



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1093422

Projectvoorstel

Onderwerp:

voorstel betreffende Plan van aanpak Revitalisering Harselaar Oost

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het plan van aanpak Revitalisering Harselaar Oost.
2. Hiervoor € 48.000 excl. BTW beschikbaar te stellen ten laste van het budget 6859 Harselaar Oost pva.

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 13 december 2018

Steller: D.A. de Jong

Project: Revitalisering Harselaar Oost

Aantal bijlagen 1

Projectleider

Directeur

Portefeuillehouder

D. Dorrestijn

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

21 DEC. 2018

Nummer op besluitenlijst: 51/26

conform advies

ii

1. Inleiding

Harselaar-Oost is een belangrijk bedrijventerrein voor de lokale economie, maar dreigt minder aantrekkelijk te worden door onder meer ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoals Harselaar-Zuid, toenemende leegstand en verrommeling in de openbare ruimte. Een ander belangrijk punt is de bereikbaarheid van het terrein en de diverse kavels/bedrijven. De infrastructuur is in de loop der jaren niet meegegroeid met het gebruik van het terrein en de bijbehorende verkeersbewegingen.

2. Beoogd effect

Het effect van het uitvoeren van de activiteiten uit het plan van aanpak is dat alle activiteiten een bijdrage leveren aan een vitaal Harselaar. Voor de bedrijven op het terrein, veelal actief in transport, industrie en (groot)handel, is bereikbaarheid vestigingsfactor nummer 1. Daarnaast is een schoon, heel en veilig bedrijventerrein een randvoorwaarde voor bedrijven om goed te kunnen ondernemen. Door op deze aspecten te investeren, zien bedrijven mogelijkheden om door te groeien en zelf te investeren op Harselaar-Oost. In panden en kavels, maar ook in het terrein zelf wat een vitaal bedrijventerrein oplevert dat klaar is voor de toekomst.

3. Argumenten

Het businessplan dat als onderlegger fungeert voor het plan van aanpak beschrijft allerlei verschillende activiteiten die nodig zijn om het bedrijventerrein Harselaar – Oost vitaal te houden. Dit businessplan is tot stand gekomen in samenwerking met een kopgroep die gevormd is uit leden van de BIK en lokale ondernemers van het bedrijventerrein. Ook zijn er bijeenkomsten georganiseerd waarbij alle ondernemers zijn uitgenodigd om input te leveren aan dit businessplan. Het plan van aanpak is het eerste vervolg om te komen tot uitvoering van een aantal activiteiten.

4. Financiën

Voor het uitvoeren van de verschillende onderzoeken en het uitwerken van deze uitkomsten in een ontwerp worden de kosten gedekt uit het budget 6859 Harselaar Oost pva. Dit budget geeft hiervoor nog voldoende dekking.

5. Uitvoering

Grofweg worden de eerste onderzoeken in het eerste kwartaal van 2019 uitgevoerd en worden de uitkomsten daarna uitgewerkt in een ontwerp van de openbare ruimte. Het is de planning om in het derde kwartaal van 2019 met een voorstel richting het college te komen voor de te nemen maatregelen en de daarbij mogelijk financiële dekking.

Voor het benodigde uitvoeringsbudget zal een beleidstoevoeging in de concept-Kadernota 2020-2023 worden opgenomen. Dit zal zijn op basis van een eerste globale raming. Op basis van de nadere uitwerking zal dit in de programmabegroting van 2020 worden overgenomen en zonodig worden bijgesteld, zodat het uitvoeringsbudget vanaf 2020 beschikbaar is.

6. Bijlagen

Plan van aanpak Revitalisering Harselaar oost

Plan van aanpak

Revitalisering bedrijventerrein Harselaar Oost

Opdrachtgever : Directie gemeente Barneveld
Auteur : Reinard de Jong, Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum : 13-12-2018
Versie : 1
Bijlagen : 3
Projectnr. :

Inhoudsopgave

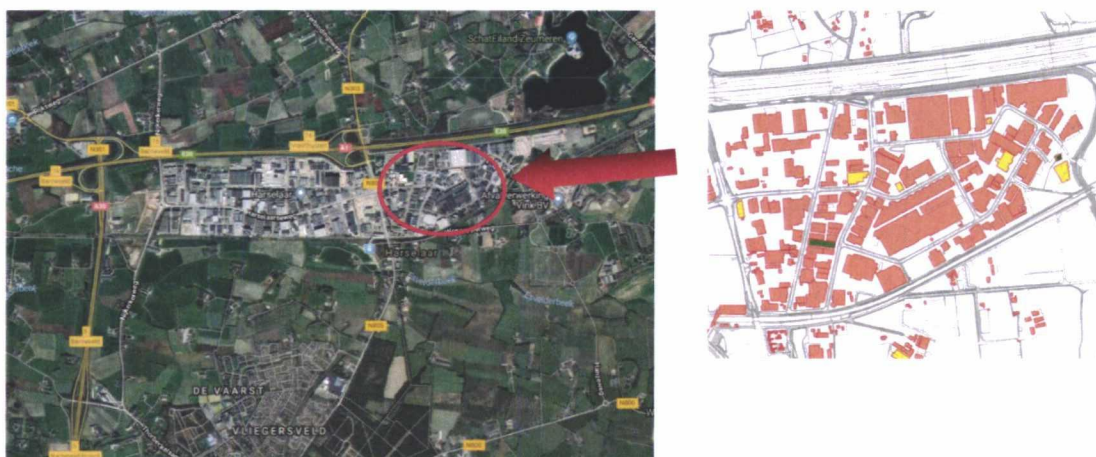
1. Inleiding	4
1.1 Ligging	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Doelstelling project	5
1.4 Doel van het plan van aanpak	5
1.5 Bestaande documenten	6
2. Opdracht	7
2.1 Projectopdracht	7
2.2 Uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren	10
2.3 Risicobeheersing	11
3. Fasering	12
3.1 Activiteiten per fase	12
4. Projectorganisatie en communicatie	13
4.1 Opdrachtgever	13
4.2 Opdrachtformulering	13
4.3 Organisatie	13
4.4 Taken en bevoegdheden	14
4.5 Inzet projectgroep, klankbordgroep en externe adviseurs	15
4.6 Externe partijen	15
4.7 Communicatie	15
5. Planning en begroting	16
5.1 Projectbegroting	16
5.2 Projectplanning en mijlpalen	16

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de voorgeschiedenis van project Revitalisering Harselaar-Oost.

1.1 Ligging

Het bedrijventerrein Harselaar Oost is gelegen ten noorden van de kern Barneveld en ingeklemd tussen de snelweg A1 en de spoorlijn Amersfoort Apeldoorn. De westzijde wordt begrensd door de Baron van Nagelstraat en de oostzijde door de ontwikkeling van bedrijventerrein HarselaarDriehoek.



Afbeelding 1: Locatie en specifieke plek plangebied

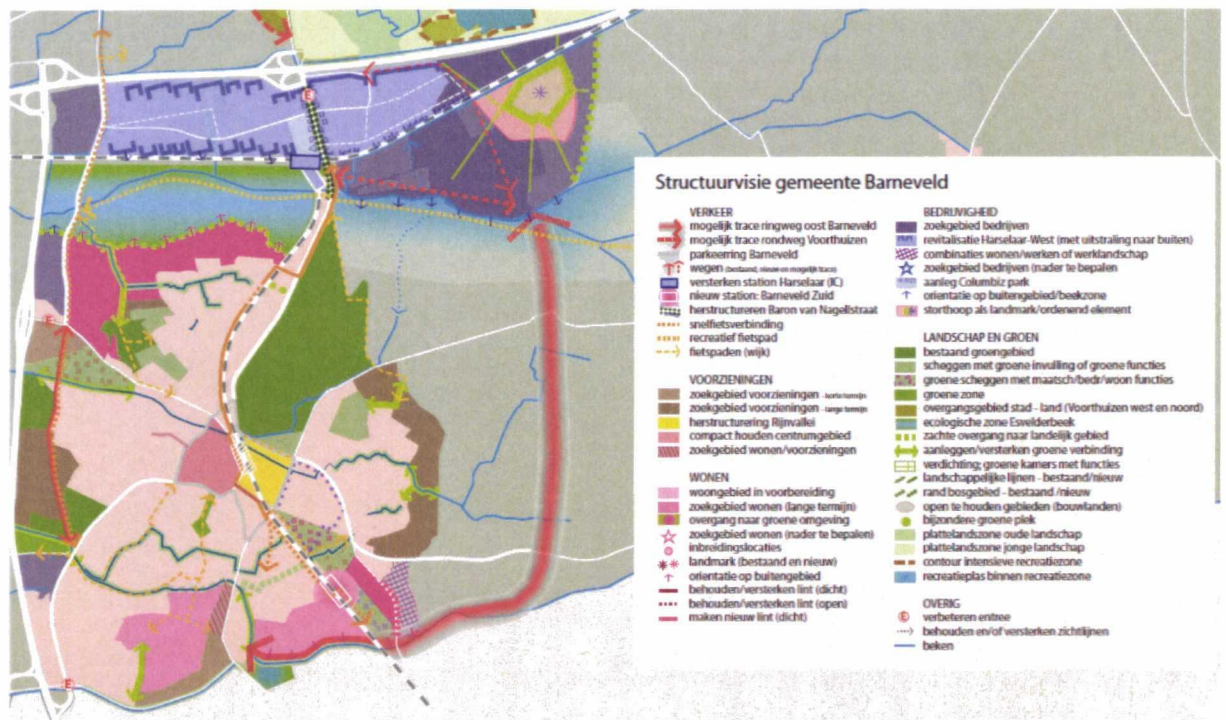
1.2 Aanleiding

Harselaar-Oost is een belangrijk bedrijventerrein voor de lokale economie, maar dreigt minder aantrekkelijk te worden door onder meer ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoals Harselaar-Zuid, toenemende leegstand en verrommeling in de openbare ruimte. Een ander belangrijk punt is de bereikbaarheid van het terrein en de diverse kavels/bedrijven. De infrastructuur is in de loop der jaren niet meegegroeid met het gebruik van het terrein en de bijbehorende verkeersbewegingen.

Voor de bedrijven op het terrein, veelal actief in transport, industrie en (groot)handel, is bereikbaarheid vestigingsfactor nummer 1. Daarnaast is een schoon, heel en veilig bedrijventerrein een randvoorwaarde voor bedrijven om goed te kunnen ondernemen. Door op deze aspecten te investeren, zien bedrijven mogelijkheden om door te groeien en zelf te investeren op Harselaar-Oost. In panden en kavels, maar ook in het terrein zelf. Een proces dat op Harselaar-West bijvoorbeeld ook succesvol is gebleken. Voor HarselaarOost is daarom een businessplan (zie bijlage 1) opgesteld met als doel om een basis te leggen voor gezamenlijke investeringen door zowel gemeente als ondernemers. Dit businessplan geeft aan wat gemeente en ondernemers gaan doen om Harselaar-Oost te versterken Dit businessplan bevat een actieplan met concrete maatregelen en bijdragen die gemeente, eigenaren en investeerders zelf of gezamenlijk kunnen gaan doen om van Harselaar-Oost een toekomstbestendig, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein te maken. Het gaat om maatregelen op het publieke en private terrein. Gericht op een werklocatie waar iedereen een boterham aan kan verdienen, waar het prettig werken is en dat aantrekkelijk is voor huidige en nieuwe vestigers.

Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

Op 22 november 2011 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie is ook voor het bestaande bedrijventerrein Harselaar de revitalisering opgenomen, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

1.3 Doelstelling project

Doelstelling van het project is het uitvoeren van de maatregelen die genoemd zijn in het businessplan "Vitaal Harselaar-Oost" waar de gemeente voor aan de lat staat.

Om dit bereiken zullen eerst de benodigde (vervolg)onderzoeken worden uitgevoerd. In het businessplan worden veel verschillende maatregelen genoemd. Om het project goed op te pakken zal er geprioriteerd worden in de planning voor het oppakken van de activiteiten. Wat binnen dit project wordt opgepakt is verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.

1.4 Doel van het plan van aanpak

Dit Plan van aanpak heeft tot doel het vertrekpunt, de werkwijze en de fasering van het planproces op hoofdlijnen vast te stellen. In het Plan van aanpak zal aandacht worden besteed aan de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het project. Op deze manier wordt voor alle betrokkenen duidelijk hoe er gewerkt wordt en kunnen partijen zich committeren aan de in dit Plan van aanpak beschreven werkwijze. Het Plan van aanpak fungeert met andere woorden als:

- Een spoorboekje dat inzicht geeft in de wijze waarop het project tot stand wordt gebracht.
- Een communicatiemiddel in de richting van de opdrachtgever, belanghebbenden en belangrijke betrokkenen (in de directe omgeving van het project).
- Een kookboek waarbij de juiste ingrediënten worden gebruikt om tot de realisering van het eindproduct te komen.

Met dit Plan van aanpak wordt beoogd om het planvormingsproces duidelijk en gestructureerd vorm te geven volgens de principes van projectmatig werken. Het project is voornamelijk bevestigd tot de definitie- en ontwerpfasen.

1.5 Bestaande documenten

De ontwikkeling van HarselaarZuid fase 1b zal plaatsvinden binnen de door gemeente vastgestelde kaders. De belangrijkste kaders worden gevormd door:

- Structuurvisie 2011
- Strategische visie 2030
- Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley 2017-2020
- Businessplan Vitaal Harselaar-Oost
- Basisrioleringsplan Harselaar (concept)

2. Opdracht

In dit hoofdstuk wordt de opdracht nader omschreven.

2.1 Projectopdracht

Harselaar-Oost is onderdeel van het zeer grote, en daarom voor de gemeente Barneveld en de regio belangrijke, bedrijvencluster Harselaar. De ontwikkeling van Harselaar-Zuid, Harselaar-Driehoek en Harselaar - Centraal onderstrepen het belang van dit cluster. De gemeente Barneveld hecht belang aan het faciliteren van de hier gevestigde bedrijven. Dit uit zich onder andere in investeringen in de infrastructuur om het cluster Harselaar bereikbaar te houden.

Dit project bestaat uit een aantal onderdelen die volgen uit het businessplan:

2.1.1 Thema Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor het bedrijventerrein van de toekomst een must. Klanten en medewerkers hechten steeds meer waarde aan duurzaamheid, via certificeringen en regelgeving wordt meer duurzame bedrijfsvoering vereist en duurzaamheid wordt een onmisbaar onderdeel van de concurrentiepositie. De klimaatakkoorden van Parijs en het Nederlandse Energieakkoord sturen aan op concrete stappen richting een duurzame, energieneutrale toekomst.

Een duurzaam Harselaar-Oost draagt bij aan de doelstelling energieneutraal in 2050, geeft het bedrijventerrein en de bedrijven een duurzame uitstraling, helpt bij het efficiënter omgaan met grondstoffen en daarmee tot een winstgeverder bedrijfsvoering. Harselaar-Oost is een belangrijke pijler in de bedrijvigheid binnen de gemeente Barneveld en daarmee belangrijk is het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen. Binnen het project worden zoveel mogelijk meekoppelkansen benut om invulling te geven aan de energietransitie. Dit doen we vooral door er voor te zorgen dat de maatregelen die nu genomen worden de kansen voor energietransitie niet beperken.

Belangrijke pijlers hierin zijn:

- Benodigde CO2 besparing
- Transitie naar aardgasloos
- Het klimaatakkoord.

Benodigde actie

- 1) Onderzoek naar toepassing collectieve of individuele Warmte Koude Opslag.
- 2) Vervangen van openbare verlichting door LED-verlichting.
- 3) Afronden van het BRP Harselaar en doorgaan en uitdragen van initiatieven voor waterberging op het terrein.

Resultaat:

- 1) Inzicht in welke bedrijven eventueel samen kunnen en willen werken om warmte en/of koude uit te wisselen.
- 2) Vervangen LED verlichting is opgenomen in ontwerp van de openbare ruimte
- 3) Maatregelen vanuit het BRP zijn opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte

2.1.2 Thema bereikbaarheid

Een unique selling point van Harselaar-Oost is de uitstekende, centrale ligging in Nederland. De locatie ligt strategisch nabij de oksel van de A1 en A30, op een scharnierpunt tussen de Randstad en Midden en Noord Nederland. De externe bereikbaarheid is daarmee uitstekend. Dit is voor veel ondernemers op Harselaar-Oost ook een belangrijke factor geweest in hun vestigingskeuze. Deze bereikbaarheid staat echter wel onder druk, mede vanwege de groei van het bedrijvencluster en daarmee toegenomen drukte. Vanwege noodzakelijke infrastructuurele ingrepen is er daarnaast de afgelopen tijd regelmatig oponthoud geweest.

Ook de interne bereikbaarheid kan en moet beter. Ondernemers geven aan dat er veel gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan. Er is een aantal onoverzichtelijke kruisingen en op een enkele plek na ontbreken fiets- en voetpaden. Binnen dit thema speelt ook parkeren een belangrijke rol. Het merendeel van de ondernemers geeft aan dat zij problemen ondervinden met parkeren. Het bebouwingspercentage op Harselaar-Oost is hoog en kavels worden intensief gebruikt. Daardoor blijft er weinig ruimte over voor parkeerplekken en klagen veel ondernemers over een tekort. Het creëren van meer parkeerplekken in de openbare ruimte kan mogelijk een oplossing bieden. Echter, veel openbare ruimte is er niet aanwezig. Wel valt op dat de parkeerdruk op bepaalde delen van het terrein minder wordt ervaren (bijvoorbeeld in het gebied waar Hermesweg en Hanzeweg in elkaar overgaan).

Benodigde actie:

Gemeente en ondernemers gaan gezamenlijk een nieuw mobiliteitsplan opstellen. Onderdeel daarvan is het verkeerscirculatieplan. In het mobiliteitsplan wordt afgestemd hoeveel behoefte er is aan extra parkeerplaatsen, op welke plekken extra parkeerruimte kan worden gecreëerd en welke rol private parkeerplaatsen hierin kunnen spelen. Ook worden de mogelijkheden om fietspaden/fietsstroken aan te leggen geïnventariseerd, zodat verschillende verkeersstromen worden gescheiden om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Resultaat:

Een geheel nieuw ontwerp van de openbare ruimte inclusief een kostenraming en de mogelijke kostendekking. Binnen dit ontwerp wordt extra aandacht gevestigd op de beeldkwaliteit langs de A1 en de spoorlijn.

Binnen dit ontwerp zijn ook de benodigde maatregelen die uit het Basisrioleringsplan (BRP) van Harselaar worden meegenomen.

2.1.3 Thema Schoon, heel en veilig

Een schoon, heel en veilig bedrijventerrein verbetert het vestigingsklimaat. Een verzorgd bedrijventerrein draagt bij aan een prettig ondernemersklimaat, geeft een visitekaartje aan klanten en zorgt voor waardebehoud van de panden. Ondernemers zijn hierdoor eerder geneigd te investeren op eigen terrein.

Voor een functioneel bedrijventerrein is het daarom van wezenlijk belang dat de basiskwaliteiten op orde zijn. Dit betekent onder andere een openbare ruimte die er netjes uit ziet; niet per se hoogwaardig, maar wel verzorgd. Denk aan het onderhoud van groenstroken, goede verlichting, aanpakken van zwerfvuil, nette bestrating en onderhoud van infrastructuur. Ook een veilige omgeving is van primair belang voor een ondernemer. Wat verder opvalt is dat veel opslag in de buitenruimte of zelfs in de openbare ruimte plaatsvindt. Dit draagt niet bij aan een net aanzicht van het terrein.

Benodigde actie:

- 1) Een jaarlijkse agenda voor beheer en onderhoud van de publieke en private ruimte, zodat helder is wat partijen van elkaar mogen verwachten. Hierbij ook verlichtingsplan meenemen.
- 2) Ondernemers/eigenaren (en de gemeente) houden een periodieke schouw over het bedrijventerrein om onder andere achterstallig onderhoud op de private kavels te inventariseren. Partijen die de uitstraling van Harselaar-Oost negatief beïnvloeden moeten worden aangesproken.
- 3) De gemeente zorgt voor handhaving op het bedrijventerrein: parkeren van vrachtwagens, verrommeling openbare ruimte, buitenopslag, etc. Mogelijk is voor het aanpakken van parkeren door vrachtwagens een aanpassing van de APV vereist.

Resultaat:

- 1) Een beheer- en onderhoudsplan naar aanleiding van het nieuwe ontwerp van de openbare ruimte.
- 2) Meer frequente periodieke schouw door ondernemers/eigenaren met gemeente en afspraken over wie elkaar wanneer aanspreekt.

- 3) Actieve handhaving door gemeente op foutief parkeren en-opslag van materiaal en materieel in de openbare ruimte.

2.1.4 Algemeen

Bij het eventueel vrijkomen van percelen door verplaatsing van bedrijven ontstaat er mogelijk ruimte voor herstructurering van delen binnen het gebied Harselaar Oost. Binnen het project wordt hier geen directe invulling aan gegeven omdat dit erg afhankelijk is van welk bedrijf wanneer verhuist en altijd kan plaatsvinden. Wel is van belang om als gemeente duidelijk te hebben wat onze rol en taak is als deze kansen zich voordoen en wat de wensen en beelden zijn rond de ontwikkeling van vastgoed die toegevoegde waarde geven aan het bedrijventerrein. Hiervoor laten we de volgende onderdelen in kaart brengen:

- Leegstand en een beeld van de transacties, bewegingen van de afgelopen 2 jaar en op basis daarvan
- Wensen en beelden die leven rond de ontwikkeling van vastgoed.

Benodigde actie/resultaat:

- 1) Opstellen van een memo/beleid over wat de rol, taak en verantwoordelijkheid van de gemeente is als deze situatie van mogelijke herstructurering zich voordoet en of in welke mate de gemeente faciliteert met daarbij de beelden die leven rond de ontwikkelingen van vastgoed.

2.1.5 Businessplan

In het businessplan zijn veel meer benodigde activiteiten beschreven als die in deze opdracht zijn opgenomen. In bijlage 2 is in een overzicht aangeven welke activiteiten dat zijn en hoe deze, buiten dit plan van aanpak om, zijn/worden opgepakt.

2.2 Uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren

Hieronder staan uitgangspunten, randvoorwaarden en kritische succesfactoren voor adequate uitvoering van het project. Elk is voorzien van een beheersmaatregel en functionaris die verantwoordelijkheid draagt voor de beheersmaatregel. De omgekeerde redenering gaat ook op: wordt niet voldaan aan een randvoorwaarde of succesfactor, dan ontstaat een risico ten aanzien van de doelstelling van het project.

UITGANGSPUNTEN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Structuurvisie 2011	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Strategische visie 2030	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Businessplan Vitaal Harselaar Oost	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider
Basisrioleringsplan Harselaar (concept)	Naar inhoud en strekking handelen	Bestuur, Stuurgroep en projectleider

RANDVOORWAARDEN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Voldoende ambtelijke capaciteit	Vastleggen in afdelingsplannen en PIB	Management i.s.m. projectleider
Ingeval van onvoldoende menskracht uitbesteding werkzaamheden	Vastleggen in afdelingsplannen	Afdelingshoofden i.s.m. projectleider
Ongewijzigde uitgangspunten	Vasthouden aan gemaakte keuzes	Bestuur en Stuurgroep

KRITISCHE SUCCESFACTOREN	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Draagvlak (intern)	Communicatie	Projectleider i.s.m. B&D
Draagvlak omgeving (extern)	Communicatie en marketing Regelmatig overleg met Marktpartijen en omwonenden plangebied Inzet Klankbordgroep van ondernemers op het bedrijventerrein	Projectleider i.s.m. B&D,
Financiering van benodigde maatregelen	Periodieke raming van de te verwachten kosten	Projectleider i.s.m. Stuurgroep

2.3 Risicobeheersing

Elk project kent risico's. Tijdig benoemen van de risico's en definiëren van beheersmaatregelen kan de kans op het voordoen van het risico verminderen. De risico's staan hieronder vermeld, inclusief beheersmaatregel en verantwoordelijke.

RISICO	BEHEERSMAATREGEL	VERANTWOORDELIJKE
Weerstand tegen de plannen bij ondernemers	Communicatie Blijven betrekken bij planvorming	Projectleider i.s.m. Projectgroep en Stuurgroep Projectleider i.s.m. B&D
Onvoldoende financiële dekking waardoor het ambitieniveau naar beneden bijgesteld moet worden	Tijdig opstarten onderzoek mogelijke financiering Goed verwachtingenmanagement naar de verschillende partijen	Planeconoom RO i.s.m. projectleider Projectleider i.s.m. B&D
Continuïteit	Streven naar langdurige inzet van dezelfde mensen in projectorganisatie	Projectleider i.s.m. opdrachtgever en management vakafdelingen

3. Fasering

Het gehele project is gefaseerd in vijf fasen. Elke fase wordt afgesloten met een of meerdere beslismomenten of –documenten. Er is dus sprake van een tussentijdse verantwoording waarbij ook de financiële verantwoording wordt meegenomen.

Dit plan van aanpak reikt tot en met de ontwerpfase incl. vaststelling van dit ontwerp met de daarbij behorende financiering. Dit omdat de ontwerpfase wordt afgerond met een ontwerp en een kostenraming waarbij ook een voorstel gedaan wordt voor de financiering. Dit zal worden voorgelegd aan college en raad ter besluitvorming voordat de volgende fase van bestek maken, aanbesteding en uitvoering gestart kan worden.

3.1 Activiteiten per fase

Fase 1 Initiatief

De initiatieffase wordt afgesloten met de vaststelling van dit Plan van aanpak door het college van burgemeester en wethouders.

Fase 2 Definitiefase

In de definitiefase zullen het mobiliteitsplan, onderzoek naar warmteuitwisseling en een memo over hoe we om willen gaan met onstane schuifruimte opgesteld worden. In deze fase wordt ook het basisrioleringsplan voor Harselaar afgerond en ter besluitvorming aangeboden aan het college.

Fase 3 Ontwerpfase en vaststelling

In deze fase zal een geheel (civieltechnisch) ontwerp worden gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte en de ondergrondse maatregelen die voortvloeien uit het dan reeds vastgestelde basisrioleringsplan. Hierbij dient ook de beheertoets en een beheer- en onderhoudsplan opgesteld te worden.

4. Projectorganisatie en communicatie

4.1 Opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever voor het project is de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, Beheer en Grondbedrijf van de gemeente Barneveld, de heer mr. R.A.P. Schouwaert. Hij is hiertoe gemandateerd door het college van B&W. De heer Schouwaert is tevens budgetverantwoordelijk.

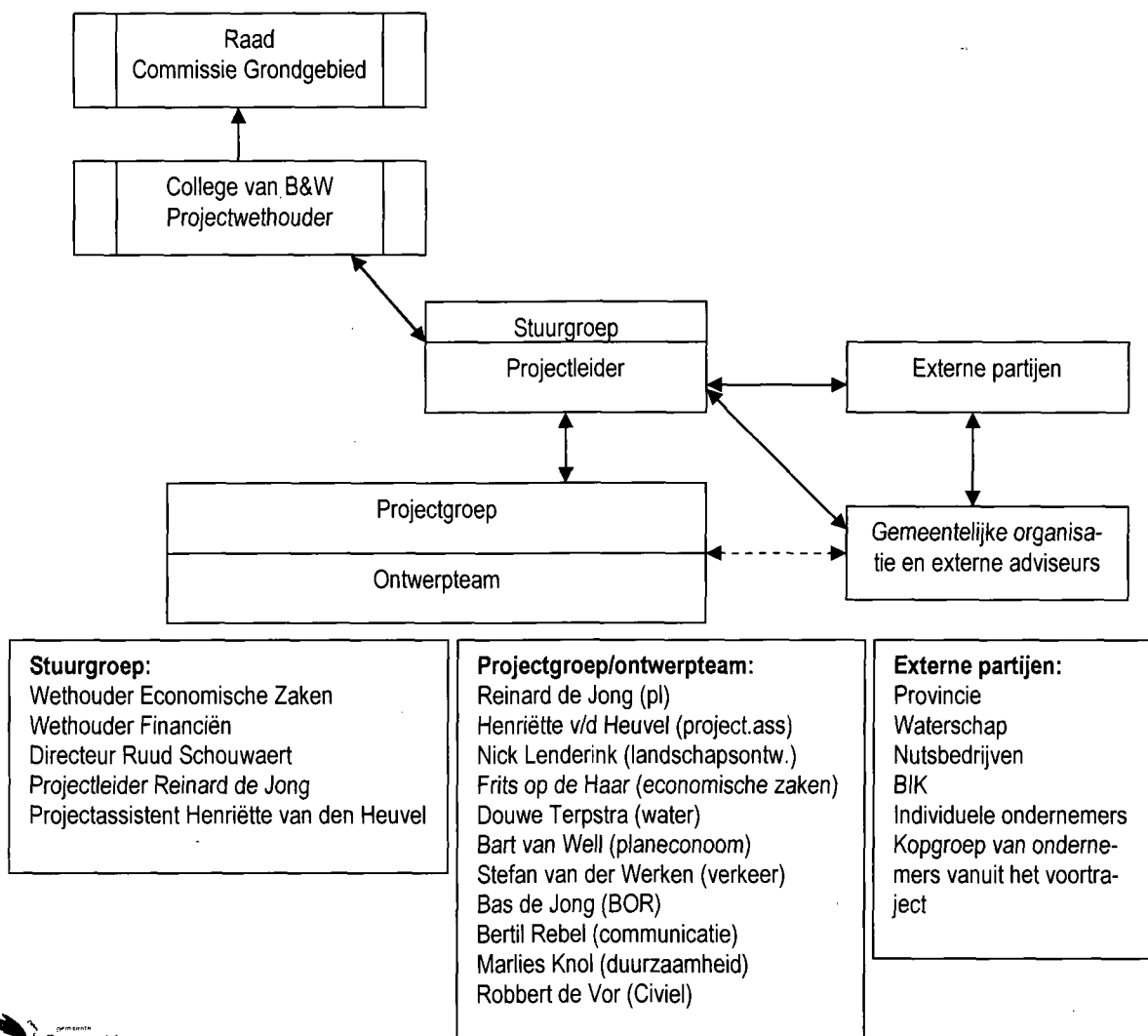
4.2 Opdrachtformulering

Opdrachtnemer is de heer D.A. (Reinard) de Jong werkzaam als projectleider bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, die als projectleider de dagelijkse leiding heeft over het project. De projectleider is tevens budgethouder voor het project.

De projectleider voert periodiek overleg met de ambtelijk opdrachtgever over voortgang en stand van zaken m.b.t. de financiën in het project. De projectleider zal ook rapporteren aan de Stuurgroep die in het leven wordt geroepen. De Stuurgroep zal bestaan uit de wethouder Economische Zaken, de wethouder Financiën, de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, en de projectleider.

4.3 Organisatie

Aangesloten wordt bij de structuur zoals die in vergelijkbare projecten in de gemeente Barneveld wordt gehanteerd. Centraal in de projectorganisatie staan een projectgroep en een Stuurgroep. Op verschillende momenten gedurende het traject worden andere partijen (zoals belangenverenigingen, omwonenden en politiek) betrokken. Dat gebeurt op maat, net als de leden van de projectgroep en de rest van de gemeentelijke organisatie. Inzet wordt alleen gevraagd wanneer het nodig is om de werkbelasting acceptabel te houden.



De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de gekozen organisatiestructuur:

- De inrichting van de projectorganisatie is zodanig dat de aansturing door de Stuurgroep (en het gemeentebestuur) gedurende de gehele procesgang effectief vorm kan krijgen.
- Het werkproces van de projectorganisatie dient de effectieve afstemming en samenwerking tussen de betrokken partijen.
- De projectorganisatie is een proces- en productgerichte organisatie die de principes van projectmatig werken hanteert en afstemt op de verschillende fasen in het werkproces.
- De inrichting van de projectorganisatie past zich aan op de verschillende fasen in het dynamische planproces. De deelname van ambtelijke en externe deskundigheid aan de projectorganisatie wordt afgesteld op de beschikbare capaciteit en de fasen in het planproces.

4.4 Taken en bevoegdheden

De verschillende entiteiten hebben de volgende taken en bevoegdheden.

Stuurgroep

De Stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming in bijvoorbeeld het college van burgemeester en wethouders dan wel in voorkomend geval de gemeenteraad. De Stuurgroep bespreekt alle producten uit de verschillende (deel)projectfasen, de voortgangsrapportages en de periodieke stand van zaken van de planontwikkelingskosten in relatie tot de budgetten. Op deze manier wordt veel informatie uitgewisseld en wordt draagvlak gecreëerd voor de producten, die na bespreking in de Stuurgroep doorgaan naar het besluitvormingstraject. De Stuurgroep heeft informatieve en initiërende bevoegdheden. De Stuurgroep is besluitvormend binnen de projectorganisatie en besluit over go/no go beslis- en projectfasedocumenten, waarna politieke en publiekrechtelijke besluitvorming zal plaatsvinden. De Stuurgroep komt in principe 1 keer per 6 weken bijeen. Afhankelijk van de ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn ad hoc een extra vergadering te beleggen. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de projectleider. De verslaglegging wordt verzorgd door de projectassistent.

Projectleider

De dagelijkse leiding van het project en de projectorganisatie is in handen van de projectleider. De projectleider is verantwoordelijk voor de voortgang van het werkproces en stuurt het proces aan dat is gericht op de planvorming. De projectleider onderhoudt de contacten met belanghebbenden en betrokkenen in het proces.

De projectleider is voorts verantwoordelijk voor het opstellen van de in dit plan van aanpak genoemde producten. Hij treedt daarbij op als opdrachtgever richting derden, zowel binnen de in de projectorganisatie actieve partijen als daarbuiten. Daarnaast draagt hij zorg voor de procesgang, de voortgang van de werkzaamheden, de inhoudelijke en procedurele afstemming van de bijdragen van betrokken partijen en externe adviseurs, ambtelijke adviezen en collegevoorstellen en de voorbereiding van de besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg.

De projectleider legt verantwoording af aan de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, Beheer en Grondbedrijf van de gemeente Barneveld, als ambtelijk gedelegeerd opdrachtgever. Daarnaast rapporteert de projectleider periodiek over voortgang en financiën aan de Stuurgroep, de formele opdrachtgever.

Projectgroep

De Projectgroep is multidisciplinair samengesteld. Vanuit de Projectgroep wordt de productie van de in dit Plan van aanpak omschreven (deel)producten gecoördineerd. In de Projectgroep wordt overleg gevoerd over de inhoudelijke kant van de werkzaamheden en de voortgang daarvan. De afstemming van de werkzaamheden en integratie van de verschillende bijdragen vindt in de Projectgroep plaats. De Projectgroep staat onder leiding van de projectleider, die tevens optreedt als voorzitter. De Projectgroep komt in principe 1 keer per 4 weken bijeen. Afhankelijk van de ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn ad hoc een extra vergadering te beleggen.

4.5 Inzet projectgroep, klankbordgroep en externe adviseurs

De gewenste inzet is met de afdelingshoofden c.q. coördinatoren afgestemd, conform de planning zoals opgenomen in de **bijlage 1**. Mocht uitvoering van extra werkzaamheden wenselijk zijn en er is sprake van onvoldoende capaciteit bij de vakafdelingen dan wordt inzet van externe adviseurs ingehuurd. Dit is ook het geval bij behoefte aan specifieke deskundigheid op enig terrein. Deze benodigde inzet wordt afgestemd met het afdelingshoofd van de betreffende afdeling en moet passen binnen de exploitatie dan wel op andere wijze gefinancierd.

4.6 Externe partijen

In het project zijn grofweg de volgende belangrijke externe partijen te onderscheiden:

Bewoners, bedrijven en de BIK

Om ervoor te zorgen dat de plannen draagvlak hebben in de omgeving zal deze omgeving regelmatig in het proces worden betrokken. Dit betekent concreet:

- Actieve en intensieve betrokkenheid belanghebbenden in een interactief planproces.
- Betrekken omwonenden, instanties, belangenorganisaties en specifieke doelgroepen bij het planproces.

4.7 Communicatie

Er zijn twee niveaus van communicatie: intern (binnen de gemeentelijke organisatie en tussen de in de projectorganisatie deelnemende partijen) en extern (overige betrokken instanties, omwonenden en belangstellenden).

Interne communicatie

De communicatie tussen de in de projectorganisatie deelnemende partijen zal met name plaatsvinden in de Stuurgroep- en Projectgroep vergaderingen.

Daarnaast zal de projectleider op de juiste tijdstippen bestuurders en raadsleden moeten informeren over de voortgang van het project. Hiertoe wordt in ieder geval gebruik gemaakt van de informele raadsbijeenkomsten over projecten en de maandrapportages.

Externe communicatie

Voor de externe communicatie wordt gezamenlijk met de ondernemers van HarselaarOost nagedacht over de manier waarop zo effectief mogelijk gecommuniceerd kan worden. Daarnaast zal er regelmatig gecommuniceerd worden via de plaatselijke dagbladen.

5. Planning en begroting

In dit hoofdstuk zijn de projectbegroting en -planning voor de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase opgenomen.

5.1 Projectbegroting

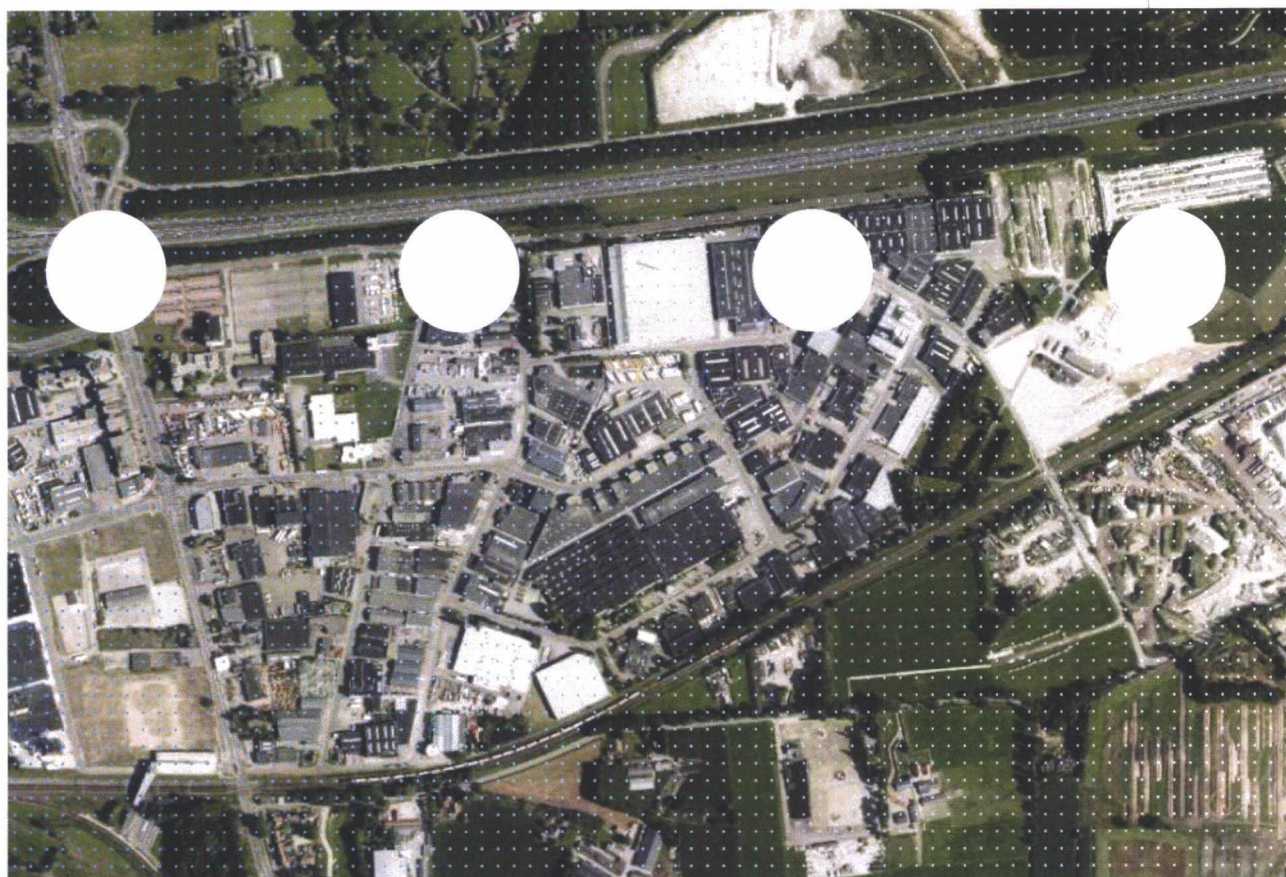
In bijlage 3 is de financiële projectbegroting opgenomen. Dit gaat om externe advieskosten. Het totaal van de raming bedraagt : € 48.000,-. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

5.2 Projectplanning en mijlpalen

4 ^E KW 2018	1 ^E KW 2019	2 ^E KW 2019	3 ^E KW 2019
Vaststellen plan van aanpak	- Oplevering van circulatieplan en inzicht in parkeerbehoefte - Oplevering notitie mbt schuifruimte - Afronden BRP Harselaar - Inzicht in mogelijkheden voor warmteuitwisseling	- Opstellen ontwerp van bovengrondse ontwerp openbare ruimte - Opstellen kostenraming	- Opstellen financieringsvoorstel - Totaalplan aanbieden aan college/raad

Bijlagen

1. Businessplan Vitaal Harselaar Oost
2. Overzicht van activiteiten nav het businessplan.
3. Projectbegroting



Vitaal Harselaar-Oost

Businessplan voor bedrijventerrein Harselaar-Oost

Stec Groep en Trefoil Energy aan Gemeente Barneveld

Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans, Peter Stopel, Kees van Alphen
11 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en doel van het businessplan	3
1.2	Proces	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Harselaar-Oost in perspectief	5
2.1	Sterk bedrijvencluster langs de A1, maar ruimtelijke kwaliteit onder druk	5
2.2	Harselaar-Oost in de toekomst: functioneel terrein met sterk lokaal gebonden ondernemers actief in industrie, handel en transport	5
2.3	Focus op kwalitatieve in plaats van kwantitatieve vraag.....	6
3	Uitvoeringsagenda Harselaar-Oost	10
3.1	Thema 1: Liefde en aandacht voor bestaand.....	10
3.2	Thema 2: Bereikbaarheid	11
3.3	Thema 3: Schoon, heel en veilig.....	12
3.4	Thema 4: Stimuleren private investeringen	13
3.5	Thema 5: Organisatie & samenwerking.....	14
3.6	Thema 6: Duurzaamheid	15
3.7	Thema 7: Communicatie	16
	Bijlagen	177
	A: Locatieprofiel	18
	B: Marktperspectief & ontwikkelingen	19
	C: Schouw	21
	D: EER Harselaar-Oost	23
	E: Investeringskansen naar pandtype	28
	F: Duurzaamheid - stand van zaken	30
	G: Subsidiescan	32

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het businessplan

Harselaar-Oost, belangrijke pijler van de Barneveldse economie maar staat onder druk. De gemeente Barneveld wil samen met ondernemers en eigenaren werken aan versterking van bedrijventerrein Harselaar-Oost. Harselaar-Oost is een belangrijk bedrijventerrein voor de lokale economie, maar dreigt minder aantrekkelijk te worden door onder meer ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoals Harselaar-Zuid, toenemende leegstand en verrommeling in de openbare ruimte. Een ander belangrijk punt is de bereikbaarheid van het terrein en de diverse kavels/bedrijven. De infrastructuur is in de loop der jaren niet meegegroeid met het gebruik van het terrein en de bijbehorende verkeersbewegingen. Deze ontwikkelingen moeten worden gekeerd.

Investerings voor en door ondernemers

Voor de bedrijven op het terrein, veelal actief in transport, industrie en (groot)handel, is bereikbaarheid vestigingsfactor nummer 1. Daarnaast is een schoon, heel en veilig bedrijventerrein een randvoorwaarde voor bedrijven om goed te kunnen ondernemen. Door op deze aspecten te investeren, zien bedrijven mogelijkheden om door te groeien en zelf te investeren op Harselaar-Oost. In panden en kavels, maar ook in het terrein zelf. Een proces dat op Harselaar-West bijvoorbeeld ook succesvol is gebleken. Het doel van dit businessplan is dan ook om een basis te leggen voor gezamenlijke investeringen door zowel gemeente als ondernemers.

Businessplan geeft aan wat gemeente en ondernemers gaan doen om Harselaar-Oost te versterken. Dit businessplan bevat een actieplan met concrete maatregelen en bijdragen die gemeente, eigenaren en investeerders zelf of gezamenlijk kunnen gaan doen om van Harselaar-Oost een toekomstbestendig, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein te maken. Het gaat om maatregelen op het publieke en private terrein. Gericht op een werklocatie waar iedereen een boterham aan kan verdienen, waar het prettig werken is en dat aantrekkelijk is voor huidige en nieuwe vestigers.

1.2 Proces

Het opstellen van het businessplan is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Barneveld en de ondernemers op Harselaar-Oost. Er is een kopgroep van bedrijven met een afvaardiging van de gemeente en Barneveldse Industriële Kring (BIK) geformeerd. Deze kopgroep heeft – met ondersteuning van Stec Groep en TreFoil Energy – een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een businessplan voor de kwaliteitsverbetering van de bedrijfsomgeving Harselaar-Oost. Er heeft een voorverkenning plaatsgevonden bij een drietal bedrijven op het terrein. Opgeteld bij de ontwikkelopgaven die in het kader van 'Opsporing Verzocht' van de provincie Gelderland in beeld zijn gekomen op Harselaar-Oost, zijn kansen geformuleerd om ondernemersgericht aan de slag te gaan en Harselaar-Oost – en daarmee economisch Barneveld en Gelderland – te versterken. In onderstaand schema is het proces weergegeven.

Figuur 1: Proces naar een businessplan voor de bedrijfsomgeving Harselaar-Oost



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we allereerst kort in op de huidige situatie en vervolgens op de toekomst van Harselaar-Oost. Welk profiel hebben ondernemers en gemeente voor ogen voor het terrein? Welk type bedrijven en welke kwaliteiten passen daarbij? Welke thema's zijn cruciaal voor een goed functionerend en toekomstbestendig bedrijventerrein? Kortom, we presenteren hier de gezamenlijke visie van gemeente en ondernemers voor de toekomst van Harselaar-Oost. In hoofdstuk 3 koppelen we deze visie aan een concrete actie- en uitvoeringsagenda voor het bedrijventerrein. Achtergrondinformatie en achterliggende analyses leest u in de bijlage.

2 Harselaar-Oost in perspectief

2.1 Sterk bedrijvencluster langs de A1, maar ruimtelijke kwaliteit onder druk

De SWOT analyse van Harselaar-Oost biedt een goede basis en uitgangspunt voor de toekomst(visie) op en uitvoeringsagenda voor het terrein. We hebben deze op basis van de schouw, onze analyses en gesprekken met ondernemers en de gemeente, opgesteld. De SWOT geeft een helder inzicht in de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van Harselaar-Oost.

Figuur 2: Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT) Harselaar-Oost

Sterktes	Zwaktes
• Grote, sterke bedrijven • Grote economische waarde • Binding met Barneveld en regio • Ondernemersmentaliteit, arbeidsmoraal • Ligging oksel A1/A30 • Massa bedrijvencluster • Potentieel voor zonnepanelen	• Uitstraling (deels rommelig, verouderd) • Interne bereikbaarheid (& verkeersveiligheid) • Parkeersituatie (hoge parkeerdruk en wildparkeren vrachtwagens) • Veiligheid (inbraken) • Waterafvoer/riolering • Gebruik openbare ruimte voor opslag
Kansen	Bedreigingen
• Ondernemende gemeente • Aantrekkelijke economie • Komst Harselaar-Zuid • Ontwikkeling rondom Columbiz Park • Meer focus op bestaande terreinen • Projecten infrastructuur • Versterken organisatiegraad	• Afname behoefte aan bedrijventerreinen • Overaanbod bedrijventerreinen in regio • Komst Harselaar-Zuid • Oplopende leegstand • Druk op bereikbaarheid

Bron: Stec Groep (2016), op basis van Economische Effect Rapportage, werksessies en gesprekken met ondernemers en gemeente.

2.2 Harselaar-Oost in de toekomst: functioneel terrein met sterk lokaal gebonden ondernemers actief in industrie, handel en transport

De eerste stap in het schetsen van de gewenste toekomstige ontwikkeling voor Harselaar-Oost, is het vaststellen van het gewenste profiel. Wat voor bedrijventerrein moet Harselaar-Oost nu eigenlijk zijn? Welke bedrijven horen daarbij? Wat vinden die bedrijven belangrijk?

Kwaliteiten terrein moeten aansluiten bij type activiteit

Het profiel dat we, samen met de gemeente en ondernemers, voor Harselaar-Oost hebben opgesteld is dat van een functioneel terrein, waar volop ruimte is voor (lokale) ondernemers in de sectoren industrie, (groot)handel en (veelal daarmee samenhangend) vervoer en transport. Op een functioneel bedrijventerrein is minder behoefte aan hoogwaardig openbaar groen dan op een kantorenpark. En bedrijven die werkzaam zijn in industrie, (groot)handel en transport stellen andere eisen aan bereikbaarheid dan dienstverlenende bedrijven. De kwaliteiten van het terrein moeten kortom passen bij het type activiteiten dat er plaats vindt.

PROFIEL/TOEKOMSTBEELD HARSELAAR-OOST

- Functioneel terrein
- Sterke, lokaal gebonden bedrijven
- Nadruk op (groot)handel, industrie en vervoer & transport
- Bereikbaarheid optimaal
- Basiskwaliteit openbare ruimte, aansluitend bij functioneel profiel
- Schoon, heel en veilig
- Duurzaam

Regionale context van belang bij verdere ontwikkeling cluster Harselaar

Harselaar-Oost is onderdeel van het zeer grote, en daarom voor de gemeente Barneveld en de regio belangrijke, bedrijvencluster Harselaar. De ontwikkeling van Harselaar-Zuid, Harselaar Driehoek en Columbiz Park onderstrepen het belang van dit cluster. De gemeente Barneveld hecht belang aan het faciliteren van de hier gevestigde bedrijven. Dit uit zich onder andere in investeringen in de infrastructuur om het cluster Harselaar bereikbaar te houden.

Barneveld is daarnaast onderdeel van de regio Food Valley. De ambitie van deze regio is om in 2025 een topregio te zijn op het gebied van agro en food. Met aandacht voor duurzaamheid, economie, wonen, werken en leven. Specifieke economische doelgroepen die van belang zijn om tot topregio te kunnen uitgroeien zijn agro, food en logistiek. Daarbinnen wordt de focus gelegd op R&D, productie, logistieke activiteiten en zakelijke diensten (zoals ICT).

2.3 Focus op kwalitatieve in plaats van kwantitatieve vraag

Voor de toekomst van Harselaar-Oost is niet zozeer de kwantitatieve vraag, maar vooral de kwalitatieve vraag van belang. Het terrein is volledig uitgegeven en kan daarom geen nieuwe ruimtevraag meer faciliteren. Daarvoor worden andere bedrijventerreinen ontwikkeld, zoals Harselaar-Zuid. De ontwikkeling van dit terrein kan een kans zijn voor Harselaar-Oost, vanwege uitbreiding en versterking van het sterke bedrijvencluster (creëren van meer synergie tussen bedrijven). Tegelijkertijd vormt het mogelijk ook een bedreiging, doordat de ontwikkeling van het nieuwe terrein het bestaande kan leegtrekken. Bovendien kan het tot een hogere verkeersdruk leiden op Harselaar-Oost.

De opgave voor Harselaar-Oost is daardoor vooral het behouden van al gevestigde bedrijven. Het is daarom van wezenlijk belang om te focussen op de kwalitatieve vraag: wat hebben bedrijven nodig? Welke eisen stellen zij aan hun bedrijfsomgeving? Cruciaal daarbij is het versterken en creëren van de juiste ruimtelijke randvoorwaarden voor een terrein waar het goed ondernemen is. Hierna bespreken we deze randvoorwaarden voor Harselaar-Oost aan de hand van een aantal thema's. Deze thema's zijn in de gesprekken met gemeente en ondernemers en uit onze analyses naar voren gekomen.

Bereikbaarheid is een primaire locatie-eis voor bedrijven

Een *unique selling point* van Harselaar-Oost is de uitstekende, centrale ligging in Nederland. De locatie ligt strategisch nabij de oksel van de A1 en A30, op een scharnierpunt tussen de Randstad en Midden en Noord Nederland. De externe bereikbaarheid is daarmee uitstekend. Dit is voor veel ondernemers op Harselaar-Oost ook een belangrijke factor geweest in hun vestigingskeuze, zo geven zij aan in individuele gesprekken. Deze bereikbaarheid staat echter wel onder druk, mede vanwege de groei van het bedrijvencluster en daarmee toegenomen drukte. Vanwege noodzakelijke infrastructurele ingrepen is er daarnaast de afgelopen tijd regelmatig oponthoud geweest en ook de komende periode zal dit nog het geval zijn (o.a. door aanleg Harselaartunnel). Hierdoor is de afwikkeling van het verkeer richting A1 en A30 af en toe (op piekmomenten) problematisch. Ook de interne bereikbaarheid kan en moet beter. Ondernemers geven aan dat er veel gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan. Er is een aantal onoverzichtelijke kruisingen en op een enkele plek na ontbreken fiets- en voetpaden.

Binnen dit thema speelt ook parkeren een belangrijke rol. Het merendeel van de ondernemers geeft aan dat zij problemen ondervinden met parkeren. Het bebouwingspercentage op Harselaar-Oost is hoog en kavels worden intensief gebruikt. Daardoor blijft er weinig ruimte over voor parkeerplekken en klagen veel ondernemers over een tekort. Het creëren van meer parkeerplekken in de openbare ruimte kan mogelijk een oplossing bieden. Echter, veel openbare ruimte is er niet aanwezig. Wel valt op dat de parkeerdruk op bepaalde delen van het terrein minder wordt ervaren (bijvoorbeeld in het gebied waar Hermesweg en Hanzeweg in elkaar overgaan).

Tot slot is de digitale bereikbaarheid van het terrein een aandachtspunt. De matige internet-/glasvezel-verbinding wordt opvallend vaak genoemd door ondernemers. De kwaliteit van de digitale infrastructuur speelt juist een steeds belangrijkere rol op bedrijventerreinen. Ook voor beveiliging (denk aan beveiligingscamera's die beelden streamen) is glasvezel tegenwoordig van groot belang.

De niet afgemaakte rondweg wordt als een ontbrekende schakel ervaren door veel ondernemers. De huidige weg wordt door een enkele ondernemer gebruikt om de A1 te bereiken. Over de plannen die de gemeente heeft met de weg bestaat veel onduidelijkheid bij ondernemers. Bijvoorbeeld over de status van het plan, de inrichting/aansluiting op bestaande infrastructuur en de planning van de aanleg.



Gezamenlijk zorgen voor een schoon, heel en veilig bedrijventerrein

Voor een functioneel bedrijventerrein is het van wezenlijk belang dat de basiskwaliteiten op orde zijn. Dit betekent onder andere een openbare ruimte die er netjes uit ziet; niet per se hoogwaardig, maar wel verzorgd. Denk aan het onderhoud van groenstroken, goede verlichting, aanpakken van zwerfvuil, nette bestrating en onderhoud van infrastructuur. Ook een veilige omgeving is van primair belang voor een ondernemer. Wat verder opvalt is dat veel opslag in de buitenruimte of zelfs de openbare ruimte plaatsvindt. Dit draagt niet bij aan een net aanzicht van het terrein.



Uit de gesprekken met ondernemers en gemeente blijkt dat de uitstraling van het terrein een aandachtspunt is. De revitalisering van het naastgelegen Harselaar-West is in 2011 afgerond. Vanwege deze opknapbeurt valt de verouderde en soms rommelige uitstraling van Oost des te meer op. Een specifiek probleem op Harselaar-Oost is daarnaast de waterafvoer op een aantal plekken. Ook geeft een aantal ondernemers aan dat zij veel last hebben gehad van inbraken. Hierbij moet opgemerkt worden dat ook een deel van de ondernemers vertelt dat dit juist, onder meer door bewakingscamera's, sterk is verbeterd.

Een schoon, heel en veilig bedrijventerrein verbetert het vestigingsklimaat. Het is nu eenmaal prettiger ondernemen op een bedrijventerrein dat er verzorgd uit ziet. De uitstraling van de omgeving van hun kavel is voor een deel van de ondernemers bovendien een visitekaartje naar klanten toe. Een schoon, heel en veilig bedrijventerrein is dan ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers. Een kwalitatief beter openbaar gebied lokt ook investeringen uit op de private kavel (zo is gebleken op diverse andere locaties in het land, waaronder ook Harselaar-West) en heeft bovendien een positief effect op de vastgoedwaarde van panden.

Specifieke aandacht is nodig voor asbest. Er zijn op Harselaar-Oost nog veel panden met asbest. Hiervoor is een saneringsplan nodig, gebaseerd op de wettelijke verplichtingen en met gebruikmaking van de hiervoor beschikbare subsidies (zie ook de subsidiescan in bijlage G. Via het RVO is t/m 2019 subsidie beschikbaar voor het verwijderen van asbest).

Investeren en waardebehoud op private kavel minstens zo belangrijk

Private investeringen in gebouw en/of kavel op Harselaar-Oost zorgen voor waardebehoud (gebruikswaarde en vastgoedwaarde), maar ook voor groei van de waarde van het terrein an sich. Ongeveer een kwart van het aantal panden op Harselaar-Oost is gebouwd voor 1980. Zonder wezenlijke investeringen zijn deze panden nu aan het einde van hun economische levensduur.



Uit soortgelijke trajecten in Nederland blijkt dat de omvang van deze waardesprong gemiddeld circa 10% is. De totale WOZ-waarde van het vastgoed op Harselaar-Oost is in 2016 circa € 130 miljoen. Duidelijk is dat een mogelijke waardesprong niet direct aan één partij is toe te rekenen. Zo zal de ondernemer profiteren van een hogere vastgoedwaarde en een verbeterde uitstraling, maar ook de gemeente profiteert door middel van hogere OZB-inkomsten.

Belangrijk aandachtspunt binnen dit thema zijn de kantoren op Harselaar-Oost. In paragraaf 2.2 beschrijven we het toekomstige profiel van Harselaar-Oost als een functioneel terrein voor met name handel, industrie en transport. Op Harselaar-Oost staan relatief veel kantoren (bijvoorbeeld Energieweg 32-62). Van de kantoren staat circa 15-20% leeg, zo is onze inschatting. Ook net buiten Harselaar-Oost staan kantoren (structureel) leeg, denk aan de Baan locatie. Het geschetste profiel voor Harselaar-Oost richt zich op bedrijfstakken die traditioneel vaak maar een beperkte, ondergeschikte hoeveelheid kantoorruimte

gebruiken. Het marktperspectief voor kantoren op Harselaar-Oost is daardoor niet gunstig. De ontwikkeling van Columbiz Park voegt bovendien kantoorruimte toe die kwalitatief beter aansluit bij de huidige eisen die aan kantoorruimte worden gesteld. Voor een toekomstbestendig Harselaar-Oost is het daarom belangrijk dat vastgoedeigenaren en gemeente met elkaar in gesprek gaan over het perspectief van de kantoren en welke plannen hier precies voor zijn. Mogelijke oplossingen voor deze problematiek zijn herbestemmen of bijvoorbeeld een transformatiefonds. In de uitvoeringsagenda komen we hierop terug.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor het bedrijventerrein van de toekomst een must. Klanten en medewerkers hechten steeds meer waarde aan duurzaamheid, via certificeringen en regelgeving wordt meer duurzame bedrijfsvoering vereist en duurzaamheid wordt een onmisbaar onderdeel van de concurrentiepositie. De klimaatakkoorden van Parijs en het Nederlandse Energieakkoord sturen aan op concrete stappen richting een duurzame, energieneutrale toekomst.

Op Harselaar-Oost vindt diverse bedrijvigheid plaats met directe raakvlakken met duurzaamheid, zoals reparatiewerkplaatsen, Bettink (onderhoud windmolens), Vink (afvalverwerking, recycling), Eurofins (milieulaboratorium), Paperfoam (biobased packaging) en Teeuwissen (afvalinzameling en -verwerking). Diverse bedrijven nemen deel aan branchespecifieke duurzaamheidsprogramma's, zoals Lean & Green voor de transportsector.

Op pandniveau zien we investeringen in zonnepanelen, LED verlichting en laadpalen. Enkele ondernemingen vallen binnen de categorie (omzet > €50 miljoen of omvang > 250 Fte of balanstotaal > € 43 miljoen) waarvoor de Energie Audit in het kader van de European Energy Directiv (EED) vereist is. Deze bedrijven hebben hieraan voldaan. De EED impliceert onder meer de verplichting tot investeringen in energiebesparingen die binnen 5 jaar terugverdiend kunnen worden.

Vanuit de gesprekken met ondernemers komen geen specifieke wensen inzake duurzame mobiliteit naar voren; wel is duidelijk dat de bereikbaarheid en veiligheid voor de fiets te wensen overlaat.

Op het terrein zijn veel platte daken, die geschikt zijn voor grootschalige toepassing van zonnepanelen. Daarnaast is er bij veel ondernemers interesse in het investeren in zonnepanelen op het dak en het vervangen van verlichting naar LED.

3 Uitvoeringsagenda Harselaar-Oost

In dit hoofdstuk beschrijven we de concrete acties die voortvloeien uit dit businessplan en die moeten zorgen voor een vitaal Harselaar-Oost. We bespreken de acties aan de hand van zeven thema's.



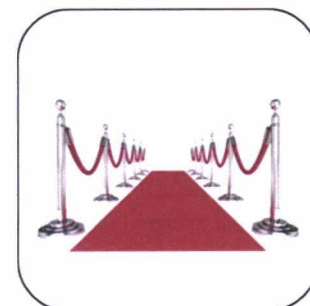
3.1 Thema 1: Liefde en aandacht voor bestaand

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

De gemeente Barneveld besteedt in het bedrijventerreinenbeleid gericht op Harselaar-Oost 90% van de aandacht/inspanningen aan bestaande bedrijvigheid op bedrijventerreinen (en 10% aan aantrekken/faciliteren van nieuwe bedrijvigheid). De gemeente blijft continue in gesprek met de belangrijkste bedrijven op Harselaar-Oost.

Waarom is dit belangrijk?

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is vooral een vervangingsvraag. Oftewel: toekomstige verkoop van grond zal voor een groot deel bestaan uit verkoop aan bedrijven die al in de buurt zijn gevestigd, maar behoefte hebben aan een nieuw pand. Wat ook een rol speelt is dat op Harselaar veel bedrijven uit de traditionele sectoren zijn gevestigd (handel, industrie, etc.). Vanuit deze sectoren wordt in de toekomst geen grote uitbreidingsvraag verwacht. De vraag van buitenaf is beperkt. Daarom is aandacht voor bestaande terreinen cruciaal, wanneer je als gemeente nieuwe terreinen ontwikkelt. De kans bestaat namelijk dat het ontwikkelen van nieuwe terreinen de bestaande terreinen onder druk zet doordat bedrijven die daar zijn gevestigd kiezen voor nieuwbouw. Een goed evenwicht tussen bestaand en nieuw is daarom cruciaal. Harselaar-Zuid kan het cluster Harselaar versterken, maar tegelijkertijd moet een snelle veroudering van Harselaar-Oost voorkomen worden.



Gemeentes moeten daarom een omslag maken van denken als ontwikkelaar, naar denken als belegger. Dat betekent focus op de bestaande bedrijvigheid. Het is belangrijk om daarom de dynamiek onder bestaande bedrijven goed in beeld te krijgen en te houden. Welke bedrijven groeien snel? Welke bedrijven hebben concrete plannen? Regelmatig en intensief contact met het bedrijfsleven is daarbij cruciaal. De gemeente moet weten wat er speelt onder de bedrijven.

Welke acties horen hier bij?

- Barneveld beschikt al over een accountmanager bedrijven. De gemeente moet ervoor zorgen dat er binnen deze functie (of mogelijk een uitbreiding) voldoende tijd en geld beschikbaar is om zowel aandacht te hebben voor bestaande bedrijven als aandacht voor acquisitie. Barneveld wil en moet focus behouden op bestaande terreinen, maar streeft tegelijkertijd ook naar een vlotte uitgifte van nieuwe terreinen. Er zal dus capaciteit beschikbaar moeten zijn voor beide doelstellingen.
- In beeld brengen van de (dynamiek onder) de belangrijkste bedrijven op Harselaar. Denk aan: bedrijven op bedrijventerreinen die veel werkgelegenheid huisvesten, snel groeien, passen bij speerpuntsectoren, veel spin-off genereren en/of passen bij het imago van de gemeente. Stel daarbij een top 50 met een dwarsdoorsnede van de bedrijven samen.
- Sterk accountmanagement: focus accountmanager bedrijven moet komen te liggen op bestaande bedrijven. Een regelmatig bedrijfsbezoek draagt bij aan een goede relatie met ondernemers.
- Ook bestuurlijk moet aandacht zijn voor het zittende bedrijfsleven. Strategische accounts of bedrijven waar iets speelt worden idealiter door de wethouder bezocht. Hiermee geeft u extra waarde aan de relatie die u gaandeweg opbouwt met bedrijven. Maandelijks moet de wethouder in staat zijn om op bezoek te gaan bij meerdere bedrijven. Door hier in de agenda structureel rekening mee te houden is het mogelijk om de 'belangrijkste' bedrijven van Barneveld te bezoeken.

3.2 Thema 2: Bereikbaarheid

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Harselaar-Oost is een uitstekend bereikbaar bedrijventerrein, zowel fysiek als digitaal. De verschillende infrastructurele ontwikkelingen die nu al op en rondom Harselaar-Oost lopen, zullen op termijn ook bijdragen aan een beter bereikbaar bedrijventerrein. Dit betekent een goede afwikkeling van het verkeer van en naar de snelwegen A1 en A30, overzichtelijke kruispunten en verkeerssituaties, gescheiden fietspaden, voldoende parkeerplekken voor auto- en vrachtverkeer en een uitstekende glasvezelverbinding.



Waarom is dit belangrijk?

Deze bereikbaarheid van Harselaar-Oost staat onder druk, mede vanwege de groei van het bedrijvenscluster en daarmee toegenomen drukte. Bereikbaarheid is een basisvoorwaarde voor een aantrekkelijk bedrijventerrein, juist voor een centrale locatie als Harselaar-Oost. De bereikbaarheid is één van de belangrijkste redenen waarom veel ondernemers hebben gekozen voor deze plek. De kwaliteit van de digitale infrastructuur speelt daarnaast een steeds belangrijkere rol op bedrijventerreinen, vanwege technologische innovaties en automatisering.

Welke acties horen hier bij?

- Gemeente en ondernemers gaan gezamenlijk een nieuw mobiliteitsplan opstellen. Onderdeel daarvan is het verkeerscirculatieplan waar de gemeente al aan werkt. In het mobiliteitsplan wordt afgestemd hoeveel behoefte er is aan extra parkeerplaatsen, op welke plekken extra parkeerruimte kan worden gecreëerd en welke rol private parkeerplaatsen hierin kunnen spelen.
- Het mobiliteitsplan omvat daarnaast de hele ketenmobiliteit voor woon-werkverkeer en bedrijfsvervoerplannen. Samen met bedrijven kan worden bekeken gebruik van OV en (OV)-fiets kan worden gepromoot. Daaraan kan een inventarisatie worden gekoppeld naar de behoefte aan fietsinfrastructuur (zie ook volgende punt).

- De gemeente gaat mogelijkheden inventariseren om fietspaden/fietsstroken aan te leggen, zodat verschillende verkeersstromen worden gescheiden om de verkeersveiligheid te verbeteren.
- Inventariseren (gemeenten en ondernemers) knelpunten en verbeteringen glasvezelnetwerk. Een goed werkend glasvezelnetwerk kan ook een positieve bijdrage leveren aan de prestaties van beveiligingscamera's. Overwogen kan worden na te gaan of aangepaste werktijden bij kan dragen aan de bereikbaarheid en welke bedrijven ervoor open staan om dit toe te passen.

3.3 Thema 3: Schoon, heel en veilig

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Harselaar-Oost is een schoon, heel en veilig bedrijventerrein. Dat houdt onder meer een goed onderhouden openbare ruimte in: groenstroken zien er netjes uit, er is overal goed werkende verlichting, straten zijn schoon en heel. Daarnaast zijn alle verkeerssituaties overzichtelijk en is de beveiliging van het terrein goed op orde. Maar ook het onderhoud op private kavels is goed. Zo wordt buitenopslag tot een minimum beperkt (in ieder geval zo veel mogelijk buiten zicht) en zwerfvuil wordt netjes opgeruimd. Oneigenlijk gebruik van de ruimte (opslag van goederen, containers en parkeren) wordt aangepakt. Gemeente en ondernemers trekken op dit onderwerp gezamenlijk op met onder andere politie en brandweer. Doel is daarbij om het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) te behalen.



Waarom is dit belangrijk?

Om de kwaliteit van Harselaar-Oost richting de toekomst te waarborgen, is het van belang om in te zetten op schoon, heel en veilig. De gemeente creëert daarmee de basisvoorwaarden voor ondernemers om private investeringen te doen (zie ook volgende thema). Hierbij hebben alle betrokkenen gezamenlijk een verantwoordelijkheid. Uit de gesprekken met ondernemers en gemeente blijkt de uitstraling van het terrein een aandachtspunt. Dit valt des te meer op, omdat Harselaar-West al is gerevitaliseerd. Hoewel niet alle bedrijven er direct last van ondervinden, is de uitstraling van de omgeving van hun kavel voor sommige ondernemers ook een visitekaartje naar klanten toe. Een schoon, heel en veilig bedrijventerrein verbetert bovendien het vestigingsklimaat. Voor dit thema geldt dat er 'meerdere wegen naar Rome leiden'. Een KVO-B is niet noodzakelijk, en een vergelijkbare methodiek wordt ook al deels toegepast. Maar Het KVO-B dwingt alle betrokkenen wel om scherp te blijven aangezien bij de jaarlijkse audit weer aan alle criteria moet worden voldaan. Het fungeert daarmee als een goede stok achter de deur, zo leert de ervaring.

Welke acties horen hierbij?

- Verhogen frequentie schouw 'Schoon Heel en Veilig' door stichting Beveiliging en Beheer bedrijventerreinen Barneveld van één naar meerdere keren per jaar.
- Aanvullend, indien de stichting daarvoor ook open staat, draagvlakmeting onder alle ondernemers en eigenaren over vraag of ze willen deelnemen en financieren in gemeenschappelijke ingrepen in openbare ruimte, als opmaat naar KVO-B (combineren met onderzoek naar BIZ, zie onder 3.5). De feitelijke keuze voor lidmaatschap, keurmerk of alleen methodiek kan later genomen worden.
- Ondernemers maken samen met de gemeente, politie en brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer op het bedrijventerrein aan te pakken. Dit resulteert in het behalen van het KVO-B.
- Daarbij hoort ook een jaarlijkse agenda voor beheer en onderhoud van de publieke en private ruimte, zodat helder is wat partijen van elkaar mogen verwachten. Hierbij ook verlichtingsplan meenemen.
- Ondernemers/eigenaren (en de gemeente) houden een periodieke schouw over het bedrijventerrein om onder andere achterstallig onderhoud op de private kavels inventariseren. Partijen die de uitstraling van Harselaar-Oost negatief beïnvloeden moeten worden aangesproken.
- De gemeente zorgt voor handhaving op het bedrijventerrein: parkeren van vrachtwagens, verrommeling openbare ruimte, buitenopslag, etc. Mogelijk is voor het aanpakken van parkeren door vrachtwagens een aanpassing van de APV vereist.

3.4 Thema 4: Stimuleren private investeringen

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Ondernemers op Harselaar-Oost worden getriggerd om te investeren in hun pand en/of kavel. Harselaar-Oost is een terrein waar het merendeel van de panden courant is en waar gemeente en ondernemers gezamenlijk zorgen voor waardebehoud van de vastgoedvoorraad en het terrein als geheel.



Waarom is dit belangrijk?

Een courante voorraad bedrijfspanden zorgt ervoor dat de leegstand kan worden teruggedrongen. Ondernemers zijn primair gefocust op hun bedrijfsvoering en houden zich niet dagelijks bezig met de courantheid van hun vastgoed. Dit is begrijpelijk. Echter, investeringen in gebouw en/of kavel op Harselaar-Oost zorgen voor waardebehoud (gebruikswaarde en vastgoedwaarde), maar ook voor groei van de waarde van het terrein an sich. Een waardesprong van zo'n 10% is mogelijk. Daar profiteert zowel de ondernemer of eigenaar als de gemeente van. Subsidies kunnen vaak het laatste zetje geven voor een private investering. Ze zijn daarmee zeer waardevol voor het uitlokken van deze investeringen, die vervolgens de uitstraling en waarde van de gehele locatie ten goede komen.

Wanneer er geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte en de kwaliteit hiervan op orde is, zijn ondernemers en eigenaren eerder geneigd om te investeren in hun kavel en/of pand. Dit is gebleken op meerdere plekken in Nederland, waaronder ook op Harselaar-West. Een kwalitatief goede openbare ruimte lokt investeringen uit. Dit thema is daardoor erg belangrijk in samenhang met thema 3.

We adviseren om vooral te richten op de functionele bedrijfspanden, die lichte verouderingskenmerken vertonen en waar met relatief kleine investeringen een grote waardesprong haalbaar is (zie bijlage E voor verdere toelichting).

Welke acties horen hierbij?

- Informatievoorziening voor ondernemers en vastgoedeigenaren over de beschikbare (provinciale) subsidies voor gevelaanpak, duurzaam renoveren, investeren in duurzame energiebronnen of asbestsanering.
- Daarbij het opzetten van een beeldkwaliteitsfonds/gevelrenovatiefonds voor Harselaar-Oost.
- Gemeente en ondernemers zorgen samen voor positieve communicatie over behaalde resultaten. Mooi voorbeeld zijn de initiatieven voor waterberging.
- De gemeente benoemt bedrijven waar succesvolle samenwerking is gerealiseerd als ambassadeurs van het terrein. Aan deze bedrijven en hun samenwerking met de gemeente wordt aandacht besteed in lokale pers en op de website van de gemeente en de projectwebsite voor Harselaar. Het ambassadeurschap straalt positief af op andere ondernemers, en kan Harselaar-Oost als geheel in een positief daglicht stellen.

TER INSPIRATIE: STIMULERINGSREGLING GEVELRENOVATIE NIEUWGRAAF DUIVEN

Eén van de maatregelen bij de revitalisering van bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven is een stimuleringsregeling voor het verbeteren van de beeldkwaliteit van private kavels en gebouwen. Doel is het stimuleren van private investeringen op gedeelten van het bedrijventerrein Nieuwgraaf. Gemeente Duiven investeert in publieke ruimten waar is geconstateerd dat er sprake is van een slechte ruimtelijke uitstraling, vastgoed van matige kwaliteit en/of (frictie) leegstand. Deze regeling is alleen bedoeld voor bedrijven gevestigd op bedrijventerrein Nieuwgraaf. De regeling is in 2011 opengesteld. In eerste instantie kwamen alleen bedrijven gevestigd binnen een afgebakend gebied op het terrein in aanmerking voor subsidie. In totaal hebben vijf bedrijven uit de eerste fase een verbeterplan ingediend om hun pand en kavel te verbeteren. Zij konden maximaal € 12.500 subsidie krijgen op voorwaarde dat zij 70% van het totale investeringsbedrag zelf inbrachten. In 2012 is de stimuleringsregeling gevelverbetering opengesteld voor alle overige bedrijven op bedrijventerrein Nieuwgraaf. Ook zij hebben – tegen dezelfde condities – een verbeterplan kunnen indienen voor hun pand en kavel.

Inmiddels is duidelijk dat de stimuleringsregeling voor gevels, in combinatie met de andere acties zoals verruiming van het vestigingsbeleid c.q. de gebruiksmogelijkheden op het terrein (bestemmingsplan), bijdragen aan een beter functionerend terrein. Zo is de leegstand tussen 2011 en 2015 gedaald van 8% naar slechts 2%.



3.5 Thema 5: Organisatie & samenwerking

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Harselaar-Oost is in de toekomst een bedrijventerrein waar gemeente en ondernemers nauw met elkaar in contact staan. En waar ondernemers onderling elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden. Acties worden goed tussen ondernemers onderling en met de gemeente afgestemd en helder gecommuniceerd.

Waarom is dit belangrijk?

Een goede samenwerking en afstemming tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en gemeente is nodig om effectief en efficiënt kansen te kunnen grijpen (en omzetten in acties) en knelpunten te kunnen tackelen. Wanneer de meerderheid van bedrijven actief betrokken is bij de acties en verenigd is in een vereniging wordt automatisch het draagvlak en (financieel) commitment vergroot. Ondernemers geven in de gesprekken bijvoorbeeld aan dat bepaalde infrastructurele ingrepen niet goed worden afgestemd, waardoor zij daar onnodig last van ondervinden. Een sterke organisatiegraad zorgt bovendien vaak voor een langere levensduur van het terrein, doordat er meer binding is met de locatie, waardoor per saldo meer geïnvesteerd wordt in kwaliteit en behoud van het terrein. We constateren dat de organisatiegraad,



bijvoorbeeld op straatniveau, best aanwezig is. Op een hoger schaalniveau kan de organisatiegraad nog hoger.

Welke acties horen hierbij?

- Organisatiegraad en binding van ondernemers op Harselaar-Oost vergroten om zo sterke gesprekspartner te zijn en te blijven en 'gedragen' aan de slag te gaan met uitvoeringsagenda.
- Eerste actie daarvoor is een draagvlakmeting onder vastgoedeigenaren om tot een bedrijfsinvesteringszone (BIZ) te komen (in combinatie met onderzoek naar KVO-B, zie onder 3.3).
- Met haalbaar en passend ambitieniveau starten (eenvoudige acties, voor lage kosten) aan oprichten BIZ.
- Ondernemers investeren (mogelijk met een kleine startbijdrage vanuit de gemeente) in uitbreiding van de taken van de (beheer)organisatie.
- Overwegen om (externe) gebieds-/parkmanager aan te stellen of aan te wijzen, die fungeert als aanspreekpunt op het terrein.

3.6 Thema 6: Duurzaamheid

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

Harselaar-Oost is een duurzaam bedrijventerrein, waar bespaard wordt op energieverbruik, een substantieel deel van het eigen energieverbruik lokaal wordt opgewekt met zon en wind, goed bereikbaar is met fiets en openbaar vervoer en waar zich een circulaire economie ontwikkelt.



Waarom is dit belangrijk?

Een duurzaam Harselaar-Oost draagt bij aan de doelstelling energieneutraal in 2050, geeft het bedrijventerrein en de bedrijven een duurzame uitstraling, helpt bij het efficiënter omgaan met grondstoffen en daarmee tot een winstgevender bedrijfsvoering. Harselaar-Oost is een belangrijke pijler in de bedrijvigheid binnen de gemeente Barneveld en daarmee belangrijk is het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen.

Welke acties horen hierbij?

- Monitoren energieverbruik op individueel bedrijfsniveau als op het bedrijventerrein als geheel
- Inpassen verduurzamingsmaatregelen in individuele investeringsplannen, zoals dak- en gevelisolatie, LED-verlichting, zonnepanelen, beter inregelen, dan wel vervangen van klimaatinstallaties.
- Onderzoek naar collectieve inkoop groene stroom, LED-verlichting en zonnepanelen.
- Onderzoek naar toepassing collectieve of individuele Warmte Koude Opslag.
- Vervangen van openbare verlichting door LED-verlichting.
- Doorgaan en uitdragen van initiatieven voor waterberging op het terrein.
- Samen met ondernemers onderzoeken van mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Denk daarbij onder andere aan het promoten en introduceren van waterstof en elektriciteit als alternatief voor de fossiele brandstoffen en aan het terugdringen van het aandeel woon-werkverkeer dat met de auto plaatsvindt (zie ook mobiliteitsplan onder thema bereikbaarheid).

TER INSPIRATIE: 250 BEDRIJVENTERREINEN IN 5 JAAR ENERGIEPOSITIEF

Bedrijventerreinen bieden een enorm potentieel aan vermindering van energieverbruik en het terugdringen van CO₂-uitstoot. De Stichting Bedrijventerreinen Energiepositief BE+ wil daarom 250 van de 3.500 Nederlandse bedrijventerreinen in 5 jaar verduurzamen zonder dat het de cashflow van de individuele ondernemers aantast. Dit plan is deze week gepresenteerd tijdens de Nationale Klimaattop 2016 in Rotterdam en werd daar aangemerkt als een van de meest kansrijke projecten.

BE+ is een initiatief van Oost NV, Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN), TNO en WM3 Energie. De verwachting is dat de aanpak die zij voor ogen hebben over 5 jaar al een besparing van 32 petajoule (PJ) oplevert, dat is maar liefst één derde van de doelstelling uit het Energieakkoord.

TNO becijferde dat de aanpak tot verduurzaming en besparing 32 PJ per jaar oplevert. Dat is circa 8 miljard kilowattuur (kWh) per jaar. De energiebesparing gaat gepaard met een vermindering van 3.000 CO₂-uitstoot kiloton per jaar. De hoeveelheid duurzame energie groeit met 2,5 miljard kWh. Daarnaast is de verwachting dat er in de installatiebranche 2.500 banen bijkomen om de energie-installaties en infrastructuur aan te passen.

TNO ontwikkelt een tool waarmee nauwkeurig per bedrijf de mogelijkheden tot besparing en de benodigde maatregelen kunnen worden vastgesteld. De tool verzamelt gegevens over type bedrijf, gebouw, leeftijd, verbruik en energie-infrastructuur en combineert deze gegevens in een duidelijk overzicht. Zo is gedetailleerd inzichtelijk te maken wat het potentieel aan besparing is per bedrijventerrein.

Ondernemers die deelnemen aan het plan, verenigen zich in een lokale organisatie die de benodigde financieringen betreft via het Duurzame Investeringsregelingsfonds (DIR-fonds) dat voor BE+ is opgezet. Door deze vorm van financieren heeft het nemen van energiemaatregelen geen invloed op de cashflow van de deelnemende bedrijven en gaat het niet ten koste van investeringen in het primaire proces. De stichting BE+ roept ondernemers en hun organisaties op zich aan te melden voor deelname aan het project. De stichting BE+ gaat per bedrijventerrein in zee met een lokale partner, meestal een parkbeheerder of ondernemersvereniging die de deelnemende bedrijven zoveel mogelijk zorg uit handen neemt.

3.7 Thema 7: Communicatie

Hoe ziet dit er in de toekomst uit?

De communicatie tussen ondernemers onderling en de gemeente en ondernemers is effectief. Er is een aparte website waarop de status van alle ontwikkelingen op en rondom Harselaar-Oost zichtbaar is, met links naar relevante andere websites. De gemeente kan hier haar plannen presenteren. Op deze website is de status van het project 'Vitaal Harselaar-Oost' inzichtelijk met als minimale onderdelen: bereikbaarheid, mobiliteit, waterberging, energie & duurzaamheid, vastgoed, veiligheid, organisatie & samenwerking. De website vormt ook een communicatiekanaal voor ondernemers onderling, zodat ze beter weten wat er bij elkaar speelt en er slimme verbindingen kunnen worden gelegd over gezamenlijk investeren of andere initiatieven.



Waarom is dit belangrijk?

De gemeente vindt het belangrijk om ondernemers actief te betrekken bij beleid. Daarvoor moeten de ondernemers wel bereikt kunnen worden. Ondernemers klagen over de huidige communicatie. Anderzijds constateert de gemeente dat de respons op bijvoorbeeld de enquête over het rioleringsplan laag is. Terwijl het wel als belangrijk punt wordt gezien door veel ondernemers. De huidige communicatie is onvoldoende effectief. Ook wordt de website van de gemeente Barneveld als onvoldoende toegankelijk gezien. Door de ondernemers een eigen communicatieplatform te bieden kan alle communicatie gekanaliseerd worden. Ondernemers geven aan dat dit een effectieve manier van communiceren met hen kan zijn.

Welke acties horen hierbij?

- Gezamenlijk met ondernemers wordt een communicatieplan opgesteld: hoe kan de communicatie tussen gemeente en ondernemers zo efficiënt mogelijk worden ingericht? Op deze manier kan de gemeente ondernemers en eigenaren zo goed mogelijk informeren over ingrepen in de openbare ruimte en ook zeker weten dat die informatie terecht komt bij de ontvanger.
- Bij gebleken interesse en overeenstemming in communicatieplan: uitwerken concept website.
- Onderzoek naar locaties van relevant nieuws (links).

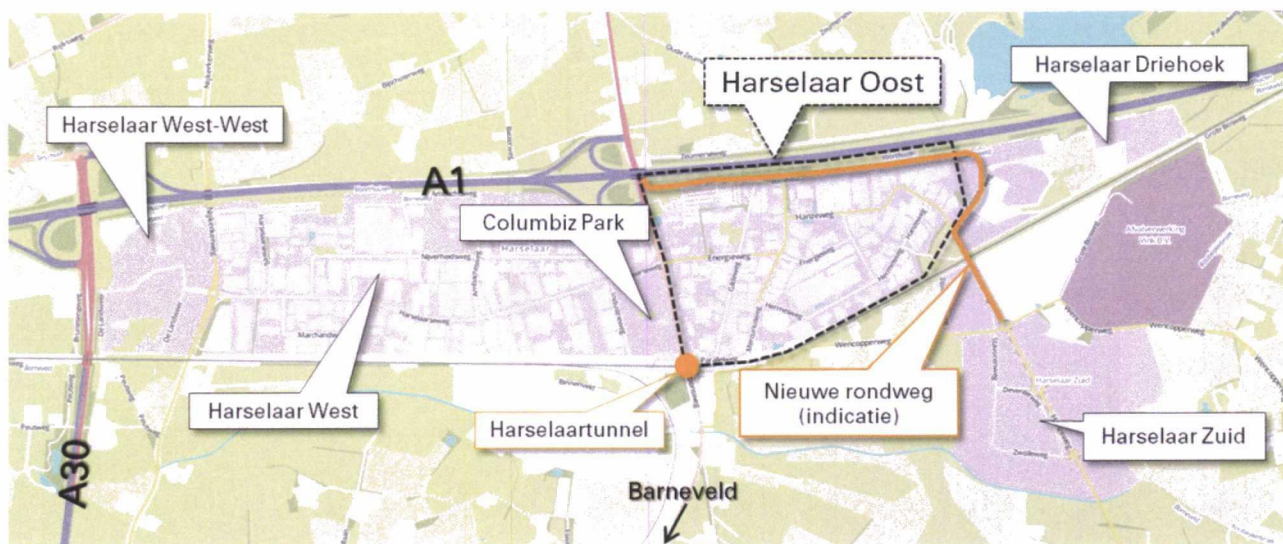
Bijlagen

- A: Locatieprofiel
- B: Ontwikkelingen & marktperspectief
- C: Schouw Harselaar-Oost
- D: Economische Effect Rapportage Harselaar-Oost
- E: Investeringskansen naar pandtype
- F: Duurzaamheid: stand van zaken
- G: Subsidiescan

A: Locatieprofiel

Locatieprofiel Harselaar-Oost

Kenmerk	Toelichting
Omvang	- De gemeente Barneveld beschikt over tien verschillende bedrijventerreinen met een oppervlakte van ruim 260,78 ha netto. - De omvang van dit terrein is circa 32 ha netto. Op het terrein zijn geen kavels meer uitgifbaar.
Ligging en bereikbaarheid	- Harselaar-Oost is onderdeel van het grotere bedrijventerreincluster Harselaar. Bedrijventerrein Harselaar is gelegen ten noorden van de kern Barneveld. Het terrein ligt tussen de snelweg A1 en de spoorlijn Amersfoort - Apeldoorn. Het bestaat uit twee gedeeltes: Harselaar-West en Harselaar-Oost. Deze terreinen worden gescheiden door de N805 (Baron van Nagellstraat). - Harselaar-Oost is via de Baron van Nagellstraat direct ontsloten op de snelweg A1. - Van echte zichtlocaties is nauwelijks sprake, mede vanwege begroeiing langs de A1. Voor het type bedrijven dat hier gevestigd is, zijn zichtlocaties dan ook niet noodzakelijk. - De Energieweg is de belangrijkste interne ontsluitingsweg voor de locatie. De Mercuriusweg vormt het begin van een te ontwikkelen ringweg en zal een belangrijke schakel vormen in de ontsluiting van het te ontwikkelen Harselaar-Zuid. Onteigening is nodig om de ontwikkeling van de ringweg mogelijk te maken. - Direct ten zuidwesten van Harselaar-Oost ligt het treinstation Barneveld Noord. Dit station ligt aan de Valleilijn (Amersfoort – Ede-Wageningen) en kent tevens een transferium met circa 250 gratis parkeerplaatsen. Het terrein is bereikbaar met bus 205 (Barneveld – Harderwijk) die in de spits 2x per uur, en daarbuiten 1x per uur rijdt.
Profiel, doelgroep en uitstraling	- Harselaar-Oost heeft een functionele uitstraling en biedt plaats aan gemengde bedrijvigheid. Ook zijn verspreid op het terrein enkele bedrijfswoningen aanwezig. - Harselaar-Oost is een regionaal bedrijventerrein met een aantal grote, lokaal betrokken bedrijven. Het is daarmee een belangrijke pijler onder de Barneveldse economie. - Grote sectoren zijn industrie en (groot)handel & reparatie. Deze sectoren brengen veel vervoersbewegingen met zich mee. Vandaar dat vervoer en transport een belangrijke nevenactiviteit is voor Harselaar-Oost. Het aandeel bedrijven in de sector vervoer en transport is echter relatief klein. Op het terrein zijn circa 3.200 arbeidsplaatsen gevestigd. - Kavels op het terrein variëren in grootte. Er zijn kleine kavels van circa 500 m² tot grootschalige kavels van 3,5 ha in gebruik.
Bestemmingsplan	- Het terrein is bestemd en in gebruik voor bedrijvigheid, waaronder ook beperkt kantoren. Specifieke plekken zijn bestemd voor horeca (snackbar), kinderopvang, verenigingsleven en bedrijfswoningen. - De maximale milieucategorie op het terrein is 5.1. - De maximale bouwhoogte varieert van 11 tot 21 meter. Het maximale bebouwingspercentage is 100%. - Er is in het bestemmingsplan geen parkeernorm opgenomen.



B: Marktperspectief & ontwikkelingen

Marktperspectief bedrijventerreinen regio Barneveld

Voldoende aanbod in FoodValley

In de regio FoodValley (Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen) is er op basis van de meest recente prognoses nog een vraag naar bedrijventerreinen van circa 114 hectare tot en met 2025.

Daartegenover staat een hard aanbod (vastgestelde bestemmingsplannen) van circa 162 hectare, waarvan 78 hectare direct uitgeefbaar. Daarnaast is er nog een zacht aanbod (plannen die nog niet zijn vastgesteld) van circa 52 hectare. Daarmee is er kwantitatief sprake van een overaanbod in de regio.

Harselaar-Oost laatste jaren vooral vestigingsplek voor bedrijven uit Barneveld

Harselaar-Oost is al enkele jaren volledig uitgegeven. In de periode 2009-2015 is daarom geen nieuwe grond voor bedrijfsruimte uitgegeven. Dit betekent niet dat er geen dynamiek is op het terrein. In onderstaande tabel is die verhuisdynamiek weergegeven. Van de verhuizingen vindt 80% plaats binnen de kern Barneveld. 95% van de verhuizingen is binnen de gemeente, een enkel bedrijf verhuist van/naar Ede of Putten.

Tabel A: Verhuisdynamiek Harselaar-Oost 2011- 2016

Verhuiscategorie	Aantal
Bedrijven nieuw opgericht	35
Bedrijven opgeheven	31
Bedrijven verhuist naar Harselaar-Oost	25
Bedrijven verhuist van Harselaar-Oost	15

Bron: Vastgoeddata.nl, 2016.

Ontwikkeling Harselaar-Zuid, Harselaar Driehoek en Columbiz Park

In de directe omgeving van Harselaar-Oost zijn nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling. Het gaat om Harselaar Zuid, Harselaar Driehoek en Columbiz Park.

Het plangebied van Columbiz Park betreft de herontwikkeling van het oostelijk deel van Harselaar-West. Het terrein is circa 6 hectare netto groot, en wordt begrensd door de Baron van Nagellstraat, Harselaarseweg, Industrierweg en het Transferium Barneveld-Noord. Het bestemmingsplan zet in op een gebied met gemengde functies in verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden lopen uiteen van gemengde bedrijvigheid met het accent op zakelijke dienstverlening, leisure en showrooms met hoogwaardige uitstraling tot reguliere bedrijvigheid met een passende uitstraling en een hotel direct grenzend aan het transferium. Onder leisure kan bijvoorbeeld een bioscoop, wellness of bowlingbaan worden verstaan.

Harselaar-Zuid en Harselaar Driehoek zijn gelegen ten (zuid)oosten van Harselaar-Oost. Voor beide ontwikkelingen bestaan onherroepelijke bestemmingsplannen die voorzien in de ontwikkeling van circa 34 hectare (Harselaar-Zuid) en circa 20 hectare (Harselaar Driehoek) netto bedrijventerrein. Het is de bedoeling dat bedrijventerrein Harselaar-Zuid onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

Ook op Harselaar Driehoek is ruimte voor zwaardere industriële bedrijven (t/m categorie 5.2). De bedoeling is onder andere om Bosch Beton te verplaatsen naar Harselaar Driehoek. De bedrijventerreinen krijgen een regionaal karakter, dat wil zeggen: er is een opvangtaak voor de groei van het lokale bedrijfsleven en een ondersteunende taak ten opzichte van de regionale ontwikkeling.

PROJECTEN: HARSELAARTUNNEL EN ANDERE INFRASTRUCTUUR

De komende jaren wordt de infrastructuur rond bedrijventerrein Harselaar grondig aangepakt. De meest ingrijpende infrastructurele ontwikkeling is de aanleg van de Harselaartunnel. Daardoor wordt een ondergrondse kruising van de spoorlijn mogelijk. Ook het kruispunt van de A1, de ringweg Voorthuizen en de aanleg van de Mercuriusweg (nieuwe rondweg, voor de ontsluiting van Harselaar Zuid) moeten ervoor zorgen dat dit deel van Barneveld goed bereikbaar blijft, ook als de twee nieuwe bedrijventerreinen Harselaar-Zuid en Columbiz Park worden ontwikkeld. De opening van de Harselaartunnel staat gepland in 2019.

C: Schouw

Schouw bedrijventerrein Harselaar-Oost

Samen met de kopgroep van ondernemers is een schouw uitgevoerd van het bedrijventerrein. De eerste indrukken zijn vervolgens in een workshop met verschillende disciplines van de gemeente besproken. Daarin werd het door ons geschetste beeld bevestigd. Onderstaand geeft een overzicht van de schouw met een korte beschrijving van de eerste indrukken.

Tabel B: Indrukken schouw bedrijventerrein Harselaar-Oost

Bevinding	Impressie
Harselaar-Oost heeft een functionele uitstraling.	 
Zowel private kavels als openbare ruimte zijn op plaatsen rommelig.	 
Infrastructuur, met name voet- en fietspaden zijn soms onduidelijk. Kan leiden tot gevaarlijke situaties.	 
Opslag op kavels en in openbare ruimte.	  
Ringweg is ontbrekende schakel in infrastructuur.	 

Op een aantal
plekken staat de
ruimtelijke kwaliteit
echt onder druk.



D: EER Harselaar-Oost

Economische Effectrapportage (EER) Harselaar-Oost

TOELICHTING EER-MODEL

Voor Harselaar-Oost is een economische effectrapportage (EER) opgesteld. De EER, een model van Stec Groep, biedt inzicht in de (sociaal-) economische waarde van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Hiermee wordt een objectief beeld van de economische toegevoegde waarde van Harselaar-Oost voor de gemeente Barneveld en de bredere regio weergegeven. Zo geeft de EER onder andere inzicht in het belang van Harselaar-Oost voor de lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid, maar bijvoorbeeld ook in aspecten als arbeidsproductiviteit en bereikbaarheid.

Samenvatting EER-score: Harselaar-Oost scoort gemiddeld voor dit type terrein

De economische waarde van Harselaar-Oost is gemiddeld: 49% van de totale score. Het terrein kent een aantal uitstekende basiskwaliteiten, zoals de ligging en (externe) bereikbaarheid en de aanwezigheid van grote, internationaal opererende bedrijven (sterk bedrijvencluster). Anderzijds staat vooral de ruimtelijke kwaliteit van het terrein sterk onder druk (zowel een deel van de private kavels als een deel van de openbare ruimte) en is in kantoorruimte leegstand op een aantal plekken goed zichtbaar. Daardoor staat de concurrentiepositie en daarmee de belangen van iedereen die betrokken is bij Harselaar-Oost (ondernemers, eigenaren, huurders, financiers, gemeente) onder druk.

Tabel C: Scores Economische Effect Rapportage Harselaar-Oost

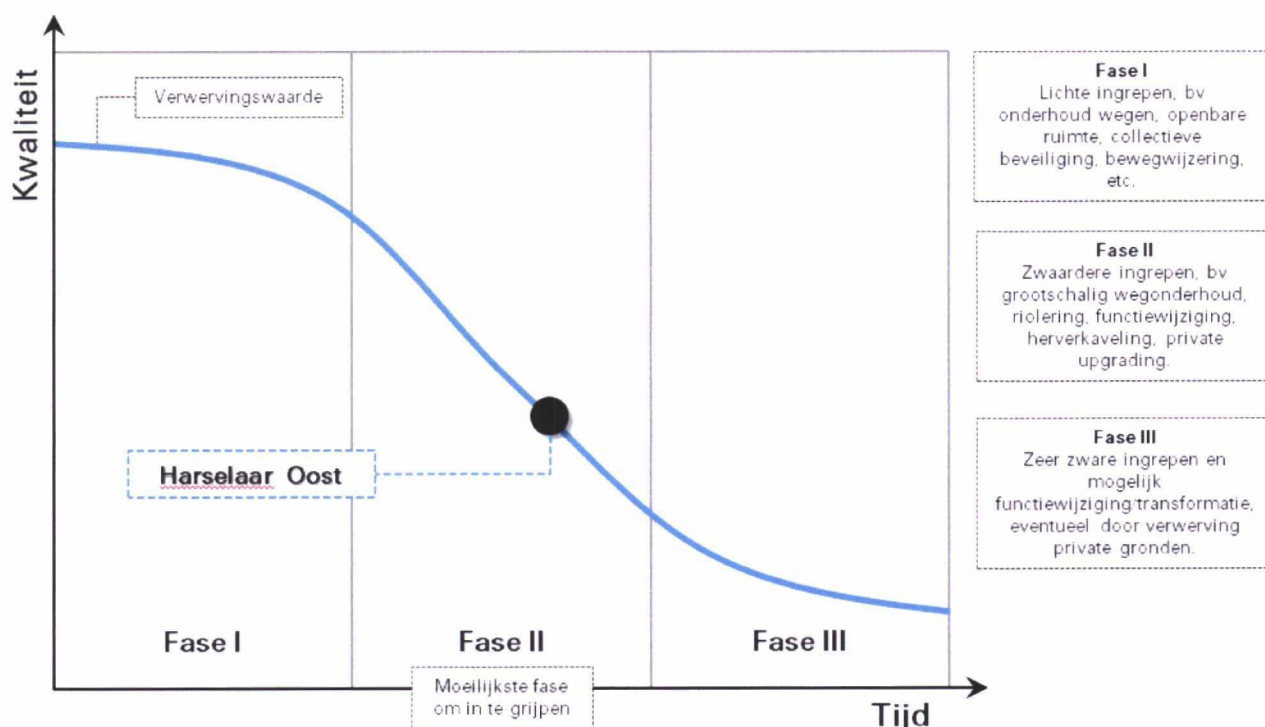
Indicator	Score	Toelichting
Banen & vestigingen 	44%	- Het aandeel van Harselaar-Oost in de werkgelegenheid (ca. 3.100 banen) is groot. Het terrein wordt intensief gebruikt en kent een hoge werkgelegenheidsfunctie. - De werkgelegenheid nam licht af (-0,6%), terwijl de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio licht groeide. - Het aantal vestigingen nam met 17,5% toe. Dat ligt in lijn met vergelijkbare terreinen in de gemeente en regio. - We schatten in dat Groot Vettenoord goed is voor circa 1.300 indirecte arbeidsplaatsen (bij toeleveranciers, ondersteunende diensten, etc.). De multiplier voor Harselaar-Oost is gelijk aan vergelijkbare terreinen in de regio.
Marktw waarde & vastgoed 	50%	- De opname van bedrijfsruimte in de afgelopen tien jaar is iets lager dan gemiddeld voor dit type terrein. - Het aanbod aan vastgoed is circa 6% van de voorraad. Dit is rond (een gezond) frictieniveau en een gemiddelde score. - De arbeidsproductiviteit (gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats) is op Harselaar-Oost is hoog. Dit komt door een relatief groot aandeel industriële activiteiten. - De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde op Harselaar-Oost (een daling van circa 15%) is gemiddeld voor dit type terrein.
Ruimtelijke kwaliteit 	54%	- Harselaar-Oost kent een goede externe bereikbaarheid. De centrale ligging aan de A1/A30 is zeer gunstig en bovendien ligt het terrein direct naast het transferium. - De parkeerdruk is erg hoog en de interne bereikbaarheid is matig. - De kwaliteit van zowel openbare ruimte als private kavels en panden laat op sommige plekken te wensen over. Dit komt verspreid voor. - De gebruiksmogelijkheden (milieucategorie 5, bebouwingspercentage 100%) van het terrein zijn ruim en marktconform.

Harselaar-Oost bevindt zich in fase 2 van de levenscyclus

We zien dat Harselaar-Oost het gevaar loopt in een neerwaartse spiraal te raken. De eerste tekenen van dit afglijden zijn al zichtbaar. Dit zet de economische waarde van het terrein onder druk. Naast conjuncturele oorzaken heeft dit ook een structurele oorzaak, doordat de kwaliteit van panden en het terrein als geheel wegzakt. Zeker nu Harselaar-West gerevitaliseerd is, vallen de verschillen met Harselaar-Oost extra op. Harselaar-Oost als geheel is duidelijk in fase 2 van de economische levenscyclus van terreinen beland (zie figuur hieronder). Op het terrein zijn een aantal hoekjes aan het ontstaan waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat. De doodlopende straatjes Oostvenerweg en Factorijweg zijn hiervan voorbeelden. Maar ook in het zuidwestelijke deel, de doorsteek via de Parallelweg naar het transferium, gaat de kwaliteit achteruit. De Energieweg en het deel van de straten dat daar direct aan grenst, vormt de ruggengraat van het terrein. Panden en openbare ruimte staan er daar relatief beter bij. Echter, ook hier valt op dat de infrastructuur soms rommelig is. Fiets- en voetpaden ontbreken of verdwijnen soms, waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Kortom, als er nu niks wordt gedaan, is de kans groot dat het terrein verder wegzakt en er verder verlies van werkgelegenheid, economische betekenis en (vastgoed)waarde van Harselaar-Oost optreedt. Dit is ongunstig voor alle partijen die betrokken zijn bij het terrein. Op basis van ervaringscijfers van Stec Groep is een vastgoedwaardedaling van zo'n 15-20% als gevolg van oplopende leegstand, veroudering van panden en buitenruimte et cetera, waarschijnlijk als er nu niks gebeurt. Het terrein vertegenwoordigt een vastgoedwaarde van zo'n € 130 miljoen, zo blijkt uit een voorzichtige taxering (Stec Groep, november 2016). Afhankelijk van het specifieke deelgebied is dit verlies meer of minder. Het waardeverlies voor Harselaar-Oost kan daarmee oplopen tot circa € 25 miljoen.

Figuur A: Levenscyclus Harselaar-Oost



Bron: Stec Groep (2016)

Toelichting score per indicator

Indicator A: banen en vestigingen

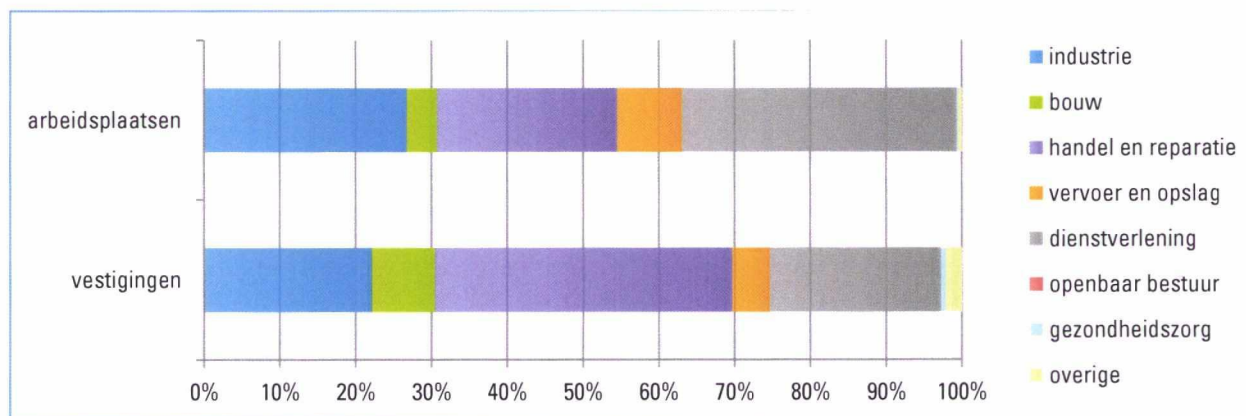
Harselaar-Oost kent, in absolute aantallen, een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Op het terrein zijn circa 150 bedrijven gevestigd. Deze bieden ruimte aan meer dan 3.100 arbeidsplaatsen. Daarnaast zorgen de bedrijven op Harselaar-Oost ook nog voor indirecte werkgelegenheid. Denk hierbij aan diensten zoals schoonmaak, catering, beveiliging, onderhoud/repatriatie, etc. Dit betekent dat Harselaar-Oost in totaal voor

circa 4.500 arbeidsplaatsen zorgt. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare (89) op Harselaar-Oost is gemiddeld voor dit type terrein in de regio.

Het aantal arbeidsplaatsen op Harselaar-Oost is in de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven. Tussen 2009 en 2015 daalde het aantal banen op bedrijventerrein Harselaar-Oost slechts licht (een afname van 3.177 naar 3.158, of 0,6% daling). Gemiddeld nam het aantal banen op bedrijventerrein in de gemeente wel iets toe. Het terrein scoort daarmee licht ondergemiddeld.

Als we kijken naar de sectoren die op Harselaar-Oost gevestigd zijn valt op dat een belangrijk deel wordt gevormd door industrie en handel & reparatie (in banen samen circa 65%). Vervoer en opslag is in zowel aantal banen als vestigingen maar een kleine sector. Echter, een aanzienlijk deel van de bedrijven in industrie en(groot)handel en reparatie onderneemt ook logistieke activiteiten. Voorspellingen laten zien dat de werkgelegenheid in de industrie op de (middel)lange termijn (periode 2020-2030) zal afnemen¹. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat bestaande bedrijven krimpen of verdwijnen. Gelet op het sectorale profiel is Harselaar-Oost dus kwetsbaar als het gaat om de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen.

Figuur B: Verdeling arbeidsplaatsen en vestigingen op Harselaar-Oost naar sector



Bron: Gemeente Barneveld, 2016.

Indicator B: Marktw waarde en vastgoed

Op peildatum augustus 2016 werd circa 9.500 m² bedrijfshallen en circa 8.500 m² kantoorruimte aangeboden². We beschouwen dit als de leegstand. Het gaat om circa 6% van het totale vloeroppervlak aan bedrijfsvastgoed op het totale terrein. Daarmee ligt de totale leegstand iets boven frictieniveau (circa 5%). Frictieleegstand is een gezond percentage leegstand, dat nodig is om bedrijven 'schuifruimte' te bieden. Hierbij maken we twee opmerkingen:

- Enkele bedrijven met grote panden in gebruik hebben concrete plannen om te verhuizen (onder andere van Reenen Transport en Vink Recycling). Het pand van Van Reenen is aangekocht door een (lokale) belegger. Op dit moment is nog niet duidelijk wat met het pand precies gaat gebeuren. De snelle verkoop is wel een teken dat de dynamiek hoog is.
- Voor alleen kantoren is het percentage leegstand fors hoger. We ramen dit op circa 15-20%³. Volgens het concept RPW is de gemiddelde leegstand van kantoren in Barneveld circa 14%. Gezien het profiel van Harselaar-Oost is een hogere leegstand in kantoren dan gemiddeld hier niet onlogisch. Ook visueel

¹ CPB/PBL, 2015. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's.

² Bron: Funda in Business, lokale bedrijfsmakelaars, DTZ en Realnext en onze eigen inschatting op basis van de schouw. Op Funda worden bijvoorbeeld nog te realiseren bedrijfshallen aangeboden. Ook het pand van Van Reenen wordt aangeboden. Omdat we vooral geïnteresseerd zijn in leegstand, passen we het totale aanbod op aan op basis van de lokale kennis.

³ Verschillende panden (o.a. Energieweg 32-62) hebben volgens de BAG deels een industrie, en deels een kantoorfunctie. Daarbij is geen uitsplitsing gemaakt naar de omvang in m² van beide functies. Andere panden (zoals Hermesweg 20) worden op fundainbusiness als kantoorruimte aangeboden, maar hebben volgens de BAG een industrie functie. Dit bemoeilijkt een precieze inschatting van de totale oppervlakte aan kantoorruimte op Harselaar Oost. Op basis van een indicatieve berekening schatten we het percentage leegstand op 15-20%.

begint leegstand in kantoren op te vallen en in gesprekken met ondernemers, zo merken we, komt het vaak aan bod. 15-20% leegstand in kantoren vinden we daarom een realistische schatting.

Gemiddeld genomen lijkt leegstand dus geen groot probleem op Harselaar-Oost. We constateren echter dat leegstand in bedrijfshallen laag is, maar door verhuizingen snel kan oplopen. De leegstand in kantoren is hoger dan het Barneveldse gemiddelde. Een deel hiervan voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige eisen die aan kantoorhuisvesting worden gesteld. Deze kantoren zijn (economisch) verouderd. Ook op regionaal niveau wordt een overschot aan kantoren geconstateerd. Bovendien bevinden zich in Barneveld relatief veel kantoren op bedrijventerreinen. Het geschetste profiel voor Harselaar-Oost richt zich op bedrijfstakken die traditioneel vaak maar een beperkte, ondergeschikte hoeveelheid kantoorruimte gebruiken. Leegstand komt verspreid voor over het terrein, zie ook onderstaand figuur.

Figuur C: Overzicht van leegstaande kantoren en bedrijfshallen op Harselaar-Oost



Bron: Openstreetmaps.org, Funda in Business (peildatum augustus 2016). Bewerking: Stec Groep.

De commerciële waarde van het vastgoed op Harselaar-Oost is in lijn met het niveau van de regio. De gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte op Harselaar-Oost ligt tussen € 45-55. Voor meer kantoorachtige panden liggen de huren iets hoger: € 55-65. De gemiddelde WOZ-waarde van het terrein (per object) is sinds 2010 met circa 15% afgenomen. De totale afname WOZ-waarde is gedaald met zo'n € 15 miljoen, een daling van zo'n 10%. Deze percentages liggen rond het gemiddelde voor dit type terrein.

De marktwaarde van het vastgoed op Harselaar-Oost staat onder druk. Veel handels- en industriële bedrijven zijn actief in transport en logistiek. In deze sector vinden veel ontwikkelingen plaats, waaronder schaalvergroting (zie kader). Door deze ontwikkelingen veranderen ook de eisen die bedrijven stellen aan hun vastgoed en bedrijfsomgeving. Het vastgoed op Harselaar-Oost is niet goed toegesneden op deze nieuwe eisen. Het is ook onwaarschijnlijk dat herstructurering leidt tot heruitgeefbare kavels van grootschalige omvang. Daarnaast is ook de vraag of de interne infrastructuur van Harselaar-Oost wel geschikt is om de vele verkeersbewegingen van grootschalige logistieke bedrijven te kunnen verwerken. Het is daarom maar de vraag of Harselaar-Oost ook in de toekomst aan de vraag naar bedrijfsruimte van deze sector kan voldoen.

ONTWIKKELINGEN LOGISTIEKE SECTOR

De logistieke sector is onderhevig aan snelle modernisering en schaalvergroting. Logistieke partijen zijn voortdurend op zoek naar een efficiëntere organisatie van hun logistieke ketens (supply chains). Was logistiek voorheen vooral de op- en overslag en het transport van goederen, de laatste jaren vinden in de distributiecentra in toenemende mate activiteiten met een hoge(re) toegevoegde waarde plaats zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen en bedrukking van producten. De integratie van diverse activiteiten (van transport, op- en overslag, tot assemblage, retourhandelingen en ketenregie) binnen eenzelfde distributiecentrum zorgen ervoor dat processen hoogwaardiger worden en steeds meer waarde toevoegen aan het uiteindelijke product. Activiteiten van toegevoegde waarde vinden tegenwoordig in vrijwel elk distributiecentrum plaats.

Trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek zorgen ervoor dat een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 ha, en steeds vaker oplopend tot groter dan 10 ha.

Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

De externe bereikbaarheid van Harselaar-Oost is goed. De nabijheid van de op- en afrit van de A1 zijn gunstig. Ook is het terrein per openbaar vervoer bereikbaar, met het transferium direct naast het terrein. De interne ontsluiting van het terrein kan beter. Op de nog weinig gebruikte Mercuriusweg na, is de Energieweg de enige toegangsweg tot het terrein. De afwikkeling van het verkeer via de Baron van Nagellweg is niet optimaal. Voor de ontwikkeling van Harselaar Driehoek en Harselaar-Zuid is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk. Deze verbinding (via de Mercuriusweg) is nog niet gerealiseerd. In de toekomst kan dit de toegang tot het terrein sterk verbeteren.

De uitstraling van het terrein is functioneel. Op bepaalde plekken zijn openbaar groen en private kavels matig onderhouden. Op sommige plekken staat daardoor de ruimtelijke kwaliteit onderdruk. De parkeerdruk is op Harselaar-Oost nog niet zo hoog als op Harselaar-West. Toch is op sommige plekken sprake van een tekort aan parkeerruimte. Dit terwijl sommige kavels (bijvoorbeeld die van Schaeffler) erg extensief gebruikt worden. Over het algemeen worden kavels intensief gebruikt. Voor een uitgebreide toelichting op ruimtelijke kwaliteit verwijzen we ook naar de resultaten van de schouw, die ook in de bijlage zijn te vinden. De uitkomsten van deze schouw vormden ook input voor de EER.

E: Investeringskansen naar pandtype

Onderscheid in grofweg drie pandtypen

We hebben met verschillende ondernemers/eigenaren een individueel gesprek gevoerd. Daarbij is het bedrijventerrein zelf uitgebreid besproken, maar is ook specifiek gekeken naar de situatie van de ondernemer en zijn kavel en pand. We hebben de ondernemers/eigenaren hun eigen pand laten beoordelen op de belangrijkste indicatoren van courantheid van vastgoed. Op basis van deze beoordelingen en onze eigen indrukken van het terrein, vanuit de EER en de schouw, hebben we een inschatting gemaakt van de verdeling van de voorraad naar pandtype. We onderscheiden grofweg drie type panden: verouderde panden, gemiddelde panden en moderne panden. Hieronder hebben we de kenmerken van deze drie types uiteengezet in een matrix.

Verouderd bedrijfspand

Key Performance Indicators					
Multifunctioneel pand					Maatpak
Marktconforme bouwhoogte					Niet marktconforme bouwhoogte
Courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte					Niet-courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte
Flexibele indeelbaarheid					Geen flexibele indeelbaarheid
Groei/krimpmogelijkheden op kavel					Kavel maximaal bebouwd
Hoogwaardig afwerkingsniveau					Laagwaardig afwerkingsniveau
Voldoende parkeerplekken					Onvoldoende parkeerplekken
Goed bereikbaar					Beperkt bereikbaar
Allure, eigen identiteit					Basis, weinig identiteit
Energielabel A					Energielabel G/geen label
Totaal					

Functioneel bedrijfspand

Key Performance Indicators					
Multifunctioneel pand					Maatpak
Marktconforme bouwhoogte					Niet marktconforme bouwhoogte
Courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte					Niet-courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte
Flexibele indeelbaarheid					Geen flexibele indeelbaarheid
Groei/krimpmogelijkheden op kavel					Kavel maximaal bebouwd
Hoogwaardig afwerkingsniveau					Laagwaardig afwerkingsniveau
Voldoende parkeerplekken					Onvoldoende parkeerplekken
Goed bereikbaar					Beperkt bereikbaar
Allure, eigen identiteit					Basis, weinig identiteit
Energielabel A					Energielabel G/geen label
Totaal					

Modern bedrijfspand

Key Performance Indicators				
Multifunctioneel pand				Maatpak
Marktconforme bouwhoogte				Niet marktconforme bouwhoogte
Courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte				Niet-courante verhouding kantoor/bedrijfsruimte
Flexibele indeelbaarheid				Geen flexibele indeelbaarheid
Groei/krimpmogelijkheden op kavel				Kavel maximaal bebouwd
Hoogwaardig afwerkingsniveau				Laagwaardig afwerkingsniveau
Voldoende parkeerplekken				Onvoldoende parkeerplekken
Goed bereikbaar				Beperkt bereikbaar
Allure, eigen identiteit				Basis, weinig identiteit
Energielabel A				Energielabel G/geen label
Totaal				

Grootste waardesprong mogelijk bij functionele bedrijfspanden

We schatten in dat op Harselaar-Oost zo'n 60% van de panden te typeren is als functioneel bedrijfspand, zo'n 30% als verouderd en 10% als modern. Functionele bedrijfspanden zijn relatief eenvoudig te verbeteren, met relatief eenvoudige ingrepen (denk aan een gevelrenovatie, het ombouwen van kantoorruimte naar magazijn of bedrijfshal, verbeteren van het afwerkingsniveau, vernieuwen klimaatinstallaties). Daarmee kan van een functioneel pand mogelijk een modern bedrijfspand gemaakt worden, met relatief kleine investeringen. Voor de categorie verouderde panden zijn veel grotere en ingrijpende investeringen nodig (denk aan aanpassen bouwhoogte, sloop/herbouw van (een deel van) het pand) om hiervan een functioneel of modern pand te maken. Voor dit type panden kost het veel meer om een waardesprong te behalen.

Voor Harselaar-Oost adviseren we daarom om wat betreft (het uitlokken van) private investeringen vooral te richten op deze groep functionele bedrijfspanden.

F: Duurzaamheid - stand van zaken

Beleidsmatig wordt vanuit de provincie Gelderland ingezet op energieneutraal in 2050. Er is een Gelders Energie Akkoord om te zorgen voor een duurzame, betrouwbare en betaalbare energieleverantie. Energietransitie zet daarbij in op het stimuleren van een biobased economie waarbij gebruik gemaakt wordt van bio-raffinage en bio-grondstoffen. Er wordt ingezet op het stimuleren van een circulaire economie, waarbij de aandacht uitgaat naar bedrijven. Schone lucht en beperking van CO2 uitstoot heeft eveneens prioriteit.

Vanuit de gemeente wordt samen met Alliander onderzocht of er kansen zijn voor een warmtenet, waarbij overvloedige warmte gedistribueerd wordt naar bedrijven met warmtevraag. Van Paperfoam is bekend dat het een warmteoverschot heeft.

De gemeente Barneveld heeft haar visie op duurzaamheid onder meer verwoord in de energievisie 2015 – 2020 'Investeren in Barneveldse bronnen'. Hieruit komt naar voren dat 'werken' (gebouwen en processen) zorgdragen voor zo'n 45% van al het energieverbruik. 5% van het energieverbruik in Barneveld wordt duurzaam opgewekt (getallen 2013).

Kansen voor het verduurzamen van Harselaar-Oost liggen zowel op individueel als collectief gebied.

Individueel

- Dak- en gevelisolatie, in samenhang met vervangen dakbedekking en gevelrenovatie
- Inregelen- en vervangen klimaatinstallaties ver terugverdientijden < 5 jaar en of bij eind economische levensduur. Optioneel onderzoek naar gebruik warmtepomp en WKO. Harselaar heeft een bodem die geschikt is voor open en gesloten WKO systemen. Deze systemen zijn rendabel in te passen bij nieuwbouw en grootschalige renovatie (terugverdientijd 7 tot 10 jaar).
- Vervangen verlichting door LED-verlichting en toepassing daglichtregelingen en aanwezigheidsdetectie. Gezien de korte terugverdientijden van (afhankelijke van het aantal branduren) 1 tot 5 jaar.
- Zonnepanelen op eigen dak, al dan niet in combinatie met SDE-subsidie. Toepassing van zonnepanelen geeft een duurzame uitstraling, creëert onafhankelijkheid van de energieleverancier en heeft een terugverdientijd van zo'n 7 jaar (inclusief SDE+ subsidie) tot 13 jaar. Een en ander afhankelijk van het volume dat verbruikt wordt en het daadwerkelijk betaalde energietarief.
- Overige maatregelen in bedrijfsproces en IT. Hiervoor kan aansluiting gezocht worden met branchespecifieke adviseurs.
- Inkoop groene stroom. Dit is eenvoudig zelf te regelen of via een energie-inkoopadviseur.

Collectief

- Collectieve aanpak dak- en gevelrenovatie.
- Collectieve toepassing WKO. Toepassing van collectieve WKO ligt meer voor de hand bij nieuwbouw. Wel kunnen bedrijven een gezamenlijke WKO ontwikkelen.
- Gezamenlijke inkoop LED-verlichting en zonnepanelen. Hierdoor is prijsvoordeel te behalen en kan het projectmanagement gezamenlijk uitgevoerd worden.
- Ver-LED-ten openbare verlichting. Hiervoor is een goede businesscase te ontwikkelen in samenhang met veiligheid, regulier onderhoud en vervanging.
- Warmtenet. Er zijn diverse bedrijven in de regio die warmte overhebben. Gemeente en Alliander zijn in gesprek om te kijken of een warmtenet haalbaar kan zijn.

- Biogas. Gemeente onderzoekt of er voldoende reststromen afval zijn om tot biovergisting te kunnen komen.
- Maatregelen openbaar vervoer en fiets. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed te noemen; als aandachtspunt geldt de wens voor een Intercity station bij Barneveld Noord. Harselaar-Oost is goed bereikbaar per fiets; op het terrein zelf zijn er echter geen duidelijk gemarkeerde, veilige fietspaden. Hieraan moet bij de herinrichting aandacht besteed worden.
- Parkeerdek met snellaadstation. Om de parkeerdruk te verminderen en het elektrisch rijden te stimuleren zou de aanleg van een parkeerdek met snellaadstation te overwegen zijn aan de rand van bedrijventerrein.

G: Subsidiescan

Provincie Gelderland: Regels Ruimte voor Gelderland 2016

6.22 Herstructureren van de fysieke bedrijfsomgeving

6.22.1 Subsidiabele activiteit

Subsidie als bedoeld in artikel 11 van de AsG kan worden verstrekt voor:

- a. het opstellen van een businessplan voor de fysieke bedrijfsomgeving;
- b. de uitvoering van maatregelen op het bedrijventerrein waarmee investeringskansen worden verzilverd, zoals omschreven in het businessplan voor de fysieke bedrijfsomgeving.

6.22.2 Criteria

Subsidie als bedoeld in artikel 6.22.1, onder b, wordt slechts verstrekt indien:

- a. er sprake is van een ruimtelijk knelpunt op het bedrijventerrein die het (toekomstig) functioneren van tenminste één bedrijf bemoeilijkt, er aantoonbaar draagvlak bij de ondernemers aanwezig is en er een positief effect is op de ontwikkeling of behoud van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein; en
- b. er een businessplan voor de fysieke bedrijfsomgeving aan de activiteit ten grondslag ligt dat voldoet aan de volgende vereisten:
 - i. een omschrijving van de knelpunten, kansen, ambities en doelstellingen;
 - ii. een beschrijving van de projecten of deelprojecten;
 - iii. een beschrijving van de organisatie, communicatie, planning, kosten en financiering van de maatregelen.

6.22.3 Aanvrager

Subsidie wordt verstrekt aan gemeenten.

6.22.4 Hoogte van de subsidie

De subsidie bedraagt ten hoogste:

- a. 50% van de kosten tot een maximum van € 25.000 voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.22.1, onder a;
- b. 50% van de kosten voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.22.1, onder b.

6.23 Bedrijfsverplaatsingen

6.23.2 Subsidiabele activiteiten

Subsidie als bedoeld in artikel 11 van de AsG kan worden verstrekt voor het verstrekken van een bijdrage voor bedrijfsverplaatsing vanwege een milieuhygiënisch knelpunt.

6.23.3 Criteria

Subsidie wordt slechts verstrekt indien:

- a. de bijdrage wordt verstrekt voor een bedrijfsverplaatsing vanwege een milieuhygiënisch knelpunt veroorzaakt door het te verplaatsen bedrijf;
- b. de bijdrage van de gemeente ten hoogste 50% bedraagt van de kosten voor de verplaatsing van het bedrijf;
- c. de gemeente bij het bepalen van haar bijdrage in de kosten voor de verplaatsing van het bedrijf toepassing geeft aan de circulaire;
- d. de gemeente haar bijdrage in de kosten voor de verplaatsing van het bedrijf vaststelt op basis van een taxatie die is opgesteld door een onafhankelijk taxateur;
- e. sprake is van bedrijfsverplaatsing binnen de provincie Gelderland naar een bedrijventerrein;
- f. het milieuhygiënische knelpunt blijvend wordt opgelost.

6.23.4 Subsidieerbare kosten

Voor subsidie komt in aanmerking de bijdrage van de gemeente in de kosten voor de verplaatsing van het bedrijf.

6.23.5 Aanvrager

Subsidie wordt verstrekt aan gemeenten.

6.23.6 Hoogte van de subsidie

De subsidie bedraagt ten hoogste 75% van de subsidieerbare kosten met een maximum van € 500.000.

6.24 Samenwerking fysieke bedrijfsomgeving

6.24.1 Subsidieerbare activiteiten

Subsidie als bedoeld in artikel 11 van de AsG kan worden verstrekt voor:

- a. het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek naar de oprichting van een rechtspersoon die het beheer van een bedrijventerrein als statutair doel heeft;
- b. het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek naar de uitvoering van energiebesparende maatregelen op een bedrijventerrein.

6.24.2 Criteria

Subsidie als bedoeld in artikel 6.24.1, onder a, wordt slechts verstrekt indien aanvrager daarbij voor gezamenlijke rekening en risico samenwerkt met ten minste één onderneming of gemeente en de voorwaarden voor de samenwerking schriftelijk zijn vastgelegd.

6.24.3 Aanvrager

Subsidie wordt verstrekt aan:

- a. gemeenten en ondernemingen voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.24.1, onder a;
- b. aan rechtspersonen die het beheer van een bedrijventerrein als statutair doel hebben voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.24.1, onder b.

6.24.4 Hoogte van de subsidie

De subsidie bedraagt ten hoogste:

- a. 50% van de kosten met een maximum van € 50.000 voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.24.1, onder a;
- b. 50% van de kosten met een maximum van € 25.000 voor activiteiten als bedoeld in artikel 6.24.1, onder b.

PPM Oost / Oost NV: Fonds herstructurering bedrijventerreinen

Algemeen

Voor de herontwikkeling van private kavels op bedrijventerreinen komt € 7,5 miljoen beschikbaar in het Fonds Herstructurering Bedrijventerreinen Gelderland (FHBG). Het doel van het fonds is om de economische functie van bestaande bedrijventerreinen te versterken. De verwachting is ook dat door het inzetten van revolverende middelen een vliegwieleffect wordt bewerkstelligd. De aanpak van een of enkele beeldbepalende 'verwaarloosde plekken' heeft een positieve uitwerking op het gehele terrein en lokt nieuwe investeringen uit.

Voor welke investeringen zijn de financieringen bestemd?

Het fonds stimuleert projecten gericht op de herontwikkeling van privaat eigendom op bedrijventerreinen, om de economische functie van bedrijventerrein te versterken. Daarbij is het uitgangspunt dat de investering als een vliegwiel gaat werken. Om een substantieel effect te bewerkstelligen dient de oppervlakte waar het project positieve uitstraling op heeft, minimaal 5.000m² -in principe aaneengesloten- terrein te bedragen. De investeringen hebben betrekking op aankoop/bewerking van grond en/of vastgoed. Investerings in machines/inventaris zijn niet mogelijk vanuit het fonds.

Verder zijn investeringen die er uitsluitend op gericht zijn om ruimte te maken voor grote detailhandel, zelfstandige kantoren of transformatie van het gebied uitgesloten.

Wie kan een aanvraag indienen?

Projectontwikkelaars, natuurlijke of rechtspersonen, huurders van onroerende zaken eigenaren van onroerende zaken dan wel een samenwerkingsverband tussen voornoemde doelgroepen die substantiële economische activiteiten in de provincie Gelderland verrichten of gaan verrichten. Hiertoe kan ook een gemeente behoren indien zij deelneemt in een privaatrechtelijke constructie. Op projectniveau dient een aparte (juridische) entiteit te bestaan die kredietnemer en uitvoerder is.

Welke financieringsvormen zijn er mogelijk?

- Risicodragende participatie en alle vormen van leningen met een looptijd van maximaal 10 jaar.
- Omvang minimaal € 500.000 en maximaal € 2.500.000.
- Er wordt uitsluitend tegen marktconforme condities geïnvesteerd.
- De investering vanuit FHBG mag maximaal de helft van de totale investering bedragen.

Wat zijn de belangrijkste eisen bij een aanvraag?

- Bij aanvang van het project moet duidelijk zijn dat de herontwikkeling van één of enkele cruciale private kavels een positieve uitwerking op het terrein heeft en dit nieuwe investeringen uitlokt. Er kunnen aanvullende activiteiten en diensten op het terrein mogelijk worden gemaakt met als doel: het versterken van de economische functie van het bedrijventerrein, en het behoud en – waar mogelijk – uitbreiding van de werkgelegenheid. Daarbij dient ook de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter te worden benut (zodat er minder snel ruimte op nieuwe bedrijventerreinen nodig is).
- Het project moet onderdeel uitmaken van een integraal en door de gemeente vastgesteld en ondersteund herstructureringsplan en/of bedrijventerreinenvisie en dient op deze wijze spin-off voor de projectomgeving op te leveren.
- Voor het desbetreffende bedrijventerrein is aannemelijk gemaakt dat het over voldoende toekomstpotentie beschikt om de economische functie als bedrijventerrein ook voor de toekomst te waarborgen.
- Het project moet een bijdrage leveren aan tenminste het behoud van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein.
- Aantoonbaar is dat het project niet volledig door marktpartijen kan worden gefinancierd.
- De aanvrager overlegt documentatie ten behoeve van het uitvoeren van een management, financiële, een technische, een fiscale en juridische due diligence. De kosten voor een externe due diligence en bijkomende administratieve kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Rijksdienst voor ondernemend Nederland: Subsidieregeling verwijderen asbestdaken

De Subsidieregeling verwijderen asbestdaken richt zich op particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profit organisaties en overheden. Aanvragen van subsidie is mogelijk vanaf 4 januari 2016 om 09.00 uur. De subsidieregeling is op 2 december 2015 gepubliceerd in de Staatscourant. De staatssecretaris heeft besloten het bestaande budget van € 10 miljoen voor 2016 op te hogen naar € 15 miljoen. Lees de brief aan de Tweede Kamer.

Aanvragen doorgezet naar 2017

Subsidieaanvragen die RVO.nl in 2016 ontvangt, zetten we automatisch door naar januari 2017. Dan is er weer een nieuw budget beschikbaar. Deze aanvragen worden dus begin 2017 beoordeeld. Als u aan de subsidievoorwaarden voldoet, betalen wij u vervolgens uit.

Voor wie?

Subsidie kunt u aanvragen wanneer u degene bent die de rekening betaalt voor het verwijderen van het asbestdak. Let op dat de degene waaraan de factuur voor de verwijdering van het asbestdak is gericht, ook de subsidieaanvraag indient. Particulieren, (agrarische) ondernemingen, non-profit organisaties of overheden komen hiervoor in aanmerking. Overheden die een asbestdak laten verwijderen uit hoofde van een wettelijke taak komen niet in aanmerking voor de subsidie.

Looptijd en indienen

De regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2019. U kunt uw subsidieaanvraag tot 31 december 2019 17.00 uur indienen bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U kunt uw aanvraag indienen binnen een termijn van zes maanden na de verwijdering van het asbestdak. Alleen volledige aanvragen worden in behandeling genomen. Binnen 13 weken ontvangt u schriftelijk de beslissing op uw aanvraag. Aanvragen kunt u doen via mijn.rvo.nl.

Hoeveel subsidie kunt u ontvangen?

De subsidie bedraagt € 4,50 per m² verwijderd asbestdak met een maximum van € 25.000 per adres. U kunt alleen in aanmerking komen voor de subsidie als de oppervlakte van het geïnventariseerde asbestdak meer dan 35 m² bedraagt. Dakbeschot komt niet in aanmerking voor deze regeling.

Subsidiebudget

Voor 2016 is een budget van € 15 miljoen beschikbaar. Per jaar wordt een subsidieplafond bekendgemaakt. Indien een aanvraag tijdig wordt ingediend, maar het subsidieplafond is al bereikt, verschuift de datum van ontvangst naar 1 januari in het daaropvolgende kalenderjaar. De regeling vervalt met ingang van 1 januari 2020.

Leefomgeving en gezondheid

Met deze regeling stimuleert het ministerie van Infrastructuur en Milieu de verwijdering van asbestdaken vanaf 2016 tot en met 2019. Waarom? Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor er asbestvezels vrijkomen in de leefomgeving. Om het risico voor de gezondheid te beperken is het houden van asbestdaken vanaf 1 januari 2024 verboden. Het verbod houdt in dat de eigenaren van asbestdaken in de periode 2016-2024 het asbestdak moeten laten verwijderen.

Ook is het onverstandig om zonnepanelen op asbestdaken te plaatsen. Ze moeten uiteindelijk samen met het asbestdak verwijderd worden. Dit zorgt voor extra kosten.

Bijlage 2

Thema	Activiteiten	Voortgang
Bereikbaarheid	Opstellen mobiliteitsplan	Opnemen in op te stellen PvA
	Inventarisatie fietsinfrastructuur	Opnemen in op te stellen PvA, onderdeel van mobiliteitsplan
	Verbeteren Glasvezelnetwerk	Hype, Cloudet voert een draagvlakmeting uit om tot een alternatief, goedkoper aanbod te komen van zakelijk. De afgelopen tijd hebben verschillende bedrijven een aansluiting van Cloudet aangeschaft
Schoon, heel en veilig	Draagvlakmeting onder ondernemers en eigenaren voor deelname financieren gemeenschappelijke ingrepen	BIZ de Harselaar heeft geen doorgang gevonden. Inzet is op het uitbreiden aantal leden collectieve beveiliging.
	Onderhoudsplan voor publiek en private ruimte	Opnemen in op te stellen PvA
	Intensiveren handhaving	Opnemen in op te stellen PvA en koppelen aan voorgaande actie
Stimuleren private investeringen	Stroomlijnen informatievoorziening duurzaamheidssubsidies	Inzet energieregisseur. Deze regisseur houdt zich bezig met de energievraagstukken vanuit de bedrijven, waaronder de energiesubsidies.
	Opstellen beeldkwaliteitsfonds	Opzetten na aanpak van de openbare ruimte.
Organisatie en samenwerking	Aanstellen gebieds-/ parkmanager als aanspreekpunt	Frits op de Haar is parkmanager voor alle bedrijventerreinen.

	Organisatiegraad en binding op Harselaar vergoten	Geen specifieke bijeenkomsten alleen voor de Harselaar. Wel gemeentebreed. Vaak in samenwerking met BIK
Duurzaamheid	Inpassen verduurzamingsmaatregelen in individuele investeringsplannen	Er zijn voor alle bedrijven in de gemeente twee bijeenkomst gehouden over SDE+ subsidie voor zonnepanelen voor grootverbruikers. Daarnaast is de de energie regisseur voor bedrijven begonnen. Er is intentieverklaring getekend tussen gemeente en SOGB over verduurzaming Er is behoefte bij ondernemers om warmte uit te wisselen. Daarnaast is er een globaal beeld van de warmte vraag en het warmte aanbod op Harselaar. We willen verkennen of en hoe warmte uitwisseling gefaciliteerd kan worden. Dit wordt opgenomen in het PvA voor de revitalisering
	Vervangen van openbare verlichting door LED-verlichting	Opnemen in op te stellen PvA, onderdeel van aanpak openbare ruimte
	Doorgaan en uitdragen van initiatieven voor waterberging op het terrein.	Opnemen in op te stellen PvA, onderdeel van aanpak openbare ruimte
Liefde en aandacht voor bestaand	Aandacht (ambtelijk en bestuurlijk) voor bestaande bedrijven	Aankomend jaar worden gemeentebreed 5 collegebezoeken gepland, 20 bedrijfsbezoeken met Wethouder Dorrestijn en 40 door Frits op de Haar.
	In beeld brengen van "belangrijke" bedrijven	Dit doen we op basis van PWE-cijfers en dat gebruiken we ook als input voor bedrijfsbezoeken.

Bijlage 3 - Projectbegroting December 2018

	RO	V&I	uren BOR	B&D	totaal	extern	opmerkingen
Projectleiding	350				350		
Projectondersteuning	200				200		
Communicatie	20			50	70		
Drukwerk, materiaal, zaalhuur					0	2.500	
Riooladvies		85	20		105		
Verkeerkundig onderzoek		150	20		170	6.000	
Verhardings advies / inventarisatie		10	16		26		
Inventarisatie Kabels en Leidingen		100	34		134		
Bestaande situatie tekening bijwerken		80	10		90		
Schets ontwerp (SO)	10	60	10	10	90	5.000	
Voorlopig ontwerp (VO)	10	40	20	10	80	4.000	
Definitief ontwerp (DO)	10	40	20	10	80	2.500	
Memo schuifruimte				40	40	10.000	
Onderzoek warmteuitwisseling	80				80	10.000	
Onvoorzien 20%						8.000	
Totaal	680	565	150	120	1.515	48.000	