Gemeente Bergen op Zoom

RAADSVERGADERING
dd 29 JAN. 2013
Beslissing:
gewijzigd vastgesteld
Besluit

RVB12-0124

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Nota integraal bedrijventerreinenbeleid		
Nummer voorstel	: RVB12-0124	Afdeling	: Economie, Cultuur en Educatie,
Datum voorstel	: 11 december 2012		
Contactpersoon	: A.M.A. Vrijenhoek - de Vries		
Contactpersoon Email	: A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl		
Contactpersoon Telefoon	: (0164) 277657		
Programmanummer en naam	: 10. Economische zaken		

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025, bestaande uit de Analyse (hoofdstukken 1 t/m 4), de Visie (hoofdstuk 5) en de Strategische lijnen en Acties (hoofdstukken 6 en 7).
2. Het Visiegedeelte en Strategische Lijnen uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid vast te stellen. Hoofdlijn van de visie is de volgende: de ambitie van de gemeente is om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en duurzame bedrijventerreinen. De gemeente vindt het in de eerste plaats van belang om de huidige bedrijvigheid in Bergen op Zoom te faciliteren, stimuleren en behouden. De strategie voor 2013-2025 bestaat uit een aantal lijnen:
    1. Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat.
    2. Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan.
    3. Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
    4. Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance.
3. In te stemmen met de uitvoering van het uitvoeringsplan uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid door het college van burgemeester en wethouders. De benoemde actiepunten zijn:
    1. Versterken accountmanagement en monitoring
    2. Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken
    3. Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.
    4. Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken.
    5. Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen.
    6. Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen.
    7. Bevorderen duurzaamheid.
    8. Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats.
    9. Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

10. Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren.
11. a. Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen.
    b. Planologisch mogelijk maken van De Schans VI.
    c. Onderzoek naar invulling en profilering De Ster.
12. Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid. Deze verkenning zal op korte tot middellange termijn plaatsvinden, als monitoring uitwijst dat de aanvullende ruimtebehoefte blijft bestaan.
13. a. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.
    b. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☒ Controlerend
☒ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☒
Financiële consequenties	☒	☑
Inspraakverordening van toepassing	☒	☑

Communicatieparagraaf:

Bij de totstandkoming van de Nota is een tweetal (interactieve) dialoogbijeenkomsten georganiseerd met vertegenwoordigers van de gemeente Bergen op Zoom en met externe partners, zoals de Ondernemersverenigingen van de bedrijventerreinen, Rewin, Kamer van Koophandel, makelaardij en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij. Tijdens deze bijeenkomsten stond de vraag naar marktontwikkelingen en prioriteiten voor Bergen op Zoom centraal. Dezelfde partijen zijn in een latere fase gevraagd om te reageren op een conceptversie van de nota.
Op 8 oktober 2012 hebben wij de gemeenteraad in een bijeenkomst geïnformeerd over de marktanalyse, de hoofdlijnen van de visie en de strategische lijnen. Tijdens de informatiebijeenkomst is met name aandacht besteed aan de marktanalyse, de behoefteraming, de regionale context en de speerpunten voor Bergen op Zoom. Deze onderwerpen hebben in de nota een belangrijke plek gekregen. De gedachtenwisseling met de gemeenteraad heeft input geleverd voor de uiteindelijke tekst van de nota.

Samenvatting:

De gemeente Bergen op Zoom heeft de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025 opgesteld. De Nota geeft een beeld van de huidige stand van zaken rondom de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom en bevat een integrale visie, strategie en kader voor beleids- en uitvoeringsvraagstukken met betrekking tot bedrijventerreinen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

RVB12-0124

Raadsvoorstel

De ontwikkelingsstrategie van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025 bestaat uit een doelgericht en afgestemd gemeentelijk beleid, doorvertaald in een uitvoeringsplan dat is gericht op de volgende strategische lijnen:

- Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat.
- Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan.
- Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
- Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025	Bijgevoegd

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

RVB12-0124

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 30 JAN. 2013

Nummer : RVB12-0124

Onderwerp : Nota integraal bedrijventerreinenbeleid

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Kennis te nemen van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025, bestaande uit de Analyse (hoofdstukken 1 t/m 4), de Visie (hoofdstuk 5) en de Strategische lijnen en Acties (hoofdstukken 6 en 7).
2. Het Visiegedeelte en Strategische Lijnen uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid vast te stellen. Hoofdlijn van de visie is de volgende: de ambitie van de gemeente is om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en duurzame bedrijventerreinen. De gemeente vindt het in de eerste plaats van belang om de huidige bedrijvigheid in Bergen op Zoom te faciliteren, stimuleren en behouden. De strategie voor 2013-2025 bestaat uit een aantal lijnen:
    1. Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat.
    2. Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan.
    3. Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
    4. Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance.
3. In te stemmen met de uitvoering van het uitvoeringsplan uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid door het college van burgemeester en wethouders. De benoemde actiepunten zijn:
    1. Versterken accountmanagement en monitoring.
    2. Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken.
    3. Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.
    4. Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken.
    5. Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen.
    6. Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen.
    7. Bevorderen duurzaamheid.
    8. Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats.
    9. Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.

GRIFFIE Bergen op Zoom

10. Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren.
11. a. Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen.
    b. Planologisch mogelijk maken van De Schans VI.
    c. Onderzoek naar invulling en profilering De Ster.
12. Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid. Deze verkenning zal op korte tot middellange termijn plaatsvinden, als monitoring uitwijst dat de aanvullende ruimtebehoefte blijft bestaan.
13. a. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.
    b. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy.

Inleiding

De aanleiding voor een nota over bedrijventerreinenbeleid was een onderzoek van de Rekenkamer West-Brabant in 2008. De hoofdaanbeveling van de Rekenkamer was dat de gemeente, in samenspraak met de regio, een integraal bedrijventerreinenbeleid voor de lange termijn zou moeten ontwikkelen, waarin de uiteenlopende ambities voor bestaande en nieuwe terreinen in onderlinge samenhang worden bezien en uitgewerkt in concrete doelen, aanpak en middelen. Begin 2009 heeft u deze aanbeveling overgenomen[1] en ons gevraagd te komen met een nota integraal bedrijventerreinenbeleid. In maart 2010 heeft u kennisgenomen van een startnotitie. In 2010 en 2011 hebben landelijke en provinciale ontwikkelingen, die bepalend zijn voor het bedrijventerreinenbeleid, verder vorm gekregen.

Bij de totstandkoming van de Nota is een tweetal (interactieve) dialoogbijeenkomsten georganiseerd met vertegenwoordigers van de gemeente Bergen op Zoom en met externe partners, zoals de Ondernemersverenigingen van de bedrijventerreinen, Rewin, Kamer van Koophandel, makelaardij en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij. Tijdens deze bijeenkomsten stond de vraag naar marktontwikkelingen en prioriteiten voor Bergen op Zoom centraal. Dezelfde partijen zijn in een latere fase gevraagd om te reageren op een conceptversie van de nota.
Tijdens de informatiebijeenkomst met u op 8 oktober 2012 is met name aandacht besteed aan de marktanalyse, de behoefteraming, de regionale context en de speerpunten voor Bergen op Zoom. Deze onderwerpen hebben in de nota een belangrijke plek gekregen. De gedachtenwisseling met u heeft input geleverd voor de uiteindelijke tekst van de nota.

De nota bevat een visie op de toekomstige invulling van bedrijventerreinen in Bergen op Zoom tot en met 2025, gerelateerd aan de visie en afspraken in regionaal verband (Regio West-Brabant). Het bedrijventerreinenbeleid bouwt voort op het gemeentelijk beleid dat tot nu is gevoerd. Nieuw is dat het beleid bijeen wordt gebracht in één nota. Voor de visie op het bedrijventerreinenbeleid kijken we naar specifieke ambities, behoeften en aandachtspunten van de gemeente Bergen op Zoom, rekening houdend met de regionale context.

[1] Raadsbesluit van 19 februari 2009

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

RVB12-0124

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Bedrijventerreinen spelen een cruciale rol in het behouden en versterken van de economische structuur en groei van de Bergse economie voor de (middel)lange termijn. Mede door de centrale ligging van Bergen op Zoom in de Zuidwestelijke Delta zijn er de komende decennia volop kansen voor de gemeente Bergen op Zoom om de economische positie van de bedrijventerreinen verder te versterken en onze ruimtelijke, economische en sociale ambities te realiseren. Een heldere visie en strategie met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen is van belang voor een goede en doelgerichte samenwerking met onze bedrijven en (regionale) samenwerkingspartners. De bijgesloten 'Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025' voorziet daarin.

Uitwerking voorstel

Met ondersteuning van Stec Groep is een Nota integraal bedrijventerreinenbeleid opgesteld. De beleidsnota bevat zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de doelstellingen en ambities van de beleidsnota verwoord. Hoofdstuk 2 schetst de beleidscontext waarbinnen de nota tot stand komt. In hoofdstuk 3 wordt de situatie in Bergen op Zoom beschreven: de sociaaleconomische context en de huidige stand van zaken met betrekking tot bedrijventerreinen. De marktanalyse in hoofdstuk 4 geeft een beeld van vraag en aanbod en prognoses voor toekomstige vraag. Op basis van de vraagaanbodconfrontatie worden conclusies getrokken met betrekking tot de ontwikkelbehoefte. Hoofdstuk 5 geeft de regionale en lokale visie weer en bepaalt daarmee het kader voor bedrijventerreinenbeleid. Hoofdstuk 6 vertaalt de regionale en lokale visie in een strategie (strategische lijnen), waarbij de speerpunten (acties) voor de uitvoering worden genoemd. De speerpunten voor de uitvoering zijn in hoofdstuk 7 in de vorm van een uitvoeringsplan overzichtelijk weergegeven.

<u>Visie</u>
Hoofdlijn van het Visiegedeelte is de volgende: de ambitie van de gemeente is om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en duurzame bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen spelen immers een cruciale rol in het behouden en versterken van de economische structuur en groei van de Bergse economie voor de (middel)lange termijn.
De gemeente vindt het in de eerste plaats van belang om de huidige bedrijvigheid in Bergen op Zoom te faciliteren, stimuleren en behouden. Dit willen we doen door zorgvuldig om te gaan met de bedrijven en met de locaties waarop deze bedrijven gevestigd zijn. De gemeente wil instrumenten inzetten om te sturen op versterking van de identiteit van de bedrijventerreinen. Er zal gericht op worden ingezet om een optimale aansluiting te realiseren tussen kansen, ontwikkelingen en de verschillende beschikbare (en te ontwikkelen) locaties.
Met het op orde houden van onze bestaande bedrijventerreinen zijn we er nog niet. De analyse van vraag en aanbod laat zien dat er tot en met 2025 ook behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen om de groei van de economie te faciliteren.
Bij het aantrekken van nieuwe bedrijven en doorgroei van bestaande bedrijvigheid ligt de focus voor Bergen op Zoom op bedrijvigheid in de groeisectoren. Aansluiting bij de regionale ambities vindt de gemeente van groot belang. De gemeente trekt hierbij samen op met partners vanuit bedrijfsleven, onderwijs en andere (regionale) overheden. De belangrijkste ontwikkelrichtingen, ook in regionaal verband, liggen voor Bergen op Zoom in de Biobased Economy, de logistiek en maintenance.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Strategie

Met de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025 wordt een strategie voorgestaan die bestaat uit een aantal lijnen:

1. Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat.
2. Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan.
3. Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
4. Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7 van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid waarin deze opgaven zijn uitgewerkt.

Uitvoering

Het Uitvoeringsplan is een uitvloeisel van de Strategie. Daarin is een aantal concrete acties opgenomen welke door ons zullen worden uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen met u worden gedeeld. De benoemde actiepunten zijn:

1. Versterken accountmanagement en monitoring.
2. Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken.
3. Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.
4. Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken.
5. Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen.
6. Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen.
7. Bevorderen duurzaamheid.
8. Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats.
9. Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.
10. Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren.
11. a. Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen.
    b. Planologisch mogelijk maken van De Schans VI.
    c. Onderzoek naar invulling en profilering De Ster.
12. Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid. Deze verkenning zal op korte tot middellange termijn plaatsvinden, als monitoring uitwijst dat de aanvullende ruimtebehoefte blijft bestaan.
13. a. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.
    b. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy.

Inhoudelijk wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7 van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

RVB12-0124

Raadsvoorstel

Consequenties van het voorstel

Door vaststelling van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid en instemming met de uitvoering van het Uitvoeringsplan door ons wordt invulling gegeven aan uw en onze ambitie om het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijventerreinen integraal in één nota samen te brengen. De nota sluit voorts aan bij de Structuurvisie 2030.
(Uitvoering van) de nota heeft geen financiële consequenties voor de begroting.

Alternatieven

De Nota integraal bedrijventerreinenbeleid geeft een duidelijk beeld van de huidige stand van zaken rondom de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom en bevat een integrale visie, strategie en kader voor beleids- en uitvoeringsvraagstukken met betrekking tot bedrijventerreinen. Dit integrale kader geeft een tegenwicht aan het alternatief om besluit- en beleidsvorming met betrekking tot bedrijventerreinen versnipperd en ad hoc te laten plaatsvinden, dan wel om de bedrijventerreinenmarkt grotendeels door de markt te laten dicteren.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

[redacted]

J. Sengers
Loco-Gemeentesecretaris

De burgemeester,

[redacted]

Drs. J.M.M. Polman
A.J.F.M. Linssen
Loco-Burgemeester

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

RVB12-0124

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 11 december 2012, nr. RVB12-0124;

gelet op de bepalingen van de gemeentewet;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid Bergen op Zoom 2013-2025, bestaande uit de Analyse (hoofdstukken 1 t/m 4), de Visie (hoofdstuk 5) en de Strategische lijnen en Acties (hoofdstukken 6 en 7).
2. Het Visiegedeelte en Strategische Lijnen uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid vast te stellen. Hoofdlijn van de visie is de volgende: de ambitie van de gemeente is om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en duurzame bedrijventerreinen. De gemeente vindt het in de eerste plaats van belang om de huidige bedrijvigheid in Bergen op Zoom te faciliteren, stimuleren en behouden. De strategie voor 2013-2025 bestaat uit een aantal lijnen:
    1. Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat.
    2. Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan.
    3. Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
    4. Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance.
3. In te stemmen met de uitvoering van het uitvoeringsplan uit de Nota integraal bedrijventerreinenbeleid door het college van burgemeester en wethouders. De benoemde actiepunten zijn:
    1. Versterken accountmanagement en monitoring.
    2. Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken.
    3. Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.
    4. Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken.
    5. Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen.
    6. Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen.
    7. Bevorderen duurzaamheid.
    8. Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats.
    9. Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.
    10. Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren.
    11. a. Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

b. Planologisch mogelijk maken van De Schans VI.
c. Onderzoek naar invulling en profilering De Ster.

12. Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid. Deze verkenning zal op korte tot middellange termijn plaatsvinden, als monitoring uitwijst dat de aanvullende ruimtebehoefte blijft bestaan.
13. a. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.
    b. Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy.
14. Actief de samenwerking te zoeken c.q. aan te gaan met de partners van de Vlaams Nederlandse Delta en het Deltri-verband gericht op toekomstige ontwikkelingen waaronder nadrukkelijk de Schelde-Seine verbinding

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2013.

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom

COMMISSIE-ADVIES

Commissie : Burger en Bestuur
Datum : 24 januari 2013
Agendapunt : 6c
Nummer raadsvoorstel : RVB12-0124
Naam raadsvoorstel : Nota integraal bedrijventerreinenbeleid

Fractie	A-voorstel	B-voorstel	Opmerkingen:
Lijst Linssen	X		
GBWP	X		
VVD			De fractie laat ruim voor de raadsvergadering weten of het een A of B stuk wordt.
PvdA	X		
D66	X		
CDA			De fractie beraadt zich of het nodig is om e.e.a. scherper weg te zetten.
BSD			
Groen Links	X		
SP			
Fractie Akkaya	X		
Advies aan de gemeenteraad	**B-stuk**		

Toezeggingen:	
	- Nieuwe ontwikkelingen worden krachtig opgepakt en het visiegedeelte van de nota zal een zware rol gaan spelen in de (regionale) overlegstructuren waar de gemeente in acteert. - Te rapporteren over biobased.

De secretaris,

De voorzitter,

Nota integraal bedrijventerreinenbeleid 2013-2025

Gemeente Bergen op Zoom

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Nota integraal bedrijventerreinenbeleid 1
1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Karakter en doel van de nota 3
1.3 Totstandkoming nota 4
1.4 Partners 4
1.4 Leeswijzer 5
2. Beleidscontext 6
2.1 Landelijk beleid 6
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 6
2.3 Lokale beleidscontext 8
3. Profiel economie en bedrijventerreinen in Bergen op Zoom 9
3.1 Sociaal-economische situatie Bergen op Zoom 9
3.2 Trends 10
3.3 De bedrijventerreinen in Bergen op Zoom 13
3.5 Veroudering op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom 23
4. Marktanalyse: vraag en aanbod 25
4.1 Vraag naar bedrijventerreinen in Bergen op Zoom tot en met 2025 25
4.2 Segmentering van de vraag naar bedrijventerreinen 28
4.3 Aanbod bedrijventerreinen via methodiek SER-ladder 29
4.4 Confrontatie vraag en aanbod 31
5. Visie en ambitie 33
5.1 Regionale visie 33
5.2 Visie Bergen op Zoom 34
6. Strategische lijnen 38
6.1 Lijn 1: Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat 38
6.2 Lijn 2: Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan 41
6.3 Lijn 3: Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein 42
6.4 Lijn 4: Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance 43
6.5 Succesvoorwaarden voor een sterk vestigingsklimaat van Bergen op Zoom 45
7. Uitvoering en planning 47

GRIFFIE
Bergen op Zoom

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de beleidsnota integraal bedrijventerreinenbeleid van de Gemeente Bergen op Zoom.
De aanleiding voor een nota over bedrijventerreinenbeleid is een onderzoek van de Rekenkamer West-Brabant in 2008. De hoofdaanbeveling van de Rekenkamer was dat de gemeente, in samenspraak met de regio, een integraal bedrijventerreinenbeleid voor de lange termijn zou moeten ontwikkelen, waarin de uiteenlopende ambities voor bestaande en nieuwe terreinen in onderlinge samenhang worden bezien en uitgewerkt in concrete doelen, aanpak en middelen. Begin 2009 heeft de gemeenteraad deze aanbeveling overgenomen[1] en het college gevraagd te komen met een nota integraal bedrijventerreinenbeleid. In maart 2010 heeft de raad kennisgenomen van een startnotitie. In 2010 en 2011 hebben landelijke en provinciale ontwikkelingen, die bepalend zijn voor het bedrijventerreinenbeleid, verder vorm gekregen.

Het proces van regionale afstemming in de Regio West-Brabant heeft er toe geleid dat de regio in juni 2012 overeenstemming heeft bereikt over de Regionale Agenda Werklocaties (dynamisch document). Vervolgens zijn (op basis van deze Regionale Agenda Werklocaties) in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van juni met de provincie afspraken gemaakt over de ontwikkelopgaven in de regio. De regionale visie en afspraken hangen samen met de gemeentelijke beleidsnota. Beide processen zijn daarom (toewerkend naar een resultaat eind 2012) op elkaar afgestemd.

1.2 Karakter en doel van de nota

De nota bevat een visie op de toekomstige invulling van bedrijventerreinen in Bergen op Zoom tot en met 2025, gerelateerd aan de visie en afspraken in regionaal verband (Regio West-Brabant). Het bedrijventerreinenbeleid bouwt voort op het gemeentelijk beleid dat tot nu is gevoerd. Nieuw is dat het beleid bijeen wordt gebracht in één nota en dat regionale visies en gemeentelijke beleidsnota's op aanpalende terreinen hierbij expliciet worden betrokken[2]. Voor de visie op het bedrijventerreinenbeleid kijken we naar specifieke ambities, behoeften en aandachtspunten van de gemeente Bergen op Zoom, rekening houdend met de regionale context.

Deze nota gaat primair over bedrijventerreinen. Kantoor- en detailhandelslocaties worden alleen betrokken bij de nota voor zover er sprake is van menging van deze functies op een bedrijventerrein.[3] In de nota worden alle belangrijke aspecten in samenhang belicht en vertaald in concrete doelen en acties voor de lange termijn. Na instemming door de raad staan de hoofdlijnen van beleid vast en beschikt de raad over een helder toetsingskader voor de uitwerking van de verschillende actielijnen. Tegelijk biedt de nota helderheid aan ondernemers en andere partijen over mogelijkheden in het ontwikkelen van de bestaande en nieuwe bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom. Tevens geeft de nota aan welke (delen van de) bedrijventerreinen (op termijn) aan herstructurering of verbetering toe zijn. Aan de nota is een uitvoeringsplan gekoppeld, waarin de speerpunten voor beleidsuitvoering tot 2025 zijn opgenomen. Het integraal bedrijventerreinenbeleid heeft een horizon tot 2025.

---

[1] Raadsbesluit van 19 februari 2009
[2] Zoals de Structuurvisie, de strategische agenda van de Regio West Brabant, de Nota Grondbeleid, Nota Zakelijke dienstverlening, Kadernota Milieu en duurzaamheid en de Strategische Havenvisie
[3] Voor de gemeentelijke visie op kantoor- en detailhandelslocaties verwijzen wij naar de nota Zakelijke Dienstverlening (2011) resp. de nota detailhandel (2003).

GRIFFIE
Bergen op Zoom

1.3 Totstandkoming nota

Als voorbereiding op het daadwerkelijk maken van de beleidnota is, na het opstellen van een startnotitie, eerst een beleidsinventarisatie uitgevoerd. Op basis van dit beschikbare (breder regionaal ingestoken) onderzoeksmateriaal werd duidelijk dat behoefte was aan een analyse van vraag- en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt specifiek voor Bergen op Zoom. Daarom heeft de gemeente in mei 2012 de opdracht gegeven aan adviesbureau Stec Groep om ons te ondersteunen bij het maken van de nota, waarbij vooral gevraagd is om een gedegen analyse van vraag en aanbod te leveren.

Vervolgens is op 11 juni 2012 een tweetal (interactieve) dialoogbijeenkomsten georganiseerd met vertegenwoordigers van beleidsafdelingen van de gemeente Bergen op Zoom en met externe partners, zoals de Ondernemersverenigingen van de bedrijventerreinen, Rewin, Kamer van Koophandel, makelaardij en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij. Tijdens deze bijeenkomsten stond de vraag naar marktontwikkelingen en prioriteiten voor Bergen op Zoom centraal. Dezelfde partijen zijn in een latere fase gevraagd om te reageren op een conceptversie van de nota.

1.4 Partners

De gemeente vindt het belangrijk om het bedrijventerreinenbeleid vorm te geven en uit te voeren samen met de partijen die eveneens een rol spelen bij de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Bergen op Zoom (en de Regio West-Brabant). Daarom zijn deze externe partijen betrokken bij de totstandkoming van de nota. In een bijeenkomst op 11 juni 2012 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij een groot aantal van de onderstaande partners heeft meegedacht over de hoofdthema's van visie. Hieronder een korte omschrijving van de verschillende rollen van ons samenwerkingspartners in het huidige beleid.

Partner	Rol m.b.t. bedrijventerreinen
Gemeente Bergen op Zoom	- beleidskaders stellen - inspelen op trends en ontwikkelingen (binnen regionale en landelijke context) - gronduitgifte - regionale samenwerking en afstemming binnen Regio West-Brabant (RWB) - partner in beleidsuitvoering (o.a. via parkmanagement, samen optrekken met ondernemers)
St. Parkmanagement en Ondernemersverenigingen Theodorushaven, Noordland en de Poort (TNP), ondernemersvereniging Oude Molen (OVOM), Lage Meren Meilust (LMM).	- realiseren, coördineren en/of bevorderen van werkzaamheden die ervoor zorgen dat de bedrijventerreinen een kwalitatief hoogwaardige inrichting en uitstraling hebben en houden. Waaronder keurmerk veilig ondernemen. - schakel overheid-bedrijfsleven
Provincie Noord-Brabant	- Regisseur van provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid - Vaststellen Provinciale beleidskaders in structuurvisie en hanteren indien nodig instrument op basis van WRo (=rol vlgs Convenant Bedrijventerreinen[4])

[4] Het "Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020" is in november 2009 door het Rijk, IPO en VNG ondertekend. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de planning en financiering van zowel de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen als de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

NV Rewin	- ondersteuning en informatie aan bedrijven over vestigingsmogelijkheden in West-Brabant. - acquisitie nieuwe bedrijvigheid - ondersteuning bedrijven bij het ontwikkelen van groeistrategieën bij het realiseren van benodigde investeringen.
Regio West-Brabant	Verantwoordelijk voor de regionale afstemming van de ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) van bedrijventerreinen. Op basis van deze afstemming worden de programma-afspraken met de Provincie gemaakt.
BZW Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging	- ondernemerscollectief, regionaal netwerk van ondernemers - schakel overheid-bedrijfsleven
Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en De Brabantse herstructureringsmaatschappij (BHB)	- actieve rol in de uitvoering van de herstructureringsopgave (processturing, kennis- en expertisecentrum) op bedrijventerreinen. - investeringsbevordering in Noord-Brabant - Acquisitie internationale bedrijven
Kamer van Koophandel (KvK)	- werkt mee aan projecten die het ondernemersklimaat in de regio verbeteren of de regionale bedrijvigheid een impuls geven. Zoals de aanleg van wegen, het reserveren van ruimte voor bedrijven in bestemmingsplannen of de vernieuwing van een oud bedrijventerrein. - schakel tussen bedrijfsleven en overheid
NV Maatschappij ter Bevordering van de Industrievestiging in Bergen op Zoom (NV Indumij): vertegenwoordigd zijn de gemeente Bergen op Zoom, Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland en twee vertegenwoordigers van het lokale bedrijfsleven.	Promotie van Bergen op Zoom als aantrekkelijke vestigingsplaats, onder meer door Citymarketing en de inzet van middelen uit het Economisch Stimuleringsfonds voor economische initiatieven en projecten die kansrijk zijn en geïdentificeerd worden vanuit landelijke, provinciale en/of regionale programma's.

1.4 Leeswijzer

De beleidsnota bevat zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de doelstellingen en ambities van de beleidsnota verwoord. Hoofdstuk 2 schetst de beleidscontext waarbinnen de nota tot stand komt. In hoofdstuk 3 wordt de situatie in Bergen op Zoom beschreven: de sociaaleconomische context en de huidige stand van zaken met betrekking tot bedrijventerreinen. De marktanalyse in hoofdstuk 4 geeft een beeld van vraag en aanbod en prognoses voor toekomstige vraag. Op basis van de vraagaanbodconfrontatie worden conclusies getrokken met betrekking tot de ontwikkelbehoefte. Hoofdstuk 5 geeft de regionale en lokale visie weer en bepaalt daarmee het kader voor bedrijventerreinenbeleid. Hoofdstuk 6 vertaalt de regionale en lokale visie in een strategie (strategische lijnen), waarbij de speerpunten (acties) voor de uitvoering worden genoemd. De speerpunten voor de uitvoering zijn in hoofdstuk 7 in de vorm van een uitvoeringsagenda overzichtelijk weergegeven.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

2. Beleidscontext

2.1 Landelijk beleid

De ruimtelijke kaders spelen een belangrijke rol. In de landelijke Nota ruimtelijke ordening zijn de kaders voor ruimtelijke basiskwaliteit opgenomen. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in provinciale, regionale en gemeentelijke (structuur)visies.

Het bedrijventerreinenbeleid heeft de afgelopen jaren hoog op de nationale en provinciale politieke agenda gestaan. Het rapport van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen, met als titel 'Kansen voor kwaliteit – een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen'("rapport Noordanus", 2008) heeft geleid tot een convenant tussen Rijk-IPO-VNG.[5] De belangrijkste afspraken uit het convenant zijn dat de partijen het Transatlantic Market scenario als randvoorwaarde nemen voor het opstellen en beoordelen van de raming van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen en dat de SER- ladder uitgangspunt is bij de uitvoering van de afspraken over nieuwe terreinen. Het primaat van de uitvoering rondom planning en herstructurering van bedrijventerreinen is neergelegd bij de provincies. In 2010 heeft het rijk daarnaast een agenda voor verzakelijking uitgebracht om de betrokkenheid van private partijen op de bedrijventerreinenmarkt te vergroten.

De rijksoverheid heeft na 2010 (ook financieel) afstand genomen van het bedrijventerreinenbeleid en de provincies hebben invulling gegeven aan hun regierol. Door de terugtredende rijksoverheid is verzakelijking (slimme verdienmodellen) niet alleen wenselijk (met het oog op vergroten van betrokkenheid van private partners), maar ook noodzakelijk om herstructureringsopgaven te kunnen financieren.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Brabant heeft zijn uitgangspunten voor bedrijventerreinenbeleid vastgesteld in de Nota werklocaties in Noord-Brabant, in de provinciale herstructureringsprogramma's en de Provinciale strategie werklocaties. Op basis van de provinciale Verordening Ruimte worden alleen ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen aanvaard die passen bij regionale afspraken. In de Verordening Ruimte is bepaald dat in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische inpassing van de aanleg van bedrijventerreinen. Daarnaast is in 2009 is het regionaal gronduitgifteprotocol door gemeenten en provincie ondertekend, waarmee zuinig ruimtegebruik wordt nagestreefd. In dit protocol is vastgelegd dat alvorens uitgifte van bedrijventerrein plaatsvindt, de SER-ladder wordt doorlopen.

Bergen op Zoom maakt samen met 18 andere West-Brabantse gemeenten en de Zeeuwse gemeente Tholen deel uit van de Regio West-Brabant. In het RRO van juni 2012 zijn met de Provincie (plannings-)afspraken gemaakt over de wijze waarop in de regio wordt omgegaan met bedrijventerreinen. Doel van deze afspraken is om binnen de regio te komen tot een gezond vestigingsklimaat en om de kansen voor de regio te benutten. De basis voor de afspraken met de provincie was de 'Regionale Agenda Werklocaties' voor de regio West Brabant. Deze agenda is het resultaat van een intensief doorlopen proces, waaraan alle 19 deelnemende gemeenten, de provincie en de Kamer van Koophandel Zuid-West Nederland hun bijdrage hebben geleverd.

De Regionale Agenda Werklocaties (RAW) bevat een gedeelde visie op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de subregio's en de regio West- Brabant als geheel (voor nadere toelichting op de visie: zie hoofdstuk 5). In dit document hebben de ontwikkelingen van de gemeente Bergen op Zoom met betrekking tot bedrijventerreinen en speerpuntsectoren een plek gekregen. De RAW is een dynamisch document, dat jaarlijks zal worden geactualiseerd op basis van actuele ontwikkelingen. De programma-afspraken die in het RRO met de provincie

[5] Afspraken gemaakt tussen Rijk en regio's over de aanpak van de herstructurering van bedrijventerreinen worden tot 2013 gerespecteerd. Met ingang van 2014 zijn er geen middelen vanuit het Rijk meer beschikbaar voor herstructurering van grote bedrijventerreinen. Provincies zijn daarna dan ook niet meer gehouden aan de in het convenant geformuleerde ambities.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

zijn gemaakt betreffen de ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) van bedrijventerreinen voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de middellange termijn (2040). Daarnaast is de RAW (versie 2012) een groeidocument, omdat de regio de ambitie heeft om voor een aantal aspecten (afwegingskader, grondprijsbeleid, monitoring, herstructurering, etc.) nog een verdiepingsslag te maken en dat vervolgens te vertalen in een uitvoeringsagenda.

Als beleidsuitgangspunt wordt in de RAW een tweesporenbeleid voorgestaan, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bedrijventerreinenstrategie van de Provincie Noord-Brabant.

Spoor 1: subregionale analyse (basis op orde)
Op grond van de economische ontwikkelingen kiest de provincie provinciebreed voor het TM scenario om de vraag naar bedrijventerreinen te ramen. Ook in Bergen op Zoom gaan we van dit scenario uit bij de behoeftebepaling (zie hoofdstuk 3). Uit de regionale analyses blijkt dat er in de regio West-Brabant tot 2020 behoefte is aan in totaal 480 hectare bedrijventerrein. De geraamde regionale ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, vormt de basis voor de regionale programma-afspraken voor de middenlange termijn (2012 t/m 2020). Uitgangpunt is dat de geraamde vraag en het aanbod zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Op het niveau van de totale regio West-Brabant is er in principe geen sprake van een overaanbod aan plannen ten opzichte van de geraamde vraag.
In de subregio Westhoek[6] – waar Bergen op Zoom onderdeel van uit maakt - is, ondanks het feit dat verschillende gemeenten hun ambities hebben bijgesteld, sprake van een overaanbod van circa 40 hectare. Dit overaanbod kon worden gereduceerd tot 4 hectare door voorlopig een gedeelte van de plannen in de subregio te accorderen. Voor Bergen op Zoom betekende dit in juni 2012 een akkoord voor 13 hectare. Over het resterende deel (voor Bergen op Zoom 12 hectare) wordt in een volgend RRO, in afwachting van onderbouwing vanuit de beleidsnota bedrijventerreinen, een definitief besluit genomen.

Spoor 2: Ruimte voor TOP sectoren (stimuleren van Maintenance, Logistiek en Biobased Economy).
Met het oog op de uitgesproken regionale ambities, is er naast het versterken van de "basis", ook sprake van het faciliteren van de topsectoren en een aantal "Specials", die moeten voldoen aan een bepaalde kwaliteit. Om de 3 TOP-sectoren Logistiek, Maintenance en Biobased Economy voldoende ruimte en kwaliteit te bieden is extra ruimte in de regio noodzakelijk.[7] Daarbij wordt in ieder geval gestreefd naar clustering van bedrijvigheid en het aanhaken bij reeds bestaande initiatieven.
Voor de ***Logistiek*** is ruimte voorzien in Moerdijk (Logistiek Park Moerdijk) en de ontwikkeling van een containerterminal in Bergen op Zoom. Beide haken aan bij de ontwikkelingen van de Rotterdamse Haven. Tevens is er boven de reguliere vraag, behoefte aan additionele ruimte voor de vestiging van Dinalog Campus in Breda. Ook de ontwikkeling van het BBC (Boomteelt Business Centrum) is Zundert, valt onder de (specifieke) logistieke ruimtebehoefte.
Voor ***Maintenance*** is ruimte noodzakelijk in Woensdrecht (binding met luchtvaartactiviteiten Aviolanda). De maritieme onderhoudssector is gevestigd in Werkendam, waarvoor momenteel nog geen extra ruimtebehoefte wordt voorzien.
Voorts is specifieke ruimte nodig voor bedrijvigheid die binding heeft met de ***Biobased Economy***. Het gaat daarbij onder meer om het Agro Food Cluster Nieuw Prinsenland in Dinteloord. Mogelijk is in de toekomst ook nog additionele ruimte benodigd voor de Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom.

Overzicht van extra ruimtebehoefte voor "speciale" bedrijventerreinen

---

[6] Subregio Westhoek: Roosendaal, Bergen op Zoom, Moerdijk, Halderberge, Steenbergen, Woensdrecht.
[7] De extra ruimtebehoefte voor logistiek wordt ook onderschreven door de visie bedrijventerreinen waaraan in DelTri-verband (Stadsregio Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, regio Drechtsteden, Provincie Zuid-Holland, Regio West-Brabant en Provincie Noord-Brabant) is gewerkt. Zie paragraaf 5.1.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Gemeente		rest (ha)	plan (ha)
Moerdijk	LPM		150
Moerdijk	Industrieterrein Moerdijk (SHELL-terrein)	128	
Dinalog Campus	Additionele behoefte agv Campus		5
Steenbergen	Agro Food Cluster West-Brabant (AFCWB)		48
Zundert	Boomteelt Business Centrum Zundert		20
Woensdrecht	Rest- en Zoekruimte Aviolanda (Maintenance)		20
Halderberge	Airparc Seppe		3
Bergen op Zoom	Containerterminal (Noordland)		10
	Totaal (in hectaren)	**128**	**256**

Bron: Regionale Agenda Werklocaties 2012, Regio West-Brabant

Deze 'speciale' bedrijventerreinen zijn in de regionale vraagaanbodconfrontatie niet meegeteld. Ze zijn dus 'extra' bovenop het geplande aanbod.

2.3 Lokale beleidscontext

Op gemeentelijk niveau is de gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk richtinggevend kader voor de beleidsnota bedrijventerreinen. De Structuurvisie is op 29 september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit de Structuurvisie met betrekking tot werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn:

- naast vergroting wordt ingezet op verbreding van de werkgelegenheid;
- belangrijk is het bieden van doorgroeiruimte aan bestaande bedrijven;
- indien de noodzaak daarvoor blijkt, wordt pas na 2020 ingezet op het inrichten van een gedeelte van de Auvergnepolder als bedrijventerrein;
- het afronden van het bedrijventerrein Oude Molen (Schans 6e fase) en de realisatie van de Ster bij Lepelstraat als bedrijventerrein worden ingezet om de gemeente te presenteren langs de A4;
- het realiseren van duurzaam gebouwde bedrijvigheid op zowel de nieuwe als bestaande bedrijventerrein, zal actief gestimuleerd worden. De ontwikkeling van de Green Chemistry Campus voor biobased producten op bedrijventerrein Theodorushaven zal mede ingezet worden om Bergen op Zoom een meer duurzaam profiel te geven;
- verbeteren van de beeldkwaliteit van werkgebieden vooral waar de terreinen grenzen aan representatieve zijden van de stad zoals de snelweg A4 en langs de hoofdwegenstructuur;
- de oudere bedrijventerreinen zoals De Lage Meren/Meilust en De Poort-Staakberg dienen indien noodzakelijk tijdig gerevitaliseerd of gemoderniseerd te worden.
- mogelijkheden voor functiemenging kunnen worden bezien, echter mogen die niet leiden tot beperking van de milieuruimte van de omliggende bedrijven.

Daarnaast zijn de uitgangspunten vanuit andere relevante nota's, zoals de Strategische Visie Theodorushaven, de Kadernota Milieu en Duurzaamheid, de Nota Zakelijke Dienstverlening, de Nota Grondbeleid en de Visie Goederenvervoer West-Brabant verwerkt in de Beleidsnota bedrijventerreinen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

3. Profiel economie en bedrijventerreinen in Bergen op Zoom

3.1 Sociaal-economische situatie Bergen op Zoom

Inwoneraantal neemt tot 2020 toe, maar vergrijst
In lijn met de landelijke bevolkingsprognoses krijgt ook de gemeente Bergen op Zoom te maken met vergrijzing en ontgroening. De bevolking groeit tot 2020 tot circa 67.000 inwoners (circa 1,5%)[8]. Dit loopt ongeveer parallel aan de ontwikkeling van de bevolking van West-Brabant. Na 2020 stabiliseert de bevolkingsomvang in Bergen op Zoom zich. Naast de omvang wijzigt de bevolkingssamenstelling naar leeftijd eveneens. Over het algemeen wordt de bevolking ouder. Het aandeel van de bevolking tussen 15 en 65 jaar daalt van circa 65% naar 60% in de periode 2010-2030.
Van de werkzame beroepsbevolking in Bergen op Zoom is 75% laag tot middelbaar opgeleid en 25% is hoog opgeleid. Het aantal hoger opgeleiden ligt iets onder het gemiddelde niveau in West-Brabant (30%).

Forse toename aantal bedrijfsvestigingen in Bergen op Zoom
De gemeente Bergen op Zoom heeft ruim 4.100 vestigingen van bedrijven en instellingen. In de periode 2001 – 2011 is het aantal vestigingen per saldo met 1.000 vestigingen toegenomen (+33%). [9]De toename van het aantal ZZP-ers en kleine zelfstandigen is één van de hoofdoorzaken van dit groeicijfer. Grootste toename is te zien in de bouw (+95%), logistiek (+48%) en dienstverlening (+55%). In de industrie en handel bleef het aantal vestigingen nagenoeg gelijk (bron: Vestigingenregister West Noord-Brabant, 2012).

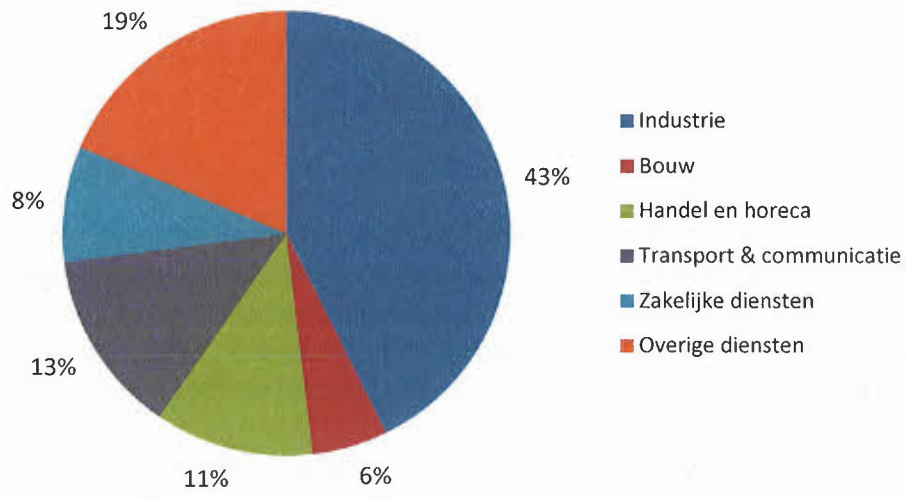
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen belangrijk voor economie van Bergen op Zoom
Circa 40% van de werkgelegenheid in Bergen op Zoom bevindt zich op een bedrijventerrein. Ter vergelijking, dit is in Nederland ongeveer 33%[10]. Bedrijventerrein zijn dus belangrijk voor de economie van Bergen op Zoom.
De sector industrie is sterk vertegenwoordigd op bedrijventerreinen met 43% van de totale werkgelegenheid. Opvallend is dat de sector industrie sinds 2001 circa 2.000 arbeidsplaatsen verloren heeft, een daling van bijna 15%. Hier staat tegenover dat de ruimtebehoefte van de sector gelijk is gebleven. Machines vervangen mensen en zorgen voor een hogere output. Uit cijfers van het CBS (2009) blijkt dat de ruimteproductiviteit in de periode vanaf 2000 toeneemt in de sector industrie, ondanks een dalende werkgelegenheid. Prognosemodellen zijn gebaseerd op werkgelegenheid als voorspeller voor de ruimtebehoefte op lange termijn. Hierdoor zal het effect van de sector industrie daarom onderbelicht blijven. Het verlies aan industriebanen wordt gecompenseerd door een toename van de sectoren handel (+300), logistiek (+700) en dienstverlening (+400). De sector bouw daalde ook en wel met 300 arbeidsplaatsen.

---

[8] De Primos cijfers zijn de prognose cijfers die het ministerie van VROM gebruik voor hun berekeningen op het gebied van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.
9 In de betreffende periode zijn er 2500 vestigingen opgericht (2250) of gevestigd (250). 1350 vestigingen zijn opgeheven, iets minder dan 100 zijn er vertrokken.
[10] Planbureau voor de Leefomgeving (2008): Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen.

GRIFFIE 9
Bergen op Zoom

Figuur 1: Werkzame personen per bedrijventerrein naar sector, 2011



Bron: gemeente Bergen op Zoom, 2012

Opkomst kleinschalige bedrijvigheid

Sinds 2001 bespeuren we een toename van het aantal kleinschalige bedrijven op bedrijventerreinen. Was in 2001 nog 75% van de bedrijven op de bedrijventerreinen kleiner dan 20 werkzame personen, in 2011 was dit 80% van de bedrijven. Deze opkomst van kleinschalige ondernemers zien we overal in Nederland terug. Overigens blijft het aandeel werkzame personen bij grote bedrijven onverminderd hoog. Circa 65% van de werkzame personen op bedrijventerreinen werkt bij bedrijven met meer dan 100 werkzame personen. Dit terwijl deze groep bedrijven slechts 6% van de bedrijvenpopulatie op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom uitmaken.

3.2 Trends

Hieronder kort een zevental trends waar we als Bergen op Zoom de komende jaren mee te maken krijgen en waar we met betrekking tot bedrijventerreinen rekening mee moeten houden.

Trend 1: constante uitbreidingsvraag werklocaties slaat om in vervangingsvraag

De vrijwel constante uitbreidingsvraag naar werklocaties uit de afgelopen decennia is ten einde. De bedrijventerreinenmarkt wordt steeds meer een vervangingsmarkt. Ofwel: de vraag naar bedrijfsruimte is steeds minder ingegeven door (flinke) groei van bedrijven, maar vooral het gevolg van economisch-functionele en technische veroudering van vastgoed (pand sluit kwalitatief niet meer aan bij eisen van de bedrijven) en door het onttrekken van oude locaties aan hun functie (transformatie). Het belang van aandacht voor herontwikkeling van bestaand vastgoed en bestaande bedrijventerreinen wordt hierdoor groter. Nieuwe uitleg is minder aan de orde. Dit betekent niet dat er helemaal geen nieuwe locaties nodig zijn. Het gaat er vooral om dat ingezet wordt op locaties die ook echt kwaliteit en toegevoegde waarde hebben, de bestaande voorraad niet kannibaliseren en helpen bij het pakken van economische (groei)kansen.

Dit betekent voor Bergen op Zoom dat steeds vaker het motief van bedrijven die willen verhuizen gestoeld zal zijn op (het ontbreken van) functionaliteit van pand en kavel. Investeringen in het behoud van functionaliteit van panden zijn hierdoor steeds meer noodzakelijk.

Trend 2: verschijningsvorm steeds meer bepalend in locatiekeuze eindgebruikers, maar pas op de plaats door crisis

De economie verdienstelijkt. Een traditionele sector als de industrie krimpt ten gunste van dienstverlenende activiteiten en sectoren als leisure, grootschalige retail en zorg. En binnen de traditionele sectoren zien we het

GRIFFIE
Bergen op Zoom

aandeel van onderzoeksactiviteiten en services toenemen. Laagwaardige activiteiten worden geautomatiseerd of verplaatsen naar regio's met lagere lonen. Gevolg hiervan is dat de component verschijningsvorm (beeldkwaliteit) steeds belangrijker is geworden in de vraag naar en keuzes in bedrijfsvastgoed en locaties onder bedrijven. De beeldkwaliteit van het vastgoed en de uitstraling van de openbare ruimte zijn bovendien twee van de meest in het oog springende locatiekenmerken en in de praktijk een marktconform – voor bedrijven zeer herkenbaar – criterium om bedrijventerreinen langs te segmenteren.

Door de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zien we bij bedrijven wel een tijdelijke opleving van het belang van lage kosten en flexibiliteit ten koste van investeringen in kwaliteit/uitstraling van vastgoed en locatie. Ondernemers en personeel willen zich niet steeds (langdurig) binden waardoor huurcontracten (en arbeidscontracten) gemiddeld genomen korter worden. Daarnaast is er steeds meer behoefte aan ruimtes die zo flexibel mogelijk zijn in te delen en te gebruiken. Dit betekent echter niet dat 'kwaliteit' daardoor minder belangrijk is. Juist nu gaat het erom dat locaties zich echt onderscheiden ten opzichte van de middelmaat en excelleren en concurreren op de combinatie van (passende) kwaliteit, flexibiliteit en kosten. Hiermee kunnen gemeenten/regio's het verschil maken.

Dit betekent dat Bergen op Zoom een verscheidenheid aan bedrijventerreinen moet aanbieden om bedrijven te bedienen. Hierbij past een segmentering op verschijningsvorm en omvang in plaats van op sector of activiteit.

Trend 3: blijvende vraag naar sterke, logistieke locaties

Door groeiende handels- en doorvoervolumes in de Nederlandse havens en de uitbouw en modernisering in de sector als geheel is het marktperspectief voor logistiek zonder meer positief. Zo concluderen ook recente marktrapporten van CBRE, DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle. Ondanks de crisis is er een relatief constante opname van logistiek vastgoed. De Rotterdamse Haven is bovendien de belangrijkste toegangspoort tot de Europese markt. Als gevolg daarvan is de groeiverwachting van logistiek vastgoed op de transportassen richting Noord- en Zuidoost-Europa en Duitsland ook op lange termijn positief. Dit betekent dat logistiek, maar juist ook aanverwante activiteiten (VAL, diensten) ruimte blijven vragen.
De belangrijkste vestigingseis van logistieke bedrijven is multimodaliteit – ligging bij een snelwegafslag, aan spoor en water – en voldoende, geschikt arbeidspotentieel. Overige factoren die de locatiekeuze van logistieke bedrijvigheid beïnvloeden:

- beschikbaarheid van ruime kavels (>2,5 hectare is steeds vaker gewenst);
- proactieve houding, bedrijven met 'open armen ontvangen' is een succesfactor gebleken in West-Brabant de afgelopen jaren;
- ruime bouwvoorschriften;
- de beveiliging van het terrein.

In Bergen op Zoom is met name door de ontwikkeling van de A4 en een containerterminal op Noordland de logistieke potentie van het gebied groot[11].

Dit betekent voor Bergen op Zoom dat de kansen die het doortrekken van de A4 en de gunstige ligging tussen Antwerpen en Rotterdam en aan het water bieden verzilverd moeten worden om hier een graantje van mee te pikken.

Trend 4: kleinschalig ondernemerschap neemt toe

[11] Zie ook onderzoek van Oranjewoud uit 2010

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Door trends als 'het nieuwe werken' en de vraag naar flexibele arbeid zal de vraag naar kleinschalige huisvesting verder groeien. Deze ruimtevraag komt deels op 'formele' werklocaties terecht (vooral bedrijventerreinen en gemengde economische zones), deels niet (in de wijk, in een creatief cluster, in het centrum of boven winkels). Kleine en middelgrote ondernemers zijn de groeikampioenen van de toekomst. In het bedrijventerreinenbeleid moet voldoende rekening gehouden worden met deze (nieuwe) doelgroep door in te spelen op de wens voor kleinschalige bedrijfskavels op bedrijventerreinen. Met het faciliteren van deze groep bedrijven kunnen gemeenten een bijdrage leveren aan het behoud van de economische kracht en inspelen op een 'bredere' economie.

Dit betekent voor Bergen op Zoom dat kleine ondernemers steeds vaker de nieuwe afnemers zijn van bedrijfskavels of bedrijfsverzamelgebouwen. Bij de planning van bedrijventerreinen moet hier rekening mee gehouden worden.

Trend 5: nieuwe functies zoeken plek op bedrijventerrein

Stedelijke functies en voorzieningen zoeken steeds vaker een plekje op een werklocatie. Het kan gaan om grootschalige functies, als PDV/GDV of een onderwijsinstelling, maar ook kleinere voorzieningen of functies als fitnesszalen. Enkele voorbeelden:

- **Volumineuze detailhandel** wil graag clusteren en thematiseren vanwege de concurrentiekracht en omdat de consument wil kijken en vergelijken en wil winkelen in alle gemak en comfort.
- **(Beroeps)onderwijs** – ROC's en opleidingen gelieerd aan logistiek/techniek (zoals het onderwijscluster op bedrijventerrein Lage Meren) – wil op een centrale plek zitten, goed bereikbaar en dichtbij bedrijven.
- **Voorzieningen voor binnensport** (sportscholen, dojo's, klimhallen, kartbanen) zoeken betaalbare, goed bereikbare ruimte, waar bezoek ook in de avonduren geen overlast veroorzaakt.
- **Collection and Delivery Points** (CDP) waar e-shoppers hun aankoop kunnen afhalen. Dit zijn grotendeels opslagloodsen, met een (klein) deel ontvangstruimte. De internetverkoop en goederenstroom van producenten en retailers naar consumenten neemt volgens het Dutch Warehouse Market Bulletin toe, waardoor etailers, postorderbedrijven en importeurs van merkproducten zich over het land verspreiden. Sommige bedrijventerreinen kunnen geschikte plekken zijn voor een aantal van deze activiteiten, mits het aandeel winkelvloeroppervlak beperkt blijft (zodat concurrentie met de binnenstad wordt voorkomen).

Uiteindelijk zullen er pure bedrijventerreinen blijven bestaan. Maar daarnaast ontstaan (of zijn) er gemengde economische zones, waarbij naast bedrijfspanden ook zorgvoorzieningen, onderwijs, winkels, sportaccommodaties of leisure-achtige voorzieningen te vinden zijn.

Dit betekent dat Bergen op Zoom een richtlijn moet ontwikkelen hoe om te gaan met deze nieuwe functies die ruimte vragen op bedrijventerreinen. Wat mag wel en wat absoluut niet?

Trend 6: kansen verzakelijking bedrijventerreinen nemen toe

Beleggers tonen interesse in bedrijfsruimte en projectontwikkelaars in ontwikkeling van (nieuwe) werklocaties. De Roadmap Verzakelijking (Rijk, IPO en VNG, 2010) concludeert dat een andere manier van bedrijventerreinenplanning en -beheer kan ontstaan: gericht op waardebehoud, voorkomen van overaanbod en van gebiedontwikkeling. Verzakelijking betekent ook dat er nieuwe gebiedsconcepten ontstaan, samenwerkingsvormen van overheid en markt en beheersconcepten. We zien hier deels al initiatieven in Bergen op Zoom, zoals op Oude Molen, Noordland en mogelijk ook op de geplande locatie De Schans 6. Belangrijk voor meer investeringen van vastgoedmarktpartijen is wel een zekere marktschaarste. Hier zijn gemeenten deels verantwoordelijk voor.

Box: definitie verzakelijking

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op waardebehoud en waardegroei van bedrijventerreinen, door een professionele, gebiedsgerichte aanpak, waarin een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met de overheden gewenst is.

Dit betekent voor Bergen op Zoom dat gezocht moet worden naar nieuwe verdienmodellen om samen met private partijen plannen of beleid uit te voeren.

Trend 7: duurzaamheid echt toepassen bij gebouw- en gebiedsontwikkeling

De aandacht voor duurzaamheid groeit. Niet alleen bij de consument, maar ook bij ondernemers. Bedrijven willen uit ideële of kostenoverwegingen hun energieverbruik en milieubelasting verminderen, uit oogpunt van imago en/of voor een gezonde en productieve werkomgeving.

Box: duurzaamheid gebouwen uitdrukken in een score

De duurzaamheidscore van gebouwen wordt gewaardeerd via de Milieu-index. Dit is een rekenmodel dat in opdracht van de Rijksgebouwendienst is ontwikkeld. Dit zogenaamde GreenCalc+model is een calculatie- en communicatiemodel om de milieubelasting van gebouwen meetbaar en vergelijkbaar te maken. De Dutch Green Building Council (DGBC) ontwikkelt een duurzaamheidslabel op basis van het Britse BREAAM-model. Het door de DGBC ontwikkelde label moet straks dé standaard worden, het label waar iedere kantoorgebruiker in de toekomst om vraagt.

Twee – net zo belangrijke – aspecten van duurzaamheid waar de gemeente sterk op kan sturen, zijn:

- langdurig en stevig gebiedsbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement;
- zorgvuldig, toekomstgericht ruimtegebruik op en van werklocaties.

Voor een bedrijventerrein zijn er onder andere de volgende opties:

- restwarmte uitwisselen en warmte/koude-opslag;
- duurzame herinrichting openbaar gebied;
- energiebesparing bij bedrijven;
- kenniscentrum duurzaamheid;
- bodemsanering
- windmolens & zonne-energie.

Dit betekent voor Bergen op Zoom dat bedrijven steeds vaker geïnteresseerd zijn in duurzaamheid en kostenbesparing. De gemeente kan dit maximaal faciliteren.

3.3 De bedrijventerreinen in Bergen op Zoom

De totale voorraad bedrijventerrein in Bergen op Zoom was per 1 januari 2012 bruto circa 540 hectare. Dit betreft zowel het in gebruik zijnde als het niet in gebruik zijnde bedrijventerrein. De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen 10 jaar gemiddeld circa 3 hectare per jaar geweest. Binnen de regio West-Brabant was in 2010 nog circa 250 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar, waarvan ongeveer de helft direct beschikbaar was. Volgens onze eigen gegevens was in Bergen op Zoom begin 2012 nog circa 32 hectare aan bedrijventerrein beschikbaar, zie onderstaande tabel.

Bedrijventerreinen in Bergen op Zoom

Bedrijventerrein	Bruto oppervlak (ha)	Netto oppervlak (ha)	Uitgeefbaar (ha)

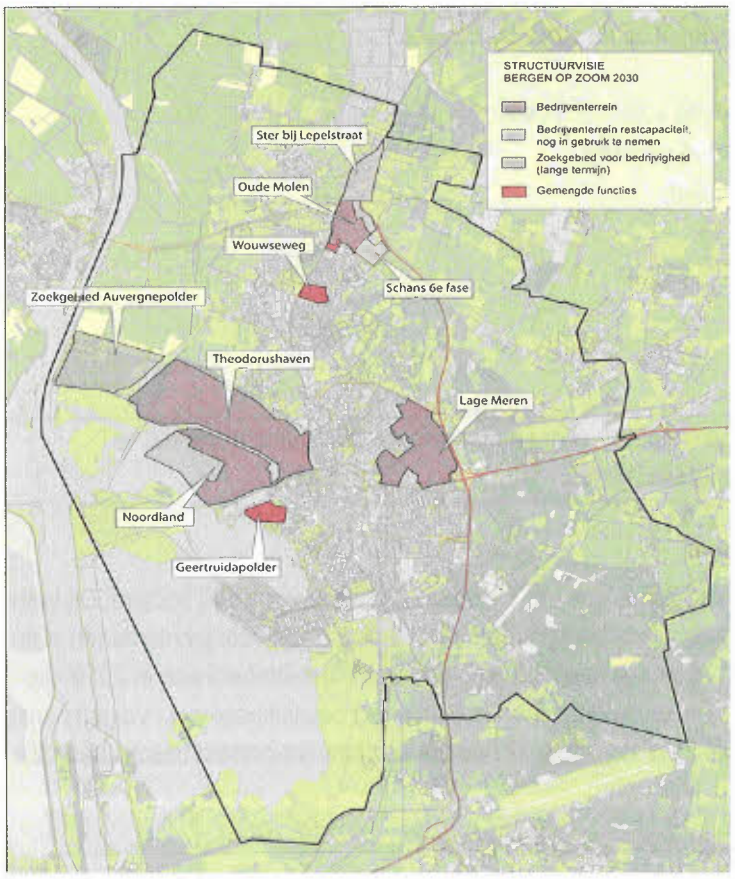
GRIFFIE
Bergen op Zoom

De Poort	18,6	16,6	3
Geertruidapolder	35,6	33,7	0
Noordland	108,5	101,3	24*
Theodorushaven	236,8	204,5	0
De Lage Meren	59,9	56,6	0
Meilust	29,2	21,8	0
Oude Molen	42,2	33,2	3,6
Wouwseweg	9,6	8,7	0,9
totaal	**540,4**	**476,4**	**31,5**
* inclusief de geplande containerterminal (circa 10 hectare) en kavels die in optie zijn genomen door bedrijven.			

Bron: gemeente Bergen op Zoom, 2012

De typologie van de bedrijventerreinen loopt uiteen. Zo is grootschalige en zwaardere industrie alleen mogelijk op bedrijventerrein Theodorushaven en Noordland. Meer kleinschalige terreinen zijn De Poort, De Lage Meren/Meilust, Geertruidapolder, Oude Molen en de Wouwseweg. Ook is een verdeling te maken naar verschijningsvorm. Hieronder geven we een korte beschrijving van de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom. In de overzichten per bedrijventerrein is bij "beschikbare ruimte" de uitgeefbare ruimte op kavels van de gemeente weergegeven. Daarnaast is hier en daar ook ruimte op particuliere kavels (restruimte en leegstand). Hiervan heeft Stec-groep een scan gemaakt: deze resultaten worden beschreven in paragraaf 4.3.

Figuur 2: Bedrijventerreinen in Bergen op Zoom



Bron: Structuurvisie

Noordland

Noordland

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Impressie bedrijventerrein	  k
Ligging	Ten westen van Bergen op Zoom , via de Theodorushaven verbonden met het Schelde-Rijnkanaal
Bereikbaarheid auto	Bereikbaar via de Randweg Noord/West. Plannen voor aanpak Van Gorkumweg.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	• OV-bereikbaarheid matig. • Plannen voor een containerterminal op Noordland ter vervanging van de bestaande tijdelijke terminal op Theodorushaven, geschikt voor vaarklasse Va of Vb.
Profiel	
Omvang	108,5 hectare bruto, 101,3 hectare netto.
Beschikbare ruimte	• 24 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente, met name voor logistiek (grote kavels met ruime bouwmogelijkheden). • Dit is inclusief circa 10 hectare voor de geplande containerterminal aan de rand van het terrein. Deze gronden worden volgens afspraak aangekocht van Sabic. • Aan de Van Konijnenburgweg ligt kavel van 4,2 hectare met kadetoegang (eigendom Sabic) en bedrijfsbestemming. Deze kan ontwikkeld worden.
(Kwalitatieve) segmentering	• Kavels > 5.000 m2, categorie 3, 4 en 5 bedrijven. • Functioneel tot gemiddelde uitstraling. Logistiek en zwaar.
Gevestigde bedrijven	• 39 vestigingen, 1.414 arbeidsplaatsen (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Ricoh, Majestic, Forever21, TNTFashion, Mepavex.
Voorzieningen	Ondernemersvereniging (samen met Theodorushaven, De Poort), tankstation, Keurmerk Veilig Ondernemen.
Bijzonderheden	• Mogelijkheden om te bouwen met vrijstelling tot 60 meter hoog, minimale eis voor werkgelegenheid van 25 fte per hectare, maximaal bebouwingspercentage van 80%. • Voornemen van de gemeente om de kadeontsluiting te verbeteren. • Aan de Van Konijnenburgweg is jachthaven gevestigd. Plannen voor verplaatsing hiervan in het kader van het project Schelde Vesting.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Theodorushaven

Theodorushaven	
Impressie bedrijventerrein	  II
Ligging	Ten westen van Bergen op Zoom aan de Theodorushaven en verderop Schelde-Rijn-Kanaal.
Bereikbaarheid auto	Bereikbaar via de Randweg Noord/West.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	• OV-bereikbaarheid matig. Buslijn 101 rijdt over de Randweg West. • Plannen voor een containerterminal op Noordland ter vervanging van de tijdelijke terminal op Theodorushaven.Vaarklasse Va en Vb
Profiel	
Omvang	236,8 hectare bruto, 204,5 hectare netto.
Beschikbare ruimte	0 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente. Herontwikkelingsmogelijkheden door mogelijke verplaatsing van containerterminal (circa 4-5 hectare) en leegstaand vastgoed.
(Kwalitatieve) segmentering	• Kavels > 5.000 m2, categorie 3, 4 en 5 bedrijven. • Functioneel tot gemiddelde uitstraling. Logistiek en zwaar.
Gevestigde bedrijven	• 47 vestigingen, 3.349 arbeidsplaatsen. (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Sabic, Cargill, Nuplex resins, Lamb Weston Meijer
Voorzieningen	Ondernemersvereniging (samen met Noordland, De Poort), tankstation, Keurmerk Veilig Ondernemen.
Overig	• Mogelijkheden om met vrijstelling te bouwen tot 40 meter hoog, • Ontwikkeling van Green Chemistry Campus op terrein van Sabic (hier ook mogelijkheden voor bedrijven om zich te vestigen). • Voornemen om containerterminal te verplaatsen naar Noordland, waardoor er een "natte" bedrijfskavel beschikbaar komt.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

De Poort

De Poort	
Impressie bedrijventerrein	  1
Ligging	Ten westen van Bergen op Zoom aan de Tuinwijk.
Bereikbaarheid auto	Bereikbaar via de Randweg Noord/West.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	OV-bereikbaarheid: aan randen van het bedrijventerrein over de Randweg West, Halsterseweg (diverse lijnen).
Profiel	
Omvang	18,6 ha bruto, 16,6 ha netto.
Beschikbare ruimte	3 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente. Herontwikkelingskansen voor kavel van circa 2,5 hectare (is eigendom van de gemeente) aan de Slingerweg.
(Kwalitatieve) segmentering	• Kavels < 5.000 m2, enkele grotere, categorie 2 en 3 bedrijven. • Functioneel tot gemiddelde uitstraling.
Gevestigde bedrijven	• 44 vestigingen, 1.597 arbeidsplaatsen. (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Gamma, AMCOR, Profile Tyre Center, Jalink Verhuur.
Voorzieningen	Ondernemersvereniging (samen met Noordland, Theodorushaven), Keurmerk Veilig Ondernemen.
Overig	• Organisatiegraad van de ondernemers is op De Poort lager dan op de terreinen Noordland en Theodorushaven.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Geertruidapolder

Geertruidapolder	
Impressie bedrijventerrein	  m
Ligging	Ten zuidwesten van Bergen op Zoom.
Bereikbaarheid auto	Over de van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	OV-bereikbaarheid: lijn 25 rijdt over de van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg.
Profiel	
Omvang	35,6 ha bruto, 33,7 ha netto.
Beschikbare ruimte	Transformatieplannen braakliggend terrein IJzergieterij; Schelde Vesting, waarbij een jachthaven wordt gerealiseerd in de verdiepte en verbrede Oude Buitenhaven. Ook GDV (gericht op watersport, adventure), brandweerkazerne en horecapaviljoen. Er blijft circa 24 hectare van het bestaande bedrijventerrein over. Beperkt extra ruimte voor bedrijvigheid. Upgrading van de bedrijven nabij Schelde Vesting door bedrijfshal die gebouwd wordt.
(Kwalitatieve) segmentering	• Functionele uitstraling • (winter)stalling voor kermisexploitanten incl. bedrijfswoningen.
Gevestigde bedrijven	• 69 vestigingen, 288 arbeidsplaatsen (Bergen op Zoom, 2012). • Kermisexploitanten
Voorzieningen	Zeer beperkt voorzieningen aanwezig. Tankstation aan de rand.
Overig	• Aan rand van het terrein ligt strook met PDV bedrijven (zoals BCC, Leenbakker, Praxis, etc. Blokker gaat verhuizen naar De Zeeland).

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Lage Meren

De Lage Meren	
Impressie bedrijventerrein	 
Ligging	Ten Oosten van Bergen op Zoom bij kruising snelwegen A58 en A4.
Bereikbaarheid auto	Vanaf de snelweg en vanuit het centrum goed bereikbaar
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	• OV-bereikbaarheid matig: lijn 112 rijdt langs de buitenzijde van terrein • Goederenspoor op terrein van Philip Morris.
Profiel	
Omvang	59,9 ha bruto, 56,6 ha netto.
Beschikbare ruimte	0 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente. Invulling leegstaand vastgoed is wel een optie.
(Kwalitatieve) segmentering	• Modern gemengd bedrijventerrein tot en met categorie 4.2. • Kantoorgedeelte op hoek Wouwsestraatweg en Marconilaan. • Matige uitstraling (kwaliteitsverschillen op terrein), grote en kleine kavels.
Gevestigde bedrijven	• 55 vestigingen, 3.491 arbeidsplaatsen. (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Philip Morris Holland, Bruynzeel keukens en kasten, DRV, Haans advocaten.
Voorzieningen	Ondernemersvereniging (samen met Meilust), Keurmerk Veilig Ondernemen. De Ondernemersvereniging werkt vanuit een open structuur, waardoor ook aangrenzende bedrijven (gelegen buiten de formele contouren) aangesloten kunnen zijn.
Overig	ROC West-Brabant, Markiezaat College gevestigd aan de rand van het terrein. Ontwikkeling van een 'techniekboulevard' waarin onderwijs en bedrijfsleven met elkaar samenwerken om aansluiting tussen theorie en praktijk te verbeteren.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Meilust

Meilust	
Impressie bedrijventerrein	  s
Ligging	Ten Oosten van Bergen op Zoom, ten noorden van Lage Meren.
Bereikbaarheid auto	Aan de snelwegafslag Bergen op Zoom noord.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	OV-bereikbaarheid: lijn 23 komt tot aan de rand van het bedrijventerrein.
Profiel	
Omvang	29,2 ha bruto, 21,8 ha netto.
Beschikbare ruimte	0 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente. Invulling leegstaand vastgoed wel een optie.
(Kwalitatieve) segmentering	• Modern gemengd bedrijventerrein voor MKB, autoshowrooms, productie, groothandel en woonwerkeenheden. • Gemiddelde uitstraling
Gevestigde bedrijven	• 75 vestigingen, 636 arbeidsplaatsen. (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Sligro, Boerenbond, WVS Groep en diverse autodealers.
Voorzieningen	Ondernemersvereniging (samen met Lage Meren), Keurmerk Veilig Ondernemen, tankstation. De Ondernemersvereniging werkt vanuit een open structuur, waardoor ook aangrenzende bedrijven (gelegen buiten de formele contouren) aangesloten kunnen zijn.
Overig	• op de locatie is ook een verzorgingshuis gevestigd. • woonwagenkamp aan de Marconilaan Noord op zichtlocatie vanaf snelweg.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Oude Molen

Oude Molen	
Impressie bedrijventerrein	  g
Ligging	Ten noordoosten van de kern Halsteren
Bereikbaarheid auto	Bereikbaar via de A4 en Steenbergseweg.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	OV-bereikbaarheid lijn 101 over de Steenbergseweg.
Profiel	
Omvang	42,2 ha bruto, 33,2 ha netto.
Beschikbare ruimte	3,6 hectare uitgeefbaar en in handen van de gemeente, waaronder een vijftal kavels van circa 2.000 tot 4.000 m2 en circa 2 hectare 'de eilanden' voor hoogwaardige bedrijven (tot max. 60% kantoor) op zichtlocaties aan de snelweg. 1,2 hectare beschikbaar en in handen projectontwikkelaar.
(Kwalitatieve) segmentering	• Kavels < 5.000 m2, enkele grotere, categorie 2 en 3 bedrijven. • Gemiddeld en beperkt hoogwaardige uitstraling.
Gevestigde bedrijven	• 91 vestigingen, 652 arbeidsplaatsen (Bergen op Zoom, 2012) • bijvoorbeeld: diverse autodealers, Metrical, Ecopoint, Fixet, van Mechelen Lifting Gear, Allflex watersport.
Voorzieningen	Ondernemersvereniging, Keurmerk Veilig Ondernemen.
Overig	• Organisatiegraad van de ondernemers is hoog • Er wordt gewerkt met een beeldkwaliteitsplan

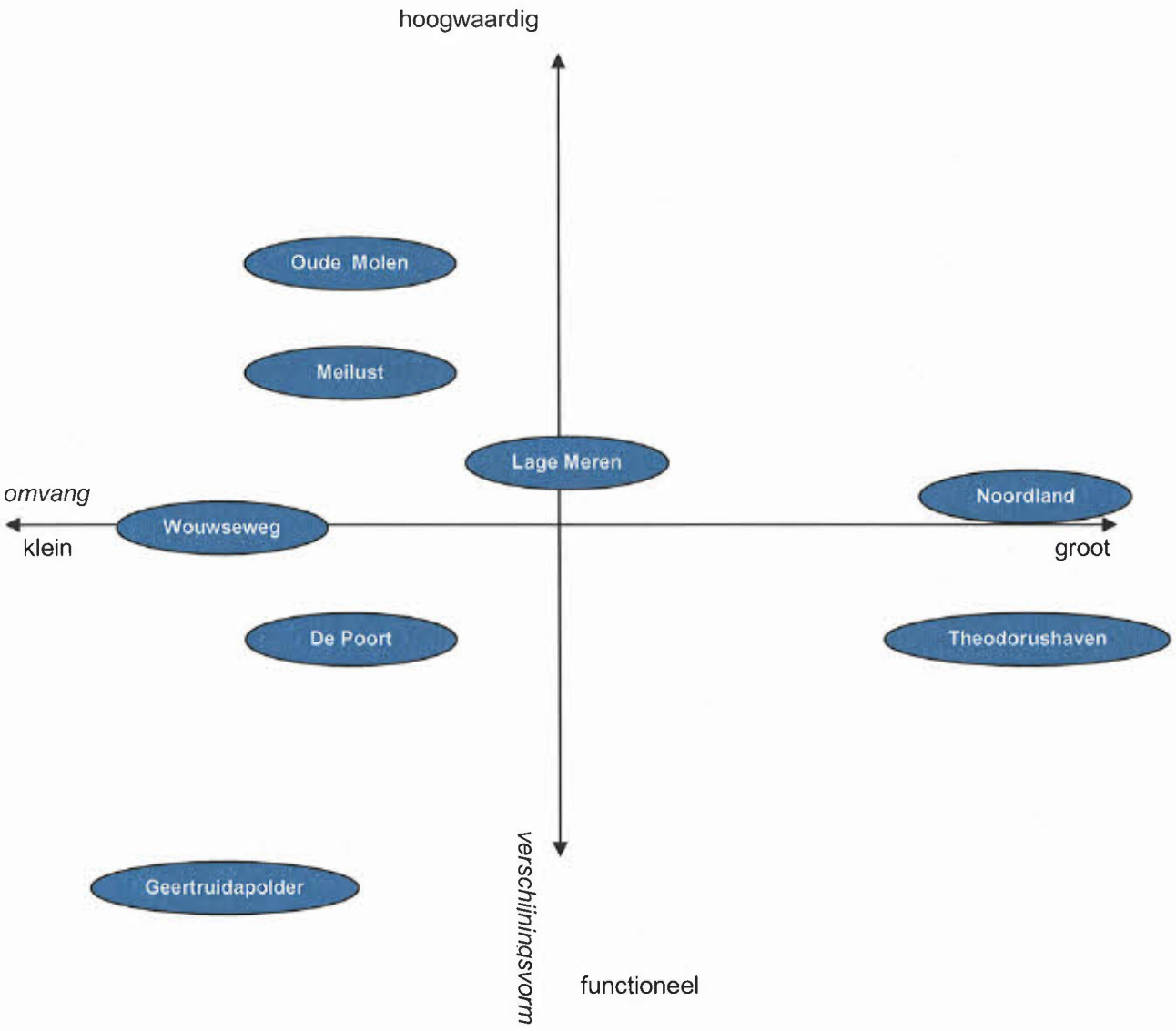
GRIFFIE
Bergen op Zoom

Wouwseweg

Wouwseweg	
Impressie bedrijventerrein	  g
Ligging	In de kern Halsteren.
Bereikbaarheid auto	Bereikbaar via de Steenbergseweg.
Bereikbaarheid OV en via water/spoor	OV-bereikbaarheid lijn 101 over de Steenbergseweg.
Profiel	
Omvang	9,6 ha bruto, 8,7 ha netto.
Beschikbare ruimte	0,9 hectare uitgeefbaar op kavels gemeente voor wonen/werken. Op dit moment weinig animo door economische crisis.
(Kwalitatieve) segmentering	• Kleinschalig, categorie 2 en 3 bedrijven. • Gemiddelde uitstraling.
Gevestigde bedrijven	• 14 vestigingen, 50 arbeidsplaatsen. (Bergen op Zoom, 2012). • bijvoorbeeld: Lidl, PP Trading, Vaartland.
Voorzieningen	Tankstation aanwezig.
Overig	Er wordt op dit moment gewerkt aan het opknappen van Industrieweg.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Op basis van de bovenstaande beschrijvingen van de bedrijventerreinen hieronder een schema met daarin de segmentering van de bedrijventerreinen op verschijningsvorm en grootte. Hierbij gaan we uit van een schaal tussen klein en grootschalig (midden is 5.000 m²) en functioneel tot hoogwaardig (midden is gemiddeld).



3.5 Veroudering op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom

Bedrijventerreinen kennen een levenscyclus. Als het terrein op de markt komt is de kwaliteit hoog en passend bij de wensen en eisen van gebruikers waarvoor het terrein bedoeld is. Met de tijd stijgt de vastgoedwaarde van de panden op het terrein. Na verloop van tijd is het bedrijventerrein volledig uitgegeven en is de waarde op zijn hoogst. Daarna kan veroudering optreden, bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud, verhuizing van bedrijven, faillissementen, gewijzigde wensen en eisen van gebruikers aan een bedrijfslocatie en incourante infrastructuur. Met lichte onderhoudsingrepen kan het terrein op niveau worden gehouden (fase 1). Gebeurt dit niet dan gaat het terrein langzaam afglijden naar fase 2. Van de (delen van) bedrijventerreinen in deze fase is ingrijpen onverstandig, de boekwaarden en kosten van ingrijpen zijn immers nog hoog in deze fase. Voorkomen moet worden dat een gemeente in deze fase de probleemeigenaar wordt. Immers, in de ogen van de bedrijven is er in deze fase vaak nog geen groot probleem. Hierdoor is het gevaar dat vastgoedeigenaren een sterke

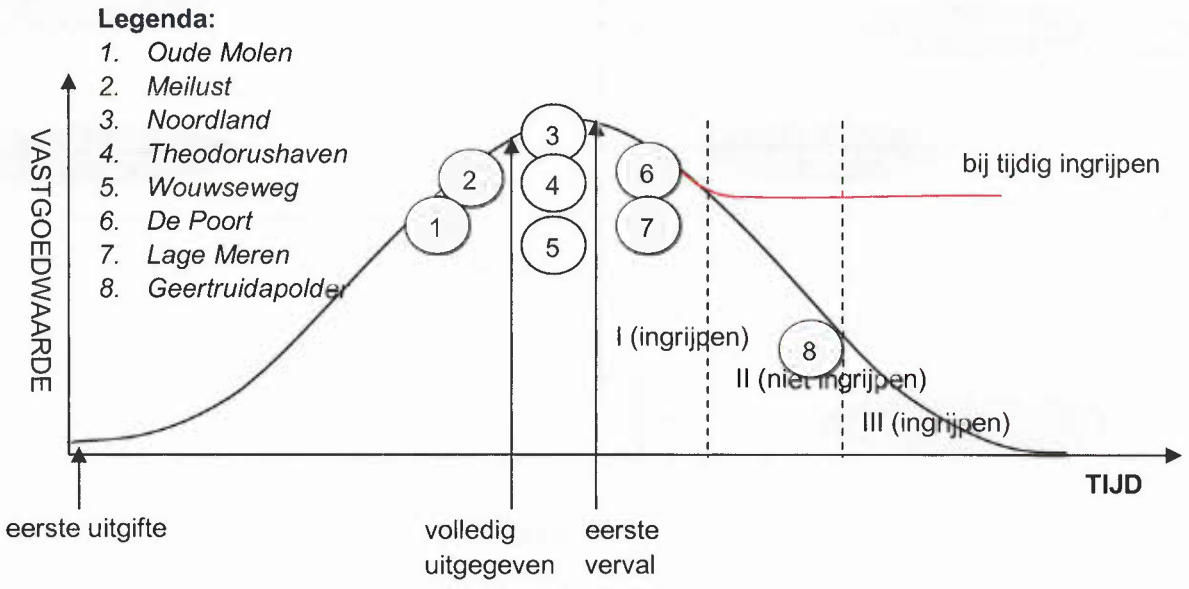
GRIFFIE
Bergen op Zoom

onderhandelingspositie hebben met stijgende verkoopvraagprijzen en 'achterover leunen' als gevolg. Hier is het vooral zaak op deze terreindelen de markt zijn werk te laten doen en zelf een faciliterende rol aan te meten. Alleen in incidentele gevallen is een actievere rol gewenst. Bijvoorbeeld in de situatie waarin een eigenaar zelf al tot verkoop van pand/kavel wil overgaan en/of wanneer een ingreep op een strategische locatie een flinke impuls kan betekenen voor het terrein.

Niet ingrijpen betekent dat een terrein verder veroudert richting fase 3. Dit is niet per se nadelig, aangezien het in deze fase als gemeente kostentechnisch interessanter is om grootschaliger te verwerven en te herstructureren. Immers, de vastgoedwaarden zijn in deze fase flink gedaald c.q. panden zijn economisch afgeschreven, waardoor relatief goedkoop 'ingekocht' kan worden. Kortom, puur vanuit kostenoogpunt is zo'n 'verelendungsstrategie' in veel gevallen aan te bevelen. Al met al geldt dus: begin op tijd met onderhoud en beheer, of wacht lang!

In de figuur hieronder is per bedrijventerrein in Bergen op Zoom aangegeven hoe deze past in het bovenstaande verhaal over de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Dit geeft een indicatie over de veroudering en het momentum voor ingrijpen.

Figuur 3. Veroudering op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom



Bron: Stec Groep, 2012

Algemene conclusie uit bovenstaande figuur, die is samengesteld op basis van schouw van de locaties en gesprekken met ondernemers en ambtenaren is dat de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom slechts beperkt verouderd zijn. De terreinen Geertruidapolder, De Poort en Lage Meren vertonen de meeste verouderingskenmerken. In geval van de laatste twee kunnen kleinschalige ingrepen voldoende zijn om de levensfase te verlengen. Geertruidapolder bevindt zich in de tweede fase, een relatief onaantrekkelijke fase. Ingrijpen is duur. Voor delen van het terrein zijn plannen gemaakt om te transformeren (project Schelde Vesting). Dit moet plekken met een matige uitstraling uit het zicht onttrekken en waar mogelijk ook een effect hebben op de overige gebieden op het terrein. Noordland en Theodorushaven zijn volledig uitgegeven en hebben een goede, functionele uitstraling. Wouwseweg in Halsteren wordt op dit moment aangepakt. Hier vindt een kwaliteitsverbetering plaats, waarbij meer aangesloten wordt op het kleinschalige karakter van het terrein.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

4.Marktanalyse: vraag en aanbod

4.1 Vraag naar bedrijventerreinen in Bergen op Zoom tot en met 2025

De vraag naar bedrijventerrein in West-Brabant en Bergen op Zoom bestaat uit een drietal componenten, namelijk:

- *lokale en regionale uitbreidingsvraag*. Hierbij gaat het om de vraag naar extra ruimte voor bedrijventerreinen door de groei van gevestigde bedrijven en door (door)starters.
- *vervangingsvraag*. Deze bestaat uit twee onderdelen:
    - vervanging door incourant aanbod (kwalitatieve mismatch). Dit is de ruimtebehoefte doordat bedrijfsvastgoed in de loop der tijd niet meer aansluit bij de huidige locatiewensen- en eisen van bedrijven.
    - vervanging door actieve onttrekking van bedrijfsruimte/-terrein door transformatie. Dit is de ruimtebehoefte die ontstaat doordat bedrijventerreinen veranderen van bestemming (transformatie), bijvoorbeeld naar woningbouw.
- eventuele vraag van buiten de regio, de zogenaamde *bovenregionale vraag*. Het gaat hierbij om bedrijven die nu niet in West-Brabant zijn gevestigd, maar van buitenaf (bijvoorbeeld vanuit het Rotterdamse havengebied of het buitenland) de regio instromen.

Hieronder gaan we in op iedere component.

Uitbreidingsvraag

Voor het bepalen van de uitbreidingsvraag nemen we de vraaganalyse van de provincie Noord-Brabant (monitor werklocaties, 2011), voor de A4 regio (Oranjewoud, 2010) en analyse van het SES West-Brabant (Stec Groep, 2009) als uitgangspunt. Deze analyses zijn gebaseerd op cijfers van het CPB (Centraal Planbureau) voor de periode 2010-2030. Als uitgangspunt voor de raming van de bedrijventerreinbehoefte voor Bergen op Zoom nemen we het Transatlantic Market-scenario (TM-scenario). Dit scenario achten wij opportuun gezien de huidige en verwachte economische ontwikkelingen, maar ook gezien de politieke ontwikkelingen op nationaal en Europees niveau. De provincie Noord-Brabant gaat in haar raming uit van dit scenario en ook in het Convenant Bedrijventerreinen (2010-2020) dat opgesteld is tussen Rijk, gemeenten en provincies is het TM scenario de leidraad voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Recente analyses van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving (2011) tonen daarnaast ook aan dat dit scenario de werkelijkheid het beste benadert.

Het TM-scenario laat een uitbreidingsbehoefte in West-Brabant zien van 444 hectare voor de periode 2011-2025.[12] Deze ruimtevraag is de autonome groeiverwachting van bedrijven in de regio. In onderstaande tabel een overzicht van de gehanteerde methodiek.

[12] Voor de periode 2021-2025 gaan we uit van een extrapolatie van de vraag. Dit doen we omdat in de ramingen van het CPB geraamd wordt op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. Voor sectoren als industrie en logistiek is deze negatief na 2020, waardoor de behoefte aan nieuw bedrijventerrein negatief is. Dit geeft echter geen goed beeld van de ontwikkeling die zich werkelijk voordoet. Het ruimtebeslag in deze sectoren is de laatste jaren niet afgenomen, terwijl de werkgelegenheid al jaren daalt of stagneert. Kortom werkgelegenheid is niet altijd de beste graadmeter om de ruimtebehoefte van bedrijven te meten.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Regionale uitbreidingsbehoefte 2012 t/m 2025 West-Brabant, in netto hectares

Aspect	Vraag in netto hectares
Vraagraming Monitor Werklocaties 2009 tot en met 2020	335
Minus uitgifte 2009 en 2010[13]	31
Vraag 2011 tot 2020	**304**
Vraagraming 2021 tot en met 2025 (extrapolatie gemiddelde jaarlijkse vraag)	140
Vraag 2011 tot en met 2025 (afgerond)	**444**

Bron: provincie Brabant (2011), bewerking Stec Groep (2012)

De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal en Woensdrecht zijn onderdeel van het RPO gebied Westhoek. In de rapportage voor SES West-Brabant (Stec Groep, 2009) is uitgegaan van een aandeel van circa 35% voor Westhoek.[14] Dit is geconcludeerd na analyse van de historische uitgifte en het toekomstig aanbod. De regio hanteert ook een dergelijke verdeling van de vraag. Dit betekent een vraag van 150 – 160 hectare voor Westhoek tot en met 2025.[15]

Om te bepalen welk deel van de geraamde uitbreidingsvraag Bergen op Zoom toekomt, is een tweetal representatieve verdeelsleutels gehanteerd. Deze resulteren in een aandeel tussen circa 10 en 15%.

1. Aandeel Bergen op Zoom in huidig areaal bedrijventerreinen Westhoek: 17%[16]

Bergen op Zoom heeft een totaal areaal aan bestaand bedrijventerrein van bijna 480 hectare netto. Westhoek heeft (inclusief Industrieterrein Moerdijk) een totaal areaal van 2.380 hectare netto bedrijventerrein. Daarmee heeft Bergen op Zoom een aandeel van zo'n 20%. Enkele zeer grote ruimtegebruikers, zoals Sabic en Cargill vertekenen het beeld. We gaan uit van een aandeel van 17%

2. Aandeel Bergen op Zoom in de uitgifte tussen 2000 en 2011 in West-Brabant: 12%

In Bergen op Zoom is tussen 2000 en 2011 in totaal 17 hectare uitgegeven. In Westhoek is in dezelfde periode 142 hectare uitgegeven (exclusief Industrieterrein Moerdijk[17]). Daarmee heeft Bergen op Zoom een aandeel van circa 12%.

Als we de verdeelsleutel loslaten op de geraamde 150-160 ha netto uitbreidingsvraag, dan komen we tot een extra vraag door de uitbreiding van bedrijven van 18 tot 27 ha in Bergen op Zoom tot en met 2025.[18]

Vervangingsvraag

De vraag door kwalitatieve mismatch benaderen we op basis van de gemiddelde (economische) levensduur van bedrijfspanden en de verouderingssituatie op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom. Om met het laatste te beginnen: we constateren op basis van gegevens over de kwaliteit van de Bergse bedrijventerreinen een

---

[13] Bron: IBIS en monitor Werklocaties Provincie Noord-Brabant

[14] Uit een onderzoek van Oranjewoud (2010) blijkt dat de ruimtebehoefte tot en met 2020 circa 61 hectare bedraagt. Het gaat om de uitbreidingsbehoefte van de gemeenten die aan de A4 liggen (Bergen op Zoom, Steenbergen en Tholen). Dit ligt aardig in lijn met de raming van de provincie en de regio.

[15] En circa 105 - 110 hectare tot 2020.

[16] Argument voor deze verdeelsleutel is dat het overgrote deel van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen afkomstig zal zijn van bedrijven die nu al (op een van de terreinen) gevestigd zijn. Op basis van de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld van de Stec Groep (2002-heden), blijkt immers dat zo'n 90% van de bedrijven slechts een verhuisradius heeft van zo'n 10 à 15 kilometer maximaal. Het overgrote deel van de bedrijven is sterk kern-/gemeentegebonden, onder meer vanwege de herkomst van de werknemers. Vooral in sectoren als industrie, bouw en handel is de verhuisradius klein. Belangrijkste reden is de beperkte mobiliteit ('bromfietsafstand') van het relatief laagopgeleide personeel.

[17] Vanwege de omvang drukt Moerdijk een zeer sterke stempel op het areaal in Westhoek en de locatie is ook bestemd voor zeer specifieke doelgroepen.

[18] 13 tot 19 hectare tot en met 2020.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

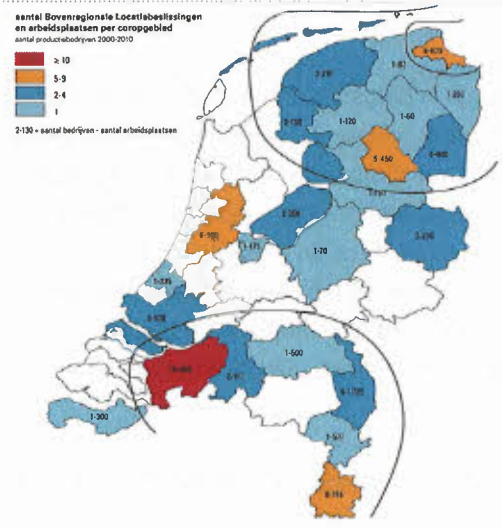
ondergemiddelde veroudering[19]. De kwaliteit van de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente is redelijk tot goed. We gaan daarom uit van een jaarlijkse vervangingsbehoefte door kwalitatieve mismatch voor Bergen op Zoom van 0,5 tot 0,6% per jaar bedraagt.[20] Het areaal uitgegeven bedrijventerrein bedraagt In Bergen op Zoom 445 ha netto (peildatum 1 januari 2012). Bij de genoemde percentages betekent dit dus een jaarlijkse vervangingsvraag door kwalitatieve mismatch van 2 tot 2,5 ha netto. Voor de gehele periode 2012-2025 gaat het dus om een vervangingsvraag van afgerond 30 tot 35 ha netto. Tot en met 2020 gaat het om 20 tot 25 hectare.[21]

Bovenregionale vraag

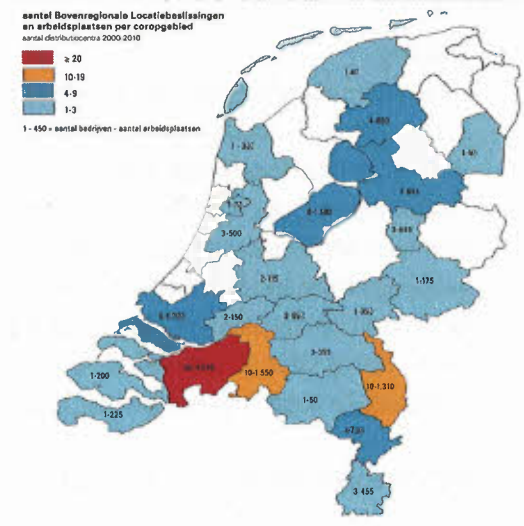
Tot slot kijken we naar de bovenregionale vraag. Hoe groot is de eventuele vraag naar bedrijventerreinen in Bergen op Zoom van buiten de regio? We baseren ons hierbij op de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN) van Stec Groep, die sinds 2000 wordt bijgehouden en waarin alle bovenregionale dynamiek van grote bedrijven geregistreerd staat (verplaatsingen van bedrijven over afstand van 25 km en meer en waarbij een afweging tussen regio's wordt gemaakt). De bedrijfsruimtemarkt is landelijk sterk lokaal en regionaal van karakter. Circa 90% van de vraag naar bedrijventerrein is afkomstig van bedrijven uit de regio zelf, zo blijkt uit de gegevens van Stec Groep (2011) en het Planbureau voor Leefomgeving (2009). Als bedrijven in West-Brabant of elders willen verhuizen of uitbreiden dan heeft de eigen regio de eerste voorkeur. Dit komt vooral omdat het personeel in de regio woont en veel kennis en kunde heeft. Het merendeel van de verhuizingen vindt overigens plaats binnen de eigen gemeentegrenzen.

Figuren 3 en 4: Bovenregionale locatiebeslissingen en arbeidsplaatsen per Corop[22]-gebied.

locatiedynamiek productie/assemblage, 2000 - 2010



locatiedynamiek distributie, 2000 - 2010



Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep, 2000-2010

West-Brabant is de afgelopen jaren bijzonder aantrekkelijk gebleken voor productie- en distributiebedrijven die uit het buitenland kwamen, of die binnen Nederland een uitbreiding zochten, danwel verplaatsten. Circa 20 tot 25% van de locatiebeslissingen in deze sectoren vond plaats in West-Brabant. Moerdijk, Breda en Roosendaal

---

[19] Onderzoek Haskoning (in opdracht van de Provincie) naar veroudering bedrijventerreinen in Noord-Brabant, 2010

[20] Een landelijk kengetal is uitgaan van een vervangingsbehoefte van 1 tot 1,25% per jaar (Stec Groep, 2012).

[21] We constateren dat er geen transformatieplannen zijn in Bergen op Zoom die areaal bedrijventerrein 'opsnoepen'.

[22] Een COROP-gebied is een regionaal gebied en wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

hebben in het bijzonder geprofiteerd van deze dynamiek. In Bergen op Zoom zijn meerdere grote nieuwe bedrijven geland sinds 2000, waaronder TNT Fashion, Forever21, Ricoh en Majestic). Met de doortrekking van de A4, een mogelijke uitbreiding van de containerterminal op Noordland en de potentie van de Green Chemistry Campus zijn er kansen voor een groei in het historische aandeel van Bergen op Zoom in de bovenregionale dynamiek. Dit alles overziend verwachten we dat Bergen op Zoom in de toekomst een licht hoger aandeel heeft in de bovenregionale vraag dan nu het geval is geweest (tot en met 2025 circa 4 – 5 vestigers). Bij een gemiddelde omvang van 2 tot 3 ha netto gaat het om een extra vraag van circa 12 tot 15 ha netto tot en met 2025. Tot en met 2020 betekent dit ongeveer 9 tot 12 hectare.

Conclusie: totale vraag tot en met 2025: 60 tot 77 hectare
Als we alle vraagcomponenten bij elkaar optellen, dan concluderen we een ruimtebehoefte van 60 tot 77 hectare netto voor de periode 2012-2025 in Bergen op Zoom. Tot en met 2020 gaat het om 42 tot 56 hectare in Bergen op Zoom. De vraag bestaat uit 48 tot 62 hectare vraag (uitbreiding- en vervangingsvraag) uit Bergen op Zoom zelf en nog eens 12 tot 15 hectare bovenregionale vraag van buiten door bijvoorbeeld de aanleg van de A4 en spin off bedrijvigheid door ontwikkelingen in en om de gemeente Bergen op Zoom, zoals de extra inzet op de Green Chemistry Campus, Biobased Economy en de containerterminal op Noordland.

4.2 Segmentering van de vraag naar bedrijventerreinen

Voor de planning van bedrijventerreinen is de kwalitatieve (type) vraag net zo belangrijk als de kwantitatieve (hoeveelheid) vraag. Op basis van de huidige sectorverdeling in arbeidsplaatsen en kansrijke doelgroepen en functies voor de bedrijventerreinenmarkt in Bergen op Zoom maken we een kwalitatieve analyse van vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente. Het betreft een analyse naar omvang en verschijningsvorm.

Omvang
De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in West-Brabant en ook in Bergen op Zoom kan verdeeld worden in twee groepen, namelijk grootschalig en kleinschalig/middelgroot (de scheidslijn leggen we bij 5.000 m² kavel). We maken deze tweedeling omdat de huisvestingswensen en –eisen van grote en kleine bedrijven uit elkaar kunnen lopen. Ook de oriëntatie van deze bedrijven verschilt. Waar grote bedrijven op regionaal, nationaal en internationaal schaalniveau opereren, werken kleinere bedrijven veel meer lokaal en regionaal. In de vestigingsdynamiek zien we dit uitdrukkelijk terug. Waar de grotere bedrijven zich binnen de regio of tussen landsdelen verplaatsen, zijn kleinere bedrijven veel meer lokaal georiënteerd. Een verplaatsing tussen gemeenten is vaak al 'een brug te ver.' Een en ander heeft te maken met de lokale geworteldheid van deze bedrijven. Ze hebben er hun klanten, netwerk en bekendheid.

Het merendeel van de vraag in West-Brabant (en Bergen op Zoom) zoekt een klein tot middelgroot bedrijfspand, zo maken we op uit de transactiegeschiedenis op de West-Brabantse bedrijfsruimtemarkt. Zo'n 80% van vraag (in aantallen bedrijven) in West-Brabant zoekt naar panden kleiner dan 5.000 m². De laatste jaren neemt bovendien het aandeel 'kleinschalig' in de vraag toe, door de groei van het aantal zzp-ers in alle sectoren van de Brabantse economie. Dit is een trend die we overigens in heel Nederland zien: de groeiende behoefte aan flexibiliteit, maar ook de afslanking en sanering bij bijvoorbeeld grote bouw- en installatiebedrijven leidt tot een forse toename van het aantal zzp-ers en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven.

Kijken we naar het aantal m² bedrijfsruimte, dan zien we dat de 20% bedrijven die grotere kavels en bedrijfsruimte zoeken, wel 60 tot 70% van het totale aantal m² voor hun rekening nemen. Bij deze transacties valt de dominantie van enkele grote logistieke vestigers in West-Brabant de afgelopen jaren op. Bergen op Zoom 'scoorde' onder andere met de vestiging van Ricoh, TNT Fashion en Majestic. Bij de toekomstige

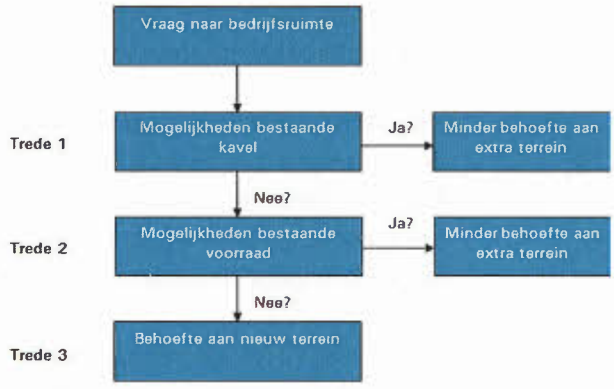
GRIFFIE
Bergen op Zoom

bedrijventerreinplanning is het belangrijk om rekening te houden met deze tweedeling in de vraag aangezien de vestigingseisen voor grote bedrijven vaak anders zijn dan voor kleinere, meer lokaal gebonden bedrijvigheid.

Al met al concluderen we dat grofweg 40% van de toekomstige vraag in Bergen op Zoom kleinschalig (lokaal) van aard is, 60% is grootschalig.

Verschijningsvorm
Uit gegevens van Stec Groep (Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld 2002-heden) blijkt bedrijven behoefte hebben aan een functionele en licht bovengemiddelde uitstraling en kwaliteit. De verschijningsvorm biedt een goed uitgangspunt voor clustering van de bedrijven, omdat de verschijningsvorm letterlijk één van de meest in het oog springende kenmerken van bedrijventerreinen vormt. Bedrijven met hoge eisen aan de kwaliteit van pand en omgeving vestigen zich immers niet op locaties met een functionele uitstraling en andersom (vanwege de veelal hogere grond- en huurprijzen). Belangrijke trend is dat de verschijningsvorm van bedrijfsruimte meer bepalend is voor de locatiekeuze van de onderneming dan bijvoorbeeld de belangrijkste bedrijfsactiviteit van een bedrijf. De verschijningsvorm heeft betrekking op zowel de uitstraling van het pand als de uitstraling van het terrein. Deze trend heeft ook invloed op de typologie van bedrijfslocaties in Bergen op Zoom. Voor Bergen op Zoom onderscheiden we de milieus functioneel, gemiddeld en hoogwaardig. Bedrijven met een gemiddelde verschijningsvorm maken 60 tot 70% van de vraag naar bedrijfsruimte uit. Zo'n 10% van de vraag zoekt een hoogwaardig bedrijfskavel.

4.3 Aanbod bedrijventerreinen via methodiek SER-ladder



Bij het bepalen van het (potentiële) aanbod aan bedrijventerrein in Bergen op Zoom volgen we de SER-ladder. Dit betekent dat we eerst kijken welk aanbod beschikbaar is in bestaand vastgoed en welke ruimte eventueel nog 'gewonnen' kan worden door intensivering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen. Dit is de eerste trede van de SER-ladder. Vervolgens kijken we naar het aanbod dat op dit moment beschikbaar is op bedrijventerreinen die al in uitgifte zijn in Bergen op Zoom. Dit is trede twee van de SER-ladder. Tot slot inventariseren we het aanbod dat nog nieuw gerealiseerd kan worden op geplande locaties in Bergen op Zoom.

Aanbod in de bestaande voorraad beperkt, circa 13 hectare
Om een beeld te krijgen van de vestigingsmogelijkheden in de bestaande voorraad is een scan uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden en naar het ruimtegebruik op de bestaande terreinen in Bergen op Zoom. Voor de leegstandsanalyse raadpleegden we bronnen als lokale bedrijfsmakelaars, Funda In Business en PropertyNL. Uit deze analyse blijkt dat de leegstand in Bergen op Zoom beperkt is. Circa 120.000 m² bvo bedrijfsruimte wordt op dit moment aangeboden op diverse websites. Dit lijkt heel veel, echter deze leegstand bestaat voor 3/4e deel uit een tweetal grote leegstaande panden / onbebouwde kavels.[23] Een rondgang over de bedrijventerreinen bevestigt dit beeld. Er zijn weinig leegstaande panden of panden die op dit moment te huur staan. Een percentage van 6 à 7% frictieleegstand wordt als gezond beschouwd. Bergen op Zoom zit tegen of net onder dit gemiddelde. Met andere woorden: de nodige schuifruimte om bedrijven te kunnen bieden en bedrijven te kunnen faciliteren in hun verhuisdynamiek is beperkt. Kortom, de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in bestaand

[23] Het gaat om een beschikbaar kavel van 8,2 ha aan de Blankenweg (Prologis) en van 0,8 ha aan de Wattweg (van Egeraat).

GRIFFIE
Bergen op Zoom

vastgoed in Bergen op Zoom is beperkt. Niet alle panden zijn geschikt voor hergebruik. Circa 3 hectare ruimtevraag van kleine en middelgrote bedrijven kan hierin gefaciliteerd worden en circa 10 hectare voor grote bedrijven.

Aanbod restkavels gering, circa 2 hectare
Ook is gekeken naar de ruimte die mogelijk nog 'gewonnen' kan worden door zorgvuldiger ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door het benutten van restruimtes, herverkaveling, stapelen en schakelen van bedrijfsruimte. Op basis van een inventarisatie is circa 10 hectare (op termijn) beschikbaar.[24] Omdat dit aanbod voor een groot deel pas na herontwikkeling en dus op middellange termijn kan worden uitgegeven, gaan we uit van slechts 2 hectare restruimte voor kleinere en middelgrote bedrijvigheid. Het betreft dan vooral de kavels die nu in private handen zijn op bedrijventerreinen Meilust en Oude Molen. Voor de statistieken zijn deze kavels uitgegeven, maar in werkelijkheid nog onbebouwd.

Intensivering op bestaande kavels is in de praktijk lastig te realiseren. De terreinen in Bergen op Zoom scoren goed op de belangrijkste indicatoren van ruimtegebruik. Het is mogelijk om via actualisering en verruiming van bestemmingsplannen nog enige ruimtewinst te boeken, bijvoorbeeld door extra bouwhoogte en ruimere bebouwingspercentages, zodat bedrijven bijvoorbeeld functies kunnen stapelen of kunnen beantwoorden aan bedrijfseconomische trends (denk aan de groeiende behoefte aan panden van 13 meter hoog en meer onder logistiek). Voor de bedrijventerreinen Theodorushaven en Noordland is daarin voorzien. Deze ruimtewinst moet niet overdreven worden; enkele bedrijven zullen deze investeringscapaciteit willen en kunnen benutten, voor veel bedrijven geldt echter dat er belemmeringen kleven aan een verdere intensivering van het vastgoed. In Bergen op Zoom is met name intensivering op het terrein van Sabic (De Spie) mogelijk. Echter deze ruimte is niet vrij beschikbaar. De gronden zijn eigendom van Sabic en niet zonder meer te gebruiken voor andere bedrijven. Het betreft strategische reserve voor Sabic die in ruil voor kavels op Noordland is overeengekomen.

Het aanbod van bedrijfskavels op bedrijventerreinen in uitgifte in Bergen op Zoom is 31,5 hectare
Het totale aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein in Bergen op Zoom is 31,5 hectare.[25] Dit aanbod is verspreid over 4 bedrijventerreinen. Zie hiervoor de tabel op pagina 16. Als we het beschikbare aanbod verdelen naar omvang, dan is 24 hectare beschikbaar voor grote bedrijven en 7,5 hectare voor kleine/middelgrote bedrijven. Van die 24 hectare is mogelijk 10 hectare gelabeld voor de aanleg van een containerterminal.

In Bergen op Zoom zijn plannen voor de aanleg van drie nieuwe bedrijventerreinen
De gemeente Bergen op Zoom heeft plannen voor de aanleg van drie nieuwe bedrijventerreinen. Het gaat concreet om de locaties De Schans VI (15 ha. bruto en 10 ha. netto), De Ster (25 ha. bruto en 15 ha. netto) en een deel van de Auvergnepolder. De eerste twee locaties zijn opgenomen in de structuurvisie. De Auvergnepolder Zuid is dit nog niet en is bestempeld als zoekgebied. Deze locatie staat overigens voor na 2020 op de planning.

---

[24] Aan deze potentiële voorraad zitten beperkingen. 4,2 hectare is namelijk gelegen op bedrijventerrein Noordland, maar kent beperkingen ten aanzien van de milieucategorie van het naastliggende kavel (categorie 5). Bovendien komt 4 hectare op Theodorushaven pas beschikbaar na verplaatsing van de containerterminal. 2,2 hectare (op Meilust en Oude Molen) zijn in handen van projectontwikkelaars en beschikbaar voor diverse doelgroepen.
[25] Hierbij zijn de restkavels niet meegeteld. Restkavels zijn kavels die niet meer in gemeentelijke handen zijn en dus verkocht zijn aan ontwikkelaars of bedrijven, maar die nog niet bebouwd zijn.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Samenvatting aanbod Bergen op Zoom

Op basis van de bovenstaande analyse in de tabel hieronder een samenvatting van het aanbod in Bergen op Zoom.

Aanbod bedrijventerreinen en -kavels in Bergen op Zoom

	Grote kavels (>5.000 m2)	Kleine/middelgrote kavels (<5.000 m2)	Totaal
	in hectares	in hectares	in hectares
Bestaand vastgoed (= leegstand)	10	3	13
Restkavels (herontwikkeling, publiek en privaat)	0, exclusief te herontwikkelen kavels op Noordland en bestaande containerterminal	2	2, exclusief restruimte op terrein Sabic met label voor co-siting van BioBased bedrijven
Uitgeefbaar bedrijventerrein	24, inclusief 10 hectare voor mogelijke ontwikkeling containerterminal	7,5	31,5
Totaal aanbod excl. plannen	34	12,5	46,5
Planvoorraad (De Schans VI en De Ster) tot en met 2025		25	25
Totaal aanbod incl. plannen tot en met 2025	34	37,5	71,5
Zoekgebied voor de langere termijn	Auvergnepolder		Auvergnepolder

Bron: diverse bronnen, bewerking Stec Groep, 2012

4.4 Confrontatie vraag en aanbod

De totale vraag naar bedrijventerrein in Bergen op Zoom bedraagt circa 60 tot 77 hectare t/m 2025. De totale vraag betreft de vraag voor de hele gemeente Bergen op Zoom. Het aanbod zoals beschreven is circa 71,5 hectare tot en met 2020 / 2025. Dit is exclusief Auvergnepolder. Zo bezien lijkt er evenwicht in vraag en aanbod te bestaan. Omdat we de vraag verdelen in grote en kleine kavels hebben we dat ook gedaan voor de vraagaanbodconfrontatie, zie onderstaande tabel.

Vraag versus (toekomstig) aanbod in Bergen op Zoom, naar grootteklasse

Segment	aanbod Bergen op Zoom	vraag Bergen op Zoom t/m 2025	confrontatie (aanbod – vraag)
Groot (>5000 m²)	• Noordland: 24 ha* • SER-ladder-analyse: 10 ha** • harde plannen: 0 ha	60%, ofwel 36-46 ha	- 2 tot – 12 ha
Klein (<5000 m²)	• direct uitgeefbaar: 7,5 ha • SER-ladder-analyse: 5 ha • harde plannen: 0 ha	40%, ofwel 24-31 ha	-11,5 tot -19,5 ha
***inclusief 10 hectare gereserveerd voor containerterminal** ****exclusief 8 hectare herontwikkelingsruimte op privaat kavel (ivm beperkingen van deze kavels)**			

Bron: Stec Groep, 2012

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Conclusie

De vraagaanbodconfrontatie wijst uit dat er tot en met 2025 behoefte is aan het ontwikkelen van minimaal 1 bedrijventerrein voor het kleinschalige segment (<5.000 m²). De vraag is in dit segment immers 24 tot 31 hectare tot en met 2025 terwijl het aanbod 12,5 hectare bedraagt. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2025 is ook de ontwikkeling van een tweede terrein mogelijk noodzakelijk. Deze vraag kan niet (of zeer beperkt) worden opgevangen in andere regiogemeenten. De vraag is immers voor 80 tot 85% zeer lokaal van aard. Het aandeel regionale verplaatsingen is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

5. Visie en ambitie

5.1 Regionale visie

West-Brabant kent een gevarieerd aanbod van bedrijvigheid op het gebied van chemie, logistiek, maintenance, zorg, dienstverlening, toerisme en agrarisch. De regio West-Brabant maakt deel uit van de Rijn-Schelde-Maas-Delta met haar beide mainports Rotterdam en Antwerpen. Aan zijn strategische ligging ontleent West-Brabant kracht en potentie. In de Rotterdamse Havenvisie staat het streven dat in 2030 de havens van Rotterdam, Dordrecht en Moerdijk een geïntegreerd complex zijn. Moerdijk wordt gezien als de locatie die zich kan doorontwikkelen tot een sterk logistiek knooppunt. Daarnaast spreekt men de verwachting uit dat in West-Brabant meer droge bedrijventerreinen komen waar logistieke bedrijven en toeleveranciers zich vestigen.

In februari 2012 is de Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020 vastgesteld. In deze agenda wordt ingezoomd op de kansen die er nationaal en internationaal zijn als het gaat om economische clustervorming op de speerpuntsectoren Maintenance, Logistiek/Transport en Biobased Economy. Voor de uitvoering van de economische pijler van de Strategische Agenda is een governance model vastgesteld, gebaseerd op een triple Helix samengestelde Strategic Board.

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen is het voor de West-Brabantse gemeenten van belang om strategisch met de ontwikkeling van bedrijventerreinen om te gaan. Visievorming en afstemming hierover vindt dan ook binnen de Regio West-Brabant plaats (zie ook hoofdstuk 2). In de regionale visie (RAW) en de provinciale bedrijventerreinenstrategie van de Provincie Noord-Brabant, zijn twee sporen leidend:
1) de basis op orde: komen tot een goede balans tussen vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), en
2) de speerpuntsectoren versterken.

Vanuit de Regio wordt ook in breder verband samengewerkt aan visievorming en afstemming in de Zuidwestelijke Delta. Belangrijk hierin zijn de Vlaams–Nederlandse Samenwerking en de samenwerking DelTri-verband (Stadsregio Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, regio Drechtsteden, Provincie Zuid-Holland, Regio West-Brabant en Provincie Noord-Brabant).

Regionale Topsector logistiek
Logistiek is een sector die een belangrijke plaats inneemt in regionale en provinciale visiedocumenten. In de Strategische agenda en de Regionale Agenda Werklocaties is logistiek benoemd als speerpuntsector. Door de Provincie Noord-Brabant wordt gewerkt aan een Logistieke Agenda Brabant (samen met de Brabantstadpartners) en een visie op Multimodale knooppunten en inland-hubs (gereed medio 2013).
Daarnaast is met het oog op onder meer de ontwikkeling van de Tweede Maasvlakte en de daarmee samenhangende Havenvisie Rotterdam, ook in DelTri-verband besloten om voor wat betreft de ontwikkeling van logistieke bedrijventerreinen een gezamenlijke visie op te stellen. De visie (in concept gereed) bestaat enerzijds uit de agenda bedrijventerreinen ("Samenwerken aan een logistieke en maritieme topregio DelTri") en anderzijds uit een "Atlas" waarin alle relevante terreinen (incl. enkele kengetallen) zijn opgenomen. De agenda is met name gericht op behoud en versterking van de belangrijkste bedrijfstakken in de DelTri-regio: logistiek en maritieme industrie. Groei van beide sectoren, vereist allereerst een vraaggericht aanbod van bedrijfsterrein van de juiste kwaliteit. In de afgelopen periode is getracht om in de betreffende nota een overzichtelijk beeld te geven van de voorraad en de plannen die in de DelTri regio aanwezig zijn. Dit kan vervolgens worden gebruikt als basis voor de opstelling van een gezamenlijke uitvoeringsstrategie.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Box: Beeld in de DelTri

Analyses (uit concept visie) rondom de DelTri-regio schetsen het volgende beeld:
In de periode tot 2020 varieert de totale uitbreidingsvraag (voor alle economische sectoren samen) in de DelTri-regio van 400 tot 1.000 ha. Na 2020 neemt de vraag weliswaar af maar blijft de totale ruimtebehoefte aan nieuwe bedrijventerreinen groot: in de periode 2020-2030 ca. 250 tot 700 ha, in de periode 2030-2040 ca. 150 tot 700 ha. Het huidige oppervlak bedrijventerreinen in de DelTri regio beslaat ruim 10.000 ha netto (exclusief zeehaventerreinen). Verder is ongeveer 600 ha direct uitgeefbaar dan wel opgenomen in harde plannen (planologische reservering vastgelegd in bestemmingsplan). Kwantitatief komen uitbreidingsbehoefte en uitbreidingsruimte redelijk overeen, maar de daadwerkelijke match hangt af van kwalitatieve factoren.

De ontwikkeling van de logistieke sector in de DelTri
Korte termijn: Ecorys heeft berekend dat, uitgaande van het TM-scenario, logistiek een uitbreidingsbehoefte heeft van 465 ha. Op dit moment zijn er langs de transportcorridors nog terreinen uitgeefbaar zoals aan de Westelijke Dordtse Oever de terreinen Dordtse Kil III (ongeveer 35 ha netto) en Borchwerf (ongeveer 50 ha netto) en op Noordland Bergen op Zoom (ongeveer 30 ha. netto). Deze zijn echter onvoldoende om de totale ruimtebehoefte tot 2020 te accommoderen. Ook logistiek park Moerdijk, Dordtse Kil IV en Nieuw Reijerwaard die worden voorbereid (totaal ruim 300 ha netto), zullen tot ontwikkeling moeten komen om de behoefte tot 2020 te accommoderen. Nieuw Reijerwaard richt zich op het specifieke segment agrologistiek. Moerdijk en Dordtse Kil IV accommoderen in eerste instantie de (inter)nationale logistieke bedrijven.

Lange termijn: De ruimtebehoefte na 2020 is groter dan momenteel is gereserveerd. In de loop der jaren zal blijken hoe groot de behoefte werkelijk is. Om flexibel en alert te kunnen reageren op de marktvraag, zijn het ruimtelijk reserveren van locaties in combinatie met ontwikkelkracht op het juiste moment noodzakelijk. Dit vergt voor vooral de internationale logistiek uitzoomen boven de grenzen van de DelTri-regio.

Regionale Topsector Biobased Economy
Een ander speerpunt in de regionale strategische agenda is de ambitie om op de schaal van Zuidwest-Nederland (Biobased Delta) tot de top-3 regio's in Europa te gaan behoren binnen de Biobased Economy. De focus is vooral gericht op 'Agro meets Chemistry', waarbij agroreststromen geschikt worden gemaakt voor chemietoepassingen, zoals bioplastics of andere eindproducten. In Bergen op Zoom is de Green Chemistry Campus gevestigd op bedrijventerrein Theodorushaven. Voor de Green Chemistry Campus is het toekomstbeeld dat de campus hét centrum wordt van de open chemische innovatie als het gaat om biobased innovaties. De Green Chemistry Campus wil dé motor zijn van de transitie van een economie gebaseerd op fossiele grondstoffen naar een economie gebaseerd op groene grondstoffen: de campus moet een terrein worden waar grote en kleine bedrijven, kennisinstellingen en overheden in een open innovatiestructuur samenwerken aan nieuwe producten en technologieën met de focus op biobased materialen, chemicaliën en coatings. Ontwikkeling van de campus vindt plaats op het terrein van het bedrijf SABIC. De campus biedt *start ups* toegang tot de laboratoria van SABIC, demo-ruimtes en kantoorfaciliteiten terwijl er ook mogelijkheden voor *co-siting* zijn. Voor een verdere doorontwikkeling is mogelijk additionele ruimte nodig buiten het terrein van SABIC.

5.2 Visie Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom heeft een unieke ligging, zowel op internationaal als regionaal niveau. Bergen op Zoom is een woongemeente tussen de grote havens Antwerpen en Rotterdam met een compleet voorzieningen-, recreatie- en werkgelegenheidspakket. Het profiel als een prettige woongemeente is alleen waar te maken indien er ruimte is voor voldoende werkgelegenheid (naast vergroting van de werkgelegenheid wordt ingezet op verbreding van de werkgelegenheid), het voorzieningenniveau op peil blijft en er ruimte is voor recreatie in en buiten de stad.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

De ambitie van de gemeente is om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door het aanbieden van voldoende, kwalitatief passende en duurzame bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen spelen immers een cruciale rol in het behouden en versterken van de economische structuur en groei van de Bergse economie voor de (middel)lange termijn. Zo zijn de huidige bedrijventerreinen goed voor meer dan 40% van de Bergse werkgelegenheid. Mede door de centrale ligging van Bergen op Zoom in de Zuidwestelijke Delta zijn er de komende decennia volop kansen voor de gemeente Bergen op Zoom om de economische positie van de bedrijventerreinen verder te versterken en onze ruimtelijke, economische en sociale ambities te realiseren.

Faciliteren, stimuleren en behouden huidige bedrijvigheid
De gemeente vindt het in de eerste plaats van belang om de huidige bedrijvigheid in Bergen op Zoom te faciliteren, stimuleren en behouden. Dit willen we doen door zorgvuldig om te gaan met de bedrijven en met de locaties waarop deze bedrijven gevestigd zijn. We verkennen daartoe de wensen en mogelijkheden voor herstructurering en revitalisering en zullen nadrukkelijk de bestaande voorraad monitoren om ervoor te zorgen dat de leegstand niet te groot wordt. De verkoop van de nog uitgeefbare kavels zal worden gestimuleerd door het aanbieden van de juiste product-marktcombinaties, waarbij we oog hebben voor de opkomst van kleinschalige bedrijvigheid in onze gemeente. Ten aanzien van functiemenging is het uitgangspunt in Bergen op Zoom dat bedrijventerreinen bedoeld zijn voor de vestiging van bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (behoudens enkele specifieke vormen). Verkleuring kan echter op (gedeelten van) de gemengde bedrijventerreinen een mogelijke en gewenste ontwikkelrichting zijn, als deze terreinen zich hiervoor lenen. In die gevallen wordt in eerste instantie gekeken naar de randen van het terrein ("flexibele schil").

De gemeente wil instrumenten inzetten om te sturen op versterking van de identiteit van de bedrijventerreinen. Er zal gericht op worden ingezet om een optimale aansluiting te realiseren tussen kansen, ontwikkelingen en de verschillende beschikbare (en te ontwikkelen) locaties. Accountmanagement, dienstverlening, vraaggericht opereren en stimuleren van duurzaamheid zijn hierbij sleutelwoorden.

BOX: definitie duurzaamheid in relatie tot bedrijventerreinen

Ten aanzien van duurzaamheid op bedrijventerreinen wil de gemeente vanuit drie invalshoeken zuinig ruimte- en energiegebruik stimuleren:
- economische invalshoek: ontwikkelen van courante, toekomstbestendige locaties zodat niet onnodig beslag wordt gelegd op de schaarse ruimte in Bergen op Zoom, onder andere door het toepassen van de SER-ladder (inbreiding voor uitbreiding);
- sociale invalshoek: stimuleren van maatschappelijk verantwoord ondernemen, sociale innovatie, versterken relatie tussen onderwijs en bedrijfsleven;
- ecologische invalshoek: uitvoering van de Kadernota Milieu en duurzaamheid verankeren bij het bedrijfsleven, een en ander oppakken individueel, maar ook via de activiteiten van Parkmanagement. Daarnaast wil de gemeente in een vroegtijdig stadium milieuaspecten betrekken bij ontwikkeling nieuwe terreinen.

Ontwikkelen bedrijventerreinen om economie te versterken
Met het op orde houden van onze bestaande bedrijventerreinen zijn we er nog niet. De analyse van vraag en aanbod laat zien dat er tot en met 2025 ook behoefte is aan nieuwe bedrijfsgrond om de groei van de economie te faciliteren. Hiervoor moeten we minimaal één nieuw bedrijventerrein realiseren. Het meest nijpend is de ontwikkeling in het kleinschalige segment. Hier ontstaat op korte termijn al een knelpunt. De ontwikkeling van De Schans VI is hiervoor al in de structuurvisie aangekondigd en zal verder opgepakt worden. Voor de wat langere termijn (na 2017) komt mogelijk De Ster bij Lepelstraat ook in aanmerking voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. De invulling van De Ster zal nog nader worden verkend, waarbij ook de relatie met regionale ontwikkelingen

GRIFFIE
Bergen op Zoom

(kansen) en de mogelijkheden in de Auvergnepolder worden betrokken. Monitoring van de vraag is bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen een permanent aandachtspunt.

Om als gemeente te kunnen inspelen op kansen rondom de regionale topsectoren in Bergen op Zoom (logistiek, Biobased Economy en maintenance), zullen we op de wat langere termijn waarschijnlijk ook extra ruimte nodig hebben voor grootschalige bedrijvigheid. Zoals in de structuurvisie al aangegeven, is hiervoor de Auvergnepolder-Zuid in beeld. Als uit monitoring blijkt dat de ruimtebehoefte blijft bestaan, zal tijdig een nadere verkenning worden gestart naar de mogelijkheden van deze potentiële locatie, zodat we kunnen anticiperen op deze mogelijke ruimtevraag. Multimodale ontsluiting, regionale ontwikkelingen, de relatie met bestaande (en geplande) bedrijventerreinen en landschappelijke inpassing zijn belangrijke thema's die bij deze verkenning een rol zullen spelen.

Kansen grijpen samen met regionale partners
Bij het aantrekken van nieuwe bedrijven en doorgroei van bestaande bedrijvigheid ligt de focus voor Bergen op Zoom op bedrijvigheid in de groeisectoren. Aansluiting bij de regionale ambities vindt de gemeente van groot belang. De gemeente trekt hierbij samen op met partners vanuit bedrijfsleven, onderwijs en andere (regionale) overheden. De belangrijkste ontwikkelrichtingen, ook in regionaal verband, liggen voor Bergen op Zoom in de Biobased Economy, de logistiek en (in mindere mate) maintenance.

In de industriële sector (chemie) in Bergen op Zoom zijn al belangrijke initiatieven ontwikkeld op het gebied van Biobased Economy, waarmee de basis is gelegd voor ontwikkeling als internationale hotspot. De Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom is als centrum voor open chemische innovatie een sterke en onderscheidende ontwikkeling. In combinatie met de biobased ontwikkelingen gelieerd aan de agro-food sector in Nieuw Prinsenland heeft de regio een krachtig profiel op het gebied van Biobased Economy.

Daarnaast zijn er kansen voor de gemeente om zich verder te ontwikkelen als vestigingsplaats voor bedrijvigheid op het gebied van logistiek. Voor Bergen op Zoom, centraal gelegen tussen de mainports, direct aan de A4, zijn er volop kansen om zich verder te ontwikkelen als interessante vestigingsplaats voor logistieke bedrijven. Met haar ontsluitingsmogelijkheden over weg en water (in combinatie met de containerterminal) neemt de gemeente een onderscheidende positie in binnen de Zuidwestelijke Delta. Een doorgetrokken A4 (en daarmee één van de belangrijkste transportassen van Europa) zal nog extra spin off genereren voor Bergen op Zoom[26]. Voor Bergen op Zoom zijn (met het oog op werkgelegenheid) met name de Value Added Logistics en de havengerelateerde logistiek interessant. In 2008 is een openbare tijdelijke containerterminal gevestigd in de Theodorushaven. Deze is qua omzet gegroeid tot 70.000 TEU in 2011. Grote bedrijven als Ricoh en SABIC gebruiken deze terminal. Een nieuwe terminal is in voorbereiding buiten de sluis. De ontwikkeling van de buiten containerterminal aan de rand van bedrijventerrein Noordland is van belang om de positie van de haven verder te kunnen versterken.[27]

De bedrijventerreinenmarkt in Bergen op Zoom heeft, in lijn met het landelijke beeld, een sterk lokaal en regionaal karakter. De meeste bedrijven in Bergen op Zoom zijn honkvast en als een verplaatsing buiten onze gemeente aan de orde is, dan gaat de voorkeur uit naar een nabijgelegen locatie in de buurgemeenten in de regio. Dit beeld wordt gestaafd door de verschillende transactie- en vestigingsdatabases (Handelsregister KvK, PropertyNL, Database Locatiebeslissingen Nederland van de Stec Groep) in Bergen op Zoom en regio. Voor een gezond functionerende Bergse bedrijventerreinenmarkt is het dus nuttig om in ons bedrijventerreinenbeleid afstemming te (blijven) zoeken met onze buurgemeenten (subregio) en voor de bovenregionale vestigers op het

[26] Zie ook onderzoek van Oranjewoud uit 2010
[27] Naar verwachting zal de terminal aan de Buitenhaven te zijner tijd 150.000 TEU per jaar afhandelen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

niveau van West-Brabant. Bovendien is in de provinciale Verordening Ruimte bepaald dat in het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg met de provincie en West-Brabantse gemeenten) de deelnemers regionale afstemming plegen en afspraken maken over de planologische inpassing van de aanleg van bedrijventerreinen.

Met een integraal bedrijventerreinenbeleid wil de gemeente de randvoorwaarden scheppen om de beoogde versterking en groei op de bedrijventerreinen te kunnen realiseren. De uitvoering wordt zowel publiek als privaat opgepakt. Wij hebben als overheid een verantwoordelijkheid, maar we laten maximaal de ruimte voor initiatieven uit en samenwerking met de markt.

Samengevat valt de ambitie van de gemeente ten aanzien van bedrijventerreinen uiteen in de volgende hoofdpunten:

- **Optimaal en duurzaam ruimtegebruik**: de bestaande terreinen worden gekenmerkt door een goede kwaliteit en effectief ruimtegebruik. Bovendien stimuleren we duurzaamheid op bedrijventerreinen waar we kunnen.
- Een **gedifferentieerd aanbod** van kavels op bedrijventerreinen is van belang om aantrekkelijk te zijn voor de lokale en bovenregionale markt. Het beleid van de gemeente dient eraan bij te dragen dat er voldoende en een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen zal zijn tot 2025. In principe moeten we als gemeente alle bedrijven kunnen huisvesten binnen ruimtelijke en planologische kaders.
- Ruimte voor **bestaande bedrijven** om te groeien en bloeien in Bergen op Zoom, zowel op bestaande bedrijventerreinen als ook op nieuw te ontwikkelen gebieden.
- Aantrekken van nieuwe economische activiteiten om de economie duurzaam te **versterken** en te **verbreden**.
- Ruimte voor **nieuwe economische functies** op bedrijventerreinen, waar dat kan.
- **Samenwerking** met bedrijfsleven en partners bij de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

6. Strategische lijnen

6.1 Lijn 1: Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat

Wat

Bergen op Zoom wil de (bestaande) bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom blijven accommoderen. Enerzijds doen we dit via investeringen in de dienstverlening richting bedrijven; we kijken daarbij nadrukkelijk naar hoe strategische partnerships en (regionale) samenwerking onze dienstverlening aan bedrijven kunnen verbeteren. Anderzijds is het streven om de kwaliteit, uitstraling en flexibiliteit van de bedrijventerreinen minimaal op hetzelfde niveau te houden, dan wel (gedeeltelijk) te verbeteren.

Waarom

Een groot deel (circa 40%) van de werkgelegenheid van Bergen op Zoom bevindt zich op de bedrijventerreinen. Bovendien hebben deze bedrijven een belangrijke sociaal maatschappelijke functie. Primair willen we de gevestigde bedrijvigheid verder faciliteren en ervoor zorgen dat bedrijven tevreden zijn met de vestigingsplek. We willen bedrijven maximaal faciliteren om groeiambities te verwezenlijken. Hiervoor zijn een sterke dienstverlening en sterke locaties nodig.

Het is van groot belang dat de gemeente bedrijven behoudt en ook in de toekomst aan zich weet te binden. De gevestigde bedrijven zijn ambassadeurs van de gemeente en in die hoedanigheid uithangborden voor ons. De gemeente maakt zich daarom sterk voor de wensen en behoeften van de gevestigde bedrijven. Een goede dienstverlening begint bij het weten wat er bij bedrijven speelt (onder meer door monitoring) en het hanteren van goede uitgangspunten voor ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen. De gemeente heeft daarbij bijzondere aandacht voor:

- *Multinationals*. In Bergen op Zoom zijn enkele grote multinationals in de industriële sector gevestigd. Deze bedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan de economie en de werkgelegenheid van de gemeente en de regio. Behoud en toekomstige verankering van deze bedrijven is een voortdurend aandachtspunt voor de gemeente.
- *Starters:* De gemeente heeft veel startende bedrijven. Met de oprichting van het Starterscentrum Bergen op Zoom begin 2012 worden startende bedrijven optimaal gefaciliteerd om zich in Bergen op Zoom te vestigen en daar verder te groeien. Ook de bedrijventerreinen dienen een goed klimaat te bieden voor de (door)groei van deze bedrijven. Dit betekent dat er ruimte moet zijn om deze bedrijven te kunnen faciliteren op bedrijventerreinen.

Bergen op Zoom heeft op dit moment circa 450 hectare bedrijventerrein. Naar de toekomst toe willen we deze bedrijventerreinen sterk en marktconform houden. In de marktanalyse constateerden we (als algemeen beeld, ook in vergelijking met andere bedrijventerreinen in Brabant) dat de bedrijventerreinen in Bergen op Zoom nu nauwelijks verouderd zijn. Een grote herstructureringsopgave hebben we dus niet. Door middel van structureel beheer en parkmanagement willen we de bedrijventerreinen ook in de toekomst op orde houden. Dit betekent dat we gericht bedrijventerreinen vernieuwen (samen met de markt), inzetten op beheer en onderhoud van werklocaties en duurzaam ruimtegebruik ambiëren.

Hoe

Investeren in een sterk vestigingsklimaat voor bedrijven doen we op twee manieren zoals hierboven beschreven, namelijk door te investeren in (betere) **dienstverlening** en door investeringen in het **behoud van sterke bedrijventerreinen**.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Dienstverlening:

Actie 1: versterken accountmanagement en monitoring. De gemeente zorgt voor goede contacten en korte lijnen met bedrijven op de bedrijventerreinen, zodat we weten waar ontwikkelingen (bijv. ruimtebehoefte) en knelpunten zijn. Het maandelijkse ondernemersspreekuur is één van de instrumenten die daarbij worden ingezet. De functie van accountmanagement wordt voortgezet en versterkt binnen de gemeentelijke organisatie. Om het accountmanagement goed te kunnen uitvoeren, is monitoring noodzakelijk[28]. De gemeente beschikt over verschillende instrumenten om ontwikkelingen goed in beeld te brengen: de jaarlijkse IBIS-enquête, de werkgelegenheidsenquête die in RWB-verband wordt uitgevoerd en gemeentelijke monitoring. We gaan op korte termijn onderzoeken welke verbeteringen op het gebied van monitoring en accountmanagement wenselijk en mogelijk zijn.
Monitoring van de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt is een onderdeel van de uitvoeringsstrategie van de Regionale Agenda Werklocaties. De provincie neemt het initiatief om Brabantbreed een verkenning te verrichten naar de kwaliteit van de basisgegevens die nodig zijn voor het opstellen, uitvoeren en evalueren van beleid op het vlak van werklocaties.

Actie 2: Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken. De gemeente stimuleert verzakelijking[29] van de bedrijventerreinenmarkt door private initiatieven maximaal te ondersteunen. Het initiatief ligt vooral bij de private partijen waar het gaat om het op orde houden van de private ruimte en het voorkomen en verhelpen van leegstand, behoudens de kavels die eigendom zijn van de gemeente. Om grip te hebben en houden op de leegstand (we constateerden overigens dat deze onder het gemiddelde ligt van Nederland) willen we een periodiek overleg initiëren met eigenaars, marktpartijen en intermediairs op dit gebied. Dit initiatief wordt in verbinding gebracht met het stadsmakelaar initiatief. In een dergelijk overleg moet onder andere ter sprake komen hoe privaat eigendom courant te houden, de rol van de gemeente hierin, een overzicht van leegstaande panden en monitoring daarvan.

Versterken van de bedrijventerreinen:

- **Actie 3: opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden bij bestaande (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.** We zorgen voor marktconforme uitgifte- en vestigingsvoorwaarden op onze bestaande en nieuwe terreinen. Kortom, realistische en toekomstvaste eisen voor bedrijven ten aanzien van:
    - bouwhoogtes
    - bebouwingspercentages
    - parkeren
    - aandeel kantoorvloer
    - beeldkwaliteit
    - et cetera.

  Zo willen we ervoor zorgen dat bedrijven nu en in de toekomst goed op onze terreinen uit de voeten kunnen en kunnen doorgroeien. Bovendien dragen we zo ons steentje bij aan de realisatie van courant, waardevast bedrijfsruimtevastgoed in Bergen op Zoom, dat ook op de '2e handsmarkt' nog aantrekkelijk (verkoop- en verhuurbaar) is. Zo voorkomen we leegstand, verlengen we de economische levensduur van panden en locaties in Bergen op Zoom en reduceren we de (maatschappelijke) kosten voor herstructurering in onze gemeente op langere termijn.

---

[28] Monitoring van de markt, van uitgifte en van gebruik moet niet alleen inzicht verschaffen in de uitgifte van kavels, maar ook in het gebruik. Welke bedrijven verlaten de terreinen of vestigen zich? Wat zijn de kavelgroottes en prijsniveaus? En welke ontwikkelingen zijn er op het gebied van werkgelegenheid?

[29] Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt van Rijksoverheid, IPO en VNG: "Verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op waardebehoud en waardegroei van bedrijventerreinen, door een professionele en gebiedsgerichte aanpak, waarin een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met de overheden gewenst is."

GRIFFIE
Bergen op Zoom

- **Actie 4: Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken. Oppakken van enkele concrete projecten.** In Bergen op Zoom is de Stichting Parkmanagement actief. De Gemeente en de Ondernemersverenigingen werken als bestuur van de Stichting hierin samen met de Politie en de Brandweer.[30]Parkmanagement is een goed instrument om samen met de ondernemers op de bedrijven ervoor te zorgen dat de bedrijventerreinen een kwalitatief hoogwaardige inrichting en uitstraling hebben en houden. Het keurmerk veilig ondernemen is één van de instrumenten die hierbij worden ingezet. Deelname aan parkmanagement is voor de bestaande terreinen momenteel facultatief. De organisatiegraad via de ondernemersverengingen is in Bergen op Zoom goed. Nu willen we de slagkracht van parkmanagement vergroten en zo onze bedrijventerreinen duurzaam versterken. Dit doen we onder andere door:
    - Het bevorderen van deelname aan parkmanagement door de meerwaarde ervan expliciet te maken aan ondernemers.
    - Lidmaatschap ondernemersvereniging te stimuleren en financiële bijdrage aan parkmanagement verplicht te stellen bij nieuw te ontwikkelen terreinen.
    - Verkennen van de mogelijkheden van ondernemersfondsen samen met het georganiseerde bedrijfsleven.
    - Met ondernemers en parkmanagement afspraken maken over onderhoud en beheer, onder andere door de op te stellen beheersplannen (IBOR) en door het leggen van koppelingen met bestaande onderhoudsplanningen en budgetten.
    - Via parkmanagement wordt de veiligheid op bedrijventerreinen gemonitord en indien noodzakelijk wordt collectief gezocht naar instrumenten om deze te verbeteren.
- **Actie 5: Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen.** Bij de oudere bedrijventerreinen (zoals de Geertruidapolder, Lage Meren/Meilust en de Poort) wordt in beeld gebracht of modernisering (en op welke punten) wenselijk is. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om het instrument beeldkwaliteit gericht voor bepaalde zones in te zetten (bijvoorbeeld aan de randen van de bedrijventerreinen). Als onderdeel van het plan Schelde Vesting vindt een herstructurering plaats van (een gedeelte van) het bedrijventerrein Geertruidapolder. Dit moet plekken met een matige uitstraling uit het zicht onttrekken en waar mogelijk ook een effect hebben op de overige gebieden op het terrein. Voor de Lage Meren/Meilust worden de mogelijkheden voor revitalisering/modernisering verkend. De gemeente vindt het belangrijk om revitalisering/modernisering in nauwe samenwerking met eigenaren, gebruikers en investeerders te doen. Dit betekent dat deze partijen een bijdrage leveren in de vorm van menskracht en middelen om de beoogde aanpak vorm te geven en uit te voeren. Hierbij wordt expliciet ook gekeken naar nieuwe verdienmodellen.
- **Actie 6: Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen**
  We willen de mogelijkheden verkennen voor een meer marktconforme waardebepaling in combinatie met een betere differentiatie (naar type terreinen, typen vastgoed, ligging, zichtbaarheid et cetera) van grondprijzen op de Bergse terreinen. Dit doen we in samenhang met een verkenning in regionaal verband of een gezamenlijke methodiek voor het berekenen van grondprijzen mogelijk is.
- **Actie 7: Bevorderen duurzaamheid**
  Activiteiten uit de Kadernota Milieu en duurzaamheid worden - indien mogelijk - gekoppeld aan activiteiten die samenhangen met de uitvoering van de beleidsnota bedrijventerreinen (waaronder de activiteiten die via parkmanagement worden opgepakt). Daarnaast kunnen impulsen zoals de ontwikkeling van de Green Chemistry Campus op bedrijventerrein Theodorushaven aanjagers zijn voor een schonere bedrijvigheid. Ook de aanleg van meer structureel groen en water op bedrijventerreinen past in het streven naar duurzaamheid. De 'eilanden' op Oude Molen zullen het visitekaartje voor duurzame ontwikkeling zijn.

---

[30] Samenwerkingsdocument Parkmanagement d.d. 14 februari 2007

GRIFFIE
Bergen op Zoom

De provincie Noord-Brabant heeft, om de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen te stimuleren, een menukaart duurzame bedrijventerreinen ontwikkeld (wordt momenteel uitgewerkt tot een voor de regio hanteerbaar werkdocument). Deze menukaart is bruikbaar voor zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. De menukaart en zal door de gemeente worden betrokken bij de uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid.

- **Actie 8: Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats.** De gemeente spant zich samen met de bedrijven in dat (vracht)verkeer op een veilige en efficiënte manier de bedrijven kan bereiken (zie ook lijn 5). De gemeente staat positief tegenover initiatieven voor een collectieve parkeervoorziening voor vrachtwagens en zal bij marktinitiatieven op dit gebied een faciliterende rol vervullen.

6.2 *Lijn 2: Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan*

Wat

Een sterk vestigingsklimaat begint bij het op de juiste manier in de markt zetten van de bedrijventerreinen. Het moet duidelijk zijn waar een terrein voor staat en welke bedrijven zich er kunnen vestigen (dit houdt ook verband met lijn 4; focus op speerpunten). Om dit mogelijk te maken kiezen we voor een identiteit en segmentering per bedrijventerrein. We willen functiemenging planmatig aanpakken en dus bewuste keuzes maken: verkleuring van pure bedrijventerreinen naar werklandschappen concentreren op enkele plekken of deelgebieden op onze bedrijventerreinen. Meestal zijn de randen van een bedrijventerrein hiervoor het meest geschikt.

Waarom

Het juiste bedrijf op de juiste plek is een belangrijke voorwaarde voor het laten groeien en bloeien van een bedrijf. Bedrijven met een hogere milieucategorie moeten niet gehinderd worden door woningen of andere omstandigheden en omgekeerd. Bij de bedrijventerreinplanning wordt hier rekening mee gehouden. Ook voor de kleinere bedrijventerreinen geldt dat de keuze voor een profiel of identiteit ertoe kan leiden dat bedrijven zich thuis voelen op de plek en er (blijven) investeren. Hierdoor creëren we sterke bedrijventerreinen. De tijd staat echter niet stil. Trends en ontwikkelingen leiden ertoe dat er steeds meer (stedelijke) functies een plek zoeken op bedrijventerreinen. Denk aan (grootschalige) detailhandel (waaronder webwinkels), onderwijs, voorzieningen en sportaccommodaties. De gemeente streeft ernaar om bedrijven zo goed mogelijk te laten functioneren en overlast en beperkingen voor en van bedrijven te voorkomen.

Hoe

- **Actie 9: Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.** De gemeente streeft naar een vestigingsklimaat waarin een brede economische doelgroep wordt aangesproken. Bedrijven zijn welkom en we zetten speciaal in op sterke sectoren logistiek en Biobased Economy. We willen bedrijventerreinen zo goed mogelijk laten aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijven. Ook de mogelijkheid tot (verdergaande) samenwerking met onderwijsinstellingen is een aandachtspunt.[31] We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek. Ook bij de marketing van bedrijventerreinen helpt een helder profiel. Vandaar dat we streven naar een profielenboek waarin we onze bedrijventerreinen 'kleur' geven. We denken onder andere aan profielen die aansluiten bij de vraag die we verwachten, zoals grootschalig (logistiek of hogere milieucategorie), kleinschalig (gemengd), hoogwaardige deelgebieden, wonen-werken, etc.
- **Actie 10: Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren.** Vanuit

[31] Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van een 'techniekboulevard' op Lage Meren, waarin onderwijs (ROC West-Brabant, Markiezaat College is gevestigd aan de rand van het terrein) en bedrijfsleven met elkaar samenwerken om aansluiting tussen theorie en praktijk te verbeteren.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

ruimtelijk beleid worden instrumenten ingezet om de gewenste ontwikkelrichting van de bedrijventerreinen mogelijk te maken. Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in de Nota detailhandel 2003, is dat detailhandel niet op een bedrijventerrein thuishoort, behoudens specifieke vormen, zoals volumineuze detailhandel (handel in bijv. auto's, caravans, keukens en sanitair) en ondergeschikte detailhandel.[32] Voor verkleuring van bedrijventerreinen (d.w.z. vermenging met andere functies) en nieuwe ontwikkelingen als het fenomeen van webwinkels willen we onze ogen echter niet sluiten, als we daarmee kunnen inspelen op kansen in de markt. Het opstellen van de leidraad voor verkleuring zal met prioriteit ter hand worden genomen. Daarbij worden ook de mogelijkheid van specifieke criteria voor Internetverkopen (webwinkels), op basis waarvan de gemeente een omgevingsvergunning kan verschaffen, meegenomen.

6.3 Lijn 3: Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein

Wat

Met het op orde houden van onze bestaande bedrijventerreinen zijn we er nog niet. De analyse van vraag en aanbod laat zien dat er tot en met 2025 ook behoefte is aan nieuwe bedrijfsgrond om de groei van de economie te faciliteren. Hiervoor moeten we minimaal één nieuw bedrijventerrein realiseren. Het meest nijpend is de ontwikkeling in het kleinschalige segment. Hier ontstaat op korte termijn al een knelpunt. De ontwikkeling van De Schans VI is hiervoor al in de structuurvisie aangekondigd en zal verder opgepakt worden. Voor de iets langere termijn komt mogelijk De Ster bij Lepelstraat ook in aanmerking voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. De invulling van De Ster zal nog nader worden verkend, waarbij ook de relatie met regionale ontwikkelingen (kansen) en de mogelijkheden in de Auvergnepolder worden betrokken. De beschikbare kavels op Noordland reserveren we voor de behoefte aan grootschalige kavels op korte en middellange termijn, waarvan 10 hectare is gereserveerd voor de toekomstige Containerterminal.

Waarom

De gemeente vindt het belangrijk om bestaande bedrijven de ruimte te bieden zich verder te ontwikkelen. Dit is niet altijd mogelijk op de huidige locatie. De analyse van vraag en aanbod wijst uit dat op termijn een tekort ontstaat in het aanbod van bedrijventerrein in Bergen op Zoom. Om de autonome groei te kunnen faciliteren en in te kunnen spelen op kansrijke groeisegmenten moet worden voorzien in een breed gedifferentieerd aanbod. De huidige bedrijventerreinen zijn niet voldoende om in de verwachte vraag tot en met 2025 te kunnen voldoen. In hoofdstuk 3 hebben we vraag en aanbod in Bergen op Zoom beschreven. De conclusie die daaruit volgde was:

Tot en met 2025 is behoefte aan het ontwikkelen van minimaal één bedrijventerrein voor het kleinschalige segment (<5.000 m²). De vraag is in dit segment immers 24 tot 31 hectare tot en met 2025 terwijl het aanbod 12,5 hectare bedraagt. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2025 is ook de ontwikkeling van een tweede terrein mogelijk noodzakelijk. Deze vraag kan niet (of zeer beperkt) worden opgevangen in andere regiogemeenten. De vraag is immers voor 80 tot 85% zeer lokaal van aard. Het aandeel regionale verplaatsingen is de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Voor grootschalige bedrijvigheid is op korte termijn voldoende aanbod. Echter de (regionale) ambities rondom de topsectoren (Biobased Economy, logistiek en maintenance), de ontwikkelingen in de logistieke sector, de spin off die de groei van de havens van Rotterdam

[32] Op 29 november 2011 heeft het College van B&W de Beleidsuitgangspunten ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen vastgesteld. Volgens de nieuwe uitgangspunten is ondergeschikte detailhandel alleen toegestaan als die rechtsreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf en dus niet 'branchevreemd' is. De bedrijfsvloeroppervlakte mag bovendien niet meer bedragen dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte. Verder kan ondergeschikte detailhandel alleen worden toegestaan als de zogenoemde flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan hierin voorziet. Voor internetverkopen zijn criteria opgesteld op basis waarvan de gemeente een omgevingsvergunning kan verschaffen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

en Antwerpen met zich meebrengen en de mogelijke containerterminal ontwikkeling op Noordland geven aanleiding om ook in dit segment na te denken over uitbreiding van het bedrijventerreinaanbod.

Hoe

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in Bergen op Zoom zullen we de volgende punten in acht nemen:

- Ontwikkeling zal plaatsvinden met inachtneming van de regionale afspraken (afstemming op gebied van planning, segmentering en fasering van bedrijventerreinen) en binnen de gemeentelijke en provinciale kaders (en volgens de uitgangspunten van de SER-ladder, zoals regionaal afgesproken); monitoring van de vraag is hierbij een voortdurend aandachtspunt.
- Daarbij streven we naar een plan met marktconforme uitgifte- en vestigingsvoorwaarden, waarbij beeldkwaliteit een belangrijk instrument is om courante en toekomstbestendige locaties te realiseren.
- We hebben oog voor nieuwe verdienmodellen en joint ventures met marktpartijen.
- Duurzaamheid (o.a. het aanleggen van de infrastructuur voor glasvezel) en veiligheid zijn thema's die in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling van plannen zullen worden betrokken.

- **Actie 11:**
  - **a) Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen**
  - **b) Planologisch mogelijk maken van De Schans VI**
  - **c) Onderzoek naar invulling en profilering De Ster**

  Om te kunnen voldoen aan de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in Bergen op Zoom zetten we in op het planologisch mogelijk maken van nieuwe bedrijventerreinen De Schans VI en De Ster (bij Lepelstraat). Deze locaties zijn al in de structuurvisie aangewezen als locaties waar in de toekomst bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Inzet is om de rol van de gemeente hierbij vooral faciliterend te laten zijn: er zal nadrukkelijk worden gekeken naar de mogelijkheden van verzakelijking. De Schans VI zal worden ontwikkeld en ingevuld in het verlengde van Oude Molen, voornamelijk gericht op de lokale autonome groei. Naar de invulling (profiel) van De Ster zal nader onderzoek worden gedaan. Een startnotitie voor De Ster is eind 2012/begin 2013 voorzien.
- **Actie 12: Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid.** Deze verkenning zal op korte tot middellange termijn plaatsvinden, als monitoring uitwijst dat de aanvullende ruimtebehoefte blijft bestaan. Multimodale ontsluiting, regionale ontwikkelingen, de relatie met bestaande (en geplande) bedrijventerreinen en landschappelijke inpassing zijn belangrijke thema's die in het onderzoek een rol zullen spelen. Ook de ideeën vanuit de verkenning van de Floriade 2022 zullen hierbij worden betrokken.

6.4 Lijn 4: Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance

Wat

De gemeente Bergen op Zoom wil de (economische) identiteit en segmentering van bedrijventerreinen verder versterken. De ontwikkeling van sterke clusters van bedrijvigheid wordt gestimuleerd. De gemeente focust daarbij op de speerpunten die ook in de Strategische Agenda van West-Brabant zijn genoemd. Logistiek (Value Added Logistics) en Biobased Economy zijn kansrijke groeisectoren die de gemeente wil en kan accommoderen. Voor de logistiek heeft Bergen op Zoom goede papieren als vestigingslocatie, vooral voor Europese distributiecentra die een link hebben met de Rotterdamse en Antwerpse haven. De ligging aan A4 en aan diep vaarwater (binnenhaven, containerterminal) maken Bergen op Zoom onderscheidend ten opzichte van andere regionale vestigingslocaties in bijvoorbeeld Roosendaal (meer op weg en railverkeer georiënteerd) en Moerdijk (>5 hectare).

GRIFFIE 43
Bergen op Zoom

Daarnaast zet de regio in op verdere ontwikkeling van de topsector maintenance. Met name in buurgemeente Woensdrecht vinden ontwikkelingen op dit gebied plaats. De gemeente Bergen op Zoom zal in overleg met de regionale partners de ontwikkeling van maintenance ondersteunen en faciliteren. Ook is er een relatie met de techniekboulevard op bedrijventerrein Lage Meren..

Waarom

Ten aanzien van speerpunten willen we inspelen op de kansen in de markt. Bergen op Zoom ligt strategisch ten opzichte van de (groeiende) havens van Rotterdam en Antwerpen, ligt aan het water en de A4 biedt goede achterlandverbindingen. Bovendien zijn diverse bedrijven in Bergen op Zoom bezig met (her)gebruik van reststoffen en duurzaamheid. Speerpunten in onze economische ontwikkeling zijn daarom logistiek en de Biobased Economy. Deze sectoren zijn nu al sterk aanwezig in Bergen op Zoom en de regio West-Brabant, groeien de komende jaren en ook vanuit de speerpunten uit de regionale en nationale agenda's wordt hier de nadruk gelegd. Bedrijventerreinen in Bergen op Zoom kunnen deze speerpuntsectoren uitstekend faciliteren.

- *Logistiek:* Het gaat hier om een (voornamelijk) bovenregionale markt. Bij deze ontwikkelrichting voor Bergen op Zoom is regionale afstemming en clustering dan ook van belang. Dit zal zich met name concentreren op bedrijventerrein Noordland. Bergen op Zoom kan zich hierin onderscheiden door de multimodale ontsluiting via weg en water. Met de komst van de buiten containerterminal wordt deze positie verder versterkt. Omdat Bergen op Zoom met beperkt beschikbare ruimte streeft naar het creëren van maximale werkgelegenheid, is het voor Bergen op Zoom vooral interessant om in te zetten op Value Added Logistics (logistieke bedrijvigheid waarbij aanvullende diensten aan een product worden toegevoegd gedurende het logistieke proces).
- *Biobased Economy.* Theodorushaven en de Green Chemistry Campus in het bijzonder wordt de regionale toplocatie voor ontwikkelingen op het gebied van Biobased Economy. Op het bedrijventerrein Theodorushaven is in 2011 de Green Chemistry Campus opgericht. Het toekomstbeeld voor de Green Chemistry is dat dit hét centrum wordt van de open chemische innovatie als het gaat om biobased innovaties. De Green Chemistry Campus wil dé motor zijn van de transitie een economie gebaseerd op fossiele grondstoffen naar een economie gebaseerd op groene grondstoffen: de campus moet een terrein worden waar grote en kleine bedrijven, kennisinstellingen en overheden in een open innovatiestructuur samenwerken aan nieuwe producten en technologieën met de focus op biobased materialen, chemicaliën en coatings. Ontwikkeling van de campus vindt plaats op het terrein van het bedrijf SABIC. De campus biedt *start ups* toegang tot de laboratoria van SABIC, demo-ruimtes en kantoorfaciliteiten terwijl er ook mogelijkheden voor co-siting zijn. Voor een verdere doorontwikkeling is mogelijk additionele ruimte nodig buiten het terrein van SABIC.

Hoe

- **Actie 13a: Samen met (regionale) partners opstellen van een marketing en acquisitieplan. Actie 13b: Samen met (regionale) partners uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased.** Bergen op Zoom staat niet altijd op de kaart waar het gaat om investeringsbeslissingen van grote partijen. Met een gerichte aanpak met onze partners (zoals Rewin, BOM, Indumij etc.) willen we dit beeld veranderen. We willen de sterke kanten van Bergen op Zoom nadrukkelijk onder de aandacht van investeerders en intermediairs brengen. Men moet weten wat er te koop is in Bergen op Zoom en wat de voordelen zijn van het doen van investeringen. Ook willen we actiever bedrijven benaderen zich te vestigen in Bergen op Zoom. Hiervoor stellen we een marketing en acquisitieplan voor het aantrekken van deze sectoren op. Met name de ontwikkelingen rondom de Green Chemistry Campus (waarvoor reeds extra acquisitie-inspanningen worden gepleegd), de aanleg van de nieuwe containerterminal (en de extra vervoersstromen dat via water binnen komt in Bergen op Zoom) en de A4 (kortste route van Rotterdam naar Antwerpen) zijn argumenten die we moeten gebruiken en verzilveren.

GRIFFIE 44
Bergen op Zoom

6.5 Succesvoorwaarden voor een sterk vestigingsklimaat van Bergen op Zoom

Wat

Het succes van de bedrijventerreinen is afhankelijk van een aantal factoren in randvoorwaardelijke sfeer die in orde moeten zijn.

a) Bereikbaarheid. De multimodale ontsluiting van de bedrijventerreinen (via weg, water en buisleidingenstraat) wordt verder verbeterd en toekomstbestendig gemaakt. Naast de fysieke bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is ook een goede digitale infrastructuur van belang.
b) Arbeidsmarkt. Voor bedrijven die in Bergen op Zoom gevestigd zijn of overwegen zich te vestigen, is voldoende en gekwalificeerd personeel beschikbaar.
c) Regionale samenwerking en provinciale steun (via de RWB en het Regionaal Ruimtelijk Overleg) zijn van belang om ontwikkelingen ruimtelijk en financieel mogelijk te maken is

Waarom

a) Bereikbaarheid: De bereikbaarheid is voor bedrijven één van de belangrijkste criteria bij de locatiekeuze. Dit speelt in het bijzonder voor logistieke bedrijvigheid (speerpunt van Bergen op Zoom). Daarnaast is multimodale ontsluiting een belangrijk criterium voor de strategische positie van de gemeente in bovenlokale ruimtelijke en economische agenda's en netwerken. Ook in de Visie Goederenvervoer West-Brabant komt dit tot uitdrukking.
b) Arbeidsmarkt: ook de aanwezigheid van voldoende en gekwalificeerd personeel in de (omgeving van) de gemeente is een essentiële voorwaarde voor bedrijven om zich te vestigen.
c) Regionale samenwerking en provinciale steun. Om ontwikkelingen planologisch en financieel mogelijk te maken is regionale en provinciale steun veelal noodzakelijk. Daarnaast vindt de gemeente dat lokale ontwikkelingen aan kracht winnen als ze goed aansluiten bij een breder (boven)regionaal verband. Met regionale afstemming en samenwerking willen we bereiken dat vraag en aanbod in de regio op elkaar zijn afgestemd (geen overaanbod, voldoende beschikbare ruimte om in vraag te kunnen voorzien) en ervoor te zorgen dat we goed aansluiten bij de vraag (gedifferentieerd aanbod in de regio). Dit maakt dat we ons als gemeente kunnen onderscheiden en daarmee de regio versterken (i.p.v. elkaar beconcurreren).

Hoe

a) Bereikbaarheid: De gemeente Bergen op Zoom zet in op goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen (en dus het vestigingsklimaat). Dit zal ook op de agenda worden gezet van de op te stellen nota Verkeer en Vervoer, waarbij de aandachtpunten zijn:
    - onderzoek doen naar de mogelijkheden voor OV op bedrijventerreinen dat aansluit bij de wensen van bedrijven (zoals collectief vervoer).
    - verkennen of de mogelijkheden die de buisleidingenstraat biedt optimaal worden benut.
    - verder inzetten op het afwikkelen van verkeer via de Randwegen Noord en West. Het instrument van de 'groene golf'[33] draagt hier in belangrijke mate aan bij en zal verder worden gepromoot.
    - bereikbaarheid via water toekomstbestendig maken door herstructurering kades Theodorushaven en reservering aanleg buiten containerterminal
    - via parkmanagement de digitale infrastructuur (glasvezel) op bestaande terreinen te optimaliseren en toekomstbestendig te maken.
b) Arbeidsmarkt: Via verschillende gemeentelijke beleidslijnen wordt erop ingezet om voldoende en gekwalificeerd personeel te verleiden om zich in Bergen op Zoom te vestigen. Instrumenten die hierbij

[33] In Bergen op Zoom is op de randwegen een systeem ("tovergroen") geïntroduceerd waarbij verkeer bij een bepaalde gemiddelde snelheid met meerdere verkeerslichten kunnen doorrijden zonder te hoeven stoppen.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

worden ingezet zijn onder meer citymarketing, sociaal beleid, stimuleren van aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt, huisvesting van arbeidsmigranten, goed cultureel voorzieningenniveau, aantrekkelijk woningaanbod.

c) Regionale samenwerking en provinciale steun, via daartoe bestemde overlegstructuren en door goede samenwerking met buurgemeenten. En vanzelfsprekend is ook een goede samenwerking met de andere partners (o.a. Ondernemersverenigingen, BZW, KvK, Rewin, BOM) rondom de bedrijventerreinen een voorwaarde voor een succesvolle aanpak.

GRIFFIE
Bergen op Zoom

7. Uitvoering en planning

Actie nr	Strategische lijn[34]	Acties	Planning	Instrumenten en partners onderdelen	Wie
1	Lijn 1	Versterken accountmanagement en monitoring	Loopt + vanaf 2013	- Prioriteren ambtelijke capaciteit t.b.v. accountmanagement en relatiebeheer - Extra bedrijfsbezoeken - Bestaande instrumenten gebruiken en verbeteren: IBIS-enquête (Provincie), Vestigingsregister (RWB), - Bedrijvenenquête in 2013 (gemeente, evt. samen met andere gemeente uitvoeren) - Monitoring van regionale bedrijventerreinenmarkt via Regionale Agenda Werken	ECE ECE O&S en ECE ECE RWB
2	Lijn 1	Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken	2013	Periodiek overleg initiëren met eigenaars, marktpartijen en intermediairs; in verbinding brengen met het stadsmakelaar initiatief. Verbindingen leggen, elkaar helpen en gezamenlijk Bergen op Zoom versterken	ECE, V&P
3	Lijn 1	Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij	2013	- Inventarisatie vestigingsvoorwaarden - Aandachtspunt opstellen of actualiseren van	ECE&RO

[34] Lijn 1: Bergen op Zoom investeert in het bestaande vestigingsklimaat
Lijn 2: Bergen op Zoom zet in op sterke identiteit en segmentering van bedrijventerreinen, functiemenging alleen daar waar het kan
Lijn 3: Bergen op Zoom zet in op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein
Lijn 4: Bergen op Zoom focust op de speerpunten Value Added Logistics en Biobased Economy en de spin off van het regionale speerpunt Maintenance
Lijn 5: Succesvoorwaarden voor een sterk vestigingsklimaat van Bergen op Zoom

GRIFFIE
Bergen op Zoom

		actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen.		bestemmingsplan	
4	Lijn 1	Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken.	Loopt	Samen met Ondernemersverenigingen oppakken via St.Parkmanagement. Uitdragen bij bedrijfsbezoeken. Verkennen mogelijkheden ondernemersfondsen	St. Park-management, ECE
5	Lijn 1	Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/moderni-sering van bestaande bedrijventerreinen.	Loopt 2013 2013	Herstructurering, plan Schelde Vesting/ Geertruidapolder LMM: Verkenning tot planmatige aanpak. Inzet ambtelijke capaciteit in samenwerking met Ondernemersvereniging. Financiële vraag (en instrumenten) voor de uitvoering: nu nog niet in beeld. De Poort: beeldkwaliteit & ad hoc maatregelen.	Project Schelde Vesting ECE RO&ECE
6	Lijn 1	Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen	2013 2012/13	Afdeling Grondzaken. Verkennen Regionale afstemming grondprijzen: via uitvoering van Regionale Agenda Werklocaties	V&P RWB
7	Lijn 1	Bevorderen duurzaamheid	2013	Activiteiten Kadernota Milieu en duurzaamheid koppelen aan activiteiten Parkmanagement. Duurzaamheid vanaf begin meenemen bij ontwikkeling nieuwe locaties	ECE &RO
8	Lijn 1	Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats	2013	Verkennen mogelijkheden samen met private partijen en intermediairs.	Private partijen in de lead. ECE faciliteert
9	Lijn 2	Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen.	2013	Bestaand materiaal samen met Rewin tegen het licht houden. Geertruidapolder / Schelde Vesting via projectaanpak	ECE

GRIFFIE
Bergen op Zoom

					Project Schelde Vesting
10	Lijn 2	Opstellen van een leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren	2013	Leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen	ECE, RO en MD
11	Lijn 3	Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen Planologisch mogelijk maken van De Schans VI Onderzoek naar invulling en profilering De Ster	Vanaf 2013 Vanaf 2013 2013	Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen Planologisch mogelijk maken van De Schans VI (Bestemmingsplan) Startnotitie en Onderzoek naar invulling en profilering De Ster	V&P en RO RO RO & ECE
12	Lijn 3	Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid	2014	Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid	RO
13a	Lijn 4	Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.	2013; beginnen met Geertruidapolder (Schelde Vesting)	Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen van een marketing en acquisitieplan.	ECE/Project Schelde Vesting
13b	Lijn 4	Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy.	Loopt al vanaf 2012 2012-2015	Uitwerken en/of uitvoeren businessplan. Acquisitie van startende bedrijven Biobased Economy voor de Green Chemistry Campus op Theodorushaven. Inzet middelen uit economisch stimuleringsfonds.	Reg. Stuurgroepen Logistiek en Bbe Samenwerking Gemeente, Rewin, Indumij

GRIFFIE
Bergen op Zoom

Planning acties

Loopt al	2013 eerst helft	2013 tweede helft	2014
13a en b: Samen met (regionale) partners (zoals Rewin, BOM, Indumij) opstellen en uitvoering geven aan marketing en acquisitie van speerpuntsectoren logistiek en biobased economy. 4: Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken. 8: Stimuleren en faciliteren marktinitiatieven voor een collectieve vrachtwagenparkeerplaats	1: Versterken accountmanagement en monitoring 3: Opstellen van marktconforme vestigingsvoorwaarden die passen bij gebruikers op bestaande terreinen (bij actualisatie van bestemmingsplannen) en nieuwe terreinen. 5: Verkennen van de wenselijkheid en mogelijkheid tot herstructurering/revitalisering/modernisering van bestaande bedrijventerreinen. 6: Verkennen van marktconformiteit van grondprijzen Bergse bedrijventerreinen 9: Opstellen van een profielenboek voor Bergse bedrijventerreinen, te beginnen met Geertruidapolder. 10: Opstellen van leidraad voor verkleuring van bedrijventerreinen (ten aanzien van detailhandel, kantoren, zorg, leisure, etc.) en aanwijzen locaties die mogen verkleuren 11a Verkennen van mogelijkheden om De Schans VI te ontwikkelen 11 c Onderzoek naar invulling en profilering De Ster	2: Afstemming en periodiek overleg met marktpartijen en regionale partners oppakken 4: Stimuleren parkmanagement en deelname van ondernemers vergroten door meerwaarde ervan expliciet te maken. 7: Bevorderen duurzaamheid 11b Planologisch mogelijk maken van De Schans VI	12: Verkenning van de mogelijkheid tot planvorming voor (een deel van) de Auvergnepolder-Zuid

GRIFFIE
Bergen op Zoom

AMENDEMENT

De Gemeenteraad van Bergen op Zoom in vergadering bijeen op woensdag 30 januari 2013 in beraadslaging over het raadsvoorstel "nota integraal bedrijventerreinenbeleid" (RVB12-0124),

Overwegende dat:

- kijkend naar de toekomst van Bergen op Zoom we moeten inzetten op kansen. De ontwikkelingen met betrekking tot de Schelde - Seine verbinding een kans voor de toekomst van Bergen op Zoom kan zijn;
- een sterk punt van Bergen op Zoom haar strategische ligging is;
- het Europarlement een motie aangenomen heeft, waarin staat dat Bergen op Zoom wordt opgenomen in het Ten T programma;

Besluit het raadsvoorstel als volgt te wijzigen:
Beslispunten 1, 2 en 3 Lid 1 t/m 13 ongewijzigd over te nemen;

En toe te voegen bij beslispunt 3:
14. Actief de samenwerking te zoeken c.q. aan te gaan met de partners van de Vlaams Nederlandse Delta en het Deltri-verband gericht op toekomstige ontwikkelingen waaronder nadrukkelijk de Schelde –Seine verbinding

en gaat over tot de orde van de dag.

Bergen op Zoom, 30 januari 2013

CDA

D66

LL

SP

wel algemene
stemmen
aangenomen.
CT 30/1/2013