

Rekenkamercommissie Borne

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Borne



G E M E E N T E B O R N E

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Borne

Inhoud:	samenvatting	2
	1. Inleiding	3
	2. Landelijk beleid	5
	3. Overijssels bedrijventerreinenbeleid	7
	4. Bevindingen	8
	4.1 Doelen	8
	4.2 Instrumenten	9
	4.3 Regionale samenwerking	10
	4.4 Resultaten en effecten	10
	4.5 Rol Raad	11
	5. Aanbevelingen	12

Samenvatting:

Samen met Rekenkamer Oost-Nederland en de reken(commissie)s van Duiven, Heerde, Hof van Twente, Nijmegen en Overbetuwe is er onderzoek gedaan naar gemeentelijke bedrijfsterreinen. De Rekenkamer Oost Nederland heeft daarbij ook de bedrijfsterreinen van de gemeente Zwolle. De onderzoeken zijn gezamenlijk opgezet, maar de elke rekenkamer(commissie) heeft zijn eigen rapport opgesteld.

Hierbij het rapport van de rekenkamercommissie Borne.

Het doel van het onderzoek is om inzicht te bieden in de effectiviteit van het bedrijventerreinenbeleid. Door dit gezamenlijk te doen met andere rekenkamer(commissie)s wordt dit inzicht uitgebreid tot de het gehele beleidsketen (rijk-provincie- gemeente).

De volgende deelvragen worden in dit onderzoek beantwoord:

1. Welke maatschappelijke doelen streven rijksoverheid, provincies Gelderland en Overijssel en (in regio's samenwerkende) gemeenten na met het door hen gevoerde bedrijventerreinenbeleid?
2. Welke beleidsinstrumenten en financiële middelen hebben de provincies en (in regio's samenwerkende) gemeenten tot hun beschikking voor het bedrijventerreinenbeleid en hoe zijn die in de onderzoeksperiode ingezet?
3. Hoe is de regionale aanpak georganiseerd en op welke wijze zijn (semi)publieke en private organisaties hierbij betrokken?
4. Wat zijn de procesresultaten¹ en maatschappelijke effecten geweest in de onderzoeksperiode, en in welke mate zijn daarmee de doelstellingen gerealiseerd?
5. Op welke wijze hebben provinciale staten en de gemeenteraden hun kaderstellende en controlerende rol ingevuld?
6. Welke aanbevelingen kunnen op basis van het onderzoek worden gedaan voor het huidige en toekomstige beleid?

De gemeente Borne kent een bestaand bedrijventerrein (De Molenkamp), een nieuwe bedrijventerrein (De Veldkamp, oorspronkelijk samen met Oldhof en De Kluft onderdeel van bedrijventerrein Buren) en participeert daarnaast ook nog in het regionale bedrijventerrein XL Businesspark.

Conclusie van het onderzoek is dat beleidsmatig één en ander goed is opgezet, samen met andere gemeente van Netwerkstad Twente is er een bedrijfsterreinenvisie opgesteld, het nieuwe bedrijventerrein De Veldkamp ziet er goed uit, echter de grondverkopen zijn erg minimaal. De huidige recessie is hieraan zeker debet, de vraag is echter of dit de enige oorzaak is.

Onze conclusie is dat met name de vertraging van de start van de gronduitgifte cruciaal is geweest. We eindigen het rapport met een aantal aanbevelingen voor de toekomst (borgen van het ingezette beleid), maar ook voor het optimaliseren van de huidige situatie (invulling De Veldkamp en herstructurering De Molenkamp)

1. Inleiding:

na de herindeling in 2001 (waarbij gemeente Borne zelfstandig is gebleven) kwam er overleg met de buurgemeente Hengelo over samenwerking onder andere op het gebied van bedrijfsterreinen.

Op 19 december 2001 werd er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met daarin onder meer een gezamenlijk bedrijventerrein Buren (bestaande uit drie delen De Veldkamp, De Kluft en Oldhof) van circa 100 hectare, voornamelijk op Borns grondgebied.

Planning was dat in 2004 gestart werd met de uitgifte van bedrijfskavels.

Op 31 oktober 2002 werd één en ander uitgewerkt in het structuurplan Uitbreiding Borne.

Eerste deel van bedrijventerrein Buren is De Veldkamp met een bruto oppervlakte van bijna 70 hectare (voor 75 % op Borns grondgebied), netto is er circa 43 hectare uitgeefbaar.

Op 14 april 2004 werd de samenwerkingsovereenkomst nader ingevuld, verdeelsleutel Hengelo 80/115 en Borne 35/115 (naar rato van de geraamde behoefte aan bedrijfsterreinen).

Tevens wordt aangegeven dat het gehele bedrijventerrein Buren (dus alle drie delen: De Veldkamp, De Kluft en Oldhof) voor 2010 in ontwikkeling moeten worden genomen.

Bovenstaande is de basis voor het beleid betreffende bedrijfsterreinen van de gemeente Borne in de onderzoeksperiode.

Onderzoeksperiode 2007-2010: in deze periode is er nauwelijks aanvullend beleid vastgesteld, jaarlijks wordt er in kadernota's en begrotingen slechts korte alinea's gewijd aan bedrijfsterreinen (in concreto bedrijventerrein Buren), daarnaast wordt jaarlijks de exploitatieopzet vastgesteld voor het deelplan De Veldkamp.

In de nota "Waar groen en rood elkaar kruisen" van 2008 wordt wel een pagina gewijd aan het bedrijventerrein Buren/De Veldkamp, maar ook hier weer meer een samenvatting van hetgeen eerder vastgesteld is.

In de kadernota 2010 (agenda van Borne) bevestigt het nieuwe college van B&W ook de eerder vastgestelde uitgangspunten en schaaft De Veldkamp ondanks de moeilijke financiële positie onder de (zes) strategische projecten.

Ondanks de tegenvallende resultaten worden er nog geen wezenlijke beleidswijzigingen voorgesteld, wel wordt de aanstelling van een bedrijfscontactfunctionaris aangekondigd vooral ook om de acquisitie van De Veldkamp te intensiveren.

Resumerend kan gesteld worden dat het beleid is vastgesteld voor 2007 en dat deze periode (t.e.m. april 2010) de nadruk heeft gelegen op de uitvoering (vaststelling bestemmingsplan, bouwrijpmaken en uitgifte)

Op 27 mei 2010 wordt de prestatieafspraken 2010-2015 bedrijventerreinen met de provincie Overijssel afgesloten. Hierin wordt de nadruk gelegd op samenwerking binnen Netwerkstad (Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal) en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen (i.c. de Molenkamp), ook alle drie delen van Buren blijven in beeld.

De samenwerking binnen Netwerkstad leidt tot de Visie bedrijventerreinen netwerkstad Twente van december 2010. Hierin wordt een uitgebreide inventarisatie gedaan van de stand van zaken Tevens wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaande, harde en zachte plannen, Buren-De Kluft en Buren-Oldhof vallen hierbij onder de zachte plannen (uitgifte vanaf 2015 resp. 2017).

In deze visie wordt daarbij geconstateerd dat er geen noodzaak is om de zachte plannen (o.a. voor Borne Buren-De Kluft en Buren-Oldhof) verder te ontwikkelen. Onlangs is besloten dat deze twee terreinen niet verder ontwikkeld worden.

In de tweede helft van 2010 worden diverse stukken voorbereid (nota grondbeleid en nota grondprijzen), die in 2011 in de raad komen.

Situatie 2011: de visie van Netwerkstad is op 1 februari 2011 in de raad van de gemeente Borne behandeld en vastgesteld.

Vanuit de IBIS gegevens kan geconstateerd worden dat Borne bruto 133,6 hectare industrieterrein heeft (bestaand en nog te ontwikkelen):

	Uitgegeven	Nu uitgeefbaar	Totaal netto	Totaal bruto
De Molenkamp	27,0 ha	geen	27,0 ha	32,3 ha
De Veldkamp	1,2 ha	27,5 ha	28,7 ha	56,3 ha
De Kluft			19,7 ha	25,0 ha
Oldhof			13,5 ha	20,0 ha
Totaal	28,2 ha	27,5 ha	88,9 ha	133,6 ha

Opvallend is dat de omvang van De Veldkamp lager is dan oorspronkelijk gepland: bruto ca 56 hectare (oorspronkelijk 70 hectare) en netto 28,7 hectare (oorspronkelijk 43 hectare). De bruto-netto verhouding is mede daardoor heel ongunstig geworden. Dit is bewust gekozen, omdat het een toplocatie aan de A-1 betreft, waaraan een parkachtige uitstraling verbonden dient te worden. De beide nog te ontwikkelen delen van Buren staan ook nog op de lijst, maar het totaal voor Buren is geen 100 hectare meer, maar circa 62 hectare.

Analyse van de IBIS gegevens over de periode 2005-2011 geeft aan dat er regelmatig cijfers aangepast worden, zonder dat er daadwerkelijk iets verandert bijv. in 2007 bedrijfsterrein Steenbakkerweg (1,38 hectare) en in 2009 de vuilstortlocatie (circa 11 hectare) eruit gehaald. Dit maakt de IBIS gegevens minder betrouwbaar om te gebruiken als indicator voor de kwantitatieve benadering.

De uitgifte op de Veldkamp loopt sterk achter bij de planning: gestart is niet in 2004, maar in 2009. In het eerste jaar (2009) is 1,06 hectare verkocht en in 2010 slechts 0,17 hectare. Onlangs werd gemeld dat er 8 gegadigden zijn voor De Veldkamp

Het bestaande bedrijfsterrein De Molenkamp staat voor 2013/2015 op de nominatie om geherstructureerd te worden. In 2009 is een kwaliteitsscan uitgevoerd, de nulmeting komt uit op 2 sterren, de potentie is bepaald op 3 sterren. Een concreet en actueel probleem betreft de situatie op het perceel Jonge Poerink (3,8 ha) gelegen op de hoek Oonksweg-Prins Bernhardlaan.

2. Bedrijventerreinenbeleid- Landelijk beleid

Nota Ruimte (2006), samenwerkingsagenda 'Mooi Nederland' (2007) en Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008)

Het rijk zet met de Uitvoeringsagenda Nota Ruimte (2006) en de samenwerkingsagenda 'Mooi Nederland' (2007) in op de aanpak van de verrommeling van het open landschap en zuinig ruimtegebruik in Nederland. Daarbij gaat het onder meer om bedrijventerreinen.

In september 2008 werd het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (commissie Noordanus) opgeleverd. Volgens dit rapport moet een succesvolle aanpak van de bedrijventerreinenproblematiek plaats vinden via drie strategische lijnen:

- Economische stadsvernieuwing;
- Verzakelijking bedrijventerreinenmarkt;
- De regio centraal.

Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 (oktober 2009) en Handreiking uitvoeringsstrategie (november 2009)

Op basis van onder meer de uitvoeringsagenda, de samenwerkingsagenda en de rapportage van de Taskforce is een bestuurlijk afsprakenkader bedrijventerreinen tot stand gekomen; de kaders en het tijdsplan voor een op te stellen convenant tussen rijk, provincies en VNG. Daarmee wordt een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid gestimuleerd:

- *In 2020 is het herstructureringsprogramma voor de opgave van 15.800 ha in uitvoering;*
- *Nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd op basis van regionale plannings, die verankerd worden in provinciale structuurvisies;*
- *De bedrijventerreinen hebben economische kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en zijn toekomstvast;*
- *De SER-ladder is het instrument bij regionale plannings;*
- *De provincies zijn de regisseur van het bedrijventerreinenbeleid; gemeente de uitvoerders. Het rijk heeft in dit nieuwe bedrijventerreinenbeleid de kaderstellende rol voor de ruimtelijke basiskwaliteit en de ruimtelijke hoofdstructuur conform de Nota Ruimte;*
- *Een financiële koppeling op regionaal niveau tussen de ontwikkeling van oud en nieuw is mogelijk;*
- *Op de lange termijn: een verzakelijkt bedrijventerreinenbeleid met een meer marktgestuurde bedrijventerreinenmarkt en op den duur een minder (zware) overheidsrol van rijk, provincies en gemeenten.*

Het convenant is in oktober 2009 gesloten. Het Rijk zal tot en met 2013 maximaal € 403,6 mln. beschikbaar stellen om de herstructureringsopgave te ondersteunen. Daarvan wordt € 107,6 mln. gedecentraliseerd aan de provincies na oplevering van en overeenstemming over het herstructureringsprogramma.

In november 2009 werd de handreiking van de Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (BWU, commissie Jorritsma) gepresenteerd. Deze handreiking is bedoeld om een brug te slaan tussen het Rijksbeleid en de uitvoering ervan op regionaal en lokaal niveau. Uit de handreiking komen 10 tips naar voren:

1. Maak een gezamenlijke, bestuurlijke (door)start en leg die vast in een provinciaal en/of regionale convenant(en)
2. Maak afspraken over de planningstaken van provincies, regio's en gemeenten
3. Bepaal de financiële strategie voor de herstructurering van bedrijventerreinen in eigen provincie en regio
4. Spreek af hoe u elkaar aan bestuurlijke afspraken houdt
5. Bezin u op uitvoeringsorganisatie en fondsvorming
6. Koers aan op regionaal grondbeleid
7. Sorteert voor op een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt
8. Professionaliseer het duurzaam beheer van bedrijventerreinen
9. Ga gestructureerd aan de slag
10. Leer al doende en deel uw ervaringen

Roadmap verzakelijking (september 2010)

In september 2010 werd in een samenwerkingsverband tussen IPO, VNG en het interdepartementaal programma bedrijventerreinen² de roadmap verzakelijking uitgebracht. In de roadmap wordt geschetst dat het per kavel uitgeven op de bedrijventerreinenmarkt er toe leidt dat de eigendomsstructuur versnipperd is en private partijen zich weinig betrokken voelen bij de ontwikkeling en exploitatie van terreinen. Het gevolg is dat de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing vaak matig is en terreinen niet gebiedsgericht worden ontwikkeld, waardoor ze relatief snel verouderen. Met een verzakelijking van de markt wordt het behoud en de groei van de waarde van bedrijventerreinen na gestreefd. Daarvoor is een grotere (financiële) betrokkenheid nodig van private partijen in samenspraak met overheden. Verzakelijking biedt volgens de roadmap interessante kansen voor de verschillende sleutelspelers:

- Ondernemers kunnen hun financiering en vastgoedmanagement optimaliseren en er ontstaan mogelijkheden voor betere dienstverlening, bijvoorbeeld gezamenlijke exploitatie van een duurzame energievoorziening
- Gemeenten kunnen hun beheers- en vermogensrisico's bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen verminderen doordat zij de expertise en middelen van private partijen benutten
- Ontwikkelaars kunnen nieuwe markten ontginnen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
- Beleggers kunnen hun portefeuilles diversificeren met een in potentie grote markt
- Rijk, provincies en gemeenten hebben een extra strategie om een verouderingsopgave zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen.

Bestuursafspraken 2011-2015 (april 2011)

In de bestuursafspraken 2011-2015³ is aangegeven dat het Rijk zich terug trekt uit het regionaal-economisch domein. Concreet betekent dit dat het Rijk na 2013 geen middelen meer inzet voor de herstructurering van bedrijventerreinen en dat de nationale doelstellingen komen te vervallen. Voor de overige convenantpartners betekent dit dat ook zij niet meer gehouden zijn aan de in het convenant geformuleerde ambities.

² Hierin werken de ministeries van EZ en van VROM samen aan een mooi en concurrerend Nederland

³ Dit is de term die gehanteerd wordt voor de afspraken die gemaakt zijn in het streven om te komen tot het bestuursakkoord 2011-2015. Het betreft het onderhandelaarsakkoord van 21 april 2011, aangevuld met de correspondentie tussen kabinet en VNG naar aanleiding van de uitspraak van het VNG-congres, en de brieven aan IPO en UvW.

3. Overijssels bedrijventerreinenbeleid

Het bedrijventerreinenbeleid van Overijssel kent twee hoofdbestanddelen:

1. Planning
2. Herstructurering

Planning

In de Omgevingsvisie heeft de provincie de ambitie opgenomen om te voorzien in voldoende vitale werklocaties die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. De provincie hanteert daarbij de volgende beleidslijnen:

- Regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedienen vanuit stedelijke netwerken
- Buiten stedelijke netwerken is onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven
- De streekcentra nemen een bijzondere positie in en bedienen een regionale markt
- De SER-ladder wordt toegepast
- Er wordt ingezet op herstructurering
- Bovenlokale/regionale afstemming werklocaties
- Specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat er voor de periode 2010-2020 behoefte is aan 1315 hectare netto nieuw bedrijventerrein. Naar verwachting levert herstructurering daarvan zo'n 195 hectare. De netto behoefte komt daarmee uit op 1120 hectare.

De provincie vraagt van gemeenten een bedrijventerreinvisie met daarin een onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerrein en bijbehorende programmering. Deze visies moeten afgestemd zijn met buurgemeenten en de instemming van GS hebben. Zonder een bedrijventerreinvisie kunnen gemeenten geen aanspraak maken op subsidie voor herstructurering en zal de provincie niet meewerken aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie heeft met de omgevingsverordening het beleid voorzien van een juridisch instrumentarium.

Herstructurering

Het stimuleren van de uitvoering van de herstructureringsopgave in Overijssel is in 2006 gestart met het project 'Vitale bedrijventerreinen'. In juli 2009 is dit uitgemond in het vaststellen van het meerjarenprogramma Vitale bedrijvigheid (MJP VB) 2009-2015 door PS. In dit meerjarenprogramma ligt de nadruk op herstructurering. De provincie heeft met de gemeenten in Overijssel afspraken gemaakt over de te herstructureren bedrijventerreinen en de tranche (2009-2010, 2011-2012 en 2013-2014) waarin de herstructurering van start gaat. De herstructurering begint met een kwaliteitsscan waarin zowel de huidige als de potentiële kwaliteit van het bedrijventerrein inzichtelijk wordt gemaakt. Vervolgens maakt een gemeente in overleg met de ondernemers een herstructureringsplan; welk ambitieniveau streven we na, welke verbeteringen zijn daarvoor nodig en hoe gaan we dit financieren. De provincie subsidieert het uitvoeren van een scan en het opstellen van een herstructureringsplan. Daarnaast is er subsidie beschikbaar voor het uitvoeren van de herstructurering. Na de herstructurering wordt opnieuw een kwaliteitsscan uitgevoerd.

4. Bevindingen Borne

4.1 Doelen:

De doelen te splitsen in doelen voor nieuwe (Buren) en bestaande bedrijfsterreinen (De Molenkamp).

Allereerst de doelen voor de nieuwe bedrijfsterreinen:

- Het ontwikkelen van een gemeenschappelijk bedrijfsterrein Buren bestaande uit drie delen (De Veldkamp, De Kluft en Oldhof) met 100 hectare uitgeefbaar industrieterrein om hiermee te voldoen aan de behoefte aan bedrijfsterreinen in Borne en Hengelo.
- het stimuleren van de werkgelegenheid
- het ruimte bieden aan Bornse (en Hengelose) bedrijven, die uit hun jasje gegroeid waren en het uit de woonwijken halen van bedrijven.

Norm: De gewenste beleidsdoelen zijn duidelijk vastgelegd en geschikt om verantwoording over af te leggen. De doelen passen in de beleidsketen rijk-provincie-(regio)-gemeenten

Bevindingen: behoudens het aantal hectares zijn de doelen niet voldoende specifiek uitgewerkt (SMART geformuleerd) om het gevoerde beleid concreet te toetsen.

Specifiek: voldoet op zich aan de norm

Meetbaar: voldoet alleen voor wat betreft het aantal te realiseren hectares aan de norm

Acceptabel: uit de overeenkomsten blijkt dat de bestuurders het doel aanvaardden, naderhand zijn er activiteiten geweest die bovenstaande nuanceren (bijv. ontwikkeling concurrerend bedrijfsterrein Oosterveld door gemeente Hengelo)

Realistisch: er was geen concrete onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsterreinen (er is geen marktonderzoek gedaan, ambtelijk wordt gesteld dat er een lijst was met een zeer groot aantal gegadigden, die op dat moment het totaal te realiseren aanbod zelfs oversteeg)), de veronderstelde behoefte is niet realistisch gebleken, ook qua financiën was het niet realistisch: de eerste exploitatieopzet bleek al snel niet toereikend, er moest in de loop van de periode regelmatig extra middelen beschikbaar gesteld worden met name door de tegenvallende verkopen.

Tijdgebonden: voldoet voor wat betreft het aantal hectares aan de norm, want er was een tijdsplanning (helaas bleek die vrij snel niet realistisch te zijn, uiteindelijk is de uitgifte pas 5 jaar later gestart)

Beleidsketen: de relatie met de beleidsketen is niet expliciet duidelijk gemaakt. Bij de totstandkoming van het plan De Buren is de provincie echter nauw betrokken geweest, er werd zelfs prioriteit aan gegeven (pilot-project), daarom kan gesteld worden dat het moet passen in het provinciaal beleid en de beleidsketen.

Toelichting: Aangezien tot nu toe niet uitgewerkt is welke bijdrage het nieuwe bedrijfsterrein aan de werkgelegenheid dient te bieden en ook niet is aangegeven hoeveel bedrijven er vanuit de wijken verplaatst dienen te worden, kan hierover alleen in algemene zin verantwoording worden afgelegd bijv. er wordt ruimte geboden aan bedrijven, die uit hun jasje gegroeid zijn.

Bestaand bedrijventerrein (De Molenkamp):

ten aanzien van de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein was er in de onderzoeksperiode nog geen gemeentelijk beleid, dit moet er wel komen gelet op de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Bij de kaderbegroting 2012-2015 is wel 5 ton als

cofinanciering genoemd (nog niet gereserveerd).

In het convenant met de provincie is wel sprake van een kwaliteits- en ruimtewinst. Voor wat betreft de ruimtewinst is er een concrete opgave van 1 hectare, waarschijnlijk te realiseren door een tweetal bedrijfspwoningen te transformeren tot een bedrijfskavel en verdichting bijv. op het perceel Jonge Poerink.

Het plan moet nog uitgewerkt worden en daarbij kunnen er nog doelen gesteld worden die voldoen aan de normstelling van dit onderzoek

4.2 Instrumenten

Er is bij De Veldkamp gebruik gemaakt van de diverse juridische instrumenten (structuurplan, bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan). Hieruit vloeien o.a. segmentering en inrichtingseisen voort. Er is veel aandacht geschonken aan duurzaamheid in de ontwerp- en planfase (veel groen, veel water, wadi's en mooie fiets- en wandelpaden).

Verplichting om deel te nemen van parkmanagement (lid worden van coöperatie De Veldkamp) startend met een beperkt basispakket, maar uit te breiden met diverse opties.

Er is sprake van een kwalitatief hoogwaardig industrieterrein.

Contact met de ondernemers(verenigingen) op bedrijfsterreinen zijn er, de gemeentelijke organisatie is kleinschalig en laagdrempelig, diverse ondernemers zoeken contact met ambtenaren, wethouders en raadsleden, voor De Veldkamp is een coöperatie opgericht (door de gemeente) en er is ondertussen een bedrijfscontactfunctionaris.

Norm: De inzet van instrumenten is onderbouwd en de voortgang wordt bewaakt.

Bevindingen: de inzet van instrumenten is voldoende onderbouwd en de voortgang wordt regelmatig bewaakt.

Toelichting: Bij de Veldkamp is er een groot scala aan instrumenten ingezet om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Via de jaarlijkse herzieningen van de grondexploitatie en andere voortgangsrapportages wordt de raad regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken. Naar aanleiding van de tegenvallende verkopen tot nu toe is het bestemmingsplan verruimd. Hierdoor kan flexibeler ingespeeld worden op de wensen vanuit het bedrijfsleven.

Voor wat betreft de herstructurering van de Molenkamp is er nog geen uitgewerkt beleid, er kan hiervoor dus nog terdege rekening gehouden worden v.w.b. het inzetten van instrumenten voor de herstructurering.

Financiële verevening tussen bedrijfsterreinen komt in Borne niet voor, het zou eventueel gebruikt kunnen worden om de cofinanciering van de herstructurering van De Molenkamp te bekostigen. In de huidige economische situatie is dat niet wenselijk, omdat dan de grondprijs voor De Veldkamp zou stijgen. Ook toepassing van de SER ladder is niet relevant, omdat er slecht 1 bedrijfsterrein (De Veldkamp) is in Borne waar uitgeefbaar bedrijfsterrein beschikbaar is.

Essentieel voor een bedrijventerrein zeker ook bij de Veldkamp, de woonwijk 't Wensink zou geen overlast van het bouwverkeer hebben, dat is door de vertraagde aanleg van de Amerikatunnel niet helemaal gelukt. Nu is de ontsluiting volledig aangewezen op de Amerikalaan, die door de aanwezigheid van publiekstrekkingen als IKEA en Mediamarkt kwetsbaar is. De aanleg van de Zuidelijke randweg is heel erg belangrijk voor De Veldkamp, daarom had dit project bij de voorbereiding van De Veldkamp al gestart moeten worden, maar dat is niet gebeurd. Momenteel is de Zuidelijke randweg aangewezen als een strategisch project en dat geeft hoop voor de toekomstige

ontsluitingsmogelijkheden.

Ten aanzien van de herstructurering van bestaande industrieterreinen ligt er voor Borne een opgave voor De Molenkamp voor de jaren 2013-2015, dit is overééngekomen in het convenant met de provincie Overijssel, voor het benodigde bedrag ad € 500.000, -dient nog dekking aangewezen te worden, eventueel kan dit ten laste van de reserve grondbedrijf of de algemene reserve. Getracht zal moeten worden om het bedrijfsleven bij de herstructurering te betrekken zowel inhoudelijk (meedenken en medewerking aan de plannen) als financieel (medebekostiging.)

4.3 Regionale samenwerking

Door de gemeente Borne wordt samengewerkt in de Netwerkstad Twente, dus met de gemeenten Almelo, Enschede, Hengelo en Oldenzaal. De samenwerking betreft een gezamenlijk accountmanagement team (samenwerking van de bedrijfscontactfunctionarissen) en het vormgeven van gezamenlijke acquisitie ten behoeve van de Netwerkstad Twente.

In het XL Businesspark neemt Borne voor 8 % deel, de provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo elk voor 23 %.

Samen met de gemeente Hengelo exploiteert Borne het nieuwe bedrijventerrein Veldkamp.

Norm: De regionale samenwerking heeft voldoende vorm gekregen

Bevindingen: de regionale samenwerking heeft zeker voldoende vorm gekregen

Toelichting: zoals uit de aanhef blijkt werkt Borne met diverse (Netwerkstad)gemeenten samen m.b.t. de realisering van bedrijfsterreinen. Netwerkstad heeft onlangs nieuw beleid geformuleerd. De keuze van samenwerking in Netwerkstad verband wordt door de Provincie Overijssel ondersteund.

Opvallend is dat er geen samenwerking is met andere gemeenten in de regio Twente.

Ten aanzien van de praktische uitvoering van de samenwerking moet de kanttekening geplaatst worden dat de samenwerkende gemeenten elkaar wel beconcurreren (bijv. Hengelo met het aan de Veldkamp gelijkwaardige bedrijventerrein Oosterveld)

4.4 Resultaten en effecten

Norm: De procesresultaten zijn bereikt

Er is voldoende zicht op het bereiken van de maatschappelijke effecten

Bevindingen: de procesresultaten in zoverre het de realisering van een nieuw bedrijventerrein betreft zijn bereikt. Er is echter geen zicht op het bereiken van maatschappelijke effecten of er is nog geen effect bereikt (zoals het stimuleren van de werkgelegenheid en het verplaatsen van bedrijven uit de woonwijken)

Toelichting: de procesresultaten zijn bereikt, maar met een flinke vertraging en met hogere kosten. Oorspronkelijk was de planning dat op de Veldkamp in 2004 gestart kon worden met de uitgifte, dat is 2010 geworden, ook de kosten zijn in de loop van de tijd sterk gestegen.

De uitgifte is zowel door de vertraging, concurrentie van soortgelijke plannen en de economische recessie zeer sterk achtergebleven, vraag is of de gemeente hierop voldoende snel heeft geanticipeerd.

Tot nu toe werd er niet expliciet ingegaan op de effecten zoals aantal banen, aantal bedrijven, aantal verplaatste bedrijven naar het industrieterrein en de opgeloste knelpunten in de woonwijken.

In de begroting 2012 staan nu echter wel 2 effectindicatoren namelijk:

- aantal arbeidsplaatsen basis 2009 (BIRO/LISA): 5.815, verwachte ontwikkeling tot 2015: 5.932
- aantal bedrijfsvestigingen basis 2009 (BIRO/LISA): 1.122, verwachte ontwikkeling tot 2015: 1.132

Indien dit toegespitst kan worden op de industrieterreinen De Veldkamp en De Molenkamp, dan zou er een start zijn met betrekking tot effectmeting.

In de begroting 2012 is tevens een prestatie-indicator opgenomen namelijk jaarlijks 2,5 hectare te verkopen over de periode 2011 t.e.m. 2015, Nulmeting is 0,17 hectare voor 2010 (eigen interne meting)

4.5 Rol raad

Norm: de raad vult zijn kaderstellende rol voldoende in
De raad vult zijn controlerende rol voldoende in

Bevindingen: de raad heeft zijn kaderstellende rol niet voldoende ingevuld, dit blijkt onder andere uit het niet voldoende Smart formuleren van de doelen. De controlerende rol van de raad wordt echter wel goed opgepakt.

Toelichting: bij het formuleren van het beleid heeft de raad alleen de uitgifte in hectares voldoende SMART geformuleerd, daardoor is het ook niet mogelijk om op alle punten de realisatie van het beleid expliciet te toetsen. Ook een concreet onderzoek of er behoefte was aan een dergelijk bedrijventerrein, is niet gedaan. De reden daarvoor was dat de behoefte aan een dergelijk bedrijfsterrein is afgeleid van de toenmalige lijst van gegadigden.

Wel krijgt de stand van zaken m.b.t. de bedrijventerreinen de Veldkamp veel aandacht van de raad, de raad zit er bovenop naar alle waarschijnlijk door de grote risico's die er ontstaan door de vertraagde uitgifte. Voor wat betreft de herstructurering is het beleid nog niet ingevuld en krijgt de raad nog de gelegenheid om de kaders duidelijk af te bakenen.

5. Aanbevelingen

De gemeente Borne heeft binnen de gemeentegrenzen twee bedrijventerreinen: het bestaande bedrijventerrein De Molenkamp en het nieuwe bedrijventerrein Buren. Dit laatste bestond oorspronkelijk uit drie delen: De Veldkamp, Oldhof en De Kluft. De laatste twee delen zijn ondertussen als zachte plannen bestempeld en zullen voorsnog niet ontwikkeld worden. Hierna zullen we het dan ook voor het nieuwe terrein De Veldkamp en het bestaande terrein De Molenkamp hebben.

Nieuwe bedrijventerrein De Veldkamp: duidelijk is dat de verkoop van industrieterrein stagneert zowel regionaal als plaatselijk. Dit is vooral het gevolg van de economische situatie, maar het effect op de grondexploitatie is fors.

Toch willen we ook wijzen op een aantal zaken in de voorbereiding die invloed hebben gehad op het geheel:

- er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de concrete behoefte aan bedrijfsterreinen, er was wel een grote lijst met gegadigden bij de start van het project, maar de vraag is of dat voldoende onderbouwing is van de aanwezige behoefte aan bedrijventerreinen.
- het niet realiseren van de gestelde tijdsplanning, waardoor de uitgifte van gronden op De Veldkamp circa 5 jaar later startte dan gepland.
- de oorspronkelijke ramingen werden overschreden o.a. de aanleg van de Amerikatunnel
- de extra ontsluiting d.m.v. bijvoorbeeld een Zuidelijke randweg is nog niet gerealiseerd. Het initiatief daartoe is laat opgestart. Dat betekent dat momenteel de enige ontsluiting via de Amerikatunnel is en die is kwetsbaar door verkeersproblemen bij Ikea, Mediamarkt c.s.
- de verkoop van de bedrijfsterreinen is in handen gegeven van de gemeente Hengelo
- de gemeente Hengelo heeft zelf ook een soortgelijk industrieterrein ontwikkeld heeft (Oosterveld).

Samenwerking met omliggende gemeenten heeft een positief effect op het totale bedrijventerreinenbeleid, maar daarin dienen de Bornse belangen goed gewaarborgd te worden. Dit zou kunnen in Netwerkverband, maar opschaling naar de regio (Twente) zou onderzocht dienen te worden.

Voorafgaande geeft ons aanleiding de volgende aanbevelingen te doen, waarbij daar waar van belang conclusies uit het provinciale onderzoek zijn verwerkt:

Aanbeveling 1: voordat in de toekomst dergelijke projecten in gang gezet worden, wordt eerst een behoefte onderzoek gedaan. Voor bedrijfsterreinen is dit verplicht gesteld door de provincie, maar het geldt evenzeer voor andere grote projecten.

Aanbeveling 2: bij komende grote projecten vanaf de start werken met goed realiseerbare plannings onder meer op het gebied van de voorbereidingstijd en de financiën

Aanbeveling 3: de ontsluiting van De Veldkamp dient met spoed geoptimaliseerd te worden

Aanbeveling 4: samenwerking met andere gemeenten continueren, in elk geval in Netwerkstad, onderzocht zou kunnen worden of opschaling tot de regio Twente haalbaar is. In dit verband is het interessant dat in het provinciale onderzoek wordt aanbevolen om de procedure van afstemming van bedrijventerreinvisies door buurgemeenten op korte termijn te evalueren.

Aanbeveling 5: naast verantwoording over de grondverkoop en de financiën (grondexploitatie) is het van belang om de maatschappelijke effecten te volgen bijvoorbeeld hoe staat het met de coöperatie voor het parkmanagement, hoeveel bedrijven er zijn er en hoeveel werkgelegenheid er is op De Veldkamp.

Bestaande bedrijventerrein De Molenkamp: met de provincie Overijssel is een convenant afgesloten, waarvan de herstructurering van De Molenkamp voor 2013/2015 onderdeel uitmaakt. Voor deze herstructurering kan gebruik gemaakt worden van de conclusies uit dit onderzoek onder meer gebruik maken van aanwezige netwerken (o.a. de HMO betrekken bij de herstructurering) en kaders SMART vastleggen (met name de beoogde ruimtewinst).

Aanbeveling 6 : voor de herstructurering Molenkamp de kaders tijdig en SMART vastleggen, zodat dat duidelijk waarover het college verantwoording aan de raad dient af te leggen. De financiering en de rol van het bedrijfsleven zal hier ook onderdeel van dienen uit te maken.

Algemeen:

Gezamenlijk met de andere rekenkamer(commisseries) is geconstateerd dat het duidelijk dient te zijn waarover we het hebben, aanbevolen wordt om IBIS leidend te laten zijn voor de monitoring, het is dan ook van belang om de IBIS bestanden goed en eenduidig bij te houden. Naast gegevens over het aantal hectares worden als mogelijke andere effectindicatoren aanbevolen: vestigingsklimaat, ruimtelijke kwaliteit en leegstand.

Een aantal beleidsinstrumenten blijkt in de praktijk onder druk te staan, zoals de SER-ladder, gemeentelijke co-financiering, verevening en grondprijsmethodiek. Aan de provincie wordt geadviseerd hierop extra toezicht uit te oefenen.

Tenslotte wordt aanbevolen om te trachten veroudering van bedrijventerreinen te voorkomen. Dit kan ondermeer door het ondersteunen van parkmanagement.

Aanbeveling 7: anticiperen op mogelijk aangescherpt provinciaal beleid zoals monitoring via IBIS, bijhouden van leegstand, toepassen SER-ladder en blijven ondersteunen van parkmanagement.

Maart 2012 © Rekenkamercommissie Borne

Bezoekadres: Rheineplein 1, 7622 DG Borne
Postadres: Postbus 200, 7620 AE Borne

www.borne.nl



G E M E E N T E B O R N E