



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER

*You can't miss it*

VERHOGEN  
KWALITEITSNIVEAU

GEZAMELIJK  
BETALEN  
EN BEPALEN

VOOR EN DOOR  
ONDERNEMERS

VEILIGHEID

GEEN  
FREERIDERS

GOEDE  
WERKOMGEVING

DUURZAAMHEID

GEZONDE  
ECONOMIE

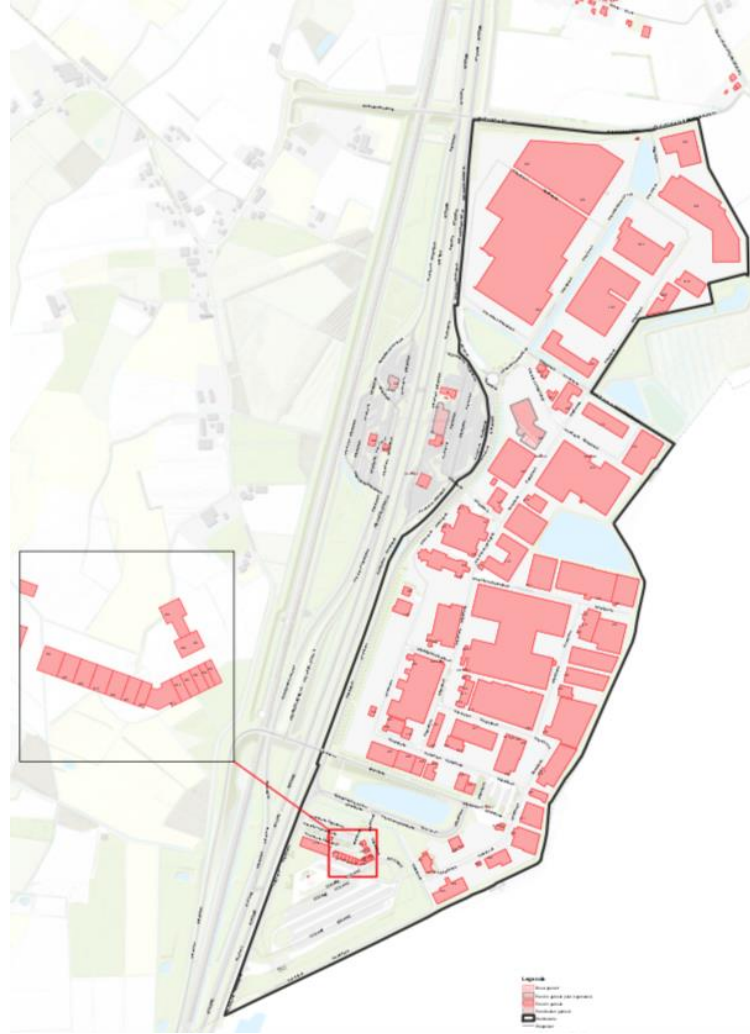
BETROKKENHEID

**BIZ HAZELDONK** 2020  
2024



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER

**BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024**



**MEERJARENPLAN 2020 - 2024**



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER

**BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024**

**Auteurs:** Marie-Cecile Roovers parkmanager LCHM  
Jeppe Koertshuis projectleider Platform BV Breda

**Datum:** 6 juni 2019



## **BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024**

### **VOORWOORD**

Beste stakeholders,

Logistiek Centrum Hazeldonk Meer, beter bekend als LCHM is hét logistieke centrum van Breda en omgeving. LCHM heeft een jarenlange hechte en actieve ondernemersvereniging. Het terrein kent echter ook veel uitdagingen zoals oude grensovergangen, veel (semi) overheidsinstanties om af te stemmen, grensoverschrijdende activiteiten, een uni modaal transportoplossing, zwerfvuil, gebrek aan openbaar vervoer, een dunbevolkt 'achterland' voor medewerkers, etc. Afgelopen decennia hebben we samen met de gemeente Breda, de provincie, de BOM en de EU al enorme stappen gezet.

Maar dat is niet voldoende als we echt het verschil willen gaan maken op LCHM. Om de kar niet alleen te laten trekken door ondernemers die geloven in het 'samen doen', hebben we voor Hazeldonk de BIZ nodig. Verantwoordelijk zijn voor een schoon, veilig, geordend en georganiseerd terrein kan alleen als alle stakeholders, die gevestigd zijn op het bedrijventerrein, een bijdrage leveren. Wat dan ook geldt voor alle ondernemers op Hazeldonk.

Uiteindelijk zal er een nóg beter terrein ontstaan waar de bedrijven nog veiliger zijn, de bezoekers van de bedrijven zich nog prettiger voelen, waar het voor de medewerkers nog fijner is om te werken, de wegen er goed en functioneel bij liggen en waar we voorop lopen met verduurzaming. Dit resulteert in een gezonde onroerend goed markt, waardoor bedrijven meer investeren en er een gezonde economie ontstaat.

Een vliegwiel effect dat niet te stoppen is. Als LCHM zijn we begonnen eraan te draaien, de BIZ gaat de versnelling geven die we hard nodig hebben.

Met vriendelijke groeten,

Ton van Tilburg  
Voorzitter Logistic Center Hazeldonk – Meer

## **Inhoudsopgave**

<b>Voorwoord</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pag. 5</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>pag. 6</b>
<b>2. Doelstelling LCHM</b>	<b>pag. 7</b>
<b>3. Doel van de BIZ Hazeldonk</b>	<b>pag. 7</b>
<b>4. Onderzoek en enquête</b>	<b>pag. 7</b>
<b>5. Stappenplan BIZ Hazeldonk</b>	<b>pag. 8</b>
<b>6. De BIZ in het kort</b>	<b>pag. 9</b>
<b>7. Wat is een BIZ?</b>	<b>pag. 10</b>
<b>8. Hoe op Hazeldonk aan de slag</b>	<b>pag. 10</b>
<b>9. Ambitie bedrijventerrein Hazeldonk</b>	<b>pag. 11</b>
<b>10. Parkmanagement</b>	<b>pag. 12</b>
<b>11. Thema's komende 5 jaar</b>	<b>pag. 13</b>
<b>a) Verkeer en bereikbaarheid</b>	
<b>b) Verbetering imago / uitstraling terrein</b>	
<b>c) Bewegwijzering</b>	
<b>d) Veiligheid</b>	
<b>e) Groen- en grijsbeheer</b>	
<b>f) Duurzaam ondernemen</b>	
<b>g) Collectieve inkoop en Netwerkactiviteiten</b>	
<b>h) Communicatie</b>	
<b>12. BIZ-begroting</b>	<b>pag. 18</b>
<b>13. Organisatie structuur</b>	<b>pag. 19</b>

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

### 1. INLEIDING

Werklocatie Hazeldonk	toestand per 1-1-2018	toestand per 1-1-2019
Voorraad alleen bedrijven en kantoren		
Aantal objecten	102	99
Aantal m2	367.706	367.706
<b>totaal leegstand</b>		
Aantal objecten	18	15
Aantal m2	74.208	19.430
% totaal (m2)	20%	5%
	<b>waarde per 01-01-2017</b>	<b>waarde per 01-01-2018</b>
gem WOZ waarde	€ 1.194.755	€ 1.230.700
gem huurwaarde m2	€ 46	€ 48
	<b>situatie per 1-4-2017</b>	<b>situatie per 1-4-2018</b>
totaal vestigingen	75	74
Totaal Arbeidsplaatsen	1085	1194
Voorraadm2/arbeidsplaatsen	338,9	308,0
Arbeidsplaatsen/vestiging	14,5	16,1
Oppervlakte terrein	1059106,32m <sup>2</sup>	



De ligging van het **Logistic Center Hazeldonk - Meer** is uniek: op zowel Nederlands (Hazeldonk) als Belgisch grondgebied (Meer), pal aan de A16/E19, centraal tussen de wereldhavens Rotterdam en Antwerpen. Het Logistic Center telt 160 logistieke bedrijven en een bescheiden aantal aanverwante ondernemingen.

De geschiedenis van de transportzone dateert vanaf de beginjaren '80. Door een grenswijziging in 1997 is het deelterrein Hazeldonk, dat lag op het grondgebied van de gemeente Rijsbergen, toegevoegd aan de gemeente Breda. Hazeldonk is daarna in 3 fasen doorontwikkeld en gerealiseerd. Inmiddels is uitbreiding van Hazeldonk wederom gewenst zoals aangegeven door reeds gevestigde ondernemers. De groei van Hazeldonk neemt toe. Het deelterrein Meer is eveneens in diverse bestemmingsfasen ontwikkeld, startende in 1984, daarna in 1989. De inrichting zelf gebeurde in 5 fasen, startend in het noorden en eindigend in het zuiden langs de autosnelweg. De stad Hoogstraten en de gemeente Breda hebben daarmee een bedrijventerrein van in totaal 223 ha. ontwikkeld voor de internationale transport-en logistieke sector. De "poort van Breda" is en blijft tot op de dag van vandaag een belangrijke doorgang voor de internationale transportsector.

De ondernemersvereniging van het Logistic Center Hazeldonk-Meer (hierna LCHM) vertegenwoordigt de Belgische en Nederlandse ondernemers. Sedert 2003 hebben ondernemers de handen in elkaar geslagen en worden projecten en activiteiten opgepakt vanuit het gezamenlijk belang voor het gehele terrein. Het imago en de veiligheid van het bedrijventerrein zijn hierin belangrijke items alsook de reputatie van de individuele bedrijven in de logistieke sector.

Het bestuur heeft een trekkersfunctie en werkt samen met de leden aan de verbetering van de kwaliteit van het terrein en het ondernemen. De organisatiegraad voor Hazeldonk is 75%, voor Meer rond de 60%. De vertegenwoordiging in het bestuur van beide deelterreinen is 50 – 50 %.

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

Uit de reacties van de BIZ-enquête is gebleken dat de ondernemers op Hazeldonk tevreden zijn over het bedrijventerrein. Er is weinig verloop. Ondernemers hebben de afgelopen 7 jaar ervaren wat een goed en gedegen parkmanagement in de vorm van een wijkplan kan doen voor het terrein en de ondernemers. Ook nu zien de bedrijven kansen om middels een BIZ-te werken aan de verdere ontwikkeling en verbetering van Hazeldonk.

### 2. DOELSTELLING LCHM

Het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein door het versterken van de onderlinge samenwerking van de bedrijven door:

- Het zorgdragen voor een veilig en leefbaar bedrijventerrein;
- Het in stand houden en verbeteren van de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein;
- Het benutten van kansen op het gebied van duurzaamheid;
- Het behartigen van de belangen van de leden en onderlinge contacten;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wat ten goede komt van het ondernemen;
- Het samenwerken met andere bedrijventerreinen en overheden in en rondom Breda.

### 3. DOEL VAN DE BIZ HAZELDONK

De vereniging LCHM blijft bestaan en de activiteiten zullen worden voortgezet. Het enige wat feitelijk verandert is dat de begroting wordt opgesplitst in een Belgisch deel en een Nederlandse deel. Het Nederlandse deel van de totale begroting van LCHM wordt door een Stichting BIZ Hazeldonk ingebracht. Dus door alle bedrijven op Hazeldonk. De werkzaamheden en activiteiten voortkomende uit het BIZ-plan blijven door LCHM uitgevoerd worden. Het bestuur van de stichting BIZ Hazeldonk zal hierop toezien.

Voor Meer is eenzelfde traject ingezet middels een BID. Hiervoor is een onderzoek-subsidie van de POM verkregen en zijn gesprekken opgestart met gemeente Hoogstraten. Omdat de regeling slechts 1 keer is toegepast in België is er nog veel onbekend en duurt het BID-traject iets langer. LCHM zal actief blijven bestaan.

### ONDERZOEK EN BIZ-ENQUÊTE

Om te komen tot dit BIZ-plan is een draagvlak-onderzoek gestart om de eerste interesse te polsen van de gevestigde ondernemers en na te gaan welke behoeften prioriteit hebben. Op deze manier kan bekeken worden of een BIZ haalbaar is voor dit gebied en waar de BIZ zich op moet gaan richten.

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

De belangrijkste conclusies uit de enquête zijn:

- De beveiligingsaanpak uit het wijkplan is goed. Het budget voor beveiliging dient intact te blijven. Een kleine verhoging voor de uitvoering van fase 2 en 3 is wenselijk
- Het onderhoud van Groen & Grijs is ook goed. In de BIZ-begroting is geen extra uitgave hiervoor opgenomen. De bijdrage van de gemeente volstaat.
- 2/3 van de respondenten geeft aan om de energietransitie zowel individueel als collectief aan te pakken vanuit de BIZ/vereniging. Samen aanpakken in het belang van de ondernemers.

### 4. STAPPENPLAN BIZ HAZELDONK

Hieronder het stappenplan opgesteld door LCHM i.s.m. projectleider Jeppe Koertshuis t.b.v. de BIZ-procedure. Met het schrijven van dit plan bevinden we ons in fase 3: plan schrijven.

#### Fase 1 Verkenning (afgerond 21 december 2018)

- Commitment bestuur
- Communicatielijnen vaststellen
- Voorlopige keuze onderwerpen
- Keuze gebruikers
- Verdeelsleutel getest en besproken
- Opzet BIZ
- Keuze voor stichting gemaakt
- Bedrijvenlijst completeren
- Op ALV november 2018, plan gepresenteerd

#### Fase 2 Onderzoek (afgerond 31 januari 2019)

- Enquête begin december 2018 verstuurd naar alle bedrijven
- Interviews gehouden
- Uitslagen geanalyseerd
- Enquêteverslag met bestuur besproken d.d. 26 januari 2019
- Definitieve keuzes vastgesteld d.d. 26 januari 2019
- Enquêteverslag besproken op inloopmiddag d.d. 31 januari 2019

#### Fase 3 Plan maken (deadline 9 april 2019)

- Enquête uitslagen verwerken in plan
- Onderwerpen uitwerken
- Begroting opstellen & uitwerken



## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

- Verdeelsleutel opstellen & uitwerken
- Plan uitschrijven en detailleren
- Definitief plan inleveren bij gemeente voor 12 april 2019

### Fase 4 Oprichting Stichting & vaststelling verordening

- Oprichting Stichting BIZ Hazeldonk door bestuur
- Statuten naar gemeente
- Gemeente stelt BIZ-verordening vast

### Fase 5 Draagvlakmeting (oktober - november 2019)

- Voorlichtingsbijeenkomst bedrijven door LCHM en gemeente
- Promotiecampagne, belmiddagen, inloopavonden en bedrijfsbezoeken
- Gemeente organiseert draagvlakmeting (hele maand november)

### Fase 6 Implementatie (december 2019)

- Z.s.m. uitslag communiceren
- Z.s.m. voorschot vragen bij gemeente
- Afspraken met leveranciers bekrachtigen
- Plannen implementeren
- Eventueel vergunningen en andere zaken met gemeente regelen
- Startbijeenkomst houden

### Fase 7 Uitvoer (vanaf 1 januari 2020)

#### Het vijf jaren plan uitvoeren

- Communicatie met bedrijven onderhouden
- Verantwoording afleggen bij gemeente
- Jaarlijkse subsidie aanvragen

## 5. DE BIZ IN HET KORT

Vanaf 2009 maakte de Experimentenwet Bedrijven InvesteringsZones het mogelijk dat ondernemers gezamenlijk konden investeren in een veilige en aantrekkelijke bedrijfsomgeving, waarbij alle ondernemers meebetalen. De Experimentenwet had een tijdelijke duur. Per 1 januari 2015 is de BIZ een definitieve wetgeving geworden, namelijk “Wet op de Bedrijven InvesteringsZone”.

## 6. WAT IS EEN BIZ?

Een Bedrijven InvesteringsZone (BIZ) is een wettelijk instrument waarmee alle ondernemers gezamenlijk investeren in de kwaliteit, leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en uitstraling van hun bedrijventerrein en samenwerken op eventueel andere door hen te kiezen thema's. Een BIZ is een instrument vóór en dóór ondernemers. Door een BIZ kunnen de kosten van de investeringen in de kwaliteit en uitstraling van de bedrijfsomgeving evenredig verdeeld worden onder alle ondernemers. Voorwaarde is dat de meerderheid van de ondernemers achter dit plan staat en dit laat blijken door middel van een draagvlakmeting. Is een BIZ eenmaal geaccepteerd; dan geldt deze voor alle ondernemers. Allen betalen, niemand uitgezonderd.

## 7. HOE OP HAZELDONK AAN DE SLAG

De eerste stap is onderzoeken of er voldoende animo is bij de ondernemers in het gebied om gezamenlijk activiteiten uit te voeren ter verbetering van de aantrekkelijkheid en veiligheid. Tijdens een Algemene Ledenvergadering mei 2018 is toestemming gegeven om de eerste voorbereidingen (inventarisatie) naar een BIZ te starten.

Tijdens de ALV-november 2018 is de inventarisatie nader besproken en hebben de leden toestemming gegeven om door te gaan met het BIZ-onderzoek. Dit onderzoek is gedaan door middel van een enquête onder de leden van LCHM/Hazeldonk en onder de niet-leden gevestigd binnen het aangewezen BIZ-gebied. Tevens hebben interviews plaatsgevonden met een aantal bedrijven. Door alle reacties te verzamelen is een duidelijk beeld ontstaan van de wensen en behoeften van ondernemers en waar in geïnvesteerd moet worden.

Vervolgens wordt een BIZ-plan (resp. dit document) opgesteld waarin wordt aangegeven wat de ondernemers willen bereiken, welke activiteiten zij willen ontplooiën, in welke periode zij dat willen bereiken (5 jaar), wat de kosten zijn, hoe deze kosten worden verdeeld, welk gebied het betreft en hoe de organisatie wordt geregeld. Tevens bevat het BIZ-plan een meerjarenplanning van activiteiten die per jaar nader worden geconcretiseerd. Het plan heeft de maximale looptijd van vijf jaar. Wanneer deze periode is verstreken wordt het proces opnieuw uitgevoerd.

Vanaf de eerste stap vindt er regelmatig overleg plaats met de gemeente. In het proces van oprichting van een BIZ speelt de gemeente immers een belangrijke rol. Zij toetsen het BIZ-plan aan de wet BIZ en aan het gemeentelijk beleid. Op grond daarvan wordt een uitvoeringsovereenkomst gesloten tussen de BIZ-organisatie (officieel opgericht ter uitvoering van de BIZ) en gemeente Breda, waarin de afspraken tussen de BIZ-organisatie en de gemeente zijn vastgelegd.

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

Hierna zal de gemeenteraad worden verzocht de BIZ-verordening vast te stellen. Deze BIZ-verordening is tweeledig. Enerzijds regelt de verordening de noodzakelijke voorwaarden om de BIZ-bijdrage te kunnen heffen en invorderen. Anderzijds regelt de BIZ-verordening dat de opbrengst als subsidie zal worden verstrekt aan de BIZ-organisatie. Als de gemeenteraad instemt met de BIZ-verordening kan deze pas in werking treden nadat een draagvlakmeting is gehouden. Uit de draagvlakmeting moet blijken of er door de ondernemers in het gebied voldoende steun wordt gegeven aan het gepresenteerde plan en de uitvoeringsorganisatie.

Er is sprake van voldoende draagvlak als:

- Minimaal de helft van de stemgerechtigde een geldige stem heeft uitgebracht; **en**
- van de respondenten minimaal 2/3 voor het instellen van de BIZ is; **en**
- bij een tarief afhankelijk van de WOZ-waarde de voorstemmers meer WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.

De gemeente is verantwoordelijk voor de draagvlakmeting en moet zorgen dat alle bijdrageplichtigen zijn geïnformeerd over de strekking van de verordening. Daarnaast moet de gemeente waarborgen dat de schriftelijke draagvlakmeting betrouwbaar plaatsvindt. Omdat het college verantwoordelijk is voor de draagvlakmeting, zal deze ook de uitslag moeten vaststellen. Naast een (verkorte) weergave van de uitslag, zal dit gemeentebesluit ook worden gepubliceerd op de daarvoor gebruikelijke wijze.

Nadat de verordening in werking is getreden, kan de BIZ van start gaan. De BWB (Belasting samenwerking West-Brabant) draagt zorg voor de heffing en invordering van de BIZ-bijdrage en afhandeling van eventueel bezwaar- en beroep procedures.

De BIZ-organisatie voert de activiteiten uit en draagt zorg voor de verantwoording van inkomsten en uitgaven. Op afgesproken momenten (meestal jaarlijks) controleert de gemeente of de BIZ-organisatie nog steeds aan de subsidievoorwaarden voldoet. Het is uiteraard het bestuur van de BIZ die primair verantwoordelijk is voor uitvoering van het BIZ-plan, de te nemen maatregelen en de daarvoor benodigde organisatie. Ook de door de bedrijven te betalen jaarlijkse bijdragen komen ten goede aan de BIZ.

### 8. AMBITIE BEDRIJVENTERREIN HAZELDONK-MEER

Wat willen wij met LCHM bereiken? LCHM heeft haar eigen identiteit als het gaat om Transport en Logistiek centrum. Belangrijk is om de huidige kwaliteit vast te houden en/of te verbeteren. We willen allemaal werken in een veilige en prettige werkomgeving, waarbij de uitstraling en imago van het terrein gewaarborgd is.

**Hoe pakken we dit aan?** Ondernemers willen het beste voor hun bedrijf! Dit geldt ook voor bedrijventerreinen. Men kiest dat terrein dat, qua locatie, safe en clean en prijstechnisch het

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

beste bij het bedrijf past.

De goede bereikbaarheid en het prettige verblijfsklimaat is er zeker al, maar de doelstelling is om deze goede en veilige sfeer vast te houden en verder door te pakken. De speerpunten kunnen als volgt worden onderverdeeld.

- **Parkmanagement** inventariseren, organiseren en coördineren van projecten
- **Veiligheid** verder te optimaliseren met camera's en surveillance
- **Groen & Grijs** beheer op het gewenste niveau te behouden – te optimaliseren
- **Imago en uitstraling** te bevorderen
- **Verkeer** goede parkeervoorzieningen, verkeersveiligheid & duidelijke bewegwijzering aan te brengen
- **Duurzaamheid** de energietransitie gezamenlijk oppakken.
- **Belangenbehartiging** m.b.t. Business to Business, overheid en branchegerichte partners.
- **Communicatie** door verbindingen te leggen met overige organisaties en bedrijventerreinen

Bovenstaande kunnen we gezamenlijk creëren door een goede onderliggende organisatie, waarbij heel duidelijk het collectief aan bedrijven centraal staat in al haar activiteiten. Op deze wijze kan het bedrijventerrein beter gepresenteerd en gepromoot worden.

### 10. Parkmanagement

Parkmanagement is een integrale aanpak en een concreet handvat voor ondernemers om alert te blijven op de kwaliteit van het bedrijventerrein -en het ondernemen- en die waar nodig te verbeteren. Bestuur en leden van LCHM werken daarvoor in meerdere projecten samen met de gemeente Breda, de Stad Hoogstraten en verschillende andere Nederlandse en Belgische organisaties. Parkmanagement is een paraplu over de projecten die bestuur en leden initiëren. In deze projecten gaat het om kwaliteitsaspecten zoals: de openbare ruimte, de bereikbaarheid van en op het terrein, de veiligheid, goede voorzieningen en duurzaam ondernemen.

In parkmanagement staan de ondernemers centraal. Ondernemers denken, besluiten én doen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid actief mee aan het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het terrein en het ondernemen. De gemeente Breda en de stad Hoogstraten ondersteunen en faciliteren LCHM en nemen ook hun eigen verantwoordelijkheid. De focus van partners is om door samenwerking en afstemming meer resultaat te bereiken. Parkmanagement op Hazeldonk staat dan ook garant voor een integrale, effectieve en efficiënte aanpak onder het motto: '**samenwerking door samen te werken**'.



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

### 11. THEMA'S KOMENDE 5 JAAR van LCHM

Het **LCHM-Wijkplan** is de afgelopen 7 jaar leidend geweest m.b.t. de onderliggende afspraken en inspanningsverplichting. Zoals gezegd staat het samen met elkaar optrekken voor de gewenste kwaliteit bij de uitvoering van activiteiten voorop. Uit de enquête is gebleken dat de thema's welke door de leden belangrijk gevonden worden terugkomen in de onderstaande thema's m.b.t. het BIZ-plan.

Het wijkplan opgesteld in 2013.

**Wijkplan Hazeldonk-Meer**

**Parkmanagement Logistic Center Hazeldonk-Meer**

De ondernemersvereniging LCHM werkt aan parkmanagement onder het motto: **'samenwerking door samen te werken'**

**Focus LCHM**

- kwaliteitsverbetering terrein
- centrale inkoop
- business to business
- meer leden

**Speerpunten 2013-2016**

- verder ontwikkelen parkmanagement
- groen en grijsbeheer
- verbetering imago en uitstraling terrein
- veiligheid
- verkeer
- duurzaam ondernemen
- communicatie

**Rol bestuur**

- ombouwen aanpak voor de 24-uurs ritme van de transportbode
- platform voor innovatieve samenwerking
- vergroten draagvlak bij projecten
- elkaar versterken
- belangenbehartiger opdrachtgever

**Missie**  
Hazeldonk-Meer onderscheidt zich van andere transport- en logistiek bedrijven door innovatieve projecten te ontwikkelen.

**Verkeer**

LCHM zet vervolgstappen voor

- het verbeteren van de bereikbaarheid
- maatregelen rond het parkeerverbod op Meer
- het verbeteren van de verkeerscirculatie voor zowel Hazeldonk als Meer

**Groen- en grijsbeheer**

Stad Hoogstraten-LCHM-gemeente Breda maken een kwaliteitsalliantie door

- de beheeractiviteiten onderling af te stemmen
- een representatief onderhoudsniveau
- een uniform beembeheer
- samen te werken in het IOK zwerfuilproject (intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen)
- de aanpak van dark spots in de openbare verlichting
- een groter wegenaantal voor de gladheidsrijding

**Veiligheid**

LCHM neemt initiatief en ondersteunt acties voor

- het veilig parkeren met een breed palet van diensten voor chauffeurs op Hazeldonk
- een effectieve (camera)bewaking voor Hazeldonk-Meer
- het ontwikkelen van sanitaire faciliteiten op het douaneterrein Meer

**Imago en uitstraling**

LCHM heeft een spilfunctie in

- de jaarlijkse gezamenlijke schouder op 'schoon-heel-veilig'
- de aanpak van de leegstand door actieve benadering van vastgoed-eigenaren
- de uniforme muntening van bedrijfspanden
- het plaatsen van reclame portaalborden voor ondernemers

**Visie**  
Hazeldonk-Meer is ondernemend door de kwaliteit van het bedrijfsleven af te stemmen op de behoeften van de bedrijven.

**Cijfers en feiten**

Q1 t/m Q2 2020	Hazeldonk	Meer
Oppervlakte	1000a	117 ha
Belegd	838.000 m <sup>2</sup>	478.000 m <sup>2</sup>
Verleend	8.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>
Verleend aan het gebied op	15%	20,7%
Herwaarde	€ 10,0	€ 8,0
Belegd op	70	0
Het gebied op	1.000	0,7%

**Doel**  
Het op een professionele en gestructureerde manier realiseren van projecten die de samenwerking tussen vereniging, leden en de overheid in de kwaliteit op het terrein ten goede komt.

**Communicatie**

LCHM speerpunten in de communicatie zijn

- de sterke positionering als het (vestiging) terrein voor de sector transport en logistiek
- het vergroten van het aantal leden van de ondernemersvereniging

**Duurzaam ondernemen**

**Samenwerkende partners**

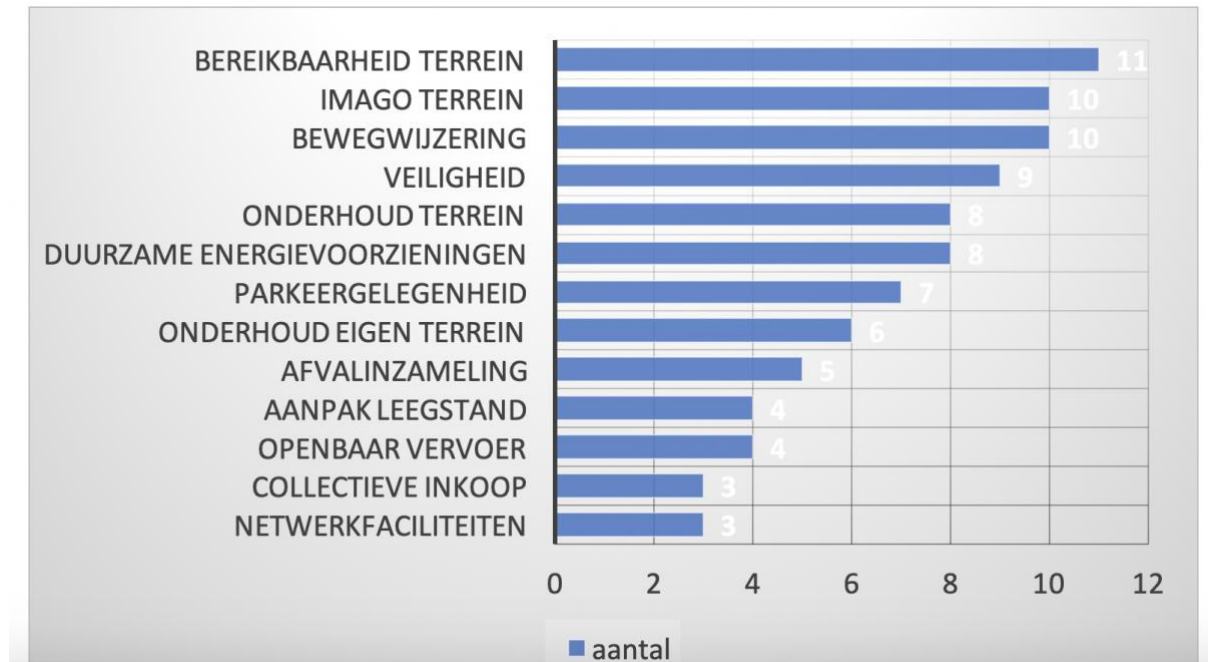
- realiseren van een windruiterproject voor Hazeldonk
- promoten duurzame energieprojecten bij ondernemers op Meer en Hazeldonk

**Stad Hoogstraten**  
Burgemeester T. Eijndhoven

**Ondernemersvereniging Logistic Center Hazeldonk-Meer**  
T. van Tilburg, voorzitter  
E. Polak, voorzitter

**Gemeente Breda**  
Wethouder B. Burgelman

**Uitslag BIZ-enquête december 2018. Wat vindt men belangrijk.....**



**A. Verkeer / bereikbaarheid terrein**

Door de toenemende verkeersdrukke op de A16/E19 neemt de verkeerscirculatie op Hazeldonk enorm toe. Tijd om de infrastructuur nader te bestuderen. De LCHM treedt hiervoor, al dan niet samen met de gemeente Breda, in overleg met partijen om de bereikbaarheid op het terrein aan te pakken en te optimaliseren. Het gaat met name om:

- het parkeerverbod / laden en lossen
- het monitoren van de verkeerscirculatie / sluikeverkeer
- bereikbaarheid van en naar het bedrijventerrein optimaliseren
- openbaar vervoer
- onderhoud infrastructuur t.b.v. veiligheid en bereikbaarheid

**B. Verbetering imago / uitstraling terrein**

Schouw

Tweemaal per jaar wordt er, als aanvulling op meldingen, door de samenwerkende partijen op het terrein geschouwd op de aspecten schoon, heel en veilig.

### Aandacht voor leegstand

De LCHM treedt actief in overleg met gemeente Breda en/of vastgoedeigenaren van leegstaande panden om de negatieve aspecten van de leegstand aan te pakken. De taak van LCHM hierin is het inventariseren van de behoefte als het gaat om bedrijfshuisvesting, uitbreiding en/of nieuwbouw. De uitkomst van de inventarisatie wordt nader overlegt met de betrokken partijen en gemeente Breda. Punten van aandacht op dit moment zijn:

- nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bestaande of nieuwe bedrijven (“Hazeldonk 4”)
- uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven
- optimaliseren van Hazeldonk 1 en 2
- aandacht voor de evt. leegstaande panden

### Sierend element

- Vlaggen en het onderhoud van het sierend element op het terrein krijgen extra aandacht

### **C. Bewegwijzering:**

Verbetering van bedrijfsaanduidingsborden voor de ondernemers en het optimaliseren van de havennummering. Ook de in- en uitgangsborden evenals de bebording m.b.t. veiligheid worden in onderhoud voorzien.

### **D. Veiligheid**

LCHM zet zich actief in om het veilig parkeren te bevorderen. Dat doet de vereniging door zich in te zetten voor goede faciliteiten voor de chauffeurs en opdracht te geven voor effectieve (camera)bewaking op het terrein. Het cameratoezicht heeft alle aandacht. Het is duidelijk dat een bedrijventerrein vandaag de dag niet afdoende kan worden gemanaged zonder toezicht op afstand en de mogelijkheid om snel tot opvolging te komen bij het constateren van niet te tolereren feiten. In 2020 worden vervolgstappen gezet om sluitende afspraken te maken over de rolverdeling tussen de verschillende partijen: een volgende fase in het verder vervolmaken van de veiligheid. Ook zet de vereniging zich in voor het maximaal faciliteren en ondersteunen van initiatieven van ondernemers voor veilig parkeren van vrachtwagens. In combinatie met het BOA-team is bewezen dat een goed veiligheidsplan en veiligheidsfaciliteiten doeltreffend werken.

Het LCHM Veiligheidsplan bestaat uit de elementen:

- Camera's met kentekenregistratie
- BOA's /Handhaving
- Surveillance
- Bebording
- Beveiligde parking incl. faciliteiten

### **E. Groen- en grijsbeheer**

LCHM en de gemeente Breda streven door samenwerking en afstemming één onderhoudskwaliteit voor groen en grijs na. Voorbeelden zijn: de aanpak m.b.t. het zwerfvuil, het ledigen van de afvalbakken en één type bak, vegen, elkaar informeren over het tijdstip van de snoeiwerkzaamheden en de aanpak hakhout ecologische zone (Breda). Waar activiteiten gezamenlijk of afgestemd uitgevoerd kunnen worden. Deze onderdelen worden al 7 jaar in het wijkplan aangegeven en uitgevoerd. Verder gelden er voor de deelterreinen specifieke afspraken voor de uitvoering van het beheer van groen en grijs.

#### *Deelterrein Hazeldonk:*

De gemeente Breda draagt in het kader van parkmanagement het beheerbudget voor de groen- en grijs werkzaamheden zoals genoemd in het uitvoeringsprogramma over aan het LCHM-bestuur. De gemeente mandateert het bestuur voor het opdrachtgeverschap voor dit beheer en onderhoud.

De overheveling van budget gebeurt onder de basisvoorwaarden die de gemeente stelt in het programma van eisen voor het beheer. Het LCHM-bestuur neemt het programma van eisen integraal mee in de aanbesteding van de onderhoudsvraag. Voor het beheer en onderhoud (op basis van beeldkwaliteit) door LCHM geldt het minimale niveau dat de gemeente Breda hiervoor stelt. Dit met in acht name van het streven van LCHM naar een hoger niveau. In het kader van kennisoverdracht voert de gemeente Breda de komende BIZ-jaren toezicht op de activiteiten. In overleg tussen gemeente en LCHM wordt de uitvoering zo nodig bijgesteld. Het beheer en onderhoud van het ecologisch groen op Hazeldonk wordt niet overgedragen. Dit gebied is onderdeel van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Gezien het landelijk belang c.q. afspraken over het specialistisch maatwerk- onderhoud van deze zone blijft dit bij de gemeente Breda.

De concrete meerwaarde van parkmanagement wordt in de ambitie van de ondernemersvereniging in het groengrijs thema zichtbaar. Namelijk dat via een slimme aanbesteding en samenwerking voor het héle terrein Hazeldonk een (hoger) onderhoudsniveau B kan worden gerealiseerd (Nederlandse CROW-normering).

Voor een optimaal resultaat wordt voorafgaand aan het einde van elk jaar de uitvoering gezamenlijk geëvalueerd en worden vervolgsafspraken voor het jaar daarna gemaakt.

#### Zwerfvuil: (grensoverschrijdend)

De gemeente Breda en LCHM (en stad Hoogstraten) hebben een gezamenlijk project m.b.t. het zwerfafval. Dit wordt door middel van Parkmanagement gerealiseerd.

#### Een korte achtergrondschets:

Zwerfvuil is in Nederland een gekend probleem en vaak ook een ergernis voor de burgers. Industrierterreinen, parkeerterreinen en op- en afrittencomplexen van autostrades zijn vaak locaties waar zwerfvuil in overvloed voorkomt. LCHM heeft dit grensoverschrijdend



## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

probleem samen met Belgische en Nederlandse partners aangepakt op Hazeldonk-Meer. De doelstelling is om een uniforme sorteerboodschap te brengen die duidelijk is voor alle wereldburgers. Ook om te duiden dat zwerfvuil niet meer getolereerd kan worden. De voornaamste doelgroep van dit project zijn de vrachtwagenbestuurders.

Op het industrieterrein gaat het veelal over internationale transporten waarvoor een specifieke aanpak van de zwerfvuilproblematiek wordt gevraagd. Momenteel wordt op het terrein door sociale tewerkstelling zwerfvuil op regelmatige tijdstippen opgeruimd. Vaststelling is dat het probleem hiermee niet aan de basis wordt aangepakt. Daarom is het noodzakelijk om de nodige inzamelmogelijkheden/houder te voorzien zowel op het terrein als voor de vrachtwagenbestuurders en de toeristen. Participatie in dit project van verschillende partners waaronder, stadsbestuur Hoogstraten, gemeentebestuur Breda, Gemeente Schoon, Beheeraccent, Parkmanagement LCHM, Agentschap Wegen en Verkeer (Vlaams gewest), douane, OVAM en IOK Afvalbeheer is noodzakelijk om in de toekomst het volledige terrein permanent zwerfvuilvrij te houden. Zo ook op Hazeldonk. De komende tijd is afstemming nodig om de diversiteit in de aanpak nu op beide deelterreinen maximaal af te stemmen.

### **F. Duurzaam ondernemen**

#### *Energietransitie:*

Gemeente Breda ontwikkelde een windmolenproject voor de locatie Hazeldonk waarbij 3 windmolens werden gerealiseerd. In 2020 worden een 4<sup>e</sup> en 5e windmolen gerealiseerd. Het LCHM-bestuur zal in 2019 en 2020 ondernemers adviseren om te gaan participeren in collectieve duurzaamheid. Het promoten van wind- en zonne-energie bij ondernemers is een speerpunt voor het LCHM-bestuur in 2020. Vanuit de Green-Deal overeenkomst tussen Platform BV Breda, Gemeente Breda, Enexis, Hezelear en de BOM zal bedrijventerrein Hazeldonk als pilot dienen om als 1<sup>e</sup> bedrijventerrein in Breda een CO2 neutraal bedrijventerrein te kunnen zijn. De Stichting Breda Energie zal ondersteuning verlenen.

#### *Verlichting:*

Vanuit de duurzaamheidsgedachte is er behoefte om naar innovatieve openbare verlichting te kijken. In 2020 komt er een gezamenlijke verlichtingsschouw om het lichtplan van Hazeldonk en te optimaliseren wat wederom ten goede zal komen aan de openbare veiligheid.

### **G. Collectieve inkoop en Netwerkactiviteiten**

De LCHM-bijeenkomsten hebben als doel om elkaars netwerk te versterken en collectief projecten op te pakken naar gelang de behoefte vanuit de bedrijven. Hierdoor verbetert de economische situatie op het bedrijventerrein, leren we elkaar beter kennen en is er een win-win m.b.t. de Business to Business (BtB). Tijdens de ALV's presenteert het bestuur de stand van zaken m.b.t. de speerpunten en financiën aan de leden. Het bestuur en de leden beslissen gezamenlijk welke speerpunten nader opgepakt gaan worden.

## **H. Communicatie**

LCHM heeft de ambitie om samen met het Platform BV Breda, de communicatie met acties om de kwaliteiten en de positie van Hazeldonk als bedrijventerrein verder te verankeren. Aandachtspunten in de communicatie zijn de positionering van het terrein als aantrekkelijke vestigingslocatie om leegstand terug te dringen. De op het terrein gevestigde ondernemers zijn ambassadeurs voor het bedrijventerrein. Een zoveel mogelijk gezamenlijke en uniforme communicatieaanpak, overkoepelend en op BIZ-speerpunten gericht, levert een sterke communicatieboodschap naar buiten toe. Dit ook weer ter bevordering van het imago van het bedrijventerrein Hazeldonk.

## **12. BIZ-BEGROTING**

### **Inkomsten**

- De door de gemeente uit te keren BIZ-subsidie bestaande uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen, verminderd met de perceptiekosten.
- De gebruiker van een belastingplichting WOZ object is de bijdrageplichtige.
- In geval van leegstand op de peildatum wordt niet de gebruiker, maar de eigenaar van de bedrijfsruimte belast. Zodra het pand weer verhuurd of verkocht is, zal in het daaropvolgende jaar de nieuwe gebruiker worden belast.
- In geval van tussentijds vertrek van ondernemer of eigenaar uit het BIZ-gebied, krijgt men geen geld terug van de BIZ.
- Er wordt vanaf 2021 jaarlijks een indexering van 1% toegepast. Dit betekent dat zowel de bijdrage van de gemeente als de BIZ-bijdrage jaarlijks bijgesteld wordt volgens dit indexcijfer.

### **Uitgaven**

- De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. Dit gebeurt door het jaarlijkse budget aan vereniging LCHM over te maken, die de werkzaamheden uitvoert.
- Het tempo van de uitgaven voor activiteiten is zo uitgespreid dat de uitgaven de inkomsten per jaar niet zullen overtreffen en op het eind van de periode op een saldo van nul eindigen.
- Indien aan het eind van een periode een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ- subsidie niet is besteed, kan dat deel worden verschoven naar de volgende nieuwe periode BIZ periode. Na toetsing en akkoord van de gemeente.

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

Hoeveel elke ondernemer gaat betalen wordt bepaald door een staffel die gebaseerd is op de verschillende WOZ-waarden. Voor de verdeelsleutel is er gekozen om:

- Een heffing in te stellen van € 0,38 per €1.000,- WOZ waarde.
- Een minimum bijdrage per gebruiker per object van : € 510,-
- Een maximum bijdrage per gebruiker per object van: € 3000,-
- Een drempel WOZ-waarde in te stellen van : € 75.000,-

Begroting BIZ plan Hazeldonk	
Secretariaat	€ 8.000,00
Parkmanagement	€ 8.800,00
Bijeenkomsten	€ 6.800,00
Kantoorkosten	€ 3.700,00
Bankkosten	€ 400,00
Platformbijdrage	€ 5.000,00
Accountant	€ 1.600,00
Beveiliging	€ 43.500,00
Duurzaamheid	€ 5.000,00
Perceptie kosten/ incasso kst BWB	€ 2.000,00
Onvoorzien	€ 6.000,00
Oninbaar	€ 2.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 92.800,00</b>

### 13. ORGANISATIE STRUCTUUR

Het bestuur van LCHM zal de stichting BIZ-Hazeldonk oprichten. In overleg met de notaris zal een BIZ-bestuur ingeschreven worden. De gemeente benoemt een vertegenwoordiger, die als toehoorder altijd bij de vergaderingen van het BIZ-bestuur aanwezig is.

Het BIZ-bestuur heeft als taak het toezien op de juiste besteding van de BIZ bijdragen aan de BIZ-activiteiten. De BIZ-activiteiten worden i.o.v. BIZ-Hazeldonk door LCHM uitgevoerd. Hiertoe zal er een contract opgesteld worden tussen ondernemersvereniging LCHM en stichting BIZ Hazeldonk.

De activiteiten en werkzaamheden van de BIZ-Hazeldonk zijn de volgende

- jaarverslag van het voorgaande jaar;
- jaarbegroting en activiteitenplan;
- het (doen) uitvoeren van de BIZ activiteiten
- controle raamcontracten met leveranciers.



LOGISTIC CENTER  
HAZELDONK-MEER

## BIZ PLAN HAZELDONK 2020-2024

De speerpunten worden in 2020 – 2024 via het BIZ-programma verder uitgewerkt in een jaarlijks activiteitenprogramma. Deze activiteiten worden tijdens de uitvoering steeds gemonitord en geëvalueerd in een halfjaarlijkse bijeenkomst tussen het bestuur van LCHM en het BIZ-Hazeldonk bestuur.

=====