwe locaties niet eenvoudig is. Dat is voor de Rekenkamer echter te meer reden om onderzoek te doen naar de wijze waarop deze processen binnen de gemeenten vorm en inhoud krijgen.

1.2. Doelstelling en scope onderzoek

De benchmark omvat 4 onderzoeken in de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Oosterhout en Roosendaal met een overkoepelende notitie. Deze onderzoeken zijn tegelijkertijd uitgevoerd, waardoor de aanpak en resultaten met elkaar kunnen worden vergeleken. Hierdoor kunnen gemeenten niet alleen leren van hun eigen functioneren, maar ook van elkaars 'best practices'. Naast afzonderlijke rapportages voor de gemeenten (in deze rapportage treft u de uitkomsten voor de gemeente Roosendaal aan) wordt daarom ook een "koepelrapportage" uitgebracht, waarin de resultaten van de gemeentelijke onderzoeken worden geïntegreerd.

De **centrale vraag** in het onderzoek is op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende functie bij:

- 1 de beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen in het algemeen;
- 2 de afweging tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit van bestaande bedrijventerreinen in het bijzonder.

⁵ Afspraken VROM-IPO-VNG, 29 oktober 2007, om samen te werken aan het behoud en de versterking van de kwaliteit van de ruimte

⁶ Provincie Noord-Brabant (2002). Streekplan Brabant in balans

⁷ Provincie Noord-Brabant (2007), Bestuursakkoord 2007-2011, Vertrouwen in Brabant, en bijbehorend Programmaplan

Doel van het onderzoek is om in beeld te brengen:

- 1 Hoe het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente is vormgegeven en op welke wijze de inbedding daarvan in een bredere context heeft plaatsgevonden (integrale beleidsvorming/beleidsrealisatie, regionale samenwerking).
- 2 Hoe, meer in het bijzonder, het beleid met betrekking tot het beheer en de benutting van bestaande bedrijventerreinen is geformuleerd en op welke wijze de afweging tussen herstructurering/benutting van bestaande terreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen heeft plaatsgevonden.
- 3 Op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol met betrekking tot het bedrijventerreinenbeleid in te vullen, en in hoeverre de Raad deze rollen ook daadwerkelijk invult⁸.

De Rekenkamer wil met de onderzoeken dit beeld zo nauwkeurig mogelijk invullen. In de onderzoekspraktijk is echter altijd sprake van afbakening (in tijd, karakter en perspectief). De **scope** van de onderzoeken ziet er als volgt uit:

- Het onderzoek kent een evaluerend karakter, waarbij wordt teruggeblikt op de ontwikkelingen in de periode 2000 t/m mei 2007. Er is in feite sprake van een beleidsreconstructie.
- Er is, conform het karakter van de Rekenkamer, sprake van 'toetsend onderzoek': gevonden feiten worden getoetst aan vooraf gestelde normen.
- Bij het bepalen van normen en toetsen van bevindingen is alleen gekeken naar functionele rationaliteiten (sociale-, economische- en ruimtelijke rationaliteit). De Rekenkamer doet geen uitspraken over de 'politieke rationaliteit'⁹ die ten grondslag kan liggen aan bepaalde afwegingen of formulering van beleid.
- Beleidsvorming en beleidsrealisatie rondom het thema bedrijventerreinen worden vanuit een integraal perspectief gezien. Bedrijventerreinenbeleid kan immers niet los worden gezien van andere beleidsterreinen. Economisch beleid, beleid met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling, arbeidsmarktbeleid, beleid rond verkeer en vervoer en afspraken met betrekking tot financiële exploitatie zijn allemaal in meer of mindere mate verbonden met elementen van het bedrijventerreinen beleid.
- Daarnaast wordt het bedrijventerreinenbeleid van een gemeente vaak beïnvloed door de wijze van samenwerking binnen de (samenhangende economische) regio waar zij deel van uitmaakt. Ook dit aspect wordt in het integrale perspectief meegenomen.

⁸ Binnen het duale bestel is de opdracht van de Raad om op basis van een gedegen afweging van belangen en risico's tot besluitvorming te komen over het beleid (kaderstellende functie) en er vervolgens op toe te zien dat het beleid binnen de vastgestelde kaders wordt gerealiseerd en waar nodig wordt bijgesteld (controlerende functie): zie bijvoorbeeld het *rapport van de stuurgroep Evaluatie Dualisering Gemeentebestuur*, Den Haag, 2004.

⁹ Bij afwegingen op basis van 'politieke rationaliteit' spelen, naast feitelijke informatie, ideologische voorkeuren, (indirecte) belangen en macht een belangrijke rol (zie o.a. I. Snellen: *Grondslagen van Bestuurskunde*, Den Haag, 2007 en P.H.A. Frissen/M.J.W. van Twist: *Langs nieuwe kaders naar vernieuwd inzicht*, NSOB, 2007).

1.3. Onderzoeksaanpak

Bij de opzet van de onderzoeksaanpak is aangesloten bij de voor de benchmark-onderzoeken geformuleerde doelstellingen en de hierboven omschreven scope. Uit praktisch oogpunt is het onderzoek per gemeente in de praktijk opgesplitst in een vooronderzoek met een verkennend karakter, met name gericht op het bedrijventerreinenbeleid in brede zin, en een verdiepend onderzoek gericht op een nadere analyse van vooral het beleid ten aanzien van de revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen (in relatie tot het afwegingsvraagstuk tussen oude en nieuwe terreinen). Zowel in het vooronderzoek als het verdiepend onderzoek is gekeken naar de rol van de gemeenteraad.

Bij de aanpak van het **vooronderzoek** in mei/juni 2007 zijn de volgende stappen doorlopen:

- Stap A Uitwerking toetsingskader voor het brede bedrijventerreinenbeleid
- Stap B Analyse van beschikbare nota's, notities en onderzoeken van gemeenten, provincie, REWIN en SES
- Stap C Gesprek met ambtelijk verantwoordelijke(n) van de betrokken gemeenten om de onderzoeksvragen door te nemen
- Stap D Opstellen van een deelrapport voor elke gemeente afzonderlijk
- Stap E Opstellen van een koepelrapport voor het vooronderzoek
- Stap F Ambtelijk wederhoor en verwerking van de reacties

Het **verdiepend onderzoek** in september 2007-februari 2008 bestond uit de volgende stappen:

- Stap A Uitwerking specifiek toetsingskader
- Stap B Gesprekken met verantwoordelijke portefeuillehouder en ambtenaren van elke gemeente
- Stap C Gesprekken met betrokken medewerker(s) van Provincie, SES West-Brabant, REWIN, Brabantse Milieufederatie (BMF), Brabantse Herstructureringsmaatschappij (BOM/BHB) en Projecten Innovatie Team (PIT)
- Stap D Opstellen van een deelrapport voor elke gemeente afzonderlijk
- Stap E Opstellen van een koepelrapport met lessen voor de toekomst
- Stap F Ambtelijk wederhoor
- Stap G Verwerking van de reacties t.a.v. eventuele feitelijke onjuistheden
- Stap H Bestuurlijk wederhoor

In het voorliggende onderzoeksrapport zijn het vooronderzoek en het verdiepend onderzoek geïntegreerd om te komen tot een samenhangend overzicht van conclusies en aanbevelingen (zie ook 1.4 Leeswijzer).

1.4. Leeswijzer

Voorliggend rapport schetst de bevindingen van het onderzoek in de gemeente Roosendaal.

Hoofdstuk 2 beschrijft het gehanteerde toetsingskader (analyseschema en normenkader).

Hoofdstuk 3 gaat in op het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente in bredere context. Allereerst wordt de bedrijventerreinensituatie anno 2007 beschreven en vervolgens wordt de beleidsvorming in de afgelopen jaren weergegeven.

In hoofdstuk 4 staat de afweging tussen oude en nieuwe terreinen centraal. Daarbij wordt eerst ingegaan op veroudering en kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen, waarna wordt beschreven of en hoe de gemeente in haar beleid een afweging tussen mogelijke ruimtewinst op bestaande terreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen heeft gemaakt.

Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de rol van de gemeenteraad bij het bedrijventerreinenbeleid in het algemeen en de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen in het bijzonder aan de orde.

Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

2. Toetsingskader

2.1. Inleiding

Bedrijventerreinen zijn geen doel op zich, maar een middel om sociaal-economische, ruimtelijke, milieu- en andere doelen te halen. In de praktijk blijkt echter dat in veel gemeenten de doelen van de ontwikkeling van bedrijventerreinen nauwelijks expliciet zijn beschreven en de koppeling tussen beleid op andere relevante terreinen en de ontwikkeling van bedrijventerreinen vaak niet expliciet wordt gemaakt. Kenmerkend voor het beleidsveld is dat bij de beleidsvorming veel verschillende aspecten een rol spelen en er een samenhang bestaat met tal van andere beleidsvelden binnen de gemeente. Omdat bedrijfsvoorkeuren, arbeidsmarkt, mobiliteit, milieu, e.d. niet bij gemeentegrenzen ophouden, is het ook een beleidsveld dat het lokaal perspectief overstijgt. Het is dan ook zaak om aandacht te besteden aan het geografische schaalniveau waarop relevante aspecten spelen. Dit is ook van belang omdat de provincie bij de planning van bedrijventerreinen nadrukkelijk rekening houdt met verschillende deelregio's, door bij de uitwerking van het Streekplan enkele stedelijke en landelijke regio's te onderscheiden, waaronder de stedelijke regio Brabantse Buitensteden en Woensdrecht, waar ook de gemeente Roosendaal onder valt.

Om in dit onderzoek naar bedrijventerreinenbeleid recht te doen aan deze verschillende aspecten en schaalniveaus wordt in paragraaf 2.2 een analyseschema weergegeven, dat in de volgende hoofdstukken wordt gehanteerd om het bedrijventerreinenbeleid in bredere context, het kwaliteitsbehoud van bestaande terreinen (inclusief de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen), en de rol van de gemeenteraad hierbij te analyseren. Om de geconstateerde feiten te kunnen toetsen, is in paragraaf 2.3 het analyseschema omgezet in een normenkader.

2.2. Analyseschema

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het van belang om rekening te houden met de 'levenscyclus' van een terrein, waarbij grofweg onderscheid kan worden gemaakt in 4 fasen:

- 1 Initiatieffase: behoefteraming, planning
- 2 Ontwikkelingsfase: aanleg, uitgifte
- 3 Beheersfase: beheer en onderhoud
- 4 Revitaliseringsfase: opwaardering, herstructurering, evt. transformatie

In Nederland wordt het grootste deel van de bedrijventerreinen ontwikkeld door een gemeente. In een beperkt aantal gevallen ligt het initiatief bij een projectontwikkelaar. In de meeste gevallen heeft dan ook een gemeente het voortouw in de beide eerste fasen, maar is ze na uitgifte nog slechts verantwoordelijk voor handhaving van de regelgeving, beheer en onderhoud van de openbare ruimte en eventuele revitalisering. In de beide laatste fasen zijn de eigenaren en gebruikers (ondernemers/eigenaren of projectontwikkelaars/verhuurders) verantwoordelijk voor het bedrijfsvastgoed.

In onderstaand analyseschema worden vijf categorieën aspecten onderscheiden, die bij het bedrijventerreinenbeleid een rol zouden moeten spelen:

- 1 Sociaal-economische ambities
- 2 Ruimtelijke en milieuambities
- 3 Mobiliteitsaspecten
- 4 Fasering/planning van (her)ontwikkeling
- 5 Organisatie/financiering van ontwikkeling, beheer en revitalisering

Bij de **sociaal-economische ambities** gaat het vooral om het aantal banen dat een gemeente binnen haar grenzen of in de regio wil stimuleren, de herkomst van de werknemers (eigen gemeente c.q. omvang van de inkomende en uitgaande pendel) en de herkomst van de werkgelegenheid (lokale starters, uitbreiding of verplaatsing, dan wel afkomstig van elders). Daarnaast is het type werkgelegenheid van belang, met name of een gemeente zich richt op bepaalde speerpuntclusters, dan wel flankerend arbeidsmarktbeleid voert, gericht op specifieke categorieën werkzoekenden.

Bij de **ruimtelijke en milieuambities** gaat het ten eerste om de mate waarin werkgelegenheid op bedrijventerreinen is geconcentreerd, dan wel elders binnen de kernen (centrum, woonwijken, e.d.) of in het buitengebied is gevestigd.

Ten tweede is het de vraag in hoeverre de bedrijventerreinen voldoen aan de veranderende kwantitatieve en kwalitatieve vraag van bedrijven. Vaak wordt grond niet alleen voor direct gebruik van het bedrijf gekocht, maar ook voor uitbreiding op langere termijn (strategische voorraad) en/of als belegging/vastgoedinvestering. Deze afweging ("Bedrijfsgrond is maar één keer te koop") bepaalt mede de omvang van de vraag. Het type activiteiten (productie, logistiek, kantoorachtig, e.d.), de functionele vereisten (bereikbaarheid, layout, hoogte, e.d.) en andere randvoorwaarden (uitstraling, e.d.) bepalen de kwalitatieve vraag.

Ook is de vestiging van 'nieuwe' functies op bedrijventerreinen van belang, bijvoorbeeld grootschalige detailhandel (bouwmarkten, tuincentra, autoshowrooms, e.d.) en kantoren. Vanuit ruimtelijk perspectief zijn verder de mate van concentratie of spreiding van bedrijventerreinen, de kwaliteit van de inpassing in de omgeving en inrichting van het terrein zelf, alsmede de intensiteit van het ruimtegebruik van belang.

Vanuit milieuperspectief zijn onder meer het blijven voldoen aan (toenemende) milieu-eisen, het efficiënter omgaan met niet-hernieuwbare grondstoffen, energie, water, etc. en het uitwisselen van reststromen via clustering van bedrijven relevant. Tot slot kunnen er ambities over het omzetten van bedrijventerrein in andere functies (transformatie van de bedrijfsfunctie in woningbouw, groen, leisure, etc.) een rol spelen.

Bij bedrijventerreinenbeleid speelt ook de **mobilititeit** die door de bedrijvigheid wordt gegenereerd een rol, zowel dat van personen als van goederen. Het gaat hierbij vooral om de bereikbaarheid van en op de terreinen, alsmede om eventuele initiatieven om de verkeersdruk te verminderen, bijvoorbeeld door bundeling van stromen, inzet van andere vervoerswijzen, e.d. (vervoersmanagement).

Bij de **fasering/planning** kan worden geconstateerd dat de ontwikkeling van bedrijventerrein, gezien de procedures die moeten worden doorlopen, al gauw zo'n 5-7 jaar duurt. Het is dan ook zaak om voor startende en groeiende bedrijven bedrijfsgrond direct beschikbaar te hebben, maar ook bezig te zijn met de planvorming op (middel)lange termijn. Daarbij gaat het niet alleen om de hoeveelheid bedrijventerrein die beschikbaar is, maar ook of de kwaliteit (kavelgrootte, milieucategorie, profilering, etc.) voldoet aan de vraag van bedrijven.

Tot slot zijn bij het bedrijventerreinenbeleid de **organisatie en financiering** van de (her)ontwikkeling van belang. Meestal neemt de gemeente het voortouw bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein en dient de aanleg tenminste kostendekkend te zijn. In een beperkt aantal gevallen vindt ontwikkeling van een bedrijventerrein plaats door een projectontwikkelaar, door meerdere gemeenten gezamenlijk, of door een samenwerkingsverband tussen gemeente(n) en ontwikkelaar(s) (PPS). Indien de grond eenmaal is uitgegeven, is de gemeente nog slechts verantwoordelijk voor handhaving van de gestelde regels en beheer van de openbare ruimte, terwijl de eigenaren en gebruikers verantwoordelijk zijn voor het bedrijfsvastgoed. De laatste jaren wordt gestreefd naar gezamenlijk beheer van een terrein door bedrijven en gemeente in de vorm van parkmanagement.

Een deel van deze aspecten beperkt zich niet tot het **schaalniveau** van de gemeente, maar is ook van belang voor de buurgemeente(n) of speelt op regionaal niveau. In tabel 2.1 is aangegeven op welk schaalniveau het betreffende aspect met name een rol speelt.

Aangezien de arbeidsmarkt in belangrijke mate regionaal functioneert, dienen de sociaal-economische ambities ook op dat schaalniveau te worden bekeken. De ruimtelijke en milieu-ambities spelen veel meer op lokaal niveau, behoudens de locatievoorkeuren van bedrijven, die weliswaar vaak een lokale binding hebben, maar als ze ter plekke niet goed terecht kunnen, hun zoekproces elders in de regio (of soms daarbuiten) voortzetten. De bereikbaarheid is zowel op lokaal als regionaal schaalniveau van belang. Een adequaat aanbod van bedrijventerreinen op korte en langere termijn is een belangrijk aandachtspunt voor vrijwel elke gemeente, maar dient vooral op regionaal schaalniveau te worden geregeld. Tot slot is in de huidige opzet, waarbij gemeenten de terreinen ontwikkelen en uitgeven, de organisatie en financiering vooral een lokale aangelegenheid. Bij meer regionale afstemming en taakverdeling, zoals door Rijk en Provincie wordt nagestreefd, zal ook naar een bijpassend regionaal instrumentarium moeten worden gekeken.

Tabel 2.1 Analyseschema onderzoek bedrijventerreinen West-Brabant

Mee te nemen aspecten	Schaalniveau		
	Gemeente	Burgemeente(n)	Deelregio West-Brabant
1 Sociaal-economische ambities	++	++	+++
– aantal banen	++	++	+++
– pendel			
– lokale groei vs inkomende bedrijvigheid	++	++	+++
– generieke benadering vs specifieke clusters	++	+	+++
– flankerend arbeidsmarktbeleid	++	++	+++
2 Ruimtelijke en milieu-ambities			
– ruimtelijke concentratie werkgelegenheid op bedrijventerreinen	+++	+	+
– locatievoorkeuren bedrijven	+++	+	+++
– concentratie vs spreiding van terreinen	+++	++	++
– nieuwe functies op terreinen	+++	++	++
– kwaliteit inrichting	+++	++	++
– intensiteit ruimtegebruik			
– milieuambities/ duurzaamheid	+++	++	++
– transformatie van bedrijfslocaties (in andere functies)	+++	++	++
3 Mobiliteit			
– bereikbaarheid terreinen	+++	++	+++
– vervoersmanagement	+++	++	+
4 Planning/positionering in tijd			
– korte termijn	++	++	+++
– (middel)lange termijn	++	++	+++
5 Organisatie/financiering			
– gemeente vs privaat	+++	++	++
– meerdere gemeenten	+++	+++	++
– gezamenlijk beheer/ parkmanagement	+++	++	+

Legenda:

- + = *mee te nemen aspect*
- ++ = *belangrijk aspect op dit schaalniveau*
- +++ = *belangrijkste schaalniveau voor desbetreffend aspect*

2.3. Normenkader

Rekenkameronderzoek is toetsend onderzoek. Uitspraken over doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid, evenals over de kwaliteit van sturing en verantwoording van beleid komen daarbij tot stand door middel van een toets van gevonden feiten aan vooraf opgestelde normen.

Bij bedrijventerreinen gaat het om algemeen maatschappelijk en professioneel aanvaarde normen. Het normenkader voor dit onderzoek is opgedeeld in enerzijds de norm per thema en anderzijds de toetsingscriteria, waarop de feiten/bevindingen aan de norm getoetst kunnen worden. Dit leidt tot het volgende normenkader.

1 Sociaal-economische ambities

- Norm

De gemeente geeft in haar beleid expliciet weer welke ambitie ze heeft wat betreft toekomstige omvang van de werkgelegenheid, aard van de economische structuur en de rol van bedrijventerreinen daarin.

- Toetsingscriteria

Aanwezigheid lange termijnvisie, met paragraaf 'economie/werken' en plannen voor (her)ontwikkeling c.q. transformatie van bedrijventerreinen.

Aanwezigheid Nota Economisch Beleid/Economisch Actieplan, met aandacht voor ontwikkeling van omvang en aard van de werkgelegenheid in relatie tot de beroepsbevolking (inclusief pendel), inzet op bepaalde typen bedrijvigheid (generiek, bijvoorbeeld starters of groeiers, dan wel specifieke speerpuntsectoren, lokale bedrijven dan wel vestigingen van buitenaf) en positie in de regio.

Aanwezigheid bedrijventerreinenbeleid, met gerationaliseerde planning van benodigde kwantiteiten en kwaliteiten van bedrijventerreinen op lange termijn (minimaal 15 jaar), gebruik van verschillende economische scenario's, onderscheid naar typen terreinen/bedrijvigheid, aandacht voor veroudering/revitalisering van terreinen, en regelmatige herijking van plannen op basis van veranderende omstandigheden.

Aanwezigheid arbeidsmarktbeleid, waarin relatie wordt gelegd met economisch beleid.

2 Ruimtelijke en milieuambities

- Norm

De gemeente geeft in haar beleid aan welke bedrijvigheid bij voorkeur of uitsluitend op bedrijventerreinen wordt gevestigd, welke eisen ze stelt ten aanzien van de locatie, ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de terreinen, en hoe ze inzet op zuinig gebruik van ruimte en milieu.

- Toetsingscriteria

Heldere criteria welke typen bedrijven op bedrijventerreinen thuishoren, dan wel voor functiemenging in kernen of buitengebied in aanmerking komen.

Uitgewerkte kaders op gemeentelijk c.q. terreinniveau voor de ruimtelijke inrichting en kwaliteit van bedrijventerreinen, met aandacht voor ruimtelijke concentratie, inpassing in de omgeving, en beeldkwaliteit.

Inzet op zuinig ruimtegebruik, door hantering van expliciete criteria bij de gronduitgifte, actief beleid ten aanzien van braakliggende grond en/of leegstand, en bij de planning ook rekening te houden met eventuele ruimtewinst die op bestaande terreinen kan worden geboekt, dan wel met bedrijventerrein dat in de toekomst van functie zal veranderen (transformatie).

Expliciet beleid voor behoud of herstel van de kwaliteit van bedrijventerreinen, via een adequaat beheer- en onderhoudsplan, goede organisatorische afstemming tussen verschillende afdelingen binnen de gemeente die met beheer en onderhoud van bedrijventerreinen te maken hebben, instrumentele waarborgen voor behoud van de beoogde kwaliteit, samenwerking tussen bedrijven en gemeente bij het beheer van terreinen, heldere criteria voor veroudering van terreinen, en uitgewerkte plannen voor revitalisering van verouderde terreinen.

Actieve inzet op een lagere milieubelasting, via een milieu- of duurzaamheids'paragraaf' in de planstructuren en/of een milieubeleidsplan met aandacht voor bedrijventerreinen, expliciete criteria in uitgiftevoorwaarden of vergunningverlening, en clustering van bedrijven die gebruik maken van elkaars reststromen.

3 Mobiliteit

- Norm

De gemeente draagt in haar beleid zorg voor een goede bereikbaarheid van werklocaties, ook op langere termijn, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan terugdringing van de automobilititeit en aan verkeersveiligheid en leefbaarheid.

- Toetsingscriteria

Aanwezigheid van mobiliteitsbeleid, waarin aandacht wordt besteed aan de bereikbaarheid van werklocaties voor personen en goederen, alternatieve modaliteiten (OV, langzaam, water en spoor), mogelijkheden voor vervoersmanagement, en verkeersveiligheid en milieubelasting van verkeer en vervoer.

4 Planning

- Norm

De gemeente zorgt voor een tijdig en adequaat aanbod van bedrijventerreinen op korte en (middel)lange termijn.

- Toetsingscriteria

Toepassing van gerationaliseerde methodiek om voor komende jaren en op lange termijn (15 jaar) de kwantitatieve (ruimtevrage) en kwalitatieve (segmenten) ruimtebehoefte te bepalen, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende economische scenario's, onderscheid naar type terreinen en typen bedrijvigheid, en het aanbod van terreinen in de regio. Daarbij vindt eens in de paar jaar een herijking plaats van de planning op grond van nieuwe economische ontwikkelingen en afstemming met de regio.

De programmering houdt ook rekening met eventuele ruimtewinst op bestaande terreinen, toekomstig particulier aanbod, en transformatie van bedrijventerrein naar andere functies.

5 Organisatie/financiering

- Norm

De gemeente zorgt voor een adequate organisatie van de totale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, een deugdelijke financiële onderbouwing, en functionele samenwerking met andere gemeenten in de regio c.q. het op de terreinen gevestigde bedrijfsleven.

- Toetsingscriteria

Heldere gemeentelijke projectorganisatie voor bedrijventerreinen, die goed is ingebed in relevante afdelingen.

Een deugdelijk financieel beleid, zowel ten aanzien van de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, het beheer van bestaande terreinen, als de revitalisering van verouderde terreinen.

Samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven bij het beheer van bedrijventerreinen (parkmanagement).

Afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerrein met andere gemeenten in de regio, die leidt tot een meer afgewogen planning in elke gemeente afzonderlijk, zowel kwantitatief als kwalitatief.

3. Bedrijventerreinenbeleid in bredere context

3.1. Inleiding

Om een goed beeld te krijgen van het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Roosendaal, wordt eerst kort stilgestaan bij de bedrijventerreinensituatie anno 2007. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidsontwikkeling in de periode 2000-2007 (met soms een doorkijkje naar de langere termijn). Idealiter is bedrijventerreinenbeleid ingebed in een langere termijn visie op de sociaal-economische en ruimtelijke toekomst van de gemeente. Daarbij is de inzet op economisch terrein vertaald in een economisch beleidsplan. Als onderdeel daarvan of als aparte uitwerking is het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen geconcretiseerd. Aangezien het bedrijventerreinenbeleid nauwe relaties heeft met flankerende beleidsterreinen als arbeidsmarkt-, milieu-, verkeers- en grondbeleid, wordt ook naar deze dwarsverbanden gekeken.

3.2. Bedrijventerreinensituatie gemeente Roosendaal

Om inzicht te krijgen in de bedrijventerreinensituatie in de gemeente Roosendaal in de periode 2000 – 2007 komt in deze paragraaf kort een aantal kenmerken aan bod waaronder de voorraad, de uitgifte, veroudering van bedrijventerreinen en de economische betekenis van bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinensituatie 2007

In tabel 3.1 wordt de bedrijventerreinensituatie in de gemeente Roosendaal per 1 januari 2007 vermeld. De tabel (gebaseerd op de bedrijventerreinrapportages van het SES West-Brabant) laat de bestaande voorraad van bedrijventerreinen zien en het aandeel van deze terreinen dat nog uitgifbaar is. Ook is in de tabel informatie opgenomen over het type terrein en of het door de gemeente als verouderd wordt aangemerkt. Het SES baseert zich in haar jaarlijkse Bedrijventerreinenrapportage West-Brabant en het Sociaal-economisch profiel van de gemeente Roosendaal (2006) op cijfers van het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Het IBIS (zie begrippenkader bijlage 1) is op dit moment het meest actuele en meest landsdekkende bestand op basis waarvan een voor alle provincies uniforme analyse van de herstructureringsopgave mogelijk is. De verspreiding van de IBIS-enquête vindt jaarlijks plaats door de provincies in nauwe samenwerking met het Ministerie van VROM/ DG Ruimte. De provincies sturen de enquêtes door naar alle gemeenten. Het IBIS hanteert definities voor veroudering en herstructurering (zie begrippenkader in bijlage 2). Gemeenten bepalen aan de hand van deze definities zelf of hun bedrijventerreinen verouderd zijn, en zo ja, of er op korte dan wel lange termijn herstructurering plaatsvindt.

De huidige situatie ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- De gemeente Roosendaal telt drie grote bedrijventerreinen (Majoppeveld, Borchwerf-Noord/West en Borchwerf II) en een aantal kleinere.
- Het totale oppervlak aan bedrijventerrein is 494 hectare (bruto), wat overeenkomt met 4,6% van de totale gemeentelijke grondoppervlakte

Tabel 3.1 Bedrijventerreinensituatie gemeente Roosendaal per 1 januari 2007

Naam terrein	Voorraad (bruto ha)	Uitgeefbaar (ha)	Type terrein	Veroudering ¹⁰
Majoppeveld Noord III	15,7	0	Gemengd terrein	Ja, terrein wordt momenteel geherstructureerd
Borchwerf-West	25	0	Gemengd terrein	Ja, terrein wordt momenteel geherstructureerd
Bovendonk	5	0	Gemengd terrein	Nee
Majoppeveld Noord	33	0	Gemengd terrein	Ja, terrein wordt momenteel geherstructureerd
Krogten	1	0	Gemengd terrein	Nee
Borchwerf-Noord	200	0,71	Gemengd terrein	Nee
Spellestraat	8	0	Gemengd terrein	Nee
De Wijper	6	0	Gemengd terrein	Nee
Vijfhuizenberg	12,3	0	Gemengd terrein	Nee
Majoppeveld Zuid	55	0	Gemengd terrein	Ja, terrein wordt momenteel geherstructureerd
De Lind	1	0	Gemengd terrein	Nee
De Stok	28,16	0	Hoogwaardig bedrijvenpark	Nee
Majoppeveld Uitbr.	53	34,50	Gemengd terrein	Nee
Borchwerf II (Roosendaal)	51,2	25,03	Gemengd terrein	Nee
Totaal	494,36	60,44	-	-

Bron: IBIS 2007

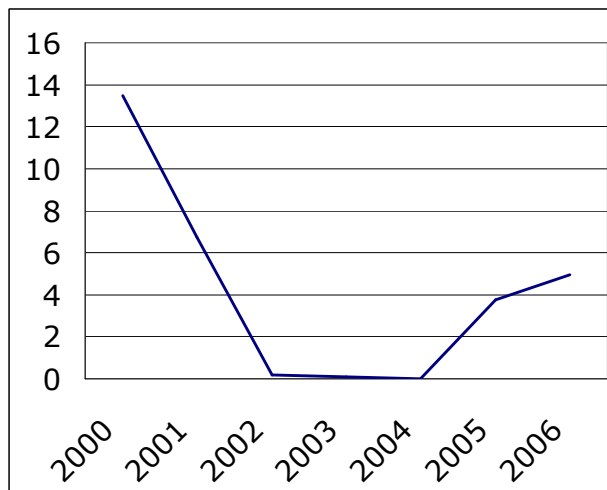
¹⁰ Zie voor definitie 'veroudering' en 'herstructurering' het begrippenkader in bijlage 1. In de praktijk wordt veelal slechts een deel van een verouderd terrein geherstructureerd, omdat niet het gehele terrein van dezelfde slechte kwaliteit is, het gewenste draagvlak onder ondernemers onvoldoende is en/of de middelen voor een totaalaanpak ontbreken (zie ook hoofdstuk 4.3).

- Ongeveer een kwart van de totale voorraad bedrijventerreinen wordt door de gemeente als verouderd aangemerkt. Het gaat om de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf-West. Beide terreinen worden momenteel geherstructureerd. Bedrijventerrein Borchwerf Zuid is momenteel 'van kleur aan het verschieten'. Het heeft momenteel een industriële bestemming, maar deze bestemming zal mogelijk in de toekomst veranderen¹¹. Dit terrein gaat in 2009 op in het gebied SpoorHaven, waarvoor de gemeenteraad recent de grondexploitatie heeft vastgesteld¹². SpoorHaven krijgt als belangrijkste bestemming woongebied.
- Bijna de helft van de totale werkgelegenheid in Roosendaal (47%) is geconcentreerd op bedrijventerreinen. Dit is relatief veel in verhouding tot de regio West-Brabant, waar het werkgelegenheidsbelang van bedrijventerreinen 38% bedraagt.

De hierboven weergegeven situatieschets kan in perspectief worden geplaatst door te kijken naar de belangrijkste ontwikkelingen in de periode 2000 – 2007:

- Ten opzichte van het jaar 2000 is de voorraad bedrijventerreinen in Roosendaal met 108 hectare gegroeid, van 386 ha naar 494 ha.
- In de periode 2000 t/m 2006 is in totaal 29,2 ha bedrijventerrein uitgegeven, waarvan 70% in 2000 en 2001. Na enkele jaren van stagnatie trekt de uitgifte sinds 2005 weer aan¹³. De gemiddelde uitgifte in de jaren 2000 t/m 2006 was 4,2 hectare.

Figuur 3.1 Uitgifte bedrijventerrein Roosendaal 2000-2006



¹¹ Zie Nota 'Samen in Samenhang' (2007), p.9

¹² Zie raadsvoorstel 20 september 2007

¹³ In 2007 is 1,4 ha uitgegeven, waarvan bijna 1 ha op het Roosendaalse deel van Borchwerf II (naast 22,1 ha op het Halderbergse deel), 0,3 ha op Borchwerf en 0,1 ha op Majoppeveld

- De werkgelegenheid op bedrijventerreinen is in de periode 2000 t/m 2006 toegenomen met zo'n 2000 arbeidsplaatsen (zie tabel 3.2).
- De verhouding tussen het totale oppervlak aan bedrijventerrein (bruto) en het deel dat (netto) aan bedrijven is uitgegeven, lag in de periode 2000 t/m 2005 op circa 85%. Daarmee ligt het ruim boven het gemiddelde van 80% voor West-Brabant als geheel (exclusief bedrijventerrein Moerdijk). Door de lage bruto-nettoverhouding op Borchwerf II ligt het percentage sinds 2006 lager.
- Het aantal werkzame personen per ha bedroeg in de periode 2000 t/m 2006 circa. 55 en lag daarmee ruim boven het West-Brabantse gemiddelde van 31 (exclusief bedrijventerrein Moerdijk).

Tabel 3.2 Ontwikkeling aanbod, uitgifte en werkgelegenheid op bedrijventerreinen Roosendaal 2000-2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Werkgelegenheid gemeente 2000-2006 (x1000)	36,8	38,3	38,1	38,7	38,4	39,0	38,8
Werkgelegenheid bedrijventerrein 2000-2006 (x1000)	16,2	17,5	18,5	18,7	18,3	18,3	18,2
Aandeel werkgelegenheid bedrijventerrein	0,44	0,46	0,49	0,48	0,48	0,47	0,47
Uitgifte bedrijventerreinen 2000-2006 (ha)	13,46	6,75	0,2	0,1	0,0	3,8	5,0
Aanbod terstond uitgeefbare gemeentelijke bedrijventerreinen per 1 jan. 2000-2006 (ha)	30,83	21,23	16,1	16,1	16,0	15,98	17,12
Aanbod terstond uitgeefbare particuliere bedrijventerreinen per 1 jan. 2000-2006 (ha)	0	0	0	0	0	0	14
Verouderd bedrijventerrein (ha)	n.b.	n.b.	128,7	128,7	128,7	128,7	128,7
Bruto-nettoverhouding bedrijventerrein	0,84	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,78
Terreinquotiënt (arbeidsplaatsen/ha)	50	53	56	57	55	55	55

Bron: Werkgelegenheidsenquête SES West-Brabant 2007/SES Bedrijventerrein-rapportages West-Brabant, 2000-2007, IBIS en KvK West-Brabant/SES, Sociaal-economisch profiel gemeente Roosendaal (oktober 2006)

3.3. Beleidsontwikkeling 2000-2007

In deze paragraaf vindt voor de periode 2000-2007 een analyse van het bedrijventerreinenbeleid plaats. Daarbij wordt ook de bredere context in beschouwing genomen. Allereerst gaan we in op de lange termijn visie die de gemeente voor de inrichting van haar ruimte hanteert. Vervolgens besteden we aandacht aan het economisch beleid. Dan komt het bedrijventerreinenbeleid zelf aan de orde, waarbij ook de relaties met andere (flankerende) beleidsterreinen en regionale samenwerking worden belicht.

Toekomstvisie

- Als uitwerking van de Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie tot 2030¹⁴ van de gemeente stelde Roosendaal samen met de gemeente Bergen op Zoom de Structuurvisie Plus¹⁵ op. Hierin is het ruimtelijk beleid voor de lange termijn (tot 2030) vastgelegd. Ook de gezamenlijke bedrijventerreinenprogrammering tot 2030 maakt onderdeel hiervan uit. Zowel Roosendaal als Bergen op Zoom zijn hierbij uitgegaan van een lagere groei van de werkgelegenheid in de toekomst ten opzichte van de werkgelegenheidsgroei in de afgelopen decennia. Dit uitgangspunt is vervolgens overgenomen in het Streekplan.
- Recentelijk (voorjaar 2007) heeft het College van B&W opdracht¹⁶ gegeven een Toekomstvisie voor de gemeente Roosendaal tot 2020 op te stellen. In deze richtinggevende integrale visie voor raad, college en gemeentelijke organisatie zal worden verwoord waar de gemeente de komende jaren op wil inzetten op het gebied van onder meer wonen, werken, verblijven, welzijn, onderwijs, zorg, cultuur.

Economisch beleid

- De gemeente Roosendaal beschikt over een goed gestructureerd Economisch Actieplan (EAP) dat eens in de twee à vier jaar wordt herzien. Zo is in 2002, 2005 en 2007 een Actualisatie van het Economisch Actieplan verschenen. De algemene doelstelling van het EAP is het versterken van de lokale en regionale economie. De uitgangspunten die daarbij worden gehanteerd, zijn (interactieve) samenwerking, regionaal denken en integrale aanpak. De kern van het plan is samen te vatten als 'wie doet wat wanneer', ofwel het vastleggen van de economische agenda op een zo concreet mogelijk niveau¹⁷. Het EAP bevat een jaarlijkse planning- en controlcyclus, die bestaat uit een evaluatie van de voortgang van het Actieplan, interactie met ondernemend Roosendaal, instanties en regio, en een economische barometer waarin de ontwikkeling van de economie wordt gemonitord. Bedrijventerreinenbeleid vormt een vast onderdeel van het Economisch Actieplan, naast andere thema's als kantorenbeleid, detailhandelsbeleid, toeristisch-recreatieve ontwikkeling en arbeidsmarktbeleid.
- Sinds 2007 vormt de integrale beleidsnota 'Samen in Samenhang' de leidraad voor het beleidsproces met betrekking tot bedrijventerreinen¹⁸. Een belangrijke reden voor invoering van deze nota bedrijventerreinen voor de periode 2007-

¹⁴ Gemeente Roosendaal (1998), Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030

¹⁵ Gemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom in samenwerking met de provincie Noord-Brabant (2001), StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

¹⁶ Zie openbare besluitenlijst d.d. 30 mei 2007, pagina 3.

¹⁷ Actualisatie Economisch Actieplan 2007-2010, p. 5.

¹⁸ Samen in Samenhang (mei, 2007), Integraal Bedrijventerreinenbeleid Gemeente Roosendaal 2007-2011

2011 was dat bedrijventerreinenbeleid te veel ad hoc plaatsvond. De centrale doelstelling, het bevorderen van de werkgelegenheid, wordt geoperationaliseerd in de volgende subdoelstellingen¹⁹:

- Het verbeteren, waar nodig, van de infrastructuur en het ondernemingsklimaat op bedrijventerreinen
- Het handhaven van de uitstraling en de voorzieningen behorend bij een modern en duurzaam bedrijventerrein
- Het uitbreiden van de werkgelegenheidspotentie van de regio door middel van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Met deze nieuwe bedrijventerreinennota is de gemeente Roosendaal voorloper op het gebied van integrale beleidsvorming. Volgens de gemeente vraagt een integrale aanpak van bedrijventerreinenbeleid om aandacht voor een aantal thema's, die van belang zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, namelijk:

- ruimtelijk beleid, inclusief zorgvuldig ruimtegebruik, zonering, ruimtelijke kwaliteit en vraaggestuurde ruimtelijke ordening
- verkeer en vervoer, inclusief multimodaliteit, inrichting van het verkeersnet, vervoersmanagement en parkeren
- onderhoud van de buitenruimte
- ICT infrastructuur
- veiligheid
- milieu, inclusief het beter benutten van de ruimte van bestaande bedrijventerreinen, het toepassen van het processchema duurzame ontwikkeling en het herbenutten van leegkomende objecten
- regionale samenwerking, zowel in SES-verband als met buurgemeenten, in het bijzonder Bergen op Zoom
- parkmanagement
- profilering
- arbeidsmarkt

Uitgangspunten en voorwaarden voor integraal bedrijventerreinenbeleid zijn volgens de gemeente publiek ondernemerschap, regionale oriëntatie, lokale samenwerking en gebiedsgerichte aanpak, duurzaamheid en financieel draagvlak²⁰.

Bedrijventerreinenbeleid

1 Lange termijnplanning

- De lange termijnplanning van bedrijventerreinen is gebaseerd op het Uitwerkingsplan van het Streekplan voor de Brabantse Buitensteden en

¹⁹ Idem, p. 11-12

²⁰ Idem, p. 13-16

Woensdrecht²¹. In het Uitwerkingsplan hebben de gemeenten Roosendaal, Bergen op Zoom en Woensdrecht afspraken gemaakt met de provincie over de afstemming van wonen en werken. Hierin is afgesproken dat Roosendaal voor werkfuncties een regionale opvangtaak heeft. Met Borchwerf en Majoppeveld heeft Roosendaal in het verleden omvangrijke regionale bedrijventerreinen gerealiseerd. Door de uitbreiding van Majoppeveld en Borchwerf II (het laatste terrein in samenwerking met de gemeente Halderberge) komt er nog het nodige (nieuwe) terrein bij.

- De inschatting van de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein in het Uitwerkingsplan is gebaseerd op de methodiek die door de provincie wordt gehanteerd. Deze is afgeleid van de landelijke BLM-systematiek. Deze systematiek gaat uit van de werkgelegenheidsontwikkeling op basis van vier lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau en vertaalt deze via kengetallen van het ruimtegebruik per arbeidsplaats naar de benodigde oppervlakte aan bedrijventerreinen. De provincie hanteert een eigen Brabantvariant, die – mede op grond van de gunstige economische ontwikkeling en aantrekkelijke ligging voor grootschalige bedrijvigheid - uitgaat van een hoger groeiscenario dan het hoogste CPB-scenario.
- Raming van de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein is zeer lastig en het is dan ook moeilijk om meer dan 10 jaar vooruit te kijken. De planvorming van een bedrijventerrein kost een aantal jaren en is omgeven door tal van onzekerheden (onder andere qua planprocedures en mogelijke bezwaren). Eind negentiger jaren is het besluit genomen tot aanleg van Borchwerf II voor regionale, grootschalige bedrijvigheid. Hiermee werd echter niet voorzien in de lokale vraag naar kleinere kavels. Een aantal jaren heeft Roosendaal nauwelijks aan deze vraag kunnen voldoen en toen zich de mogelijkheid voordeed om Majoppeveld uit te breiden, is deze direct daarvoor aangegrepen. Tegelijkertijd verliep de planvorming van Borchwerf II sneller dan voorzien, waardoor Roosendaal momenteel beschikt over een aanbod van 60 ha (zie tabel 3.1), naast zo'n 60 ha die op het Halderbergs deel van Borchwerf II nog uitgifbaar is. De raad heeft volgens de portefeuillehouder vragen gesteld of dit aanbod niet te groot is, maar uiteindelijk is besloten – na enkele jaren 'droog' te hebben gestaan - de kansen toch te grijpen.
- Bedrijventerrein wordt ontwikkeld om binnen de gemeente meer werkgelegenheid te creëren. Bij de uitgifte hanteert de gemeente volgens de verantwoordelijk ambtenaar echter bewust geen eisen ten aanzien van het aantal arbeidsplaatsen per hectare, aangezien daarmee het gevaar ontstaat dat onbedoelde belemmeringen worden opgeworpen voor uitbreiding of verplaatsing van een bedrijf. Per geval wordt bekeken in hoeverre een gegadigde voor een kavel een meerwaarde voor de lokale economie heeft. Bij Borchwerf II is dit uitbesteed aan een CV, die het terrein in opdracht van de gemeenten Halderberge en Roosendaal, en de betrokken private partij ontwikkelt en uitgeeft. Door de afrekening van de CV op (snelle) grondverkoop bestaat het gevaar dat minder passende bedrijven worden aangetrokken. De nieuwe bedrijven moeten uiteraard voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, maar zouden bijvoorbeeld qua aantal of aard van de arbeidsplaatsen minder kunnen passen bij het (impliciete) profiel dat Roosendaal voor dit terrein voor ogen heeft.

²¹ Provincie Noord-Brabant (2004), Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht

- Het monitoren van vraag en aanbod gebeurt steeds meer in regionaal verband. Daar waar de gemeente enkele jaren geleden sterk afhankelijk was van gegevens van de provincie, speelt sinds enige tijd de SES op dit vlak een belangrijke rol. De Bedrijventerreinenrapportage van het SES resulteert jaarlijks in een helder regionaal beeld van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in (de verschillende gemeenten van) West-Brabant. Ook vindt op regionaal niveau (SES) afstemming plaats in een overleg met 18 gemeenten in West-Brabant en adviseert het SES over onderwerpen als afstemming van de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. In het Regionaal Afstemmingsoverleg Bedrijventerreinen (georganiseerd door SES) zijn verschillende West-Brabantse gemeenten, waaronder Roosendaal, vertegenwoordigd op ambtelijk niveau. Ook de provincie Noord-Brabant, de Kamer van Koophandel en het REWIN²² zijn hierbij betrokken. Het regionale afstemmingsoverleg komt enkele malen per jaar bij elkaar en heeft een aantal taken, namelijk:
 - Aanjager voor realisering, in kwalitatieve en kwantitatieve zin, van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijven- en kantoorterreinen.
 - Adviseren aan het Algemeen Bestuur van SES West-Brabant en de deelnemende gemeenten over prioriteiten voor de realisering ervan en de inzet van middelen.
 - Het stimuleren van innovatieve concepten door informatie uit te wisselen en ondersteuning te bieden.
 - Signaleren van trends en knelpunten; Dit alles op basis van een jaarlijks uit te brengen Bedrijventerreinen rapportage West-Brabant.Gemeenten bepalen zelf of ze vervolgacties koppelen aan de suggesties die voortkomen uit het Regionale Afstemmingsoverleg.
- De lange termijn planning van bedrijventerrein in Roosendaal is als volgt.

²² Zie begrippenkader in bijlage 3.

Tabel 3.3 Uitgeefbare voorraad per 1-1-2007 en plannen tot 2020

	Totale voorraad per 1-1-2007 (bruto)	Totale voorraad per 1-1-2007 (netto)	Uitgeefbaar per 1-1-2007	Totaal in planning (tot 2020)	Totaal uitgeefbare voorraad
Bestaande terreinen	494,36	387,26			
Waarvan nog uitgeefbaar:					
Borchwerf II			25,03	0	25,03
Majoppeveld Uitbreiding			34,7	0	34,7
Borchwerf Noord			0,71	0	0,71
De Bulkstraat				4	4
Totaal	494,36	387,26	60,44	4	64,44

Bron: IBIS/gemeente Roosendaal

2 Speerpuntstimulering

- Volgens de gemeentelijke gesprekspartners is de marktvraag bij speerpuntstimulering leidend. Roosendaal blijkt een gewilde locatie voor logistiek & distributie en daar wordt, via Borchwerf II, actief op ingespeeld. Vanuit raadsfracties komen volgens de gemeentelijke gesprekspartners regelmatig suggesties om ook te kijken naar de mogelijkheden voor andere activiteiten, zoals kantoren, high tech bedrijven/kenniseconomie, internationale ondernemingen, e.d.. Het zittende College zet vooral in op het versterken waar Roosendaal goed in is en het slagvaardig benutten van kansen ('reaalpolitiek'). Voor bijvoorbeeld kantoren is Breda een magneet en daar profiteert ook de Roosendaalse beroepsbevolking van.

3 Ruimtelijke en milieuambities

- De ruimtelijke- en milieuambities die de gemeente stelt ten aanzien van bedrijventerreinen zijn onderdeel van het Integrale Bedrijventerreinenbeleid. Hierin wordt verwezen naar het Milieubeleidsplan 2004-2008²³, waarin een aantal doelstellingen staat opgenomen ten aanzien van bedrijventerreinen. Het

²³ Gemeente Roosendaal, december 2004

gaat hierbij om het beter benutten van de ruimte van bestaande bedrijventerreinen, en om duurzame ontwikkeling bij revitalisering van bestaande en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen.

Flankerend beleid

- De gemeente Roosendaal stelt momenteel een nota Arbeidsmarktbeleid op, die in 2008 zal verschijnen. In deze nota worden projecten geformuleerd die gericht zijn op het terugdringen van de werkloosheid en het verbeteren van de arbeidsmarktpositie van inwoners van de gemeente Roosendaal. Het college investeert de komende jaren mede met de arbeidsmarktnota in de driehoek onderwijs, economie en werkgelegenheid²⁴. Tevens wordt arbeidsmarktbeleid steeds vaker regionaal opgepakt. De regionale arbeidsmarktanalyse²⁵, die recent is verschenen, getuigt daarvan.
- De gemeente Roosendaal heeft een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2004-2015²⁶. De link met bedrijventerreinenbeleid zit met name in de doelstelling van het GVVP om bedrijventerreinen beter te ontsluiten (per auto en OV) en om goede parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen te realiseren.
- In het Milieubeleidsplan 2004-2008²⁷ is het streven naar duurzame bedrijventerreinen een belangrijk doel ten aanzien van bedrijventerreinenbeleid. 'Het standaard betrekken van duurzaamheidsaspecten bij het revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, waardoor ook het milieubewustzijn van gebruikers wordt vergroot', is hierbij een belangrijke ambitie. Ook betere benutting van bestaande bedrijventerreinen is een belangrijk doel.
- Om de kwaliteit en het beheer op de bedrijventerreinen in Roosendaal te waarborgen, heeft de gemeente op het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II parkmanagement opgestart²⁸. Ook op bestaande bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf wordt momenteel aandacht besteed aan het opzetten van parkmanagement, zodat door gezamenlijk onderhoud de kwaliteit van de bedrijventerreinen langer in stand blijft en de noodzaak tot herstructurering wordt uitgesteld
- Recent is ten aanzien van de relatie tussen bedrijventerreinbeleid en flankerend beleid in Roosendaal een aparte beleidsnota getiteld 'Samen in samenhang. Integraal bedrijventerreinenbeleid 2007-2011' opgesteld. Deze nota van mei 2007 is door het College vastgesteld en op de website geplaatst, maar (nog) niet door de Raad op de agenda gezet. De beleidsnota vormt een uitwerking van het Economisch Actieplan 2007-2010, waarvan de voortgang jaarlijks in de Raad aan de orde komt.
- Aangezien ondernemers met allerlei klachten kwamen over langs elkaar heen werkende afdelingen, is de afgelopen jaren volgens de gesprekspartners krachtig ingezet op het verbinden van de beleidsvelden economische zaken, verkeer en beheer. Qua aansturing is e.e.a. via één afdeling Programmering eenduidiger geworden, maar op de werkvloer is nog sprake van verkokering.

²⁴ Collegeprogramma 2006-2010, p. 14

²⁵ Ecorys (maart 2007), Arbeidsmarktanalyse West-Brabant

²⁶ Gemeente Roosendaal (maart 2004), Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004-2015

²⁷ Gemeente Roosendaal, december 2004

²⁸ Gemeente Roosendaal (2004), Startnotitie Parkmanagement

- De afgelopen raadsperiode is ook de relatie tussen Economische Zaken en Sociale Zaken versterkt. De uitdaging in de huidige periode is om ook onderwijs toe te voegen, zodat de 'gouden driehoek' EZ, Sociale Zaken en Onderwijs nadrukkelijk aan elkaar worden gekoppeld. Op die manier is het mogelijk bedrijven een meer integraal pakket aan te bieden, met naast ruimte bijvoorbeeld ook personeel en opleidingen.
- Sinds de recente reorganisatie is de relatie tussen flankerend en bedrijventerreinenbeleid goed verankerd in de nieuwe afdeling Beleid, waarin alle relevante disciplines zijn vertegenwoordigd. Het team EZ heeft maandelijks overleg met alle disciplines gericht op uitwisseling van relevante informatie.

Regionale afstemming/samenwerking

- De gemeente Roosendaal kijkt nadrukkelijk naar gezamenlijke ontwikkelingsmogelijkheden met buurgemeenten, zoals ook aangegeven in het Economisch Actieplan. Een voorbeeld van gezamenlijke ontwikkeling van bedrijventerreinen is Borchwerf II, dat op zowel Roosendaals als Halderbergs grondgebied ligt. In de een gezamenlijke CV werken de gemeenten Roosendaal en Halderberge en projectontwikkelaar Heijmans gezamenlijk aan de ontwikkeling, uitgifte en exploitatie van het bedrijventerrein.
- De gesprekspartners achten regionale samenwerking op economisch terrein voor Roosendaal om verschillende redenen erg belangrijk. Ongeveer de helft van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente ("Als het goed gaat met Moerdijk, is dat ook goed voor Roosendaal, vanwege werkgelegenheid en economische spin-off"). Daarnaast moet worden voorkomen dat gemeenten door bedrijven tegen elkaar worden uitgespeeld en gestimuleerd worden om met de grondprijzen te zakken. Tevens is ruimte schaars en moet gezamenlijk worden bekeken hoe die het best kan worden benut.
- De samenwerking op sociaal-economisch terrein krijgt concreet gestalte via o.a. SES, het Regionaal Platform Arbeidsmarkt (RPA) en REWIN. Ambtelijk is men de laatste jaren nadrukkelijk nader tot elkaar gekomen en staat het regionaal belang bij bijvoorbeeld werving van bedrijven voorop.
- Ook bestuurlijk zijn de laatste jaren belangrijke stappen vooruit gezet. Recent heeft de regionale samenwerking via de Bestuurlijke Regiegroep (BRG) van 18 West-Brabantse gemeenten plus Tholen een belangrijke impuls gekregen. Terwijl het huidige Regionaal Afstemmingsoverleg Bedrijventerreinen (RAB) van het SES – waarin Roosendaal ambtelijk is vertegenwoordigd – een signalerend, adviserend en stimulerend karakter heeft, wil BRG in de Strategisch Agenda West-Brabant 2008-2011 tot bindende afspraken over onder meer ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen komen. De bestuursopdracht Economie, waarin de sociaal-economische opgave voor West-Brabant is uitgewerkt, is recent het besluitvormingstraject ingegaan.
- In de praktijk werkt de gemeente Roosendaal nauw samen met Bergen op Zoom, onder meer gericht op informatie-uitwisseling over goede ervaringen met bijvoorbeeld beveiliging van bedrijventerreinen (Bergen op Zoom) of integraal bedrijventerreinenbeleid (Roosendaal).
- Volgens de gesprekspartners is de programmering van bedrijventerreinen een belangrijk thema om nadrukkelijker regionaal op te pakken.

Herstructurering/revitalisering van bestaande terreinen wordt daarentegen nog met name door individuele gemeenten getrokken, met steun van onder meer de

TOPPER-regeling en de Brabantse Herstructuringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB). Een voordeel om dit regionaal op te pakken zouden de grotere mogelijkheden voor verevening zijn, maar dit vergt een goede uitwerking qua opzet en fondsenstromen.

- Tot op heden is, behalve vanuit het Uitwerkingsplan van het Streekplan en summier in SES-verband, nog weinig vorm en inhoud gegeven aan concrete regionale afstemming van sociaal-economische, milieu- en bereikbaarheidsambities. Wel is momenteel in regionaal opzicht een belangrijke omslag in denken gaande. Zo staan in de Strategische Agenda West-Brabant o.a. de volgende doelstellingen opgenomen:
 - Gemeenten hebben in 2010 over de behoefte aan en de realisatie van (boven-) regionale bedrijventerreinen in West-Brabant bindende afspraken gemaakt.
 - Gemeenten hebben op 1 januari 2009 geïnventariseerd welke bestaande (boven-) regionale bedrijventerreinen geherstructureerd moeten worden en hoe dit gefinancierd en gerealiseerd moet worden.

3.4. Toetsing beleid

In dit hoofdstuk zijn de bevindingen weergegeven van het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Roosendaal in bredere context. In tabel 3.3 worden deze bevindingen getoetst aan de normen uit het in hoofdstuk 2 opgenomen analyseschema.

Tabel 3.4 Toets beleid gemeente Roosendaal aan normenkader

Thema	Norm	Toets
- Sociaal-economische ambities	De gemeente geeft in haar beleid expliciet weer welke ambitie ze heeft wat betreft toekomstige omvang van de werkgelegenheid, aard van de economische structuur en de rol van bedrijventerreinen daarin	De Rekenkamer constateert dat de gemeente Roosendaal het bevorderen van werkgelegenheid als centrale doelstelling hanteert, zonder concrete invulling van de nagestreefde omvang en aard. Roosendaal speelt in op de marktvraag en hanteert bij uitgifte geen strikte werkgelegenheidseisen (bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal arbeidsplaatsen per hectare of het type werkgelegenheid). Momenteel stelt de gemeente een nota arbeidsmarktbeleid op, die flankerend is aan het bedrijventerreinenbeleid.
- Ruimtelijke en milieuambities	De gemeente geeft in haar beleid aan welke bedrijvigheid bij voorkeur of uitsluitend op bedrijventerreinen wordt gevestigd, welke eisen ze stelt ten aanzien van de locatie, ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de terreinen, en hoe ze inzet op zuinig gebruik van ruimte en milieu	De Rekenkamer stelt vast dat de gemeente Roosendaal geen expliciete criteria hanteert welk type bedrijven al dan niet op bedrijventerrein thuishoort. Wel zet de gemeente Roosendaal in haar integrale bedrijventerreinbeleid nadrukkelijk in op zuinig ruimtegebruik, een goede ruimtelijke inrichting, kwaliteitsbehoud van bedrijventerreinen en beperking van de milieubelasting. Ook in flankerende nota's, zoals het Milieubeleidsplan 2004-2008, wordt een relatie met bedrijventerreinen gelegd.
- Mobiliteit	De gemeente draagt in haar beleid zorg voor een goede bereikbaarheid van werklocaties,	De Rekenkamer constateert dat de gemeente Roosendaal in haar GVVP

Thema	Norm	Toets
	ook op langere termijn, waarbij ook aandacht wordt besteed aan terugdringing van de automobilititeit, verkeersveiligheid en leefbaarheid	aangeeft haar bedrijventerreinen beter te willen ontsluiten (per auto en OV) en te zorgen voor goede parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen. Multimodaliteit, inrichting van het verkeersnet, vervoersmanagement en parkeren zijn thema's die de gemeente aandacht geeft in de recente integrale bedrijventerreinennota.
- Planning/positionering in tijd	De gemeente zorgt voor een tijdig en adequaat aanbod van bedrijventerreinen op korte en (middel)lange termijn	De Rekenkamer constateert dat de gemeente – na jaren van stagnatie in aanbod en uitgifte - via de ontwikkeling van Borchwerf II, de uitbreiding van Majoppeveld en de herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld weer beschikt over een aanzienlijk aanbod aan bedrijventerrein, zeker indien ook het aanbod op het Halderbergs deel van Borchwerf II in ogenschouw wordt genomen. Hierbij kan de kritische vraag worden gesteld in hoeverre de besluitvorming over de omvang van het aanbod is gebaseerd op strategische keuzes over de sociaal-economische ambities van de gemeente.
- Organisatie/financiering	De gemeente zorgt voor een adequate organisatie van de totale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, een deugdelijke financiële onderbouwing en functionele samenwerking met andere gemeenten in de regio c.q. het op de terreinen gevestigde bedrijfsleven	De Rekenkamer stelt vast dat bij de recente reorganisatie de beleidsontwikkeling en – uitvoering binnen de gemeente is gestroomlijnd via de afdelingen Beleid en Programmering, waarbij wel nog enige verkokering valt te overwinnen. Het financiële beleid rond bedrijventerreinen

Thema	Norm	Toets
		<p>komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.</p> <p>Er bestaat structureel overleg tussen gemeente en bedrijventerreinen-verenigingen.</p> <p>De gemeente hecht veel belang aan regionale samenwerking, maar de invulling daarvan in SES-verband is nog vooral gericht op informatie-uitwisseling (in de Strategische Agenda West-Brabant wordt gepoogd te komen tot bindende afspraken).</p>

4. Afweging bestaande-nieuwe bedrijventerreinen

4.1. Inleiding

Een deel van de maatschappelijke discussie over nut & noodzaak van nieuwe bedrijventerreinen hangt samen met de uitstraling van bestaande terreinen. Deze hebben bij velen een slecht imago, omdat ze snelwegpanorama's en entrees van kernen 'vervuilen', een rommelig karakter hebben (door buitenopslag, veel 'blik', achterstallig onderhoud, een mengeling van verschillende typen activiteiten, e.d.), de ruimte inefficiënt benutten (omdat veel kavels slechts deels bebouwd zijn en panden leegstaan) en/of architectonisch geen schoonheidsprijs verdienen (lelijke 'blokkendozen', 'glaspaleizen', etc.). Een eerste vraag die zich hierbij voordoet is hoe gemeenten (kunnen) bijdragen aan kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen. In hoeverre kunnen negatieve effecten van veroudering van bedrijventerreinen worden tegengegaan via een goed beheer en onderhoud? Een vervolgvraag is in hoeverre efficiënter gebruik van de ruimte op bestaande terreinen de druk op schaarse ruimte voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen kan verminderen.

Deze vraagstukken staan in dit hoofdstuk centraal. Allereerst wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente Roosendaal aankijkt tegen veroudering van bedrijventerreinen en de mogelijkheden om ongewenste gevolgen daarvan tegen te gaan. Daarna staat de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen centraal. Tot slot worden deze aspecten getoetst aan het normenkader.

4.2. Kwaliteitsbehoud bestaande terreinen

Het is niet alleen de leeftijd die bepaalt of een bedrijventerrein verouderd is. Oude terreinen kunnen nog een belangrijke sociaal-economische en ruimtelijke functie hebben. Weliswaar kunnen infrastructuur, bedrijfsvastgoed, e.d. op zo'n terrein technisch en/of economisch zijn afgeschreven, maar onderhoud en vernieuwing van voorzieningen en opstallen zorgen ervoor dat bedrijven er nog uitstekend kunnen opereren. Derhalve is het zinvol om stil te staan bij wat de gemeente verstaat onder veroudering van een bedrijventerrein. Daarnaast is het zaak te kijken naar de inzet van de gemeente om de kwaliteit van bestaande terreinen te behouden. Het gaat dan onder meer om beheer en onderhoud (inclusief de interne organisatie van de gemeente om deze te stroomlijnen), het instrumentarium dat de gemeente hiervoor inzet (naast beheer en onderhoud ook bijvoorbeeld parkmanagement en beeldkwaliteitplannen) en de samenwerking met het bedrijfsleven op dit gebied.

Veroudering van bedrijventerreinen

- Volgens de gesprekspartners van de gemeente Roosendaal is een bedrijventerrein verouderd als er meer nodig is dan alleen achterstallig onderhoud. Het gaat hierbij doorgaans om bedrijventerreinen van 30 jaar en ouder, waar daling van kwaliteit c.q. slijtage zichtbaar is in onder andere panden, hekwerk en bestrating.
- Om het productieklimaat en de vestigingsvoorwaarden voor ondernemers op peil te houden, vindt de gemeente het van belang om de bestaande infrastructuur

goed te beheren en te onderhouden. Kernbegrippen hierbij zijn schoon, heel en veilig²⁹.

- Voor de kwaliteit van de openbare ruimte hanteert de gemeente een onderscheid in 5 niveaus met indicatoren voor onder meer de kwaliteit van wegen, groen en verlichting. De kwaliteit wordt via een schouw concreet in de praktijk nagegaan. De gemeenteraad heeft uit financiële overwegingen voor onderhoud van bedrijventerreinen het kwaliteitsniveau 'minimaal' vastgesteld³⁰, hetgeen inhoudt dat wegen, groen, etc. weinig frequent worden onderhouden. Dit heeft tot boze reacties bij ondernemers geleid. In de Kwaliteitsmonitor staat dat 'op bedrijventerreinen de technische kwaliteit van het groen is gestegen, maar tegelijkertijd de verzorgende kwaliteit is gedaald'. Beide onderdelen scoren nog steeds boven de 'BVG-doelen'³¹.
- Voor het vaststellen van het kwaliteitsniveau van bedrijfstvastgoed is geen vergelijkbare systematiek beschikbaar, omdat tal van factoren bepalen hoe een bedrijf met haar vastgoed omgaat. Het gaat onder andere om koop of huur, hoofd- of nevenvestiging, rendement en investeringsbereidheid van bedrijf, noodzaak van representatieve uitstraling, e.d.. De vastgoedwaarde wordt mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving. In de interviews werd aangegeven dat bedrijven die in hun bedrijfsruimte willen investeren regelmatig de financiering niet rond krijgen, omdat de restwaarde van het vastgoed door de slechte kwaliteit van het vastgoed in de omgeving voor de bank te laag is. Investerings in kwaliteitsverbetering zijn dan ook vooral aantrekkelijk als meerdere bedrijven dit tegelijk doen (vliegwieleffect).
- Om de beoogde kwaliteit en het beheer op een bedrijventerrein te borgen, is het volgens de gesprekspartners van belang een coalitie te sluiten met de gevestigde bedrijven. De gemeente biedt nadrukkelijk de mogelijkheid om het beheer en onderhoud van de openbare en private buitenruimte over te dragen aan een parkmanagementorganisatie³². Parkmanagement wordt gedefinieerd als het gezamenlijk beheren van bedrijventerreinen met als doel het verkrijgen en behouden van een reëel kwaliteitsniveau van zowel de openbare als de private ruimte³³. Het basispakket bestaat in de ogen van de gemeente in ieder geval uit gezamenlijk beheer en onderhoud van de zichtbare buitenruimte en het watersysteem, het basaal bewaken van de veiligheid en het bieden van alternatieve faciliteiten die leiden tot intensiever ruimtegebruik, multimodaal vervoer en een lagere milieubelasting. Het pluspakket bevat diensten en voorzieningen die niet voor alle bedrijven relevant zijn en op commerciële basis worden aangeboden³⁴. Voor een nieuw terrein als Borchwerf II is parkmanagement verplicht gesteld. Het dagelijks beheer kost de gemeente op jaarbasis € 564.500,- en bedrijven € 730.460,- terwijl het groot onderhoud de gemeente op jaarbasis € 1.614.500,- kost en bedrijven € 177.800,-³⁵. Voor bestaande terreinen kan dit alleen op vrijwillige basis worden ingevoerd. Op Majoppeveld en Borchwerf West moet eerst een inhaalslag plaatsvinden ten aanzien van uitstraling en onderhoud alvorens ondernemers over park-

²⁹ Collegeprogramma 2006-2010 'Hart voor Roosendaal en haar toekomst'

³⁰ Bestuursrapportage (september 2006), Kwaliteitsmonitor beheer verhardingen en groen 2006

³¹ BVG = Beheerbeleid Verhardingen en Groen

³² Samen in Samenhang, p. 26

³³ Idem, p. 30

³⁴ Idem, p. 30-31

³⁵ Arcadis, Parkmanagement Borchwerf II. In deze definitie wordt efficiënter ruimtegebruik niet als expliciet doel geformuleerd, maar bij de uitwerking komt dit wel terug via het bieden van collectieve faciliteiten

management willen spreken. Met financiering uit verschillende bronnen vindt momenteel herstructurering van deze terreinen plaats, waarbij de TOPPER-regeling aandacht voor het opzetten van parkmanagement als verplichting stelt. Inzet van de gemeente is dat de parkmanagementorganisaties die worden opgezet op termijn bij de parkmanagementorganisatie van Borchwerf II aansluiten om zodoende tot één beheersorganisatie te komen³⁶. In de huidige opzet vormt een betere benutting van de ruimte geen expliciet doel van het parkmanagement.

- Volgens de gesprekspartners moet er bij bedrijven een verantwoordelijkheidsgevoel voor de eigen omgeving ontstaan. De gemeente beseft dat het kweken van vertrouwen bij ondernemers een belangrijk uitgangspunt is voor goed beheer en onderhoud van terreinen. Ondernemers moeten zelf nut en noodzaak van bijvoorbeeld een opknapbeurt van hun pand inzien. Een indicatie is dat de meeste bedrijven in bedrijfsenquêtes melden dat ze op de goede locatie zitten. Ook erkennen ze als een terrein wordt opgeknapt, de positieve uitstraling naar collega-ondernemers en werknemers.
- De Ondernemersvereniging Majoppeveld heeft in 2006 samen met private partijen aan de gemeente voorgesteld om op basis van een zgn. 'Eigen Initiatief' de openbare ruimte te renoveren in een werkslag van hooguit twee jaar. De gemeente heeft deze optie door een extern adviesbureau laten afwegen tegen alternatieven als 'marginaal onderhoud' en 'reconstructie op termijn'. Hierbij is de problematiek niet alleen vanuit technisch-beheersperspectief benaderd, maar een brede afweging gemaakt, waarin is gekeken naar kosten en baten, duurzaamheid, werkgelegenheid, uitstraling, mobiliteit, etc.³⁷. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet openbaar, maar via evenwichtig contractschap en co-actie met bedrijven en banken lijkt de nodige winst te boeken om achterstallig onderhoud tegen te gaan. Hierbij is niet expliciet aandacht besteed aan de mogelijkheden om ruimtewinst te boeken.
- Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van fondsvorming ten behoeve van beheer en onderhoud van een bedrijventerrein, aangezien geoormerkt geld het een stuk eenvoudiger zou maken. Het doel is via investeringen van zowel gemeente als bedrijven een vliegwieleffect te bereiken. Het bedrijfsleven staat hier niet onwelwillend tegenover, maar vraagt zich wel af of bedrijven de financiële problemen van de gemeente moeten oplossen. Omgekeerd vragen sommige raadsleden zich af of de gemeente op deze manier in bedrijven moet investeren.
- De gemeente voert vier keer per jaar structureel overleg met de Ondernemerskring Roosendaal (OKR), alsmede met de stuurgroep Duurzame Revitalisering Majoppeveld resp. Borchwerf. In dit overleg wordt ingegaan op allerlei beleidsmatige zaken, waaronder het kwaliteitsniveau van de bedrijventerreinen.
- De Brabantse Herstructureringsmaatschappij verzet in Roosendaal veel werk bij zowel de voorbereiding van herstructureringsingrepen (o.a. door een plan van aanpak op te stellen) als via financiële participatie (herontwikkeling van de meest urgente plekken).
- Binnen de gemeente is het beheer en onderhoud van bestaande bedrijventerreinen organisatorisch ingebed in de afdeling Programmering.

³⁶ Idem, p. 31

³⁷ Samen in Samenhang, p. 26-27

Hoewel de aansturing daarmee in principe in één hand ligt, wordt in de interviews aangegeven dat op de werkvloer verschillende eenheden (groen, infrastructuur, e.d.) nog sterk verkokerd opereren. Men is niet graag bereid om taken uit handen te geven aan bijvoorbeeld een gezamenlijke beheersorganisatie van gemeente en bedrijventerreinvereniging.

- Voor de bedrijventerreinen Borchwerf II en Majoppeveld is de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in beeldkwaliteitplannen. Het blijkt in de praktijk niet eenvoudig te zijn om deze plannen volledig in de pas te laten lopen met de eisen in bestemmingsplannen.
- Nadere analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling op verouderde terreinen (tabel 4.1) laat zien dat het aantal arbeidsplaatsen sinds 1993 op alle drie terreinen is afgenomen, maar de werkgelegenheid op Majoppeveld Noord vanaf 2003 weer in de lift zit. In hoeverre dit samenhangt met de herstructurering die op dit terrein gaande is, dan wel met de opgaande conjunctuur of andere factoren, is niet vast te stellen.
- Bij de herstructurering van de bedrijventerreinen Borchwerf West en Majoppeveld wordt vooral ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door investeringen in openbare ruimte en infrastructuur en het aanpakken van de verpaupering. Dit levert misschien niet direct extra werkgelegenheid op, maar wel een positief ondernemersklimaat, dat zijn weerslag heeft op de groei van de economie en tot een positief imago leidt³⁸.

Tabel 4.1 *Werkgelegenheidsontwikkeling op verouderde bedrijventerreinen in Roosendaal*

Bedrijventerrein	1993	2003	2005	2007
Borchwerf West	2.229	1.454	1.239	1.004
Majoppeveld Noord	3.151	3.016	3.101	3.308
Majoppeveld Zuid	2.789	2.551	2.317	2.281
Totaal	8.169	7.021	6.657	6.593
Oppervlakte verouderd terrein	n.b.	129	129	129

Bron: SES West-Brabant

4.3. Afweging bestaande-nieuwe terreinen

- De raad is unaniem voor een grote inzet op herstructurering van bedrijventerreinen³⁹. Herstructurering is evenwel complex en brengt hoge kosten met zich mee. Ook als het Rijk hiervoor subsidie verstrekt (zoals in het verleden uit TIPP en recent uit de TOPPER-regeling) wordt een substantiële

³⁸ Idem, p. 22

³⁹ Zie bijvoorbeeld besluiten/acties i.r.t. het raadsprogramma 2002-2006 'Samen Vernieuwen', p.6

bijdrage van de gemeente zelf geëist. In het Masterplan Majoppeveld staat aangegeven dat de gemeente volgens de gepresenteerde plannen ongeveer € 44,5 mln in het terrein zal investeren, waarvan slechts een deel via subsidies wordt teruggekregen. De totale kosten, opbrengsten en onrendabele top is eerst na zorgvuldige planvorming goed in te schatten⁴⁰. Vooralsnog wordt een tekort van € 25-35 mln voorzien. Voor Borchwerf West is het totale tekort van de vier revitaliseringsprojecten ten minste €8,25 miljoen⁴¹. Daarnaast dienen gevestigde bedrijven op de één of andere manier bij te dragen aan de revitalisering van het terrein. Als gevolg van de complexe financiering en procedures is herstructurering een langdurig proces, dat moeilijk exact te plannen valt.

- Bij de planvorming voor herstructurering van Majoppeveld is ook nagegaan in hoeverre braakliggende grond en leegstaande panden opnieuw door bedrijven zouden kunnen worden benut⁴². De mogelijkheden voor ruimtewinst bleken beperkt te zijn. Van de in totaal 12 ha braakliggende kavels met een oppervlak van tenminste 1000 m² op Majoppeveld Noord is onder bepaalde voorwaarden zo'n 4,7 ha ruimtewinst te boeken. Door de herontwikkeling van verouderde locaties is nog eens een winst van 9,3 ha mogelijk. De mogelijke ruimtewinst is daarmee zo'n 14 ha, ofwel 7% van de bruto oppervlak. Nadrukkelijk wordt daarbij gesteld dat deze winst afhankelijk is van tal van voorwaarden (zoals het beleid van het moederconcern van enkele bedrijven, de sanering van een zwaar vervuilde bodem, alternatieve gebruiksmogelijkheden of sloop van opstallen die voor een specifieke functie zijn gebouwd, en de plannen van eigenaren in de omgeving), waardoor het moeilijk is in te schatten of en wanneer de ruimte beschikbaar komt. Bovendien zegt het aantal vierkante meters dat vrijkomt niet alles, omdat de functionaliteit voor mogelijke gegadigden ook afhankelijk is van bouwhoogte, inrichting, bereikbaarheid, etc.
- Het tijdpad van de van de herstructurering van een bedrijventerrein is volgens de gemeentelijke gesprekspartners tenminste zo ongewis als dat van nieuwontwikkeling en de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen is dan ook niet volgtijdig te maken. Daar komt nog bij dat bij herstructurering van een bestaand terrein enige 'schuifruimte' nodig is, die alleen op nieuw terrein kan worden gevonden. Herstructurering en nieuwontwikkeling moeten dan ook bij voorkeur gelijktijdig plaatsvinden. In de gemeente Roosendaal is de afweging tussen revitalisering en betere benutting van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen derhalve niet expliciet volgtijdig gemaakt. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II, de uitbreiding van Majoppeveld en de herstructurering van delen van Majoppeveld vonden de afgelopen jaren gelijktijdig plaats. De uitbreiding van Majoppeveld kan de gemeente kostendekkend uitvoeren, waarbij ook een nieuwe ontsluitingsweg is inbegrepen. Bij de ontwikkeling van Borchwerf II ontstaat een surplus. Het levert de CV ongeveer € 30 mln op. Aangezien de gemeente voor 25% aandeelhouder is, levert dit de gemeente ongeveer €7,5 mln op.
- Als beleidsspeerpunten voor de periode 2007-2011 zet de gemeente in op (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen (herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld en ontwikkeling van Borchwerf II), het opzetten van een

⁴⁰ Masterplan Majoppeveld 2004, p. 34

⁴¹ Gemeente Roosendaal (2007), Masterplan Borchwerf

⁴² NovioConsult (2003), Meer op minder ... De complexiteit van intensief ruimtegebruik op bestaande terreinen

database waarin tal van relevante gegevens (bedrijfskenmerken, eigendomssituatie, leegstand, omvang en aard van de werkgelegenheid, werkgelegenheidspotentie en beleving van bereikbaarheid, beeldkwaliteit, onderhoud, etc.) worden vastgelegd, vastgoedmanagement, criminaliteitspreventie en duurzaam beheer (parkmanagement). Bij vastgoedmanagement wordt gezocht naar een structurele oplossing van het probleem van braakliggende percelen en lege panden op bedrijventerreinen. Gestart wordt met een beschrijving van de feitelijke situatie en de gewenste omgang met deze 'tweedehands' markt. Vervolgens wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het instellen van vastgoedmanagement door de gemeente en van een één-loketfunctie voor bedrijven die zich binnen Roosendaal willen (her)vestigen⁴³. Voor bepaalde delen van Majoppeveld is de gemeente samen met de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHB) overgegaan tot het aankopen van verpauperde bedrijfsgebouwen. Na aankoop worden deze gesloopt, vindt zo nodig bodemsanering plaats en worden deze kavels weer als bedrijfsterrein uitgegeven. Deze aanpak lijkt tot nu toe succesvol, maar herstructurering op deze wijze is slechts in een beperkt tempo mogelijk gezien de grote financiële inspanningen die ermee zijn gemoeid.⁴⁴

4.4. Conclusies

In dit hoofdstuk is bekeken hoe de gemeente Roosendaal werkt aan kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen en in hoeverre ze bij de programmering een afweging maakt tussen bestaande en nieuwe terreinen. In tabel 4.2 worden de bevindingen getoetst aan de normen uit het analyseschema van hoofdstuk 2.

⁴³ Samen in Samenhang, p. 40-41

⁴⁴ Idem, p. 41

Tabel 4.2. Toets inzet gemeente Roosendaal op kwaliteitsbehoud c.q. afweging bestaande-nieuwe bedrijven aan normenkader

Thema	Norm	Toets
<ul style="list-style-type: none"> - Sociaal-economische ambities 	<p>De gemeente geeft in haar beleid expliciet weer welke ambitie ze heeft wat betreft toekomstige omvang van de werkgelegenheid, aard van de economische structuur en de rol van bedrijventerreinen daarin</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat de gemeente Roosendaal actief beleid voert om het achterstallig onderhoud en de verpaupering op Borchwerf West en Majoppeveld via herstructurering tegen te gaan. Daarbij wordt vooral ingezet op duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik, waarvan de directe werkgelegenheidseffecten beperkt worden geacht, maar indirect qua ondernemersklimaat en imago wel effecten worden verwacht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke en milieuambities 	<p>De gemeente geeft in haar beleid aan welke bedrijvigheid bij voorkeur of uitsluitend op bedrijventerreinen wordt gevestigd, welke eisen ze stelt ten aanzien van de locatie, ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de terreinen, en hoe ze inzet op zuinig gebruik van ruimte en milieu</p>	<p>De Rekenkamer stelt vast dat de gemeente Roosendaal veel waarde hecht aan beheer en onderhoud van de buitenruimte, maar daarbij voor het onderhoud van bedrijventerreinen uit financiële overwegingen heeft gekozen voor het 'minimale' niveau. Onderzoek is gaande om de aanpak en financiering te verbeteren, waarbij wordt gekeken naar verschillende varianten in de tijd, fondsvorming en parkmanagement.</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik, (milieu)zoning en ruimtelijke kwaliteit, duurzaam waterbeheer, benutting van multimodale potenties en minimale milieubelasting vormen – ook bij herstructurering –</p>

Thema	Norm	Toets
		belangrijke uitgangspunten, waarbij de gemeente zoveel mogelijk vraaggestuurd opereert.
<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliteit 	<p>De gemeente draagt in haar beleid zorg voor een goede bereikbaarheid van werklocaties, ook op langere termijn, waarbij ook aandacht wordt besteed aan terugdringing van de automobilititeit, verkeersveiligheid en leefbaarheid</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat bij herstructurering van bedrijventerreinen nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan verbetering van de bereikbaarheid, teneinde de doorstroming, leefbaarheid en veiligheid te vergroten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Planning/positionering in tijd 	<p>De gemeente zorgt voor een tijdig en adequaat aanbod van bedrijventerreinen op korte en (middel)lange termijn</p>	<p>De Rekenkamer stelt vast dat de gemeente Roosendaal met de herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld, de ontwikkeling van Borchwerf II voor grootschaliger bedrijvigheid en de uitbreiding van Majoppeveld voor kleinschaliger bedrijven beschikt over een aanzienlijk aanbod.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Organisatie/financiering 	<p>De gemeente zorgt voor een adequate organisatie van de totale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, een deugdelijke financiële onderbouwing en functionele samenwerking met andere gemeenten in de regio c.q. het op de terreinen gevestigde bedrijfsleven</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat beheer en onderhoud van de openbare ruimte helder is ingebed in de gemeentelijke organisatie, maar de uitvoering in de praktijk is nog deels verkokerd.</p> <p>De herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld gebeurt in nauwe samenwerking met bedrijventerreinverenigingen en moet op termijn leiden tot</p>

Thema	Norm	Toets
		<p>gezamenlijk parkmanagement. Naast kwaliteitsbehoud zou ook efficiënt ruimtegebruik doel van dit parkmanagement moeten zijn.</p> <p>Voor de financiering van de herstructurering en beheer van terreinen wordt gebruik gemaakt van Rijks-, provinciale en lokale middelen en wordt gezocht naar innovatieve publiek-private constructies. De herstructureringsprocessen leveren grote tekorten op. Daarentegen wordt voor de ontwikkeling van Borchwerf II een groot surplus voorzien , waarvan 25% voor de gemeente Roosendaal. Er vindt geen verevening plaats tussen het surplus van de uitgifte van nieuw terrein en de tekorten op herstructurering van bestaande terreinen.</p>

5. Rol gemeenteraad bij bedrijventerreinenbeleid

5.1. Inleiding

Naast de invulling van het bedrijventerreinenbeleid in zijn algemeenheid en de manier waarop de gemeente een afweging maakt tussen (kwaliteitsbehoud van c.q. ruimtewinst op) bestaande terreinen en ontwikkeling van nieuwe, staat voor de Rekenkamer tot slot de vraag centraal op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol op dit beleidsterrein in te vullen. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of en hoe de gemeenteraad van Roosendaal de afgelopen jaren een rol heeft gespeeld bij het formuleren en toetsen van de uiteenlopende ambities rond bedrijventerreinen.

5.2. Kaderstellende en controlerende rol

Voor zover uit de besluitenlijsten van de raadsvergaderingen valt te achterhalen, is het onderwerp bedrijventerreinen met enige regelmaat in de gemeenteraad aan de orde geweest, waarbij de nadruk heeft gelegen op de planvorming en realisatie van Borchwerf II en de herstructurering van Majoppeveld (zie bijlage 2).

- Sociaal-economische ambities

De raad heeft via raadsvoorstellen over strategische (ruimtelijke) keuzes voor de lange termijn haar kaderstellende rol op sociaal-economisch gebied kunnen vervullen. De StructuurvisiePlus is begin 2001 door de raad vastgesteld⁴⁵. De raad wordt niet via separate voortgangsverslagen specifiek op de hoogte gehouden van de realisatie van de in de Structuurvisie Plus geformuleerde doelen. Een actualisatie van de StructuurvisiePlus heeft tot op heden eveneens niet plaatsgevonden. Wel zijn in de begroting en jaarrekening relevante gegevens hierover opgenomen, waardoor de raad in staat is - in meer algemene zin - haar controlerende functie te vervullen.

Over het economisch beleid op de korte termijn wordt de raad goed geïnformeerd. Naast de twee- tot vierjaarlijkse actualisatie van het Economisch Actieplan, wordt de raad actief geïnformeerd over de jaarlijkse evaluatie van dit beleidsplan. Daarmee kan de raad naast kaderstellend, ook controlerend haar rol op dit gebied goed vervullen.

De raad geeft nadrukkelijk steun aan een meer integrale benadering van bedrijventerreinenbeleid, maar richt zich daarbij volgens de gemeentelijke gesprekspartners vooral op actualiteiten. De integrale bedrijventerreinennota Samen in Samenhang (mei 2007) is nog niet door de raad op de agenda gezet en in dat opzicht heeft ze haar kaderstellende rol niet opgepakt. Het bedrijventerreinenbeleid is onderdeel van het Economisch Actieplan (EAP), waarvan de voortgang jaarlijks in de raad aan de orde komt. Op die manier kan de Raad haar controlerende functie dus wel uitoefenen.

Belangrijke keuzes rond herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen worden volgens de gesprekspartners slechts eens in de zoveel jaren gemaakt, waarna de raad via uitwerkingsplannen besluiten kan nemen over de belangrijkste vervolgstappen. Grootschalige plannen als de

⁴⁵ Zie raadsbesluit 25 januari 2001

ontwikkeling van Borchwerf II en de herstructurering van Majoppeveld leggen voor 10-15 jaar beslag op een groot deel van de voor economische zaken beschikbare middelen en beperken daarmee de ruimte voor andere plannen. Vooral op zulke momenten komt de kaderstellende rol van de raad aan bod.

De raad is in staat gesteld haar kaderstellende functie te vervullen ten aanzien van beleidsplannen die flankerend zijn aan het bedrijventerreinenbeleid. De Nota Grondbeleid⁴⁶ en het Milieubeleidsplan zijn via raadsvoorstellen ter besluitvorming aan de raad aangeboden en vervolgens vastgesteld. Uit de beschikbare informatie is niet te achterhalen in hoeverre de raad in staat is geweest haar controlerende functie te vervullen. In de praktijk wordt de raad wel bij het invoeren en/of wijzigen van bijvoorbeeld een milieuzonering op een bedrijventerrein geïnformeerd.

- Ruimtelijke en milieuambities

De raad heeft een belangrijke rol gespeeld in het vaststellen van het nagestreefde kwaliteitsniveau van de openbare ruimte binnen de gemeente. Voor bedrijventerreinen is - uit financiële overwegingen - gekozen voor een 'minimaal' niveau. Beheer en onderhoud worden niet gezien als middel om veroudering van een bedrijventerrein te voorkomen. Wel wordt parkmanagement door de raad gestimuleerd om de kwaliteit van terreinen te borgen, maar dit kan op bestaande terreinen alleen op vrijwillige basis worden ingevoerd. Organisatorisch doet zich het knelpunt voor dat de verantwoordelijkheid voor de verschillende onderdelen van beheer en onderhoud in verschillende werkeenheden en raadscommissies zijn ondergebracht (verkokering), waartussen volgens de gesprekspartners onvoldoende afstemming plaatsvindt.

Evenals de plannen voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein zijn die voor herstructurering van bestaande terreinen door de raad vastgesteld. De raad hecht grote waarde aan het opknappen van bestaande terreinen, maar neemt volgens de gesprekspartners daarbij de ermee gepaard gaande kosten slechts beperkt in ogenschouw. Een knelpunt bij de aanpak van veroudering van bedrijventerreinen is dat gemeente en bedrijfsleven dit deels als probleem van de andere partij zien, dat dan ook primair door de ander moet worden opgelost.

Via de halfjaarlijkse informatieverstrekking over de voortgang van het economisch beleid en de begrotingsbesprekingen is de raad in staat haar controlerende rol uit te oefenen.

- Mobiliteit

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, dat door de raad is vastgesteld⁴⁷, wordt een 'goede bereikbaarheid van economische centra, waaronder bedrijventerreinen' als belangrijke beleidsdoelstelling geformuleerd. Er wordt echter slechts beperkt ingegaan op de invulling van deze doelstelling. Het meest actuele beleidsdocument waarin een koppeling wordt gemaakt tussen bedrijventerreinen en bereikbaarheid is de Integrale Bedrijventerreinennota 2007-2011. In de nota staat dat 'bereikbaarheid en mobiliteit' de verkeerskundige peilers zijn van het bedrijventerreinenbeleid. De

⁴⁶ Zie raadsvoorstel 16 december 2004 en raadsbesluit 26 mei 2005

⁴⁷ Zie raadsbesluit 29 januari 2004

raad heeft deze nota echter nog niet op de agenda geplaatst en daarmee haar kaderstellende rol ten aanzien van mobiliteit en bedrijventerreinenbeleid nog niet ingevuld.

- Planning

De raad is via een raadsvoorstel uitgebreid geïnformeerd over het Uitwerkingsplan van de provincie, waarin de programmering tot 2020 is vastgelegd. Verder wordt de gemeenteraad via de Economische Barometer jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de uitgifte, de ontwikkeling van de werkgelegenheid, etc. De voorstellen tot revitalisering en nieuwontwikkeling van bedrijventerreinen⁴⁸ worden altijd via raadsvoorstellen aan de raad voorgelegd. Op basis van de StructuurvisiePlus, het Uitwerkingsplan en de jaarlijkse inzage in de stand van zaken rond uitgifte, werkgelegenheid etc. kan worden geconcludeerd dat de raad in staat is gesteld haar kaderstellende en controlerende functie goed te vervullen.

- Organisatie/financiering

Aan de totstandkoming van de organisatie Borchwerf II CV/BV⁴⁹ lag een gezamenlijk raadsvoorstel in Halderberge en Roosendaal ten grondslag. Ook over de trajecten tot herstructurering van Borchwerf West en Majoppeveld en de uitbreiding van Majoppeveld heeft de raad via raadsvoorstellen kunnen besluiten. De Masterplannen voor beide herstructureringsingrepen zijn aan de raad voorgelegd en vervolgens vastgesteld⁵⁰. De raad is op deze manier goed in staat gesteld haar kaderstellende rol te vervullen.

De meerwaarde van regionale samenwerking wordt door de raad niet altijd erkend, maar over het algemeen is men wel tevreden over hoe dit door de gemeente wordt opgepakt. Als voorbeeld wordt in de interviews genoemd dat in de vorige raadsperiode met succes is ingezet op de toetreding van uitkeringsgerechtigden tot de arbeidsmarkt door een koppeling tussen sociaal en economisch beleid. De raadsleden beschouwen het resultaat als 'hun' succes en treden op als ambassadeurs van het model richting andere gemeenten. Behoudens voor de Structuurvisie Plus voor Roosendaal en Bergen op Zoom en de ontwikkeling van Borchwerf II samen met Halderberge heeft de raad nog nauwelijks een kaderstellende functie op het gebied van regionale samenwerking hoeven te vervullen. Hoever de raad hierin wil gaan, zal blijken tijdens de behandeling van de bestuursopdracht Economie binnen de Strategische Agenda West-Brabant. Evenals de kaderstellende rol is de controlerende functie van de raad de afgelopen jaren op het gebied van regionale samenwerking ten aanzien van bedrijventerreinen beperkt geweest.

5.3. Toetsing rollen

In tabel 5.1 worden de bevindingen ten aanzien van de kaderstellende en controlerende rol van de raad getoetst aan de normen uit het analyseschema in hoofdstuk 2.

⁴⁸ Zie raadsvoorstellen 30 september 2004, 28 april 2005, 26 mei 2005, 29 september 2005

⁴⁹ Zie raadsvoorstellen 1998, 24 februari 2000 en 22 mei 2003

⁵⁰ Zie raadsbesluit 22 mei 2003

Tabel 5.1 Toets kaderstellende en controlerende rol van de raad van de gemeente Roosendaal aan normenkader

Thema	Norm	Toets
<ul style="list-style-type: none"> - Sociaal-economische ambities 	<p>De gemeente geeft in haar beleid expliciet weer welke ambitie ze heeft wat betreft toekomstige omvang van de werkgelegenheid, aard van de economische structuur en de rol van bedrijventerreinen daarin</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat de raad haar kaderstellende functie via raadsvoorstellen over het Economisch Actieplan goed heeft kunnen vervullen. Het integrale bedrijventerreinenbeleid is onderdeel van het Economisch Actieplan (EAP), waarvan de voortgang tweemaal per jaar in de raad aan de orde komt. Op die manier kan de Raad haar controlerende functie eveneens uitoefenen.</p> <p>De integrale bedrijventerreinennota 2007-2011 is nog niet door de raad op de agenda gezet en in dat opzicht heeft ze haar kaderstellende rol ten aanzien van het nieuwe bedrijventerreinenbeleid nog niet opgepakt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke en milieuambities 	<p>De gemeente geeft in haar beleid aan welke bedrijvigheid bij voorkeur of uitsluitend op bedrijventerreinen wordt gevestigd, welke eisen ze stelt ten aanzien van de locatie, ruimtelijke inrichting en kwaliteit van de terreinen, en hoe ze inzet op zuinig gebruik van ruimte en milieu</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat de raad in de Kwaliteitsmonitor (2006) heeft ingestemd met een minimaal kwaliteitsniveau voor bedrijventerreinen. Daarmee wordt beheer en onderhoud niet ingezet als middel om veroudering tegen te gaan.</p> <p>Verder constateert de Rekenkamer dat parkmanagement door de raad gestimuleerd wordt om de kwaliteit van terreinen te borgen, maar dit kan op bestaande terreinen alleen op vrijwillige basis worden ingevoerd.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliteit 	<p>De gemeente draagt in haar beleid zorg voor een goede bereikbaarheid van werklocaties,</p>	<p>De Rekenkamer stelt vast dat de raad slechts beperkt haar kaderstellende rol ten aanzien</p>

Thema	Norm	Toets
	<p>ook op langere termijn, waarbij ook aandacht wordt besteed aan terugdringing van de automobilititeit, verkeersveiligheid en leefbaarheid</p>	<p>van het thema mobiliteit en bedrijventerreinen heeft kunnen vervullen. De uitwerking van doelstellingen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is beperkt, en de integrale bedrijventerreinennota, waarin verkeer en vervoer een belangrijk thema vormt, is nog niet door de raad op de agenda geplaatst.</p>
<p>- Planning/positionering in tijd</p>	<p>De gemeente zorgt voor een tijdig en adequaat aanbod van bedrijventerreinen op korte en (middel)lange termijn</p>	<p>De Rekenkamer constateert dat de raad in staat wordt gesteld haar kaderstellende rol in te vullen voor wat betreft de planning en positionering van bedrijventerreinen op langere termijn. De raad heeft de mogelijkheid gehad te reageren op het Uitwerkingsplan van het Streekplan waarin de provinciale bedrijventerreinenramingen zijn vertaald naar een regionale opvangfunctie.</p> <p>Haar controlerende functie kan de raad uitoefenen tijdens de jaarlijkse bespreking van de economische barometer en de evaluatie van het Economisch Actieplan.</p>
<p>- Organisatie/financiering</p>	<p>De gemeente zorgt voor een adequate organisatie van de totale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, een deugdelijke financiële onderbouwing en functionele samenwerking met andere gemeenten in de regio c.q. het op de terreinen gevestigde bedrijfsleven</p>	<p>De Rekenkamer stelt vast dat de raad, behoudens voor de StructuurvisiePlus voor Roosendaal en Bergen op Zoom en de ontwikkeling van Borchwerf II samen met Halderberge, nog nauwelijks een kaderstellende functie op het gebied van regionale samenwerking heeft vervuld. Ook controlerend is de functie van de raad beperkt.</p>

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1. Inleiding

Op basis van de bevindingen en toetsen in de voorgaande hoofdstukken worden in dit afsluitende hoofdstuk conclusies getrokken ten aanzien van de centrale onderzoeksvraag. Deze conclusies worden vervolgens vertaald in aanbevelingen voor de gemeenteraad.

6.2. Conclusies

Beantwoording centrale onderzoeksvraag

De centrale vraag in het onderzoek is *"op welke wijze de gemeenteraad in staat wordt gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende functie bij:*

- 1 *de beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen in het algemeen;*
- 2 *de afweging tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen c.q. het beter benutten van de capaciteit van bestaande bedrijventerreinen in het bijzonder"*

Beleidsvorming algemeen

Met betrekking tot de beleidsvorming in algemene zin wordt geconcludeerd dat de gemeenteraad *nadrukkelijk* in staat is gesteld om invulling te geven aan de kaderstellende functie:

- het bedrijventerreinenbeleid maakt expliciet deel uit van het Economisch Actieplan, dat elke 2-4 jaar wordt geactualiseerd en jaarlijks, in samenwerking met het bedrijfsleven en de raad, wordt geëvalueerd. De samenhang die met andere beleidsterreinen bestaat, is in flankerende beleidsnota's aangegeven en (recent) in het integrale bedrijventerreinenbeleid voor de periode 2007-2011 op een omvattende manier geconcretiseerd;
- grootschalige plannen als de ontwikkeling van Borchwerf II en de herstructurering van Majoppeveld leggen voor 10-15 jaar beslag op een groot deel van de voor economische zaken beschikbare middelen en beperken daarmee de ruimte voor andere plannen. Vooral op zulke momenten komt de kaderstellende rol van de raad aan bod.

Een integrale, lange termijnvisie op ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente ontbreekt. De bedrijventerreinennota 2007-2011 geeft weliswaar een (zeer omvattend) kader op korte termijn (2007-2011), waarin verschillende belangrijke aspecten in het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente voor de komende jaren goed worden verwoord. Maar tal van zaken die daarin worden genoemd, vergen vaak een langere adem. Mogelijk kan de nieuwe toekomstvisie, die de gemeente momenteel opstelt, aandacht hieraan besteden.

De toekomstige planning van bedrijventerreinen zal in nauw overleg met de regio moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld mede afhankelijk van de ontwikkeling van Moerdijkse Hoek. Hierbij spelen de ontwikkeling van de arbeidsmarkt in de gemeente zelf, alsmede in de regio, maar ook de eventuele regionale opvangfunctie die aan Roosendaal wordt toegekend

een rol. Het eerste pleit voor voortzetting en uitbreiding van het flankerend beleid met een lange termijnperspectief. De gemeente Roosendaal heeft hier al aanzetten toe gegeven via het bijeenbrengen van de beleidsterreinen Economische Zaken, Sociale Zaken en Onderwijs.

Het bedrijventerreinenbeleid is onderdeel van het Economisch Actieplan (EAP), waarvan de voortgang jaarlijks in de raad aan de orde komt. Via de jaarlijkse informatieverstrekking over de voortgang van het economisch beleid en de begrotingsbesprekingen is de raad in staat haar controlerende rol uit te oefenen. Ook de jaarlijkse inzage die de raad krijgt in de stand van zaken rond uitgifte van bedrijventerreinen en werkgelegenheid draagt hieraan bij.

Afweging ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein c.q. betere benutting bestaande bedrijventerreinen

Het tijdpad van de herstructurering van een bedrijventerrein is volgens de gemeente tenminste zo ongewis als dat van nieuwontwikkeling en de afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen is dan ook niet volgtijdig te maken. Daar komt nog bij dat bij herstructurering van een bestaand terrein enige 'schuifruimte' nodig is, die alleen op nieuw terrein kan worden gevonden. Herstructurering en nieuwontwikkeling moeten dan ook bij voorkeur gelijktijdig plaatsvinden. In de gemeente Roosendaal is de afweging tussen revitalisering/betere benutting van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen derhalve niet expliciet gemaakt. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Borchwerf II, de uitbreiding van Majoppeveld en de herstructurering van delen van Majoppeveld vonden de afgelopen jaren gelijktijdig plaats. Evenals de plannen voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein zijn die voor herstructurering van bestaande terreinen door de raad vastgesteld.

6.3. Aanbevelingen

Aansluitend bij de bovenstaande conclusies doet de Rekenkamer de volgende aanbevelingen:

De *hoofdaanbeveling* die de Rekenkamer aan de raad van Roosendaal wil meegeven, is om vanuit haar kaderstellende functie het College te verzoeken te komen tot een integraal bedrijventerreinenbeleid voor de lange termijn, in samenspraak met de regio. In dit beleid worden de uiteenlopende ambities voor bestaande en nieuwe terreinen in onderlinge samenhang gezien en uitgewerkt in concrete doelen, aanpak en middelen.

Deze hoofdaanbeveling vertalen we in de volgende meer *specifieke aanbevelingen*.

De ruimtelijke lange termijnvisie (StructuurvisiePlus) geeft algemene kaders voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkeling van Roosendaal, maar bevat nauwelijks concrete, meetbare doelen ten aanzien van bijvoorbeeld omvang en aard van de toekomstige werkgelegenheid, noch een strategie om de economische ontwikkeling te faciliteren en stimuleren. De Rekenkamer onderkent weliswaar dat de ontwikkeling van de lokale economie sterk wordt beïnvloed door externe factoren en slechts beperkt 'stuurbaar'

is door de gemeente, maar dat neemt niet weg dat het wenselijk is om voor factoren die wel binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen het ambitieniveau zo concreet mogelijk aan te geven. Dit vindt nu deels plaats in de nieuwe bedrijventerreinennota als het gaat om de korte termijn (2007-2011), maar tal van zaken vergen ook een langere adem.

- 1 De Rekenkamer adviseert de raad om het College te vragen in de toekomstvisie die de gemeente opstelt, de doelen en aanpak zo concreet en meetbaar mogelijk uit te werken, zodat helder wordt welke prioriteiten de gemeente de komende jaren op welke wijze gaat oppakken en wat de rol van de gemeente ten opzichte van andere partijen (bedrijfsleven, buurgemeenten, belangenpartijen, etc.) is. Ook de nieuwe nota Arbeidsmarktbeleid, die de gemeente aan het opstellen is, moet zo concreet mogelijk worden uitgewerkt, waarbij een duidelijke koppeling met het economisch beleid niet mag ontbreken.

Een belangrijk element in de beleidsvorming is de afweging tussen een beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen versus de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Vanwege de complexiteit en onduidelijke tijdspaden van zowel de ontwikkeling van nieuwe terreinen als de herstructurering van bestaande, alsmede de moeilijkheid om de mogelijke capaciteitswinst op bestaande terreinen concreet te bepalen, is een afweging tussen bestaande en nieuwe terreinen niet goed mogelijk en vinden beide processen in Roosendaal gelijktijdig plaats. De raad kijkt wel kritisch naar deze afweging.

Hoewel zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt binnen het integrale bedrijventerreinenbeleid vormt, wordt geen structureel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die er op korte en langere termijn zijn om daadwerkelijk tot een betere benutting van de ruimte op bestaande terreinen te komen.

- 2 De Rekenkamer adviseert de raad om het College te verzoeken in het kader van het integrale bedrijventerreinenbeleid op lange termijn de implicaties van de gelijktijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen en revitalisering van bestaande terreinen - in verband met verhuisketens van bedrijven en financieel-economische risico's - goed in beeld te brengen, en beide processen op elkaar af te stemmen. Onderdeel hiervan is te komen tot een structurele analyse van de mogelijkheden tot betere benutting van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen (als onderdeel van de beleidsspeerpunten 'database bedrijventerreinen' en 'vastgoedmanagement' in de integrale bedrijventerreinennota 2007-2011), en het stimuleren van zuinig ruimtegebruik als expliciet doel van het in ontwikkeling zijnde parkmanagement op bedrijventerreinen mee te geven.

Het beleid m.b.t. bedrijventerreinen overstijgt het lokale perspectief. Aspecten als arbeidsmarkt, locatievoorkeuren van bedrijven en bereikbaarheid houden niet bij de gemeentegrenzen op. De Rekenkamer ondersteunt dan ook graag het voornemen om hierover op regionaal niveau tot bindende afspraken te komen. Om dit, tot dusver weerbarstig gebleken, traject tot een goed resultaat te brengen, is het gewenst dat gemeenten vooraf afspraken maken over het voorbereidende proces.

Hierin past dat alle gemeenten beschikken over een integrale beleidsnota Bedrijventerreinen, en een gezamenlijke methodiek wordt ontwikkeld m.b.t. behoefteeraming (met tevens aandacht voor verschillende scenario's in de economische ontwikkeling en de daarbij behorende flexibiliteit in de programmering, herinzet van bij herstructurering 'gewonnen' grond, en transformatie van bedrijventerrein naar andere functies), kwaliteitsbehoud van bestaande terreinen (bijvoorbeeld met behulp van kwaliteitsparameters en in te zetten instrumenten, zoals bestemmingsplannen/beeldkwaliteitplannen, beheer & onderhoud, specifieke uitgiftevoorwaarden en heldere, zakelijke afspraken tussen gemeente en op een terrein gevestigde bedrijven over de inzet bij het functioneel en aantrekkelijk houden van een terrein) en benutting van bedrijventerreinen (bijvoorbeeld via een regelmatige scan van ruimtewinstmogelijkheden en een geobjectiverde "floor space index").

- 3 De Rekenkamer adviseert de raad om het College opdracht te geven in het kader van de Strategische Agenda West-Brabant afspraken te maken over het voorbereidingsproces om te komen tot bindende afspraken over de ontwikkeling en herstructurering van (regionale) bedrijventerreinen, en daarbij in het bijzonder te streven naar een zodanige uniformiteit in begrippenkader en methodiek dat tot een eenduidige analyse, afstemming en samenwerking kan worden gekomen.

De beleidsvorming en besluitvorming wordt – zowel bij de gemeente als bij de ondernemingen – in sterke mate beïnvloed door financiële overwegingen. De verschillen in uitgangssituatie kunnen er daarbij toe leiden dat de kosten bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen aanzienlijk lager zijn dan bij bestaande terreinen, met als gevolg een steeds verder toenemend beslag op schaarse ruimte c.q. afnemende kwaliteit en benutting op bestaande terreinen. Dit thema van verevening tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen verdient in de integrale, lange termijn nota Bedrijventerreinen van de gemeente aandacht, maar is vooral een zaak die alleen op regionaal niveau kan worden opgelost.

- 4 De Rekenkamer adviseert de raad om bij het komen tot bindende afspraken over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in regionaal verband, in te zetten op een zodanige verevening van de kosten en baten van nieuwe terreinen resp. beheer en eventuele herstructurering van bestaande terreinen, dat de besluitvorming niet op ongewenste wijze wordt beïnvloed door verschillen in financiële uitgangssituatie tussen bestaande c.q. nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocaties. Door het hanteren van gedifferentieerde uitgifteprijsen zou het voor bedrijven aantrekkelijker kunnen worden om grond op bestaande terreinen te verwerven.

7. Bestuurlijke reactie college van B&W

Aan de Rekenkamer West-Brabant
t.a.v. drs. W. de Schipper
postbus 5000
4700 KA Roosendaal

contactpersoon :	KKools	Roosendaal :	3 maart 2008
doorkiesnummer:	0165 - 579 451	ons kenmerk :	BRME / 2008 - 5527
onderwerp:	conceptrapportage onderzoek bedrijventerreinen	bijlage :	-

Geachte heer de Schipper,

Met meer dan gewone belangstelling hebben wij kennis genomen van het onderzoek van de Rekenkamer West-Brabant naar het onderwerp "Bedrijventerreinen" en het proces tussen raad en college waar het gaat om kaderstelling, toetsing, verantwoording en informatieverstrekking.

In de conclusies en aanbevelingen die u in de verslaglegging van uw onderzoek opneemt, kunnen wij ons vinden en deze geven ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het valt ons wel op dat de aanbevelingen aan de gemeenteraad niet alleen betrekking hebben op hoe de controlerende rol van de gemeenteraad verbeterd kan worden, maar dat de aanbevelingen op onderdelen ook beleidsmatig en beleidsturend zijn.

In dat verband vragen wij ons af of dat ook de intentie van de rekenkamer West Brabant bij de opdrachtverlening van dit onderzoek was..

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris, de burgemeester,

8. Nawoord

Het College heeft in haar reactie aangegeven dat zij zich kan vinden in de conclusies en aanbevelingen, en deze geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.

De Rekenkamer neemt met genoeg kennis van deze reactie, en stelt vast dat hiermee een goede grondslag bestaat voor de verdere verbetering van het bedrijventerreinenbeleid.

Het College merkt daarbij wel op dat de aanbevelingen op onderdelen ook beleidsmatig en beleidssturend zijn, en vraagt zich af of dat ook de intentie was van de Rekenkamer.

In dat verband hecht de Rekenkamer er aan om toe te lichten dat in het onderzoek Bedrijventerreinen de aandacht met name is gericht op de *wijze waarop* het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen wordt gevormd, uitgevoerd en gecontroleerd. Daartoe is gebruik gemaakt van een analysekader waarin op systematische wijze is aangegeven welke aspecten daarbij een rol spelen. Op basis daarvan is vervolgens getoetst of deze aspecten een herkenbare plaats hebben gekregen in het geheel van beleidsvorming, uitvoering en controle, c.q. in een zodanig onderling verband zijn geplaatst dat daarmee een integrale beoordeling mogelijk wordt gemaakt. Indien en voor zover in het onderzoek is geconstateerd dat aan sommige aspecten in de huidige werkwijze nog onvoldoende invulling wordt gegeven c.q. deze nog niet voldoende in een samenhangend verband zijn geplaatst zijn conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

De aanbevelingen zijn hiermee wel als beleidsrelevant aan te merken, maar richten zich uitdrukkelijk niet op de inhoud van het beleid. Het bedrijventerreinenbeleid is bij uitstek een beleidsterrein waarin een groot aantal belangen tegen elkaar dienen te worden afgewogen. De aanbevelingen zijn er op gericht om het beleidsproces zodanig in te richten dat de raad in staat wordt gesteld om op goed onderbouwde wijze tot een inhoudelijke afweging, kaderstelling en controle te komen.

Bijlagen

- 1 Gebruikte bronnen
- 2 Behandeling onderwerp bedrijventerreinen in gemeenteraad
- 3 Begrippenkader

Bijlage 1: Gebruikte bronnen

Afspraken VROM-IPO-VNG, 29 oktober 2007

De West-Brabantse Vergadering (2007), 'Strategische Agenda West-Brabant 2008-2011'

Ecorys (2007), 'Arbeidsmarktanalyse West-Brabant'

Gemeente Roosendaal (1998), 'Het toeristisch-recreatief profiel voor de gemeente Roosendaal'

Gemeente Roosendaal (1998), 'Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030'

Gemeente Roosendaal (2001), 'Wonen in Roosendaal, de nieuwe visie op het wonen'

Gemeente Roosendaal (2003), 'Kantorenprogramma Roosendaal'

Gemeente Roosendaal (2004), Aangevuld bekostigingsbesluit Majoppeveld-Oost

Gemeente Roosendaal (2004), Agenda Raadsvergadering 22 juli 2004

Gemeente Roosendaal (2004), Agenda Raadsvergadering 30 september 2004

Gemeente Roosendaal (2004), Agenda Raadsvergadering 28 oktober 2004

Gemeente Roosendaal (2004), Beleidsnota 'Woningbouwprogrammering Roosendaal 2004-2010'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Aankoop grond in plan Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Kostverhaalbesluit Majoppeveld-Oost'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Parkmanagement Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Uitvoeringskrediet 'Revitalisering Borchwerf-West' projecten 2004 (Scherpdeel-Noord, Kooldreef, Strijmaden en aanleg centrale persleiding)'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Vorbereidingsbesluit Majoppeveld Zuid diverse gebieden'

Gemeente Roosendaal (2004), Commissie-advies 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Stadspoort-Oost', 'De Meeten II', 'De Krogten West', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Camping Wouwse Plantage' en 'Liga-terrein'

Gemeente Roosendaal (2004), 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004-2015'

Gemeente Roosendaal (2004), 'Masterplan Majoppeveld te Roosendaal'

Gemeente Roosendaal (2004), 'Meerjarenuitvoeringsprogramma milieu 2004-2008'

Gemeente Roosendaal (2004), 'Milieubeleidsplan 2004-2008'

Gemeente Roosendaal (2004), Notulen Raadsvergadering gemeente Roosendaal 22 juli 2004

Gemeente Roosendaal (2004), Notulen Raadsvergadering gemeente Roosendaal 30 september 2004

Gemeente Roosendaal (2004), Raadsvoorstel 'Aankoop grond in plan Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2004), Raadsvoorstel 'Kostenverhaalbesluit Majoppeveld-Oost'

Gemeente Roosendaal (2004), Raadsvoorstel 'Parkmanagement op bedrijvenpark Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2004), Raadsvoorstel 'Uitvoeringskrediet 'Revitalisering Borchwerf-West' projecten 2004 (Scherpdeel-Noord, Kooldreef, Strijmaden en aanleg centrale persleiding)'

Gemeente Roosendaal (2004) Raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluit Majoppeveld Zuid diverse gebieden'

Gemeente Roosendaal (2004), 'Startnotitie Parkmanagement'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Camping Wouwse Plantage'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'De Krogten West'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'De Meeten II'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Liga-terrein'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Majoppeveld Noord 2'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Majoppeveld Zuid diverse gebieden'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluit 'Stadspoort Oost'

Gemeente Roosendaal (2004), Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Stadspoort-Oost', 'De Meeten II', 'De Krogten West', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Camping Wouwse Plantage' en 'Liga-terrein'

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 24 februari 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 31 maart 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 28 april 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 26 mei 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 29 september 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 27 oktober 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Agenda Raadsvergadering 24 november 2005

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Herstructurering Majoppeveld/verwerving Zwaanhoefstraat 12'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) Stedelijke Vernieuwing 2005-2009'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Nota grondbeleid 'Roosendaal kiest positie'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Uitvoeringskrediet revitalisering Borchwerf-West projecten 2005'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Vaststellen exploitatie opzet Majoppeveld Oost'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Vaststelling bestemmingsplan 'Correctieve herziening, bedrijventerrein Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Verplaatsen gronddepot/aanleg grondwal Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Stadspoort-Oost', 'De Meeten II', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Ligaterrein' en 'Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw'

Gemeente Roosendaal (2005), Commissie-advies 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Zuid uitbreiding bedrijventerrein ten noorden van de Rucphensebaan', 'Europatuin', 'Robijndijk 92', 'Heerma van Vosstraat 51' en 'Thorbeckelaan 215-225'

Gemeente Roosendaal (2005), 'Economisch Actieplan Actualisatie 2005-2009'

Gemeente Roosendaal (2005), 'Economische barometer'

Gemeente Roosendaal (2005), 'Evaluatie 2004: Economisch Actieplan Gemeente Roosendaal'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Herstructurering Majoppeveld/verwerving Zwaanhoefstraat 12'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Nota grondbeleid 'Roosendaal kiest positie'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Uitvoeringskrediet revitalisering Borchwerf-West projecten 2005 (Kooldreef, Kromzaad en Kuisel)'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Vaststellen exploitatie opzet Majoppeveld Oost'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan 'Correctieve herziening, bedrijventerrein Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Verplaatsen gronddepot/aanleg grondwal Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Stadspoort-Oost', 'De Meeten II', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Liga-terrein' en 'Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw'

Gemeente Roosendaal (2005), Raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Zuid uitbreiding bedrijventerrein ten noorden van de Rucphensebaan', 'Europatuin', 'Robijndijk 92', 'Heerma van Vosstraat 51' en 'Thorbeckelaan 215-225'

Gemeente Roosendaal (2005), Voorbereidingsbesluit 'Majoppeveld zuid uitbreiding bedrijventerrein ten noorden van de Rucphensebaan'

Gemeente Roosendaal (2005), 'Voortgang EAP, Tussenrapportage 2005 met doorkijk naar 2^e helft 2005 en andere voortschrijdende Economische Zaken'

Gemeente Roosendaal (2005), 'Werkgelegenheid in West-Brabant 2001-2006'

Gemeente Roosendaal (2006), Agenda Raadsvergadering 13 februari 2006

Gemeente Roosendaal (2006), Agenda Raadsvergadering 28 september 2006

Gemeente Roosendaal (2006), Agenda Raadsvergadering 21 december 2006

Gemeente Roosendaal (2006), Commissie-advies 'Onteigening Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2006), Commissie-advies 'Verzoek om planschadevergoeding gebaseerd op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2006), Commissie-advies 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Majoppeveld Zuid', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Liga-terrein', 'Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw' en 'Champetterberg'

Gemeente Roosendaal (2006), 'Kwaliteitsmonitor beheer verhardingen en groen 2006'

Gemeente Roosendaal (2006), 'Milieuprogramma 2006 gemeente Roosendaal'

Gemeente Roosendaal (2006), Raadsvoorstel 'Onteigening Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2006), Raadsvoorstel 'Verzoek om planschadevergoeding gebaseerd op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borchwerf II'

Gemeente Roosendaal (2006), Raadsvoorstel 'Vorbereidingsbesluiten 'Majoppeveld Noord 2', 'Majoppeveld Zuid', 'Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat', 'Liga-terrein', 'Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw' en 'Champetterberg'

Gemeente Roosendaal (2006), Voorbereidingsbesluit 'Majoppeveld Noord 2'

- Gemeente Roosendaal (2006), 'Woningmarktonderzoek 2006'
- Gemeente Roosendaal (2007), 'Actualisatie Economisch Actieplan 2007-2010'
- Gemeente Roosendaal (2007), 'Collegeprogramma 2006-2010: Hart voor Roosendaal en haar toekomst'
- Gemeente Roosendaal (2007), 'Integraal Bedrijventerreinbeleid Gemeente Roosendaal 2007-2011'
- Gemeente Roosendaal (2007), Majoppeveld nieuwsbrief
- Gemeente Roosendaal (2007), 'Nota Samen in Samenhang'
- Gemeenten Roosendaal en Bergen op zoom in samenwerking met de provincie Noord-Brabant (2001), 'Structuurvisie Plus Bergen op Zoom-Roosendaal'
- I. Snellen (2007), 'Grondslagen van Bestuurskunde'
- Kamer van Koophandel West-Brabant/SES West-Brabant (2006), Persbericht 'Sociaal economisch profiel gemeente Roosendaal'
- Kamer van Koophandel West-Brabant/SES West-Brabant (2006), 'Sociaal economisch profiel gemeente Roosendaal'
- KvK West-Brabant/SES (2006), 'Sociaal-economisch profiel gemeente Roosendaal'
- Ministeries van VROM en LNV (2007), 'Tegengaan verrommeling van het landschap', 2 november 2007
- Ministerie VROM (2006), Nota Ruimte 'Ruimte voor Ontwikkeling'
- Ministerie VROM (2007), 'Kamerbrief Prioriteiten Ruimte en Milieu', 26 maart 2007
- NovioConsult (2003), 'Meer op minder De complexiteit van intensief ruimtegebruik op bestaande terreinen'
- P.H.A. Frissen/M.J.W. van Twist (2007), 'Langs nieuwe kaders naar vernieuwd inzicht' NSOB
- Provincie Noord-Brabant (2002), 'Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans'
- Provincie Noord-Brabant (2004), 'Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht'
- Provincie Noord-Brabant (2007), 'Bestuursakkoord 2007-2011, Vertrouwen in Brabant'
- Provincie Noord-Brabant (2007), 'Programmaplan Vertrouwen in Brabant, Uitwerking Bestuursakkoord 2007-2011'
- SES Bedrijventerreinrapportages West-Brabant (2000-2007)
- Stuurgroep Evaluatie Dualisering Gemeentebestuur, 2004

**Bijlage 2: Behandeling onderwerp bedrijventerreinen in gemeenteraad
Roosendaal**

	Onderwerp	Aandachtspunten
2002-01-31	Projectontwerp Majoppeveld	<ul style="list-style-type: none"> • Revitalisering bedrijventerrein Majoppeveld. Waarvan reconstructie stratenpatroon en riolering in volle gang is. • Uitbreidingsproject De Meeten II • Vastgesteld
2002-02-28	Voorstel Borchwerf II	<ul style="list-style-type: none"> • MER en bestemmingsplan Borchwerf II • Vastgesteld
2002-03-04	Geen	
2002-03-13/14	Geen	
2002-04-25	Geen	
2002-05-30	Aanpassing grondprijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld
2002-06-27	Geen	
2002-08-28	<p>Collegeprogramma 2002-2006 + Memorie van Antwoord</p> <p>voorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Noord 2, "Stadspoort-Oost", "De Meeten II", "De Krogten West", "Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat", "Camping Wouwse Plantage" en "Ligaterrein";</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Raad neemt kennis van Collegeprogramma en stuurt hierover vijf moties naar College • Vastgesteld
2002-09-26	Geen	
2002-10-31	Geen	
2002-11-07	Begroting 2003	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld
2002-11-28	Geen	

	Onderwerp	Aandachtspunten
2002-12-19	Geen	
2003-01-30	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2003-02-27	Geen	
2003-03-27	Geen	
2003-05-22	Borchwerf II oprichting CV/BV	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2003-06-25	Kadernota 2004	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld Aandacht voor TIPP gelden voor Masterplan Herstructurering Majoppeveld
2003-06-26	Samenwerkingsovereenkomst Oostpoort	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld Aandacht voor parkmanagement algemeen
2003-08-28	Geen	
2003-09-25	<p>Vorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Noord 2", "Stadspoort-Oost", "De Meeten II", "De Krogten West", "Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat", "Camping Wouwse Plantage" en "Liga-terrein";</p> <p>Aankoop eigendommen deelgebied F Borchwerf II</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld Vastgesteld
2003-10-30	Geen	
2003-11-06	Geen	
2003-11-27	Geen	
2003-12-18	Geen	
2003-12-22	Geen	
2004-01-29	Nota Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2004-02-26	Eindconcept GVVP	<ul style="list-style-type: none"> Stemmen staken, voorstel komt op volgende raadsvergadering weer op agenda

	Onderwerp	Aandachtspunten
2004-03-25	Eindconcept GVVP	<ul style="list-style-type: none"> • Geamendeerd vastgesteld
2004-04-15	Politieke beschouwingen in relatie tot kadernota	<ul style="list-style-type: none"> • Aandachtspunt verpaupering bedrijventerreinen
2004-04-29	Bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht Borchwerf II Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II"	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld • Vastgesteld
2004-05-27	Geen	
2004-06-23/24	Geen	
2004-07-22	Parkmanagement op bedrijvenpark Borchwerf II	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld
2004-10-28	Vorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Noord 2", "Stadspoort-Oost", "De Meeten II", "De Krogten West", "Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat", "Camping Wouwse Plantage" en "Liga-terrein";	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld
2004-11-04	Begroting 2005	
2004-11-08	Geen	
2004-11-25	Geen	
2004-12-16	Geen	
2005-01-27	Geen	
2005-02-24	Geen	
2005-03-31	Verplaatsen gronddepot/aanleg grondwal Borchwerf	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld
2005-04-04	Geen	
2005-04-14	Geen	
2005-04-28	vaststellen exploitatie opzet Majoppeveld-Oost	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgesteld

	Onderwerp	Aandachtspunten
2005-05-26	uitvoeringskrediet "Revitalisering Borchwerf-West" projecten 2005	• Vastgesteld
2005-06-30	Ontwerp kadernota	
2005-09-29	voorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Zuid, uitbreiding bedrijventerrein ten noorden van de Rucphensebaan", "Europatuin", "Robijndijk", "Heerma Van Vossstraat 51" en "Thorbeckelaan 215-225"; Herstructurering Majoppeveld/verwerving Zwaanhoefstraat 12(zie het 58e besluit tot wijziging van de gemeentebegroting voor het dienstjaar 2005)	• Vastgesteld • Vastgesteld
2005-10-27	Ontwikkelingsprogramma West-Brabant	• Vastgesteld
2005-10-31	Geen	
2005-11-10	Geen	
2005-11-14	Programmabegroting en begroting ontwikkelingsbedrijf	• Vastgesteld
2005-11-24	voorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Noord 2", "Stadspoort-Oost", "De Meeten II", "Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat", "Liga-terrein" en "Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw".	• Vastgesteld
2005-12-22	Geen	
2005-12-27	Geen	
2006-01-26	Geen	
2006-02-13/23	Onteigening Borchwerf II	• Vastgesteld
2006-03-15/16	Geen	

	Onderwerp	Aandachtspunten
2006-04-26/27	Geen	
2006-05-31	Geen	
2006-06-02	Geen	
2006-06-29	Vorbereidingsbesluit "Hoek Gewenten-Tussenriemer	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2006-09-28	verzoek om planschadeverzoek gebaseerd op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II";	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2006-10-02	Geen	
2006-10-26	Geen	
2006-11-09/13/14	Geen	
2006-11-30	Geen	
2006-12-21	Vorbereidingsbesluiten "Majoppeveld Noord 2", "Majoppeveld Zuid", "Markt-Bloemenmarkt-Molenstraat", "Liga-terrein", "Perceel hoek Boomhoefstraat/28 Oktoberstraat, Wouw" en "Champetterberg"	<ul style="list-style-type: none"> Vastgesteld
2007-01-25/29	Geen	
2007-02-28	Geen	
2007-03-29	Geen	
2007-04-26	Geen	
2007-05-31	Geen	
2007-06-07	Geen	
2007-06-27/28	Geen	
2007-09-10	Geen	

	Onderwerp	Aandachtspunten
2007-09-20	Geen	
2007-11-01	Geen	
2007-11-08/12	Programmabegroting 2008	<ul style="list-style-type: none"> • Motie Majeure projecten aangenomen. • Vastgesteld

Bron: Website gemeente Roosendaal

Opmerkingen

- 1 Vanaf september 2006 staan alleen audioverslagen en de samenvattingen van de besluiten en toezeggingen in de raadsvergadering op de website
- 2 De voortgang van het Economisch Actieplan wordt in een commissie besproken en komt niet terug in de raadsstukken

Bijlage 3: Begrippenkader

- **Veroudering** is het proces dat voorafgaat aan herstructurering. Vier vormen kunnen worden onderscheiden, namelijk:
 - Technische veroudering door een gebrek aan onderhoud;
 - Economische veroudering door een wijziging in marktontwikkelingen;
 - Maatschappelijke veroudering door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden)
 - Ruimtelijke veroudering door ongunstige aspecten van de ligging, conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties
- **Herstructurering**: alle eenmalige ingrepen op een bedrijventerrein die tot doel hebben veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot regulier onderhoud behoren. De ingrepen kunnen betrekking hebben op elk van de vier aspecten van veroudering: ruimtegebruik, aanzicht, ontsluiting en milieuhygiëne (BLM).
- **IBIS**: het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) inventariseert en informeert over alle uitgiftes op nieuwe bedrijvenlocaties in Nederland alsmede de planning van nieuwe bedrijventerreinen.
- **SES**: in het Openbare Lichaam voor Sociaal-Economische Samenwerking (SES) werken achttien gemeenten samen aan strategische allianties op het gebied van economische zaken, bedrijventerreinen, arbeidsmarkt en werkgelegenheid, plattelandseconomie en toerisme en recreatie. Dit zijn de gemeenten Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Werkendam, Woudrichem, Woensdrecht en Zundert
- **REAP**: Regionaal Economisch Actieprogramma West-Brabant, een samenwerkingsverband tussen gemeenten, Kamer van Koophandel en Provincie om economische initiatieven te stimuleren.
- **NV REWIN**: de regionale ontwikkelingsmaatschappij voor West-Brabant. REWIN bevordert de regionale economische ontwikkeling door bedrijven te stimuleren in West-Brabant te investeren. REWIN informeert bij kantoor en bedrijfsvestiging, ondersteunt bij groei & financiering en ontwikkelt regionale projecten.
- De **Structuurvisie Plus** schetst het ruimtelijk beleid van een gemeente voor de langere termijn (15-30 jaar). Op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw. De gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Halderberge beschikken over een Structuurvisie Plus.
- De 14 verschillende regio's in Noord-Brabant worden ingedeeld in **stedelijke en landelijke regio's**. De stedelijke regio's van Noord Brabant ontwikkelen zich als compacte stedelijke gebieden. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting centraal en wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag alleen toegestaan waar dat verantwoord is, en mits de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.
 - De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal behoren tot de stedelijke regio 'Brabantse Buitensteden en WOensdrecht'

- De gemeente Oosterhout behoort tot de stedelijke regio 'Breda-Tilburg'
- De gemeente Halderberge behoort tot de landelijke regio 'Steenbergen en Halderberge'
- Het **uitwerkingsplan** geeft voor 14 verschillende regio's in Brabant de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen: waar wordt de ruimte voor wonen en werken gevonden, en in welke volgorde en hoe snel wordt het bouwprogramma gerealiseerd? Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de Provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.