

Uitvoeringskader Parkmanagement West-R 2025-2030.

(bij de Samenwerkingsovereenkomst Parkmanagement Leisurpark West-R 2025-2030)

1. Inleiding.

In 2022 heeft de gemeente Roosendaal in samenwerking met Ondernemersvereniging De Stok en Designer Outlet Roosendaal vanuit een reeds lang gekoesterde wens opdracht verstrekt aan het Bureau Innoverend Werken om de mogelijkheden voor een publiek-private samenwerking in de vorm van parkmanagement te onderzoeken. De concrete aanleiding hiervoor was de vastgestelde gebiedsvisie voor het leisurpark en de gezamenlijk ambitie om deze visie en andere wensen gezamenlijk op te pakken en daarmee de noodzakelijke impulsen aan het gebied te kunnen geven. Eind 2022 stemden de ondernemers in het gebied in met de door Innoverend Werken gepresenteerde opzet en reserveerde de gemeente voor de komende jaren de hiervoor gevraagde en benodigde middelen.

In het Plan van Innoverend Werken is op basis vele gesprekken met de diverse ondernemers in het gebied niet alleen een aantal activiteiten in het kader van het parkmanagement benoemd, maar ook de financieringsbehoefte voor de komende jaren geraamd. Daarnaast is een voorzet gegeven voor de organisatie- en financieringsopzet.

Tussentijds is ook een beroep gedaan op de Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal om een rol te vervullen als fondsbeheerder.

In 2024 is in opdracht van de gemeente en in samenspraak met de ondernemers in het gebied begonnen met de publiek-private samenwerking in het leisurpark. Het betrof o.a. de inhuur van de parkmanager, het verkrijgen van het Keurmerk Veilig Ondernemen, het ontwikkelen van een marketingconcept en de inzet van een parkranger.

Dit heeft geleid tot het voorliggende uitvoeringskader, de onderlegger / het gedragen businessplan waarnaar in de formele samenwerkingsovereenkomst tussen de vier partijen Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal (SOFR), Ondernemersvereniging De Stok (ODS), Designer Outlet Roosendaal en de Gemeente Roosendaal (gemeente) wordt verwezen.

Dit businessplan geeft aan op welke wijze de partijen vorm en inhoud willen geven aan het parkmanagement. Dit businessplan fungeert tevens als onderlegger van de publiek-private samenwerking zoals geregeld in de Samenwerkingsovereenkomst Parkmanagement Leisurpark West-R. Dit businessplan vormt voorts de basis voor het jaarlijks te actualiseren uitvoeringsprogramma van het parkmanagement.

2. Doelen en taken van het parkmanagement.

De gemeentelijke doelstellingen voor het leisurpark komen voort uit de ruimtelijk-economische opgave voor dit gebied, zoals verwoord in:

- de regionale Position Paper Sterke Steden W-Brabant (2021), waarin het gebied samengevat is gepositioneerd als:

- een bestemming van formaat (met jaarlijks miljoenen bezoekers)
- een gebied voor optimaal funshopen (naast de binnenstad); gecombineerd met leisure functies die op de locatie aanwezig zijn.

- de Omgevingsvisie "Roosendaal Verbonden Stad" (2021), waarin het gebied een belangrijke rol heeft voor de verdere ontwikkeling van leisure en de volgende doelstellingen zijn gesteld:

- de aanwezigheid van voldoende kritische massa in een heldere en aantrekkelijke structuur (circuitvorming);
- eigen profilering en identiteit om voldoende aantrekkingskracht en beleving te creëren;
- de ruimtelijke component moet aansluiten op het functionele profiel;
- er moet verblijfskwaliteit worden gegenereerd door de aanwezigheid van o.a. rustpunten en horeca;
- goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid;
- mogelijkheden voor de uitbreiding van het Designer Outlet Roosendaal en het toevoegen van Leisure functies.

- de Economische Visie 2040 "Slimme doeners maken de toekomst" (2024), waarin het versterken van de vrijetijdseconomie als speerpunt is opgenomen.

- de Perspectiefschets Urban Leisure Ontwikkeling Roosendaal (ZKA 2021) waarin naast een gemeentebreed ontwikkelingsperspectief voor leisure ook een specifiek ontwikkelingsprofiel voor het leisurepark is geschetst; centraal staat een samenhangende gebiedsontwikkeling van Recreatiepark De Stok (Leisurepark West-R) en Designer Outlet Roosendaal. In potentie kan het gebied zich in de komende 5-10 jaar door ontwikkelen tot één van de grootste leisure-concentraties van Noord-Brabant met naar verwachting 3-4 mln. bezoeken per jaar.

De belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- Gezamenlijke marketing activiteiten (als gebied, maar óók op niveau van gem. Roosendaal);
- Eén herkenbare naam voor het hele gebied die ook recht doet aan de belangrijkste spelers in het gebied;
- Eén organisatie van eigenaren/ exploitanten voor het hele gebied met heldere afspraken over aanbod/ 'assortiment' en randvoorwaarden als service en veiligheid
- Doorontwikkeling succesvolle en vervanging of vernieuwing slechtlopende of niet passende activiteiten
- Uitbreiding en verbetering ontsluiting en parkeren alsmede een betere bereikbaarheid met OV en fiets
- Aantrekkelijkere en groenere ambiance voor het hele gebied.

- De ruimtelijke vertaling van bovenstaande betreft de vastgestelde Gebiedsvisie Leisurepark Roosendaal (2022). Voor de verdere inrichting van het gebied zijn de volgende pijlers gesteld: van introvert naar extravert, één samenhangend gebied, het landschap als basis en het gebied beter toegankelijk.

Deze zijn voor een aantal deelgebieden verder uitgewerkt (Beekzone, Entree en recreatief transferium, Boulevard, Leisurehof en Visvijver, Noordelijke Kop en Zuidelijke Kop.

- De ruimtelijk-functionele vertaling in de verbrede Ontwikkelvisie Leisurepark Roosendaal (2025) vormt de leidraad voor de verdere ontwikkeling en planologie van het gebied. Daar waar de ontwikkelvisie en de voornoemde gebiedsvisie niet geheel in lijn zijn gaat de ontwikkelvisie voor.

De ontwikkelvisie is ook een uitwerking van de Roosendaalse Kwaliteitssprong RSD40 en het daarin opgenomen gebiedspaspoort voor het leisurepark.

- In 2025 is het marketingconcept West-R uitgewerkt voor het gebied dat mede de basis zal vormen voor de verdere vormgeving, inrichting en marketing van het gebied.

- In het Collegeprogramma Zij Aan Zij wordt met de pijler "Ruimte voor Ontspanning En Vermaak" prioriteit gegeven aan de leisureontwikkeling. De uitvoering van de gebiedsvisie Leisurepark, in nauwe samenwerking met de ondernemers, is daarbij specifiek benoemd. In de begroting zijn daarvoor middelen opgenomen.

- Bovenstaande doelstellingen en ambities zijn mede het gevolg van het initiërende Masterplan De Stok van Ondernemersvereniging De Stok waarin de wensen en initiatieven van de ondernemers in Leisurepark West-R en die van het Designer Outlet gebundeld werden in een actiegerichte aanpak.

- Reeds in 2021 is in een intentieovereenkomst vastgelegd om samen op te trekken in o.a.:

- het wegnemen van de parkeermogelijkheid in de zijbermen in het Gebied met het oog op een betere doorstroom van het verkeer binnen het Gebied,
- het plegen van overleg over en het zoeken van compensatie van de parkeerplekken die als gevolg van het wegnemen van de parkeermogelijkheid in de zijbermen verdwijnen;
- het onderzoeken van de mogelijkheid tot betaald parkeren in het Gebied.
- het zichtbaar maken van de recreatievijver vanaf de straatkant;
- de mogelijke invoering van een Parkmanagement voor het gebied op basis van een gezamenlijk businessplan.

- In 2022 zijn op basis van de onderliggende doelen en ambities de mogelijkheden en taken voor een parkmanagement door Innoverend Werken verkend. De conclusies en aanbevelingen van deze verkenning vormen de basis voor het voorliggende uitvoeringskader en businessplan.

2.1 ALGEMENE OPGAVEN EN TAKEN.

Voortschrijdende planvorming en uitvoering.

Het parkmanagement wordt gefundeerd op het voorliggende uitvoeringskader en businessplan. De meeste deelopgaven vergen nog verder onderzoek en voorbereiding. Een aantal deelopgaven is in de aanloopjaren 2024 en 2025 reeds opgepakt. Het uitvoeringskader zal als meerjarenplan daarom jaarlijks (en desgewenst tussendoor) moeten worden bijgesteld en waar mogelijk ook geconcretiseerd. Daarbij zal het parkmanagement moeten adviseren en rapporteren aan de stuurgroep over geplande acties en nieuwe en gewenste ontwikkelingen die zich voordoen. Voorstellen tot planwijziging vergen een goede onderbouwing. Dit is ook nodig om jaarlijks de concrete uitvoeringsplannen (met begroting) voor het komende jaar op te stellen. Dit is ook nodig om de samenwerkende partners te adviseren over de aanvullende en benodigde investeringsplannen.

Bewaking voortgang en monitoring.

Naast de voortdurende terugkoppeling van de voortgang van de uitvoering is het wenselijk om ook de effecten hiervan te monitoren. De samenwerkende partijen willen met elkaar bezien of en zo ja op welke (praktische) wijze en met welke indicatoren hiervoor een monitor kan worden ingericht. De monitor biedt de sturingsinformatie die wenselijk is voor de jaarlijkse bijsturing van de plannen.

Communicatie en informatieservice naar achterban (behoud van/ uitbouwen van draagvlak).

Het parkmanagement zorgt via moderne communicatiekanalen voor een voortdurende update van de laatste en komende ontwikkelingen in het leisurepark. Het gaat om het interne netwerk maar ook om het bouwen van breed netwerk, het delen van kennis, het promoten van de samenwerking, het bieden van service naar ondernemers en daarmee het voortdurend zorgen voor loyaliteit naar en draagvlak voor het parkmanagement. In 2024 is reeds gestart met een eigen Channels-kanaal.

2.2 INHOUDELIJKE OPGAVEN EN TAKEN.

Veiligheid.

Een goede veiligheid is van belang voor bezoekers, medewerkers en de ondernemers/pandeigenaren. In een veilige omgeving is het prettig ondernemen, werken en vertoeven. Het gevoel van veiligheid en absolute veiligheid kan sterk verbeterd worden door inrichtingsmaatregelen en toezicht (zowel via camera's als fysieke aanwezigheid). Dit moet leiden tot het verdringen van ongewenste bezoekers en ongewenste (criminele) activiteiten overdag en in de nacht. Samenwerking op het gebied van Veiligheid met alle betrokken instanties kan structureel worden geborgd door het Keurmerk Veilig Ondernemen. Inmiddels is het keurmerk verleend en gestart met de samenwerking. Ondernemers, eigenaren, gemeente, politie en brandweer hebben zich gecommitteerd tot hechte samenwerking. Middels een Plan van Aanpak werkt het parkmanagement aan de aandachtspunten. Dit Plan van Aanpak en de resultaten worden 3 jaarlijks getoetst middels een KIWA audit. In 2024 is ook gestart met de inzet van een parkranger.

Kwaliteit van het openbaar gebied.

Een goede omgevingskwaliteit vergt een betere en aantrekkelijke inrichting maar ook een goed beheer ervan. Dat betreft:

- Het schoon houden van het Leisurepark. Inrichtings- en onderhoudsmaatregelen moeten er voor zorgen dat er geen sprake is van rondslingerend afval, zwerfvuil en dergelijke. Een propere omgeving vormt de basis voor een aangename aanwezigheid. Gastvrijheid en Uitstraling vormt een twee-eenheid. Dit betreft de eerste indruk vanaf de entree tot en met het verlaten van het park. Het gevoel van "hier wil ik zijn" tot en met "hier komen we snel weer terug".
- Het onderhoud van het groen; dit staat nu nog met weinig prioriteit in het gemeentelijke onderhoudsplan. De ambities in deze liggen in het leisurepark veel hoger. Om deze reden zal bezien worden in welke mate deze taak kan worden overgedragen en opgepakt.
- Het gebied moet in lijn met de gebiedsvisie ook aantrekkelijker en recreatief worden ingericht.

Dat betekent voor de kortere termijn o.a. :

- o dat er fysieke wijzigingen gewenst zijn langs de toegangsweg; geen auto's maar fraaie bermen met meer groen, kleurrijker en duurzamer. Deze omvorming heeft qua aanleg een behoorlijke impact op de begroting, maar zal na de aanleg beperkt worden door alleen de onderhoudskosten. De parkeervakken langs de weg zijn daardoor niet meer gewenst. Dit wordt verder vormgegeven binnen de verkeers- en parkeeropgave.

- dat de visvijver meer zichtbaar gemaakt wordt vanaf de entreeweg (door dunning van de groenstrook) en daarna ook open gehouden wordt; dat ook de visvijver volgens het zoneringsplan opnieuw wordt ingericht.
- dat het gebied waar mogelijk (grote parkeerplaats) ook functioneel verder wordt ingericht en dat de uitbreidingsmogelijkheden in Vinkenbroek worden verkend.
- dat de entree wordt verbeterd; het liefst met een aantrekkelijk en markerende landmark (recreatietransferium).
- dat ook gezien wordt of de toegangspoort onder de A17 kan worden verfraaid.
- dat in lijn met de gebiedsvisies ook toeristische-recreatieve verbindingen worden gemaakt.
- dat het wandelpad langs de beek recreatief wordt verbonden (Laantje van Sieben) met de visvijver. Inmiddels is hiervoor reeds een oversteek van de boulevardweg gerealiseerd. Hiermee willen we ommetjes creëren in het gebied.
- dat er een toeristisch overstappunt wordt ingericht bij de beek ten westen van de skydive en de fietsverbinding hier naar toe wordt verbeterd.
- dat er in algemene zin een gewenste beeldkwaliteit wordt gevormd voor de verdere inrichting van het gebied. De ontwikkelvisie en het marketingsconcept West-R vormen hiervoor de basis.

Voor de langere termijn zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor:

- een noordelijke wandel- en fietsroutes richting Spoor C (Vlietpark) en het noordelijk buitengebied.
- een recreatief (mede)gebruik en/of landschappelijke opwaardering van de vloeivelden.
- een nieuwe directe (fiets)verbinding met de wijken Westrand, Weihoek en Tolberg (verbinding over A17 en/ of onder A58)
- een recreatieve waterverbinding naar de Vliet/ Spoor C.

Toekomstbestendigheid en Duurzaamheid.

Met betrekking tot Toekomstbestendigheid en Duurzaamheid zijn er kansen om aan te sluiten bij bestaande initiatieven zoals de Coöperatie Energie Handelsplatform Roosendaal. Ook de ligging dicht bij Pre Zero maakt Leisurepark West-R interessant om te onderzoeken of er gebruik gemaakt kan worden van restwarmte. Met betrekking tot klimaatadaptatie kan er o.a. ingezet worden op Duurzaam Groen, Biodiversiteit, etc. Ook hiervoor zijn succesvolle voorbeelden te vinden in Roosendaal e.o. waaruit kennis en ervaring gehaald kan worden. Datzelfde geldt voor de mogelijkheden op het gebied van circulariteit. De ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn.

Parkeren en verkeer.

In het gebied is sprake van een forse parkeeropgave. Het betreft een optelsom van de onderstaande parkeervraag.

- Het opheffen van het langsparkeren aan de entreeweg is niet alleen gewenst om het verstorende beeld op te lossen; het is daarnaast van belang voor de verbetering van de doorstroming van het verkeer, omdat er niet gewacht moet worden op parkerende auto's. Dit vergt wel een alternatieve parkeercapaciteit.
- Het parkeren op Leisurepark West-R kan niet los worden gezien van de parkeeropgave bij het Outlet. Indien er op het Leisurepark gratis geparkeerd kan worden zal een aantal bezoekers van het Outlet deze parkeerplaatsen gebruiken. De grote parkeerplaats is bovendien van belang voor het piek-parkeren. Het is wenselijk om deze parkeerbehoefte elders aan te bieden.
- Ook de parkeervraag vanuit de diverse leisure-aanbieders in het gebied dient adequaat ingevuld te worden. Nieuwe ontwikkelingen als de komst van Otium hotel maken de parkeervraag nog groter.
- Gemeente, Designer Outlet Roosendaal en Ondernemersvereniging De Stok dienen het parkeervraagstuk gezamenlijk adequaat op te lossen. Het gaat daarbij niet alleen om voldoende plaatsen, maar ook over de vraag of deze nog steeds gratis aangeboden kunnen worden. Het vergt, afhankelijk van de oplossing wellicht ook een aanzienlijke investering.
- Voor de huidige medegebruikers van de grote parkeerplaats (salonwagens kermis, circus) wordt (door de gemeente) een andere locatie gezocht.
- Tot slot is er behoefte aan een specifieke parkeervoorziening of afzetplek voor touringcars en een kiss & ride plaats bij de centrale entree van het Designer Outlet Roosendaal.

- Het wijzigen van de parkeerstructuur geschiedt overigens pas na instemming van de in deze formeel samenwerkende partijen.

Bereikbaarheid en verbinding met de andere leisuregebieden.

Naast de vindbaarheid (zie "Marketing"), de toegankelijkheid, de uitstraling en gastvrijheid gaat het primair om het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied en de verbinding met de andere leisure-gebieden. Het gaat om:

- Het bewerkstelligen van een aantrekkelijke onderlinge verbinding van de bedrijven in het leisurepark; de boulevard vormt de centrale verbindingssas, de te realiseren recreatieve paden vormen een alternatieve optie. Daarnaast worden alternatieve opties als zelfrijdend vervoer of een verbindende stoeltjeslift toegejuicht
- Realisatie van een aantrekkelijke, duurzame verbinding van het leisurepark met de Roosendaalse binnenstad, Spoor C (het Vlietpark) en het NS station; dit is belangrijk om de leisurestad Roosendaal een positieve impuls te geven en de onderlinge bereikbaarheid te versterken. Het gaat niet alleen om een fysieke verbinding maar ook om de functionele versterking van elkaars activiteiten en de ontwikkeling van gezamenlijke acties. De komst van het hotel biedt bezoekers de mogelijkheid meerdere dagen aanwezig te zijn en daarbij ook de andere gebieden te bezoeken. Het unieke totaal-aanbod geeft jong en oud de mogelijkheid om gezamenlijk aanwezig te zijn waarbij een diversiteit van interesses ingevuld kunnen worden. In 2025/2026 zullen in een pilot met pendelbusjes tussen West-R (DOR) en de stad de mogelijkheden verkend worden.
- De komst/ aanwezigheid van deelvervoer en verbetering van het openbaar vervoer zal de bereikbaarheid verder moeten vergroten.

Marketing

Het parkmanagement zorgt ook voor een collectieve aanpak van de marketing van het leisurepark; daarin wordt nauw samengewerkt met Roosendaal Citymarketing.

Het gaat daarbij o.a. om de volgende activiteiten:

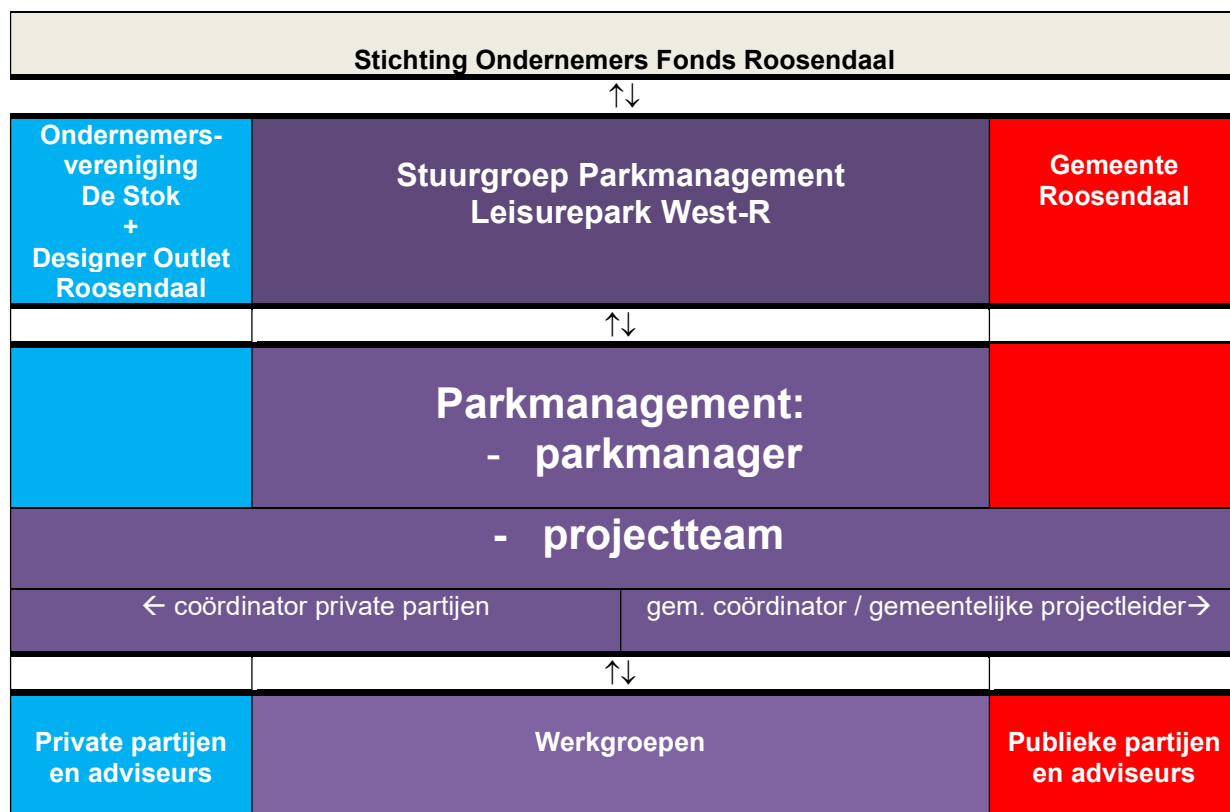
- de ontwikkeling en vormgeving van een eigen logo en huisstijl (indien mogelijk in lijn met de herkenbare lijn van Roosendaal Citymarketing) en verdere branding van het gebied. Inmiddels is met de ontwikkeling van marketingconcept West-R een duidelijke koers bepaald.
- Bijzondere aandacht is nodig voor de dubbele herkenbaarheid als leisure- en retailpark (vanwege het funshoppen bij het Designer Outlet Roosendaal).
- een (herkenbare) aantrekkelijke aankleding van het leisurepark (dressing). De openbare ruimte moet er voor de bezoekers aantrekkelijk uit zien. Het kan bijvoorbeeld gaan over bloembakken/ hanging baskets, vlaggen en banieren, die ook voor een meer uniforme uitstraling kunnen zorgen.
- In de nieuwe merklijn is reeds een nieuwe signing naar de aanwezige bedrijven ontwikkeld en geplaatst.
- Doelgerichte marketingcampagnes gericht op de consument (lokaal, (boven)regionaal en mogelijk ook België en de toerist in Zeeland). Het gaat om het werven van nieuwe klanten, maar ook om klantenbinding, loyaliteit, beleving en trots. Vanuit synergieoverwegingen werkt het leisurepark ook samen met de andere leisure-gebieden en de regio en wordt waar mogelijk ook meegelift met de campagnes en producten van citymarketing en het DOR.
- Naast deze campagnes gericht op de consument zullen ook producten in de sfeer van business to business (bleisure) ontwikkeld worden, opdat ook het bedrijfsleven met haar personeel, leveranciers en klanten de weg naar leisurepark zal vinden.
- Met specifieke activiteiten en evenementen worden vooral op speciale dagen de campagnes ondersteund.
- Onderdeel van de marketing is ook de mogelijke plaatsing van (exploitabele) outdoor reclamewanden, -zuilen, -borden e.d.. Dit zal in samenhang met het gemeentelijke beleid in deze geschieden.

3. Organisatie.

Het parkmanagement geschiedt in de vorm van een publiek-private samenwerking. Namens de private partijen zijn Ondernemersvereniging De Stok en Designer Outlet Roosendaal de primaire samenwerkingspartners van de gemeente Roosendaal. De partijen kiezen voor:

- een publiek-private samenwerking op basis van een samenwerkingsovereenkomst,
- gericht op de gezamenlijke uitvoering van dit Uitvoeringskader / Businessplan.
- voor een periode van minimaal 5 jaar,
- met de inzet van een structureel, collectief te voeden, ondernemersfonds;
- waarbij voor het beheer van het fonds en de opdrachtverstrekking naar derden gebruik wordt gemaakt van de rechtspersoon en diensten van de Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal;
- opdrachtverstrekking aan een parkmanager die zowel het proces bewaakt als de uitvoering van een aantal nog nader te bepalen activiteiten voor het parkmanagement verzorgt;
- de inrichting van een projectteam met leden (ondernemers en gemeente) die samen met de parkmanager zorgen voor de aanpak van de onderliggende opgaven zoals beschreven in hoofdstuk 2. De parkmanager coördineert het projectteam.

De formele zeggenschap ligt bij de bestuurlijke vertegenwoordiger van Ondernemersvereniging de Stok (de voorzitter), de vertegenwoordiger namens het Designer Outlet Roosendaal en de bestuurlijke vertegenwoordiger van de Gemeente Roosendaal (de wethouder economie). Zij doen dat op basis van de besluitvorming die in de eigen achterban heeft plaatsgevonden. De gemeente en de gezamenlijke ondernemers hebben evenveel zeggenschap. Voor ODS is daarbij ook de stemverhouding op basis van de financiële inbreng van de leden (ondernemers) van belang, zoals door hen overeengekomen in de algemene ledenvergadering van 14 december 2022. Deze bestuurders/ vertegenwoordigers kunnen zich in de stuurgroep laten ondersteunen. Voor toelichting en advies is ook het projectteam aanwezig. SOFR bewaakt hierbij de goede gang van zaken. De parkmanager bereidt in samenwerking met het projectteam de Stuurgroep voor. Het projectteam zorgt voor de inhoudelijke voorbereiding van de verschillende opgaven. Voor speciale opgaven kunnen aparte werkgroepen worden gevormd.



De Stuurgroep Parkmanagement Leisurepark West-R herijkt jaarlijks in samenspraak met SOFR en de overige aanwezigen dit uitvoeringskader en neemt gezamenlijk door de vaststelling van de jaarbegroting de primaire besluiten over de inzet van middelen. Deze afgevaardigden en/ of bestuurders leggen met het geactualiseerde uitvoeringskader en het jaarverslag, jaarlijks verantwoording af aan hun eigen achterban. De stuurgroep komt minimaal 4x keer per jaar bijeen.

De Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal :

- beheert als rechtspersoon het ondernemersfonds,
- bewaakt de inzet van middelen op basis van de vastgestelde jaarbegroting,
- verricht op aanwijzing van het parkmanagement de betalingen en ontvangt de bijdragen aan het ondernemersfonds; kan derhalve niet vrij beschikken over deze middelen;
- verzorgt namens de Stuurgroep Parkmanagement Leisurepark West-R de formele opdrachten aan derden en
- legt met de jaarrekening verantwoording af aan de Stuurgroep Parkmanagement Leisurepark West-R.

De stichting past hiervoor haar statuten aan en biedt in haar bestuur ook ruimte voor een vertegenwoordiging vanuit het leisurepark.

Het Parkmanagement Leisurepark West-R bestaande uit de parkmanager en het projectteam gaat aan de slag met de opgave zoals beschreven in hoofdstuk 2 en daarin genoemde onderliggende stukken. Het parkmanagement legt daarvoor in de praktijk verantwoording af aan de stuurgroep.

Om concreet uitvoering te geven aan de verschillende taken en ambities kunnen diverse werkgroepen, worden ingesteld welke:

- enerzijds met een duidelijke opgave worden aangestuurd vanuit het parkmanagement,
- anderzijds met eigen initiatief sturing kunnen geven aan zowel de invulling als de specifieke uitwerking van het businessplan en het jaarlijkse uitvoeringsprogramma,
- divers, afh. van doelstelling, benodigde vakdisciplines, competenties en betrokkenheid worden ingericht, dus eventueel ook met buitenstaanders;
- voor de concrete uitvoering van acties een beroep doen op het parkmanagement; zeker bij inschakeling van (onder)aannemers of andere partners in de uitvoering.

4. Financieringsbehoefte/ meerjarenbegroting.

In de verkenning van Innoverend Werken is een conceptbegroting opgenomen. Deze, de in het aanloopjaren 2024 en 2025 opgedane ervaringen en de nadere taakopgave zoals beschreven in Hoofdstuk 2 vormen de basis voor de (meerjaren)begroting opgenomen in bijlage 1. Deze begroting moet nog verder worden uitgewerkt en worden verbijzonderd over de komende jaren

Voor grote investeringen, zoals bijvoorbeeld een mogelijk gebouwde parkeervoorziening biedt het parkmanagement en het daarvoor ingerichte ondernemersfonds primair geen middelen. Hiertoe zal altijd een aparte exploitatieopzet gemaakt moeten worden, waarbij bezien zal moeten worden wie vanuit welk belang de exploitatie kunnen en willen dragen.

Wat betreft personele kosten wordt alleen rekening gehouden met de inzet van de parkmanager voor circa 12 uur per week. Alle overige personele kosten in de publiek-private samenwerking zijn voor eigen rekening van de samenwerkende en participerende bedrijven en de gemeente; deze blijven derhalve buiten de begroting van het parkmanagement. Voor de parkmanager is een bedrag nodig van ruim € 50.000,-/ jaar.

De ontwikkelkosten van het marketingplan zijn net als andere kosten in 2024 en 2025 voorgeschoten door de gemeente; deze gemaakte kosten worden niet meer verrekend en zijn dus niet meer in de begroting opgenomen. Deze kosten worden wel beschouwd als de evenredige inbreng vanuit de gemeente. Voor de overkoepelende marketing zal in de kostensfeer ook synergie gezocht worden (minder kosten/ meer bereik) in het meeliften met andere campagnes.

Voor veiligheid is een bedrag van € 90.000,- opgenomen. Ook hier geldt dat de reeds in 2024 en 2025 door de gemeente gemaakte kosten (inzet parkmanager en ontwikkeling keurmerk veilig ondernemen) niet meer zijn opgenomen, maar wel worden beschouwd als de gedane evenredige inbreng vanuit de gemeente. In de beginjaren zullen hiervoor investeringen moeten worden gedaan; daarna betreft het in deze vooral onderhouds- en vervangingskosten, als ook de kosten van particuliere bewaking.

De kwaliteit van het openbaar gebied betreft deels ook de gefaseerde uitvoering van de gebiedsvisie. De gemeente is reeds begonnen met de voorbereiding van een aantal werkzaamheden. Er zal nog nader overleg plaats moeten vinden over de diverse planonderdelen en de mate waarin deze investeringen in het kader van parkmanagement worden gefinancierd.

Tot slot zijn er ook nog perceptiekosten (die de belastingdienst in rekening zal brengen voor de inning van de reclamebelasting (zie volgende hoofdstuk)) en onvoorziene kosten opgenomen.

Gelet op het karakter van de activiteiten en de financiële verplichtingen die daarvoor aangegaan moeten worden, betreft het een financieringsbehoefte voor een periode van minstens 5 jaar. Het is niet ondenkbaar dat de financieringsbehoefte de komende jaren zal groeien; uitgangspunt is echter dat de jaren 2026 en 2027 relatief meer investeringen vergen en er vanaf 2028 sprake zal zijn van meer structurele beheers- en onderhoudskosten. Voor 2026 is het bedrag van € 300.000,- het uitgangspunt voor de financiering van het parkmanagement. De financiering vanaf 2027 moet nog nader bezien en bepaald worden. In hoeverre deze kosten gemaakt kunnen en mogen worden is echter mede afhankelijk van de aanwezige kostendekking.

De gemeente beschikt voor de uitvoering van specifieke projecten nog over aanvullende middelen die buiten deze begroting zijn gehouden omdat ze onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen en (vooralsnog) niet in het ondernemersfonds voor het parkmanagement worden ondergebracht.

5. Kostendekking

Het parkmanagement kan alleen opereren en succesvol zijn als de benodigde financiële middelen structureel gegarandeerd kunnen worden. De financiering moet niet een voortdurend discussiepunt vormen; de continuïteit dient voorop te staan. Om deze reden dienen de middelen conform de meerjarenafspraken in een ondernemersfonds gebracht te worden. Hiervoor sluit dit gebied zich aan bij de Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal die ook voor andere bedrijventerreinen het ondernemersfonds beheert.

Uitgangspunt is een gelijkwaardige samenwerking op basis van cofinanciering van de kosten van het parkmanagement en derhalve een gelijkwaardige bijdrage in het ondernemersfonds van de ondernemers in het gebied en de gemeente. Daarbij is de volgende bepaald:

- Een reeds voorgeschoten gemeentelijke bijdrage van € 175.000,- in 2024;
- Een reeds voorgeschoten gemeentelijke bijdrage van € 175.000,- in 2025 en
- Een gemeentelijke bijdrage van maximaal € 150.000,- voor 2026 en
- Een nog nader te bepalen gemeentelijk bijdrage vanaf 2027.
- Een vergelijkbare verplichte “gegarandeerde” ondernemersbijdrage.

Daarnaast dragen de partijen vanuit de huidige organisatie ook in personele zin bij aan het parkmanagement.

Voorts is het niet ondenkbaar dat het parkmanagement naar aanvullende inkomsten/kostenbesparingen zal zoeken en dat er bij de uitvoering van verschillende activiteiten en projecten externe (mede)financiering gevonden wordt (bijvoorbeeld via subsidies).

Gemeentelijke bijdrage.

In de gemeentebegroting is tot en met 2026 reeds rekening gehouden met de benodigde jaarlijkse bijdrages. Met de verrekening van de middelen die reeds in 2024 zijn ingezet is de gemeentelijke bijdrage tot 2027 geregeld.

Verplichte ondernemersbijdrage:

In overleg met Ondernemersvereniging De Stok is gebleken dat met vrijwillige ondernemersbijdragen onvoldoende en bovendien geen structurele kostendekking gevonden kan worden; daarbij speelt het freeriders-gedrag een risico. Om deze reden kiest de gemeente voor de invoering van reclamebelasting.

Reclamebelasting kan door de gemeente worden geheven bij bedrijven waar de reclame zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Het is echter ook mogelijk om, zeker in deze situaties, te kiezen voor privaatrechtelijke afspraken zonder belastingheffing. Een partij verplicht zich dan om vrijwillig bij te dragen met eenzelfde bedrag. Vooralsnog is hiervan geen sprake. Het belastinggebied betreft daarmee het hele leisurepark incl. het Designer Outlet Roosendaal.

De benodigde ondernemersbijdrage wordt derhalve verkregen door:

- ➔ De invoering reclamebelasting.
 - De wettelijke basis hiervoor is geregeld in art. 227 van de Gemeentewet.
 - Reclamebelasting wordt al een aantal jaren in de gemeente toegepast, vooral omdat de heffing beperkt mag worden tot een deel van de gemeente (meestal een werklocatie). Dit is in heel Nederland een beproefde financieringsgrondslag voor parkmanagement.
 - De belasting is van toepassing op openbare aankondigingen zichtbaar vanaf de openbare weg;
 - Hieronder vallen: de “echte” reclame-uitingen, vermelding van de bedrijfsnaam of de vermelding van een activiteit;
 - mits deze duurzaam zijn (het geldt dus niet voor een tijdelijk (enkele dagen) bord).
 - De belasting wordt geheven aan de gebruikers van de panden waar de openbare aankondigingen zijn aangebracht.
 - Mits objectief kunnen bepaalde gebruikers worden vrijgesteld.
 - Voor de heffing dient de gemeenteraad een belastingverordening reclamebelasting vast te stellen. Roosendaal heeft een dergelijke verordening die hiervoor wel aangepast zal moeten worden.
 - Het is de gemeente die de belastingheffing en –inning uitvoert. De gemeente heeft de belastingheffing en -inning ondergebracht bij de Belastingssamenwerking West-Brabant.
 - De belastingopbrengst wordt door de gemeente toegevoegd aan de algemene middelen.
 - Deze opbrengst wordt gezien als ondernemersbijdrage. De gemeente maakt een vergelijkbaar bedrag (na aftrek van de perceptiekosten) over naar het ondernemersfonds. Dit bedrag mag vrij voor het parkmanagement worden ingezet.
- ➔ Eventueel een privaatrechtelijke bijdrage vanuit lastig te innen deelgebieden
 - De reclamebelasting beperkt zich tot reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, waardoor deze niet overal geheven kan worden.
 - Om deze reden kan met ondernemers in deze situatie een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten worden. Regeling via een privaatrechtelijke bijdrage is ook een optie om de bijdrage van eigenaren buiten de inning van de reclamebelasting plaats te laten vinden.
- ➔ Tot slot bestaat de mogelijkheid tot de invoering van een BIZ (Bedrijven InvesteringsZone). Hiermee kunnen ook de eigenaren formeel bijdragen aan het fonds. Dit vergt echter een nog te regelen juridische procedure. Vooralsnog wordt geen gebruik gemaakt van dit instrument. Partijen willen de mogelijkheden van dit instrument onderzoeken. Als de invoering van een BIZ haalbaar blijkt dan kan deze financieringsregeling wellicht in plaats treden van de heffing van reclamebelasting.

Bij de kostenverdeling bestaat de mogelijkheden de eigen inbreng van individuele bedrijven (bijv. van personeel, camera's, parkeerbelasting) te compenseren.
Binnen de Ondernemersvereniging De Stok zijn tijdens de ALV van 14/12/2022 afspraken vastgelegd over de stemverhoudingen in relatie tot de belastingbijdrage of particuliere bijdrage in het parkmanagement.

6. Invoering reclamebelasting en storting opbrengst in het Ondernemersfonds.

Geen doelbelasting

De opbrengst van reclamebelasting komt in de algemene middelen van de gemeente en mag vrij worden aangewend door de gemeente, dus ook voor de voeding van het ondernemersfonds. Het betreft dan een gemeentelijke bijdrage in de kosten van het parkmanagement. De wet stelt ook geen eisen aan de besteding van deze gelden.

Draagvlak

Reclamebelasting biedt een bekostigingsvorm waarmee alle belanghebbenden worden verplicht tot meebetalen. Juist omdat de kosten blijkbaar niet op vrijwillige basis te verdelen zijn is het voor de gemeenteraad van belang dat er voldoende draagvlak aanwezig is voor een verplichte heffing. Met andere woorden: de ondernemers moeten het zelf willen; de overheid streeft immers naar vermindering van de administratieve lasten. Overigens worden in deze geen wettelijke eisen gesteld aan de vorm of de zwaarte van deze draagvlakmeting.

Het draagvlak wordt in deze bepaald door de instemming die de Algemene Ledenvergadering van Ondernemersvereniging De Stok heeft gegeven aan het voorstel van hun bestuur om de gemeente te verzoeken om voor het leisurepark een reclamebelastingverordening vast te stellen.

Gemotiveerde gebiedsdefinitie

Reclamebelasting hoeft niet in de hele gemeente te worden geheven en mag dus beperkt worden toegepast in een specifiek gebied. Dit vergt echter wel een objectieve en redelijke rechtvaardiging.

Op advies Ondernemersvereniging De Stok is gekozen voor een duidelijk herkenbare en logische gebiedsafbakening. Het gebied waar reclamebelasting geheven wordt betreft het gebied gelegen tussen de buisleidingstraat, de Wouwbaan en de A17, wat aan de noordzijde begrensd wordt door de daar gelegen vloeivelden..

Tariefdifferentiatie

Om de opnamekosten te beperken wordt er gekozen voor de aanwezigheid van een reclame-uiting, ongeacht de omvang ervan, als grondslag voor de belastingheffing. Op een object of gebouw kunnen meerdere reclame-uitingen aanwezig zijn. Door Innoverend Werken is een tariefdifferentiatie uitgewerkt, gebaseerd op de WOZ-waarde. Onderliggende gedachte daarbij is dat grotere ondernemers hierdoor meer bijdragen dan de kleinere ondernemers.

Het tarief / de aanslag wordt berekend op een staffelpercentage van WOZ-waarde:

- Een basis bijdrage (minimale bijdrage) € 1.500,- per bedrijf
- Een bijdrage 0,6% van WOZ tot een WOZ van € 3.000.000,-
- Een bijdrage 0,3% boven WOZ van € 3.000.000 en onder € 5.000.000,-
- Een bijdrage 0,1% boven WOZ van 5.000.000 tot een maximumbijdrage van € 50K.

Daarbij is het wenselijk dat 60% ten laste van gebruiker en 40% ten laste van de pandeigenaar wordt gebracht. In een aantal gevallen waar eigenaar en gebruiker hetzelfde bedrijf zijn betekent dit dat het bedrijf 100% van het tarief bepaald. In de situatie waar de eigenaar en de gebruiker niet hetzelfde bedrijf zijn kan een probleem ontstaan als de eigenaar niet belastingplichtig is en dus de gebruiker (belastingplichtige) voor 100% wordt aangeslagen. Bij de inning kan dit onderscheid niet worden gemaakt. De gewenste herverdeling van deze ondernemersbijdrage zal derhalve achteraf plaats moeten vinden, opdat de gebruiker nooit meer dan 60% bijdraagt.

Mocht de kostendekking hierdoor een probleem vormen dan:

- zullen de uitgaven beperkt worden;
- zal getracht worden om de bijdrage van de betreffende eigenaar privaatrechtelijk te regelen.
- zal het instrument van de BIZ worden onderzocht op de haalbaarheid in dit gebied.
- zullen in geen enkel geval de kosten per ondernemer meer bedragen dan € 50K.

Op basis van deze tariefstelling is door Innoverend Werken de belastingopbrengst geraamd op een bedrag van ca. € 150.000,- zijnde de ondernemersbijdrage. Met de bijdrage van de gemeente zijn de kosten daarmee gedekt. De tarieven zijn voorsnog relatief hoog vanwege de nu aanwezige hoge investeringsbehoefte. In 2026 zullen de partijen de toekomstige financieringsbehoefte en de financieringsmogelijkheden vanaf 2027 opnieuw bepalen.

Alle bedragen mogen louter worden aangewend voor activiteiten zoals vastgelegd in dit uitvoeringskader en de samenwerkingsovereenkomst

Reclamebelastingverordening.

Om de reclamebelasting te kunnen innen stelt de gemeenteraad de reclamebelastingverordening vast. De aanwezigheid van reclame (zichtbaar vanaf de openbare weg) vormt de grondslag voor de heffing van de belasting en de inning van de belastinggelden. De Roosendaalse belastingverordening dient voor de inning van reclamebelasting in het leisurepark te worden aangepast.

Waarborg inbreng belastingopbrengst in het ondernemersfonds (en gemeentelijke bijdrage).

Om er voor te zorgen dat de belastingopbrengst (minus de perceptiekosten) en de gemeentelijke bijdrage in het ondernemersfonds terecht komen zijn deze verplichtingen vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Ondernemersvereniging De Stok, de gemeente en de Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal. Daarbij is ook gekozen voor een rechtspersoon (Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal) die het fonds gaat beheren.

In deze overeenkomst is o.a. ook de looptijd van minimaal 5 jaar bepaald.

Perceptiekosten.

In de begroting is met een bedrag van € 7.500,- rekening gehouden met de perceptiekosten die door de Belastingssamenwerking West-Brabant in rekening zal worden gebracht. Dit betreft de ambtelijke kosten verbonden aan de uitvoering van de reclamebelastingverordening. Het betreft de volgende posten.

- Inventarisatie:
om de reclamebelasting te kunnen heffen moet een inventarisatie (opname) plaatsvinden van alle belastbare openbare aankondigen. De inventarisatie betreft een overzicht (met foto's) van alle belastbare panden (met gebruikers). Het betreft eenmalige werkzaamheden die kostenneutraal vanwege tijdelijk beschikbare ambtelijke capaciteit uitgevoerd kunnen worden.
- Juridische advisering:
Gelet op de risico's is het verstandig om rekening te houden met de inhuur van juridische expertise bij de behandeling van mogelijk volgende bezwaarschriften en beroepsprocedures bij de belastingrechter. Dit is nader geregeld in de samenwerkingsovereenkomst.
- Jaarlijkse controle:
Het bestand moet jaarlijks (op de vastgelegde peildatum) geactualiseerd worden. Deze jaarlijkse controle zal worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Belastingssamenwerking West-Brabant.
- Heffingskosten:
Het betreft de administratieve lasten verbonden aan het opstellen en verspreiden van de belastingaanslag door de Belastingssamenwerking West-Brabant.
- Inningskosten:
Het betreft de administratieve lasten verbonden aan de inning van de belastinggelden door de Belastingssamenwerking West-Brabant.

De heffing en de inning brengen structurele ambtelijke kosten met zich mee die zoveel mogelijk beperkt zullen worden door automatische incasso. De juridische advisering, jaarlijkse controle, heffing en inning kunnen worden uitgevoerd door de Belastingssamenwerking West-Brabant.

Deze perceptiekosten in deze (m.u.v. juridische advisering) worden ingeschat op € 7.500,- .

Storting van de middelen.

De gemeentelijke bijdrage van € 150.000,- zal aan het begin van het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld voor het fonds. De ondernemersbijdragen/ belastingopbrengsten zullen steeds na de inning na aftrek van de perceptiekosten ter beschikking komen. De verwachte ondernemersbijdrage/ belastingopbrengst zal ook aan het begin van het kalenderjaar door de gemeente worden bevoorschot.

7. Planning.

Invoeringsdatum

De reclamebelasting zal nadat de Raad hiertoe heeft besloten vanaf 2026 worden ingevoerd.

Besluitvormingsproces (college/ raad)

In principe heeft de Algemene Leden Vergadering van de Ondernemersvereniging De Stok al ingestemd met de invoering van parkmanagement onder de genoemde condities. Het jaarlijkse finetunen vergt echter wel een voortdurende terugkoppeling opdat het draagvlak blijft bestaan. Het betrof specifiek ook de invoering van reclamebelasting, inclusief de onderliggende verdeelsleutel. Op basis van dit brede draagvlak onder de leden heeft de Ondernemersvereniging De Stok de gemeente verzocht tot invoering van parkmanagement en reclamebelasting.

De planning is er op gericht dat de gemeenteraad in de 2^e helft van 2025 een besluit zal nemen tot:

- De invoering van reclamebelasting in het Leisurpark Roosendaal d.m.v. de aanpassing van de reclamebelastingverordening,
- Het aangaan van de "Samenwerkingsovereenkomst Parkmanagement Leisurpark Roosendaal" met Ondernemersvereniging De Stok en de Stichting Ondernemers Fonds Roosendaal.

BIJLAGE 1globale conceptopzet – **BEGROTING PARKMANAGEMENT 2026**

	2026	
Organisatiekosten Projectopdracht parkmanager Huisvesting Faciliteiten Interne communicatie (Chainels) Ondernemersbijeenkomsten en representatie		62.500,00
Marketing Conceptbewaking/ promotie/ citymarketing/ Gastvrijheid/ Website onderhoud Signing borden		40.000,00
Veiligheid Keurmerk Veilig Ondernemen Inrichtingsmaatregelen (hekken, camera's, e,d) Toezicht (parkranger)		102.500,00
Kwaliteit Openbare Ruimte Schoonmaken, schoonhouden Vergroening / onderhoud Signing weg/ pand Verlichting/ Inrichting/ aanleg (recreatieve) infrastructuur		70.000,00
Toekomstbestendigheid/ duurzaamheid		10.000,00
Overige kosten/ onvoorzien Opname- en perceptiekosten belastingen Onvoorzien		15.000,00
TOTAAL PER JAAR - gemeentelijke bijdrage - ondernemersbijdrage (= belastingopbrengst)		300.000,00 150.000,00 150.000,00