

KOSTENBATEN-ANALYSE REALISATIE FIETSBRUG INDUSTRIEHAVEN HAARLEM

14 NOVEMBER 2016



KOSTENBATEN-ANALYSE REALISATIE FIETSBRUG INDUSTRIEHAVEN HAARLEM

14 NOVEMBER 2016

Status:
eindrapport

Datum:
14 november 2016

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Haarlem



Haarlem

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.344
Referentie: 2016.G.344 MKBA Haarlem Fietsbrug 141116

INLEIDING.....	7
1.1 DOEL	
MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES	8
2 PROJECTBESCHRIJVING FIETSBRUG	10
2.1 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	
3 KOSTEN NIEUWE FIETSBRUG	12
4 BATEN NIEUWE FIETSBRUG	13
4.1 DIRECTE EFFECTEN	
4.2 INDIRECTE EFFECTEN; ECONOMISCHE WAARDESTIJGING	
4.3 EXTERNE EFFECTEN	
LITERATUUR.....	21

INLEIDING

De gemeente Haarlem heeft als doel om het fietsverkeer in de stad te stimuleren. Om dit te ondersteunen wordt de bereikbaarheid in de stad voor fietsers verbeterd. Onderdeel van de implementatie van deze ambitie is het realiseren van een nieuwe fietsverbinding met een beweegbare brug voor fietsers en voetgangers over de ingang van de industriehaven aan de oostzijde van Haarlem in de Waarderpolder.

Aangezien de Waarderpolder de komende periode wordt getransformeerd tot een modern bedrijvenpark en een toename van 5.000 banen wordt verwacht, neemt (het risico op) congestie toe. Dit komt de stad en de concurrentiepositie van de Waarderpolder niet ten goede. Het stimuleren van het fietsverkeer biedt kans op een structurele oplossing voor het afremmen van het autoverkeer. Om het fietsverkeer te stimuleren is het van belang om een fietsbrug te realiseren aan de zuidzijde van de Waarderpolder.

1.1 DOEL

Als onderbouwing voor de realisatie van de fietsbrug in de Waarderpolder heeft de gemeente Haarlem behoefte aan een kostenbatenanalyse. De bestuurlijke besluitvorming in de gemeenteraad vindt medio december plaats. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd een kostenbaten-analyse op te stellen voor deze fietsbrug aan de zuidzijde van de Waarderpolder. De reeds uitgevoerde onderzoeken voor de realisatie van de fietsbrug vormen een belangrijke onderlegger voor deze analyse.

MANAGEMENTSAMENVATTING EN CONCLUSIES

De gemeente Haarlem is voornemens een nieuwe fietsbrug te realiseren in het zuidwestelijke deel van de Waarderpolder. Op dit moment is de huidige fietsverbinding tussen het centrum en de Waarderpolder niet aantrekkelijk waardoor er relatief weinig gefietst wordt. Door het realiseren van een betere verbinding tussen het station Haarlem en de Waarderpolder wordt de bereikbaarheid van het ov-knooppunt verbeterd en wordt het gebruik van de fiets als voor- en natransport aantrekkelijker. Daarnaast zal door de nieuwe fietsverbinding de fiets een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto. Uit onderzoek in opdracht van de gemeente Haarlem (2016) blijkt dat hiermee dagelijks 1.100 fietsers gebruik zullen maken van de brug. Per etmaal zijn dit 2.200 fietsbewegingen over de brug van en naar de Waarderpolder.

Kosten

Voor de realisatie van de nieuwe fietsbrug en –verbinding heeft de gemeente Haarlem met haar partners een inschatting gemaakt van de kosten. De totale kosten voor de aanleg van de brug en bijbehorende fietspaden bedragen € 4,525 mln. Het betreft hier enkel de aanlegkosten. Het bedrijfsleven, de Provincie en het Rijk betalen ook mee aan de aanleg van de fietsbrug.

Baten

Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) heeft voor het analyseren van de effecten van de aanleg of uitbreiding van infrastructuur de Overzicht Effecten Infrastructuur (OEI) systematiek ontwikkeld. Deze systematiek is gebaseerd op een maatschappelijke kosten-baten analyse. Volgens de OEI systematiek kunnen de effecten in drie categorieën worden opgedeeld:

Directe effecten

De nieuwe fietsbrug zorgt voor tijdswinst voor fietsers vanuit zuidwestelijke richting naar de Waarderpolder omdat de route korter wordt. Bovendien zullen meer mensen gaan fietsen of met het ov gaan reizen waardoor het autogebruik afneemt en het aantal vertragingsuren voor auto's op de weg ook zal nemen. Dit leidt in totaal tot een tijdswinstbesparing van € 326.825 per jaar. Over een exploitatieperiode van tien jaar bedraagt de totale besparing € 2,84 mln.

Indirecte effecten (waardestijging vastgoed)

Door de aanleg van de nieuwe fietsbrug en –verbinding neemt de bereikbaarheid, zichtbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het westelijk deel van de Waarderpolder toe. Bovendien wordt het centrum van Haarlem sneller bereikbaar en komen meer voorzieningen binnen handbereik van de bedrijven.

Bovenstaande verbeteringen leveren de volgende positieve bijdrage aan de waarde van de bedrijfsruimten:

- Omdat bereikbaarheid een van de belangrijkste vestigingscriteria van bedrijven is, heeft de nieuwe fietsverbinding- en brug met name een positief effect op de waarde van bedrijfspanden op het Figeo terrein. Hier vindt namelijk een sterke verbetering van de bereikbaarheid plaats. Wij ramen hier een waardestijging van 1%.
- Daarnaast zal ook de waarde van de bedrijfspanden direct aan de Minckelersweg stijgen aangezien op deze weg de nieuwe verbinding wordt gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Hier ramen wij een stijging van 0,5%. Dit geldt ook voor de Hendrik Figeeweg waar bovenop de 1% stijging nog een stijging van 0,5% wordt verwacht (in totaal 1,5%).
- Het overige deel van de Waarderpolder zal ook profiteren door minder congestie en een betere toegankelijkheid/doorstroming maar dit zal naar verwachting niet direct leiden tot een waardestijging.

De totale waardestijging van het vastgoed is geraamd op ca. € 1,13 mln. Hierdoor stijgen ook de OZB inkomsten met ca. € 286.000.

Externe effecten

Tot slot heeft de nieuwe fietsbrug positieve effecten op het milieu en welzijn en fitheid van mensen.

Confrontatie kosten en baten

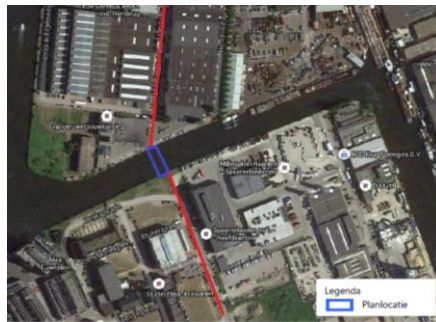
Uit de confrontatie blijkt dat de kosten en de baten voor de nieuwe fietsbrug nagenoeg in evenwicht zijn (€ -265.620). Zeker omdat als onderdeel van de kosten een risicoreservering is opgenomen van ca. € 300.000. Bovendien is de berekening van de baten voor een deel gebaseerd op kengetallen waardoor sprake is van een onzekerheidsmarge. Vanuit dit perspectief is de conclusie dat de realisatie van de fietsbrug in de Waarderpolder van toegevoegde waarde is voor het bedrijventerrein en voor Haarlem.

	KOSTEN	BATEN	SALDO
Direct	-	€ 2.843.378	-
Indirect	-	€ 1.130.000 € 286.000	-
<i>Totaal</i>	<i>€ 4.525.000</i>	<i>€ 4.259.380</i>	<i>€ - 265.620</i>

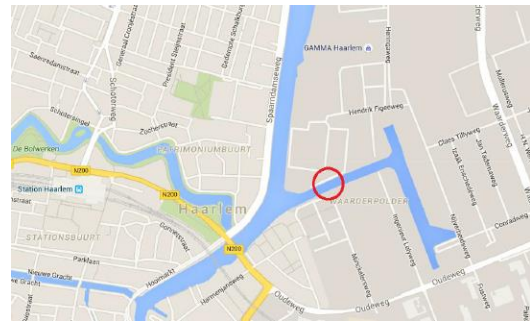
TABEL 1 CONFRONTATIE KOSTEN EN BATEN AANLEG NIEUWE FIETSBRUG
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

2 PROJECTBESCHRIJVING FIETSBRUG

Om de bereikbaarheid van bedrijventerrein de Waarderpolder te verbeteren is de gemeente voornemens een fietsbrug te realiseren in de Industriehaven. Dit sluit aan op de doelstelling van de gemeente Haarlem om het fietsverkeer in de stad te stimuleren en te vergoten. De nieuwe fietsbrug maakt een verbinding tussen de Hendrik Figeeweg en de Minckelersweg. Deze wegen zijn momenteel erftoegangswegen en doodlopend. De brug wordt een beweegbare brug die op afstand wordt bestuurd. Hiermee wordt de doorvaart van het scheepvaartverkeer niet belemmerd.



FIGUUR 1 SITUERING FIETSBRUG
Bron Gemeente Haarlem, 2016



FIGUUR 2 LIGGING NIEUWE BRUG IN HAARLEM
Bron Gemeente Haarlem, 2016

2.1 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

De Waarderpolder is het grootste bedrijventerrein van Haarlem en heeft een oppervlakte van ca. 150 ha. Het gebied ligt ten noordoosten van Haarlem. Op het bedrijventerrein werken nu ongeveer 15.000 mensen. De verwachting is dat dit aantal zal groeien naar 20.000 omdat het terrein in de komende periode wordt getransformeerd naar een modern bedrijvenpark. In het westelijk deel van het gebied werken nu 4.300 mensen en in de toekomst naar verwachting ca. 5.700. De belangrijkste verplaatsingen naar de Waarderpolder zijn woonwerkverplaatsingen.

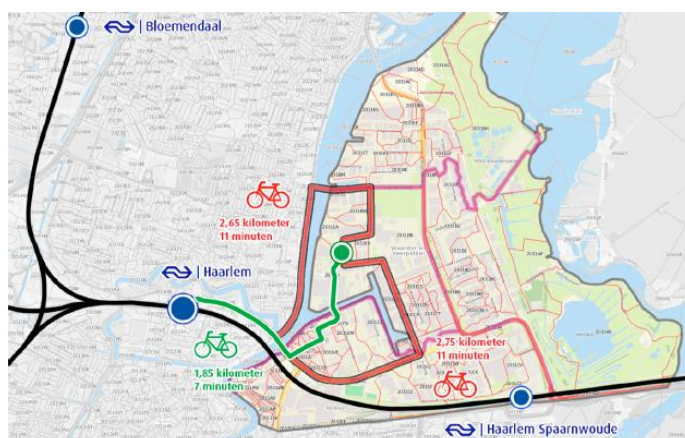
Uit een analyse van de huidige verkeersbewegingen op Waarderpolder is gebleken dat er ontbrekende schakels zijn in het netwerk. Op dit moment is het aandeel van de fiets in de verplaatsingen van en naar het noorden van de Waarderpolder hoog. In het zuidwestelijke gedeelte van het terrein is dit aandeel juist erg laag. Hieruit blijkt dat de huidige fietsverbinding tussen het centrum en de Waarderpolder niet aantrekkelijk is. Voor de verbetering van de bereikbaarheid van het gebied per fiets voor met name het westelijke deel van de Waarderpolder is daarom een fietsverbinding gepland in de Industriehaven. Door de fietsverbinding zullen

enerzijds de routes van bestaande fietsstromen veranderen en anderzijds zullen er nieuwe fietsstromen ontstaan.



FIGUUR 3 HUIDIGE FIETSSTROMEN VAN EN NAAR WAARDERPOLDER
Bron Witteveen en bos, 2016

De nieuwe fietsbrug zal met name gebruikt worden door fietsers uit Haarlem West, Haarlem centrum en Heemstede. Daarnaast tevens in beperkte mate door fietsers uit Hoofddorp en omgeving. Uit onderzoek in opdracht van de gemeente Haarlem (2016) blijkt dat hiermee dagelijks 1.100 fietsers gebruik zullen maken van de brug. Per etmaal zijn dit 2.200 fietsbewegingen over de brug van en naar de Waarderpolder. Door de nieuwe verbinding wordt de afstand en reistijd vanaf het station van Haarlem naar het westelijk deel van de Waarderpolder verkort. De huidige route van tussen de 2,7 en 2,8 kilometer lang wordt door de nieuwe fietsinfrastructuur gereduceerd tot 1,9 kilometer. De fietsrit zal in plaats van 11 minuten ongeveer 7 minuten gaan bedragen (uitgaande van een gemiddelde snelheid van 15 km/u). De nieuwe fietsbrug biedt bovendien een betere verbinding met het centrum van Haarlem. Deze route is op dit moment ook indirect.



FIGUUR 4 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE FIETSRUTES TUSSEN HET STATION EN WESTELIJKE DEEL VAN WAARDERPOLDER
Bron Beter benutten

Door het realiseren van een betere verbinding tussen het station Haarlem en de Waarderpolder wordt de bereikbaarheid van het ov-knooppunt verbeterd en wordt het gebruik van de fiets als voor- en natransport aantrekkelijker. Daarnaast zal door de nieuwe fietsverbinding de fiets een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto.

3 KOSTEN NIEUWE FIETSBRUG

Voor de realisatie van de nieuwe fietsbrug en –verbinding heeft de gemeente Haarlem met haar partners een inschatting gemaakt van de kosten. De totale kosten voor de aanleg van de brug en bijbehorende fietspaden bedragen € 4,525 mln. (incl. BTW). Het betreft hier enkel de aanlegkosten (en dus niet beheer en onderhoud). In het bedrag is een risicoreservering opgenomen van ca. € 300.000,-.

	TOTAAL	HAARLEM	BEDRIJVEN	PROVINCIE (HIRB)	RIJK
Kosten aanleg	€ 4.525.000	€ 2.575.000	€ 450.000	€ 500.000	€ 1.000.000

TABEL 2 KOSTEN AANLEG FIETSBRUG IN DE INDUSTRIEHAVEN

Bron: Beter Benutten, 2016

De dekking voor de uitvoering van de fietsverbinding bestaat uit:

- € 1,265 mln. vanuit de GREX.
- Subsidie 'Beter Benutten' van € 1 mln. vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Bijdrage ondernemers vanuit de belangenverenigingen Figeo terrein van in totaal € 450.000,-.
- HIRB-subsidie vanuit de Provincie Noord-Holland van in totaal € 500.000,-.
- € 1,310 mln. vanuit het Investeringsplan.

4 BATEN NIEUWE FIETSBRUG

Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) heeft voor het analyseren van de effecten van de aanleg of uitbreiding van infrastructuur de Overzicht Effecten Infrastructuur (OEI) systematiek ontwikkeld. Deze systematiek is gebaseerd op een maatschappelijke kosten-baten analyse. Volgens de OEI systematiek kunnen de effecten in drie categorieën worden opgedeeld:

- Effecten in het verkeers- en vervoersysteem zelf (de bereikbaarheid verbetert, er wordt verkeer gegenereerd, de reiskosten veranderen). In de OEI leidraad worden dit directe effecten genoemd.
- Ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Het betreft vooral effecten op de arbeids-, grond-, vastgoed- en woningmarkt. Dit zijn indirecte effecten.
- Effecten op natuur-, milieu- en veiligheid. Dit zijn in de OEI methodiek externe effecten.

De directe en externe effecten worden in dit onderzoek kort beschouwd. Het accent ligt op de indirecte effecten, ofwel de economische waarde stijging van het projectgebied.

TYPE EFFECT	EFFECT
Direct	Reductie reistijd Toename betrouwbaarheidswaardering
Indirect	Waardestijging vastgoed
Extern	Positieve effecten op gezondheid en milieu

TABEL 3 OVERZICHT EFFECTEN BEHANDELD IN DIT RAPPORT
Bron KiM

4.1 DIRECTE EFFECTEN

Reductie reistijd

Als een nieuwe infrastructurele voorziening tijdswinst oplevert kan aan de hand van kengetallen deze winst worden berekend in euro's. In *Beter Benutten* (2016) is reeds berekend wat de aanleg van de fietsbrug oplevert qua veranderende vervoerstromen. De afname van het autogebruik is hierbij in beeld gebracht. Door de nieuwe fietsverbinding zal naar verwachting een deel van de werknemers op de Waarderpolder de auto verruilen voor de (elektrische) fiets of het OV. Voor alle ritten tezamen draagt de fietsbrug bij aan een vermindering van 78 vertragingsuren voor de auto per werkdag (alle ritten in de ochtend- plus avondspits). Per jaar is dit een vermindering van 18.174 vertragingsuren (in een jaar zitten 233 werkdagen). Hierbij moet worden opgemerkt dat dit in combinatie

is met andere maatregelen (stimuleren OV). Ca. 78% van de vermindering kan worden toegerekend aan het stimuleren van het fietsgebruik, oftewel 14.175 uren.

Door hieraan een reistijdwaardering te koppelen kan een inschatting gemaakt worden van de waarde van de reistijdwinst. De gemiddelde “Value of Time” voor autogebruikers is € 9,00 per uur (KiM, 2013). Dit leidt jaarlijks tot een besparing van ca. € 127.500 euro.

Ook voor de fietsers levert de nieuwe brug tijdswinst; namelijk gemiddeld 4 minuten. Uit gegevens van Bos en Witteveen (2016) blijkt dat er in de huidige situatie ongeveer 600 mensen dagelijks fietsen (1.200 bewegingen) van en naar Waarderpolder vanuit zuidwestelijke richting. Voor deze fietsers levert de fietsbrug per rit gemiddeld 4 minuten tijdswinst op. Dit leidt in totaal tot 80 uur winst per dag (18.640 uur per jaar). Voor de fietser ontbreken cijfers over de reistijdwaardering. Daarom is ook voor de fietsers gerekend met de Value of Time van automobilisten. Dit leidt jaarlijks tot een besparing van ca. € 167.800 euro.

TYPE	BESPARING UREN	BESPARING IN GELD
Reistijdwaardering Auto	14.175	€ 127.220
Reistijdwaardering Fiets	18.640	€ 167.800
Betrouwbaarheidswinst		€ 31.800
<i>Totaal</i>		€ 326.825

TABEL 4 JAARLIJKSE BESPARINGEN
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

Betrouwbaarheidswinst

Betrouwbaarheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van een reis, verplaatsing of transport. Betrouwbaarheid gaat over de mate waarin de reistijd zeker is, ofwel over de variatie rondom de gemiddelde reistijd, en gaat over het verminderen van onverwacht oponthoud door bijvoorbeeld een afname van files en congestie.

Aan betrouwbaarheidswinsten wordt een steeds groter belang toegekend. In OEI studies waarbij reistijdeffecten op de weg optreden wordt vaak gerekend met een standaard opslag van 25% op de reistijdbaten. Hierbij betrekken we in dit onderzoek alleen de auto aangezien de fiets in principe geen last heeft van files of vertragingen (de fiets is al een zeer betrouwbaar vervoersmiddel). Dit leidt tot een jaarlijkse besparing van ca. € 31.800 euro.

De totale besparing in Euro's is € 326.825 per jaar. De verwachting is dat de effecten van de maatregelen na oplevering van de brug grotendeels structureel zijn (Beter Benutten, 2016). Over een exploitatieperiode van 10 jaar leidt dit tot een totaal bedrag van € 2,84 mln. (Tabel 5).

JAAR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAAL
Opbrengst	€ 326.825	€ 326.825	€ 326.825	€ 326.825	€ 271.265	€ 264.728	€ 258.192	€ 251.655	€ 248.387	€ 241.851	€ 2.843.378
Factor	1	1	1	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,72	-

TABEL 5 VERWACHTE EFFECTEN FIETSBRUG PER JAAR IN DE PERIODE 2016-2025
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning obv Beter Benutten, 2016

4.2 INDIRECTE EFFECTEN; ECONOMISCHE WAARDESTIJGING

De aanleg van de nieuwe fietsverbinding leidt concreet tot de volgende verbeteringen:

- Het westelijk deel van het bedrijventerrein wordt voor langzaam verkeer beter bereikbaar.
- Het autogebruik zal afnemen omdat het OV en de fiets aantrekkelijker worden als vervoermiddel.
- Door de afname van het autogebruik wordt de toegankelijkheid en doorstroming van het terrein verbeterd.
- Door de afname van het autogebruik is minder ruimte nodig voor parkeerplaatsen en ontstaat meer ruimte voor groen en openbare ruimte.
- Het centrum van Haarlem wordt beter en sneller bereikbaar waardoor er meer voorzieningen binnen handbereik van de bedrijfslocaties komen.
- Het project verbetert de ruimtelijk kwaliteit van de directe omgeving.
- Er komen meer passanten door het gebied waardoor de bedrijven meer in zicht komen. Dit is met name gunstig voor bedrijven die (deels) afhankelijk zijn van passantenstromen.
- Fietsende werknemers zijn productiever en minder vaak ziek. Dit bespaart de werkgever en gemeente kosten (TNO, 2010).
- Door een afname van het autogebruik vindt er minder uitstoot plaats van schadelijke gassen. Dit is met name voordelig voor de inwoners van Haarlem.

Bovenstaande verbeteringen leveren een positieve bijdrage aan de waarde van de bedrijfsruimten op de Waarderpolder. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Kenmerken van invloed op waarde bedrijfspanden

Ten eerste hebben regionale kenmerken een groot effect op de waarde van bedrijventerreinen. Daarnaast hebben ook diverse kenmerken van de locatie van een bedrijfspand een effect op de huurprijs en waarde van het vastgoed. Deze kenmerken worden hieronder besproken in relatie tot de nieuw fietsbrug- en verbinding in de Industriehaven.

Bereikbaarheid

Volgens studies naar de vestigingsplaatskeuze van bedrijven is bereikbaarheid van een locatie een van de belangrijkste factoren (Atzema 2001; Van Oort e.a. 2007).

Bereikbaarheid is hierdoor in belangrijke mate een prijsbepalende factor. Er is meer vraag naar locaties die een betere bereikbaarheid hebben en huurders zijn bereid om hier een hogere prijs voor te betalen. Met name maatregelen gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid van een bedrijventerrein dragen dan ook bij aan het versterken van de waarde van het vastgoed (van der Krabben 2015). Met de nieuwe fietsverbinding wordt vooral het Figeo terrein op de Waarderpolder beter bereikbaar voor langzaam verkeer. Aangezien dit het autoverkeer reduceert verbeterd hierdoor ook de autobereikbaarheid. Dit geldt zowel voor werknemers van de gevestigde bedrijven als voor klanten en toeleveranciers. Een verbetering van de bereikbaarheid heeft op twee manieren invloed op de economische waarde van kantoren- en bedrijfsgebieden:

- Het vergroot van de aantrekkelijkheid van een locatie.
- Het verbetert het functioneren van bedrijven op een bepaalde locatie.

Door de nieuwe fietsverbindingen zullen er bovendien aanzienlijk meer passanten over de Hendrik Figeeweg en de Minckelersweg reizen (in totaal 2.200 fietsbewegingen per dag). Op dit moment zijn de wegen doodlopend en is nagenoeg geen sprake van passanten. Hiermee neemt de zichtbaarheid van de bedrijven aan deze weg toe. Dat zichtbaarheid vanaf de snelweg een positief effect heeft op de waarde van bedrijfstvastgoed is bewezen (PBL, 2013). Het is aannemelijk dat dit in mindere mate ook geldt voor aanzienlijke fietsersstromen langs bedrijfspanden. Bovendien zorgen fietsers in tegenstelling tot auto's niet tot (geluid)overlast op de weg.

Voorzieningen

De nabijheid van voorzieningen levert een positieve bijdrage aan de bedrijfsomgeving. Het stelt medewerkers in de gelegenheid om buiten het bedrijfspand te winkelen of te wandelen (PBL, 2009). Voorzieningen zijn steeds belangrijker als vestigingsplaatsfactor. Met name omdat het aantrekkelijk is voor werknemers waardoor ze gemakkelijker aangetrokken kunnen worden (Florida, 2002). Door de nieuwe fietsbrug kan vanuit het westelijk deel van Waarderpolder kan het hart van het centrum van Haarlem binnen 10 minuten op de fiets bereikt worden. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De relatieve ligging van de panden ten opzichte van het centrum verbetert hiermee. De nabijheid van het centrum beïnvloedt de waarde van bedrijventerreinen positief, zolang dit de bereikbaarheid van het terrein niet negatief beïnvloed (PBL, 2013).

Ruimtelijke kwaliteit en imagoverbetering

De fysieke kenmerken in de directe omgeving van het bedrijfspand spelen ook een rol, met name voor de uitstraling (DTZ Zadelhoff & Nyenrode 2006; Dunse & Jones 1998). Ruimtelijke kwaliteit bestaat uit drie onderdelen; gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze zijn van invloed op het economisch, sociaal, ecologisch en cultureel belang (Hooimeijer et. al., 2001). Aangezien dit onderzoek zich richt op de waarde van een bedrijventerrein focussen we hier op het economisch belang.

- De nieuwe fietsverbinding levert een positieve bijdrage aan de gebruikerswaarde aangezien de bereikbaarheid van het Figeo terrein verbeterd voor zowel de fiets, de auto als het OV. Voor fietsers wordt de verbinding naar het bedrijventerrein hierdoor aantrekkelijker en veiliger.
- Daarnaast neemt de attractiviteit van het gebied toe door de uitstraling van de nieuwe fietsverbinding en een afname van de parkeeroverlast.
- De toekomstwaarde neemt toe doordat de nieuwe fietsverbinding bijdraagt aan de duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiency			
	Bereikbaarheid			
	Externe effecten			
	Multi-purpose			
Belevingswaarde	Imago			
	Attractiviteit			
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit			
	Agglomeratie			
	Cumulatieve attractie			

FIGUUR 5 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN ECONOMISCH BELANG
Bron Hooimeijer et. al., 2001

Aangezien er nu nauwelijks gefietst wordt vanuit zuidwestelijke richting naar de Waarderpolder is een grote winst te behalen. De realisatie van de nieuwe fietsverbinding, waarbij mogelijk de bestaande verharding van de Hendrik Figeeweg en de Minckelersweg wordt vervangen, verbetert de huidige kwaliteit van de wegen en parkeervoorzieningen. Een langs de weg geparkeerde auto neemt acht keer zoveel ruimte in beslag als een fiets in een fietsenrek.



FIGUUR 6 HUIDIGE SITUATIE MINKELERSWEG EN HENDRIK FIGEEWEG
Bron google maps

De realisatie van de nieuwe fietsverbinding verandert hiermee de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving van het project. De huidige bedrijven, werknemers en gebruikers profiteren van de toegenomen ruimtelijke kwaliteit door het project, wat tot uitdrukking komt in hogere onroerend goed prijzen. Door een stijging in de kwaliteit van de werkomgeving, kan bovendien de

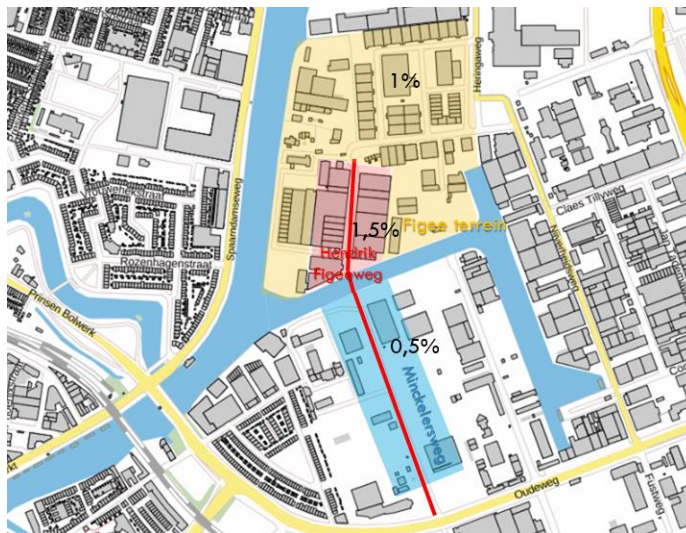
arbeidsproductiviteit toenemen, evenals de mogelijkheden van bedrijven om werknemers te behouden en/of aan te trekken.

Waardestijging

Een goed uitgevoerde herstructurering van (gedeeltes van) bedrijventerreinen leidt tot waardestijging van panden op het bedrijventerreinen en ander bedrijfsonroerend goed (KvK, 2013). De omvang van de waardestijging en de straal waarin deze plaatsvindt, zijn afhankelijk van de aard en omvang van het betreffende project. Bij een meer ingrijpend project is een hogere waardestijging in een groter aangrenzend gebied te verwachten dan bij een project van geringe omvang.

Bureau Stedelijke Planning en TU Delft (2009) hebben in opdracht van het Rijk een gezamenlijk onderzoek verricht naar het effect van de nationale sleutelprojecten op de waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed. De sleutelprojecten betreffen vooral een herstructurering of transformatie van verouderde gebieden, waaronder veel werklocaties. Naast het analyseren van de sleutelprojecten zijn ook de effecten van diverse referentieprojecten geanalyseerd. Een vergelijking van de prijsontwikkeling van vastgoed in sleutelprojecten en referentieprojecten laat zien dat als gevolg van de stedelijke vernieuwing de waarde van kantoren met 4% gestegen zijn. De verwachting is dat deze waardestijging ook van toepassing is op andere soorten bedrijfshuisvesting. Aangezien het voorliggende project van kleinere omvang is dan de nationale sleutelprojecten wordt wel een aanzienlijk lagere waardestijging verwacht:

- Omdat bereikbaarheid een van de belangrijkste vestigingscriteria van bedrijven is, heeft de nieuwe fietsverbinding- en brug met name een positief effect op de waarde van bedrijfspanden op het Figee terrein. Hier vindt namelijk een sterke verbetering van de bereikbaarheid plaats. Wij ramen hier een waardestijging van 1%.
- Daarnaast zal ook de waarde van de bedrijfspanden direct aan de Minckelersweg stijgen aangezien op deze weg de nieuwe verbinding wordt gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Hier ramen wij een stijging van 0,5%. Dit geldt ook voor de Hendrik Figeeweg waar bovenop de 1% stijging nog een stijging van 0,5% wordt verwacht (in totaal 1,5%).
- Het overige deel van de Waarderpolder zal ook profiteren door minder congestie en een betere toegankelijkheid/doorstroming maar dit zal naar verwachting niet direct leiden tot een waardestijging.



FIGUUR 7 VERWACHTE WAARDESTIJGING PER DEELGEBIED EN METRAGE AAN VASTGOED EN BESCHIKBARE GROND
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning obv BAG viewer

In de Waarderpolder is de gemiddelde economische waarde € 1.000 euro per m² (Funda in Business, november 2016). De totale oppervlakte aan bestaande bedrijfspanden langs de Hendrik Figeeweg, Minckelersweg en in het Figeo terrein (Figuur 7) bedraagt ca. 92.500 m² (BAGviewer, 2016). In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel de waardeverhoging per gebied naar verwachting zal bedragen. In totaal wordt een waardeverhoging geraamd van ca. € 999.200.

DEELGEBIED	TOTALE METRAGE	HUIDIGE WAARDE	VERWACHTE TOENAME	TOENAME IN EURO'S
Figeo terrein	52.330 m ²	€ 52.330.000	1,0%	€ 523.300
Hendrik Figeeweg	27.472 m ²	€ 27.472.000	1,5%	€ 412.080
Minckelersweg	12.764 m ²	€ 12.764.000	0,5%	€ 63.820
<i>Totaal</i>	<i>92.566 m²</i>	<i>€ 92.566.000</i>		<i>€ 999.200</i>

TABEL 6 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE WAARDE BEDRIJFSVASTGOED
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning obv BAGviewer en Funda in Business

Daarnaast is langs de Minckelersweg in het projectgebied nog een bedrijfskavel uitgifbaar van ca. 1,1 ha. De grondprijs op de Waarderpolder ligt tussen de € 250 en € 350 per m². Voorzichtheidsderhalve gaan we uit van een huidige grondprijs van € 250. Hiermee leidt een waardeverhoging van 0,5% tot een toename van de waarde van € 13.750. In totaal bedraagt de waardeverhoging hiermee € 1.130.000.

DEELGEBIED	TOTALE METRAGE	HUIDIGE WAARDE	VERWACHTE TOENAME	TOENAME
Minckelersweg	11.000 m ²	€ 2.750.000	0,5%	€ 13.750

TABEL 7 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE WAARDE UITGEEFBARE GROND
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

De waardestijging leidt tot verhoging van de WOZ-heffing bij bedrijven. Het OZB tarief voor niet-woningen in Haarlem bedraagt in 2016 0,28655%. Hiermee leidt de waardestijging tot een toename van de OZB inkomsten van ca. € 286.000. Tot slot kunnen publieke investeringen een vliegwieleffect hebben en vergroten ze de kans dat private partijen ook gaan investeren.

4.3 EXTERNE EFFECTEN

Gezondheids- en milieu effecten

Op dit moment is er sprake van een bovengemiddeld autogebruik in de verplaatsingen naar de Waarderpolder vanuit zuidwestelijke richting. Door de nieuwe fietsbrug zal het autogebruik gaan afnemen waardoor ook de uitstoot van schadelijke uitlaatgassen afneemt en de luchtkwaliteit toeneemt. De CO₂-uitstoot van één reizigerskilometer van een elektrische fiets is 26x zo klein als die van een auto. Bij een alleenreizende forens is dit zelfs een factor 40. Dit is met name van belang voor bewoners in de omgeving van het zuidwestelijke deel van de Waarderpolder. Daarnaast brengt het toenemende fietsgebruik nog meerdere positieve effecten met zich mee. Mensen die dagelijks fietsen krijgen meer beweging waardoor ze fitter worden (regelmatig fietsen verhoogt de fitheid met 13%), de kans op overgewicht en ziektes kleiner wordt en ze gemiddeld langer leven. Door minder ziekte besparen werkgevers verzuimkosten (TNO, 2010).

LITERATUUR

- PBL (2009), De waarde van de kantooromgeving. Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden.
- PBL (2013), A hedonic price analysis of the value of industrial sites.
- Kvk (2013), Financieringsalternatieven voor kwaliteitsverbetering bedrijventerreinen.
- P. Hooimeijer, Kroon, H. & J. Luttik (2001), Kwaliteit in meervoud. Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Habiforum, Gouda.
- TNO (2010), Fietsen is groen, gezond en voordelig.