

BARNEVELD



bestemmingsplan
HARSELAAR-ZUID FASE 1a



Harselaar-Zuid Fase 1a

Gemeente Barneveld

bestemmingsplan
Lijst van bijlagen bij plantoelichting

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0203.1017-0004

projectnummer:

108.13926.00

opdrachtleider Rho adviseurs:

mr. drs. J.L. Damen

planstatus

datum:

26 oktober 2010
2 augustus 2012
17 december 2013

status:

voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'
Bijlage 2	Behoefteteonderzoek bedrijventerreinen Barneveld, Arcadis, 29 januari 2008
Bijlage 3	Update Behoefteteonderzoek bedrijventerrein Barneveld, Arcadis, oktober 2010
Bijlage 4	Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio FoodValley, 22 maart 2012
Bijlage 5	Actualisering behoefte bedrijventerrein Harselaar-Zuid, Arcadis, 21 juni 2012
Bijlage 6	Stedenbouwkundig plan Harselaar-Zuid, RBOI, 30 mei 2011
Bijlage 7	Beeldkwaliteitsplan Harselaar-Zuid, Rho adviseurs, 24 september 2013
Bijlage 8	Ontsluiting Harselaar, Een studie naar ontsluitingsmogelijkheden voor de uitbreiding van Harselaar, Goudappel Coffeng, januari 2008.
Bijlage 9	Prognosemodellen 2022 Verkeersmodel gemeente Barneveld, Goudappel Coffeng, 5 juni 2012
Bijlage 10	Notitie afwikkelingsberekening kruispunten Baron van Nagellstraat 2022, Goudappel Coffeng, 15 juni 2012
Bijlage 11	N303 N805 Ontsluiting Harselaar, verkenning, Royal HaskoningDHV, 18 februari 2013
Bijlage 12	Inrichtingsplan Baron van Nagellstraat, Gemeente Barneveld, 18 juni 2013
Bijlage 13	Ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland Harselaar-Zuid, Gedeputeerde Staten, 1 september 2011
Bijlage 14	Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, Milieueffectrapport, W+B en RBOI, 28 april 2009
Bijlage 15	Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, Milieueffectrapport aanvulling, W+B en RBOI, 19 oktober 2009
Bijlage 16	Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, milieueffectrapport samenvatting, W+B en RBOI, 28 april 2009

Bijlage 17	Toetsingsadvies MER Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, Commissie voor de m.e.r., 30 oktober 2009
Bijlage 18	Aanvulling MER Harselaar-Zuid Fase 1a met passende beoordeling, Royal HaskoningDHV, 19 juli 2012
Bijlage 19	Brief aanvullende gegevens Commissie voor de m.e.r., gemeente Barneveld, 21 december 2012
Bijlage 20	Aanvulling passende beoordeling Harselaar-Zuid Fase 1a, Royal HaskoningDHV, 17 december 2012
Bijlage 21	Onderbouwing uitgangspunten stikstofdepositieberekeningen Harselaar-Zuid Fase 1a en Harselaar-Driehoek, Royal HaskoningDHV, 5 december 2012
Bijlage 22	Onderbouwing mitigatie stikstofdepositie, Royal HaskoningDHV, 17 oktober 2013
Bijlage 23	Prognosemodellen 2022 aanvullende notitie, Goudappel Coffeng, 19 december 2012
Bijlage 24	Varianten Harselaar effectbeschrijving, Goudappel Coffeng, 19 december 2012
Bijlage 25	Memo archeologische waarden Harselaar-Zuid Fase 1a, P.A.C. Schut, regioarcheoloog Regio Food Valley, december 2012
Bijlage 26	Toetsingsadvies MER Harselaar-Zuid Fase 1a, Commissie voor de m.e.r., 5 februari 2013
Bijlage 27	Memo monitoringsplan Harselaar-Zuid, Royal HaskoningDHV, 10 september 2013
Bijlage 28	Kaart geurbelasting veehouderijen, SRE Milieudienst, 28 april 2011
Bijlage 29	Risicoanalyse ombouw overweg Hanzeweg/Oostvenerweg te Barneveld, Arcadis, 1 november 2013
Bijlage 30	Actualisatie waterstructuurplan Harselaar-Zuid, Witteveen+Bos, 21 juli 2008
Bijlage 31	Onderzoek zone industrielawaai Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, gemeente Barneveld, 1 september 2010
Bijlage 32	Geluid- en luchtonderzoek bestemmingsplan Harselaar-Zuid Fase 1a, Arcadis, 23 oktober 2013

Bijlage 33	Memo indirecte geluidshinder als gevolg van Harselaar-Zuid Fase 1a, Arcadis, 25 oktober 2013
Bijlage 34	Esvelderbeek Inrichtingsplan beekzone, Harselaar-Zuid Barneveld, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, 15 juni 2010
Bijlage 35	Notitie ecologische beoordeling ontwerp Esvelderbeekzone, Bureau Waardenburg, 19 april 2010
Bijlage 36	Notitie ecologische beoordeling ontwerp Esvelderbeekzone Harselaar-Zuid Fase 1a, Bureau Waardenburg, 23 mei 2013
Bijlage 37	Externe veiligheid MER Harselaar Zuid en Driehoek gemeente Barneveld, AVIV, 6 november 2008
Bijlage 38	Advies brandweer Harselaar-Zuid Fase 1a, Gemeentelijke brandweer Barneveld, 25 juni 2012
Bijlage 39	Advies externe veiligheid regionale brandweer, 26 mei 2011
Bijlage 40	Verkennd bodemonderzoek Harselaar-Zuid deellocaties 1, 3, 4 en 5, Vink MAB, 1 augustus 2008
Bijlage 41	Verkennd bodemonderzoek Harselaar-Zuid deellocatie 2, Vink MAB, 1 augustus 2008
Bijlage 42	Verkennd bodemonderzoek Harselaar-Zuid deellocatie 6, 7 en 9, Acorius, 4 augustus 2008
Bijlage 43	Verkennd bodemonderzoek Harselaar-Zuid deellocatie 8, Acorius, 4 augustus 2008
Bijlage 44	Verkennd bodemonderzoek TKD-terrein Wencopperweg, Vink MAB, 7 juli 2008
Bijlage 45	Effecten op beschermde soorten Harselaar-Zuid Fase 1a, Barneveld, Bureau Waardenburg, 10 september 2013
Bijlage 46	Puin geruimd van Barneveld verleden, Rapportage veldwerk Barneveld Harselaar-Zuid, VU Amsterdam, 29 augustus 2003
Bijlage 47	Inventariserend archeologisch onderzoek plangebied Harselaar-Zuid, RAAP rapport 922, 26 augustus 2003
Bijlage 48	Inventariserend archeologisch onderzoek plangebied Harselaar-Zuid (sleuvenonderzoek), RAAP Rapport 1065, 22 december 2004
Bijlage 49	Kaartbijlage 2 bij RAAP Rapport 1065, 22 december 2004

Bijlage 50	Archeologische begeleiding ontgronding Wencopperweg, RAAP rapport 1035, 12 juli 2004
Bijlage 51	Wetenschappelijk kader archeologisch onderzoek Harselaar-Zuid en de Driehoek gemeente Barneveld, ROB RAM rapport 118, 2004
Bijlage 52	Inventariserend archeologisch onderzoek plangebied Mercuriusweg te Barneveld, RAAP notitie 2531, januari 2007
Bijlage 53	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie Baron van Nagellstraat/Stationsweg, ADC rapport 2372, 25 augustus 2010
Bijlage 54	Archeologische begeleiding aanleg riolering Hoornweg en Bloemendaallaan, RAAP rapport 1548, juli 2007
Bijlage 55	Harselaar-Zuid, een historisch geografische verkenning, Gemeente Barneveld, 21 oktober 2013
Bijlage 56	Energiebesparing bedrijventerrein Harselaar-Zuid, BECO Groep, oktober 2008
Bijlage 57	Energievoorziening bedrijventerreinen Harselaar-Zuid: Strategie Notitie, Bureau G3, 9 juni 2010
Bijlage 58	Bezonningsstudie 't Hoefslag, Gemeente Barneveld, 22 november 2012
Bijlage 59	Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Harselaar-Zuid Fase 1, 2010



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

B1.1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B1.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (SvB 'bedrijventerrein') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB 'bedrijventerrein' wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB 'bedrijventerrein' wordt tevens toegepast in buitengebieden en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfsperven die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB 'bedrijventerrein' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB 'bedrijventerrein' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'bedrijventerrein' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB 'bedrijventerrein' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'bedrijventerrein' komt in verregaande mate overeen met de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste SvB 'bedrijventerrein' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de SvB 'bedrijventerrein' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de SvB 'bedrijventerrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.62. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

B1.3. Flexibiliteit

De SvB 'bedrijventerrein' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'bedrijventerrein' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'bedrijventerrein' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'bedrijventerrein' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

fing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB 'bedrijventerrein' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB 'bedrijventerrein' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB b
okt. 2007

Bijlage 2 Behoefteteonderzoek bedrijventerreinen Barneveld, Arcadis, 29 januari 2008

BEHOEFTEONDERZOEK BEDRIJVENTERREINEN BARNEVELD

GEMEENTE BARNEVELD

29 januari 2008
110302 / OF8 / 047 / 001715 / AM
073793773 0.1



Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleem- en vraagstelling	7
1.3 Methodiek behoeftebepaling	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Barneveld in beeld	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Economische structuur	10
2.3 Huidige bedrijventerreinen	11
2.4 Toekomstige bedrijventerreinen	12
2.5 beleidskaders	13
2.5.1 Nationaal beleid	13
2.5.2 Provinciaal beleid	14
2.5.3 Regionaal beleid	15
2.5.4 Gemeentelijk Beleid	16
3 Lokale (endogene) vraag	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Kenmerken bedrijven	17
3.3 Kwantitatieve behoefte (endogeen)	22
3.3.1 Verhuisplannen	22
3.3.2 Aanbod	25
3.3.3 Vraag	26
3.4 Saldo endogene vraag	26
3.5 kwalitatieve vraag	26
3.6 Beoordeling bestaande bedrijventerreinen	30
4 Bovenlokale (exogene) vraag	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Bovenlokale positionering barneveldse bedrijventerreinenmarkt	36
4.3 Exogene kwantitatieve behoefte	37
4.4 Exogene kwalitatieve behoefte	40
4.5 Conclusies	42
5 Match vraag-aanbod	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Totaal aanbod	44
5.2.1 Transformatie op termijn	45
5.3 Totale vraag	46
5.4 Match vraag-aanbod kwantitatief	47

5.5	regionale bedrijventerreinenmarkt valleiregio	48
5.6	Doorkijk kwalitatieve behoefte	51
6	Conclusies & aanbevelingen	52
6.1	Conclusies	52
6.2	Aanbevelingen	55
Bijlage 1	Onderzoeksverantwoording	57
Bijlage 2	Enquête-uitkomsten per deelgebied	58
Bijlage 3	Antwoorden op open vragen	78

Samenvatting

Aanleiding

De behoefte aan bedrijfskavels binnen Barneveld is urgent. Er is nauwelijks nog ruimte voor bedrijven om uit te breiden en er is al jaren geen aanbod van nieuw bedrijventerrein. Ook wil de gemeente Barneveld zorgvuldig omgaan met de uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen. Om tot een verantwoorde keuze te komen voor de wijze waarop de gemeente in de toekomst wil omgaan met bedrijventerreinen heeft het gemeentebestuur opdracht gegeven tot een actualisatie van de bestaande behoefteonderzoeken.

Vraagstelling

Het behoefteonderzoek moet antwoord geven op de volgende twee vragen:

- *Wat is endogene (lokale) vraag aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld?*
- *Wat is de exogene (bovenlokale) vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld?*

Onderzoeksmethodiek

Enerzijds is de werkelijke behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht door middel van enquêtes. Het betreft hier de endogene (lokale) vraag van Barneveldse ondernemers. Anderzijds is gebruik gemaakt van de provinciale raming van bedrijventerreinen, waarin zowel de endogene, lokale vraag als de exogene bovenlokale vraag is opgenomen. Daarnaast is gebruik gemaakt van diverse bestaande bronnen van de gemeente Barneveld en de Valleiregio, waarin een indicatie is gegeven van de vraag.

Barneveld in beeld

Barneveld beschikt momenteel over 7 bedrijventerreinen, verdeeld over 217 ha bruto en 183 ha netto oppervlak. De bedrijventerreinen hebben een regionale (Harselaar) dan wel lokale functie en zijn te typeren als gemengd bedrijventerrein in de milieuhindercategorie tot en met 3 en 4. De terreinen zijn nagenoeg vol. De gemeente is actief met de ontwikkeling van een aantal nieuwe bedrijventerreinen: Harselaar-Zuid, Harselaar- Driehoek, Harselaar-West-West, Harselaar Centraal en bedrijventerrein Kootwijkerbroek. Daarnaast is de gemeente actief met de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Harselaar-West.

Bedrijventerrein staan in diverse beleidsrapportages centraal. Zowel rijk, provincie als lokale overheid hebben aandacht voor bedrijventerreinen. Dit thema komt o.a. terug in de rijksnota's: Nota Ruimte, Pieken in de Delta en Werklandschappen. Ook de provincie gaat in haar nota's in op bedrijventerreinen. Centraal in deze nota's staat de opgave om de groeiende vraag naar bedrijfsruimte te accommoderen door zoveel mogelijk bestaande terreinen op te knappen en -waar noodzakelijk- nieuwe terreinen toe te voegen. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke ruimte, maar ook om ruimte van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. De gemeente Barneveld heeft in 2006 het Economisch actieplan Barneveld afgerond. Het plan omvat een brede uiteenzetting van alle kansen en bedreigingen voor de Barneveldse economie.

Endogene (lokale) vraag

Ongeveer een derde van de bedrijven is voornemens het bedrijf uit te breiden dan wel te verplaatsen buiten het huidige bedrijfsperceel. Het merendeel van deze groep wil bij voorkeur binnen Barneveld blijven ('blijvers'). Voor de vertrekkers is de beschikbaarheid van grond een hoofdreden om de gemeente Barneveld te verlaten.

De bedrijven die willen verhuizen hebben haast, 95% wil binnen 5 jaar naar een andere locatie waarvan 70% binnen 3 jaar. Dit bevestigt het beeld van een grote achtergestelde behoefte. Er moet snel nieuw aanbod worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de kwantitatieve endogene vraagbepaling zijn 3 varianten doorgerekend. In de mediumvariant is er in gemeente Barneveld een vraag van 120 ha in de periode 2008-2013. Een deel van de betreffende bedrijven verlaat de huidige locatie; die daarmee vrijkomt voor een ander bedrijf. Dit vrijkomend aanbod bedraagt 65 ha. Per saldo geeft dit een endogene behoefte (netto-vraag) van 55 ha nieuw bedrijventerrein (netto-oppervlakte). Gecorrigeerd voor rekenperiode 2015 van provinciale ramingen en 25% exogene vraag bedraagt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein op basis van de enquête 95 ha netto-oppervlakte.

Exogene (bovenlokale) vraag

Door de strategische ligging, het aantrekkelijke woonklimaat en het arbeidspotentieel is de bovenlokale positie van de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt sterk.

Op basis van deskresearch, gesprekken met sleutelinformanten en de enquête is een indicatie verkregen van de verhouding tussen de endogene en exogene vraag.

Verhoudingsgewijs gaat het om een percentage van 25%-30% exogene vraag. Wanneer dit percentage wordt toegepast op de provinciale behoefteberekening van bedrijventerreinen in Barneveld, dan blijkt in het meest gunstige scenario (Global Economy) de exogene vraag 29-34 ha tot 2040 te bedragen. 40% van deze vraag zal zich op korte termijn (tot 2015) manifesteren.

Met name de volgende sectoren zijn sterk vertegenwoordigd; logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening. Per sector bestaan verschillende locatie- en huisvestingsvoorkeuren.

Match vraag en aanbod

Er is op twee manieren een match gemaakt tussen vraag en aanbod.

- Ten eerste is door middel van de enquête rechtstreeks gevraagd naar de ruimtebehoefte bij zittende bedrijven. Op korte termijn (tot 2015) blijkt een aanzienlijk tekort. Dit heeft vooral betrekking op de endogene vraag. Ook als de plannen zijn gerealiseerd blijkt er een tekort te zijn van 23 ha.
- Ten tweede is op basis van de provinciale behoefteberekening een match gemaakt. Deze berekening is gebaseerd op de werkgelegenheidsprognoses vermenigvuldigd met de terreinquotiënt (aantal werknemers per m²). Hieruit blijkt dat over de periode tot 2040 de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt redelijk in evenwicht is. Op basis van de plannen zal er op korte termijn tot 2015 een overschot aan bedrijventerreinen ontstaan van 24 ha en op lange termijn een tekort van 26 ha.

De resultaten uit de enquête en de provinciale behoefteberekening wijken van elkaar af. De afwijking tussen beiden hangt voor een groot deel samen met het feit dat er de laatste jaren nauwelijks bedrijventerrein in Barneveld is vrijgegeven en dat de vraag zich in de loop van de tijd heeft opgehoopt.

Als de cijfermatige resultaten van dit onderzoek worden vergeleken met eerdere onderzoeken, dan blijkt de provinciale behoefteaming van 115 ha hiermee te stroken (Economisch Actieplan, Kansen voor de Toekomst).

Waardering bestaande bedrijventerreinen

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen blijft het op peil houden van de bestaande locaties een continue aandachtspunt. Veel aspecten krijgen een positieve beoordeling, zoals bereikbaarheid per weg, inrichting van het bedrijventerrein. Voor zover sprake is van knelpunten die worden ervaren, hebben deze vooral betrekking op het beheer van de openbare ruimte, de uitstraling van de bedrijfspanden en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Aanbevelingen

Kwantitatief

- Op korte termijn in overleg treden met de provincie Gelderland inzake de kwantitatieve behoefteeraming. Bij het indienen van een bestemmingsplan gaat de provincie namelijk toetsen aan haar eigen prognoses. Een duidelijke afstemming met de provincie over de plannen (en eventueel transformatie) is in dit kader van groot belang.
- Er is haast geboden met de plannen voor bedrijventerreinen in Barneveld om aan de korte termijnvraag te voldoen. Op basis van de uitkomsten van de enquête kan het tekort op korte termijn flink oplopen.

Kwalitatief

- In Barneveld op één of enkele delen van bedrijventerreinen een duidelijke segmentatie aanbrengen ten aanzien van de sectoren: distributie (transport/groothandel), productie (food & machinebouw) en zakelijke dienstverlening (commercieel/publiek).
- De vraag naar het segment distributiekamp in Barneveld biedt kansen in combinatie met food-gerelateerde bedrijven. Hierbij past ook de huisvesting van productiebedrijven en zakelijke bedrijvigheid welke actief zijn in het foodcluster.
- Bij de inrichting van (delen/segmenten van) bedrijventerreinen rekening houden met vestigingswensen van deze sectoren.

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De gemeente Barneveld heeft eind jaren '80, op Harselaar-Oost, voor het laatst nieuwe kavels met zwaardere milieucategorieën uitgegeven. Sindsdien is alleen bedrijventerrein De Briellaerd ontwikkeld. Op dit bedrijventerrein, met een netto oppervlakte van 8 hectare, zijn onder meer servicebedrijven, dienstverlenende bedrijven, adviesbureaus en grootschalige detailhandel gevestigd.

De gemeente is al enige jaren actief met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein voor de zwaardere milieucategorieën: Harselaar-Zuid. In 2004 is hiervoor een concept-MER opgesteld. Het proces tot vaststelling van de concept-MER heeft echter vertraging opgelopen door onder meer het ontsluitingsvraagstuk. Binnenkort krijgt de concept-MER een definitieve status. Dit is naar verwachting medio 2008. In de concept-MER is een paragraaf over de lokale behoefte opgenomen. Echter deze dateert uit 2004 en is gebaseerd op het behoefteonderzoek uit 2002. Aan ARCADIS is gevraagd het behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld te actualiseren. Dit vormt tevens de input voor de paragraaf over de lokale behoefte in de MER voor Harselaar-Zuid.

1.2

PROBLEEM- EN VRAAGSTELLING

De behoefte aan bedrijfskavels binnen Barneveld is urgent. Er is nauwelijks nog ruimte voor bedrijven om uit te breiden en er is al jaren geen aanbod van nieuw bedrijventerrein. Ook wil de gemeente Barneveld zorgvuldig omgaan met de uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen. Echter gelet op de afwezigheid van aanbod is het aanleggen van nieuwe terreinen noodzakelijk om de vernieuwing van de economie in Barneveld te faciliteren. In maart 2007 zijn in de pers berichten verschenen dat een vijftal bedrijven mogelijk wegtrekt uit Barneveld omdat zij binnen de gemeente geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Om tot een verantwoorde keuze te komen voor de wijze waarop de gemeente in de toekomst wil omgaan met bedrijventerreinen vindt het gemeentebestuur het wenselijk dat er een actualisatie van de bestaande behoefteonderzoeken plaatsvindt. Om tot een verantwoorde keuze voor uitbreiding te komen is actualisatie van het behoefteonderzoek noodzakelijk.

Het behoefteonderzoek moet antwoord geven op de volgende twee vragen:

- Wat is endogene (lokale) vraag aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld?
- Wat is de exogene (bovenlokale) vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld?

Hierbij vindt onderscheid plaats tussen de kwantitatieve vraag (het aantal hectares) en de kwalitatieve vraag (welke sectoren, vestigingsplaatsfactoren) en de termijn / hardheid van de vraag, rekening houdend met de bestaande bedrijventerreinen.

1.3

METHODIEK BEHOEFTERAMING

Om de omvang van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen te ramen zijn er op hoofdlijnen vier methoden te onderscheiden:

- Historische uitgifte;
- Regionale vertaling Bedrijfslocatiemonitor (BLM);
- Bedrijvenconsultatiemethode (enquêtes) / wachtlijstanalyse;
- Gebouwenvoorraadmethode.

De methode van historische uitgifte is gebaseerd op het extrapoleren van historische uitgiftecijfers uit het verleden naar de toekomst. Bij de BLM-methode wordt het toekomstig ruimtegebruik gemeten aan de hand van de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid, gecombineerd met de terreinquotiënt¹. Een indicatie van de vraag wordt verkregen door de terreinquotiënt te vermenigvuldigen met de prognose van de toekomstige werkgelegenheid. De bedrijvenconsultatiemethode is gebaseerd op het uitvoeren van enquêtes bij bedrijven in de betreffende gemeente. Hierbij wordt direct gevraagd naar hun verhuisgeneigdheid en ruimtebehoefte de komende jaren. Bij de gebouwenvoorraadmethode wordt de ruimtevraag afgeleid uit de verwachte productie en de investeringen in gebouwen. Uitgangspunt hierbij is het aantal bedrijven per hectare. Nadeel van deze methode is dat de benodigde informatie zelden voorhanden is.

In algemene zin levert een combinatie van deze methoden de beste resultaten. De BLM-methode levert relatief de grootste betrouwbaarheid voor de middellange termijn. In deze methode zijn langere termijn (inter)nationale economische ontwikkelingen (inclusief conjuncturele schommelingen etc.) verwerkt. Voor de korte termijn en lokale afwijkingen in de behoefte vormen de bedrijvenconsultatiemethode en de wachtlijstanalyse een goede toets op de BLM-methode. Bovendien geven ze inzicht in de kwalitatieve vraag van ondernemers. De methode van historische uitgifte is relatief eenvoudig uit te voeren en tevens een goede voorspeller op korte termijn. Echter, omdat er in Barneveld sprake is van een grote ruimtedruk en er de laatste jaren weinig terrein is uitgegeven kan hier het beste worden uitgegaan van de terreinquotiëntenmethode in combinatie met de bedrijvenconsultatiemethode en de wachtlijstanalyse.

Enerzijds is de werkelijke behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht door middel van enquêtes. Het betreft hier de endogene (lokale) vraag van Barneveldse ondernemers. Anderzijds is gebruik gemaakt van de provinciale raming van bedrijventerreinen, waarin zowel de endogene, lokale vraag als de exogene bovenlokale vraag is opgenomen. Daarnaast is gebruik gemaakt van diverse bestaande bronnen van de gemeente Barneveld en de Valleiregio, waarin een indicatie is gegeven van de vraag.

1.4

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 vindt een beknopte beschrijving plaats van een aantal kenmerken van de Barneveldse bedrijventerreinen. Daarnaast komen vanuit verschillende schaalniveaus beleidskaders voor ontwikkeling van bedrijventerreinen aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de werkelijke endogene lokale vraag. Dit hoofdstuk is gebaseerd op een enquête die onder de Barneveldse ondernemers is uitgezet.

¹ De terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter of hectare).

In hoofdstuk 4 is een schatting van de endogene en exogene bovenlokale vraag uitgewerkt. Dit is gebaseerd op de behoefteraming van de provincie Gelderland. In hoofdstuk 5 wordt eerst het toekomstig aanbod beschreven, op basis waarvan een kwantitatieve match plaatsvindt tussen vraag en aanbod. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de kwalitatieve behoefte. Hoofdstuk 6 eindigt met een aantal conclusies en aanbevelingen.

HOOFDSTUK

2

Barneveld in beeld

2.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk vindt een beschrijving plaats van de huidige economische structuur van Barneveld, de bestaande en toekomstige bedrijventerreinen. Daarnaast worden verschillende beleidskaders geschetst waarbinnen de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Barneveld tot stand dient te komen.

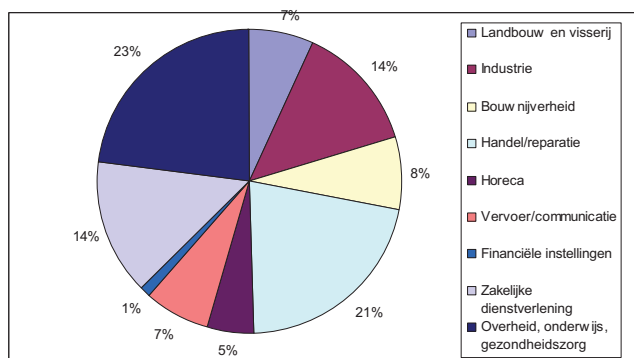
2.2

ECONOMISCHE STRUCTUUR

De werkgelegenheid in de gemeente Barneveld is voornamelijk in de kern Barneveld geconcentreerd. De structuur van de werkgelegenheid is in afbeelding 2.1 weergegeven.

Afbeelding 2.1

Structuur werkgelegenheid
Barneveld 2006



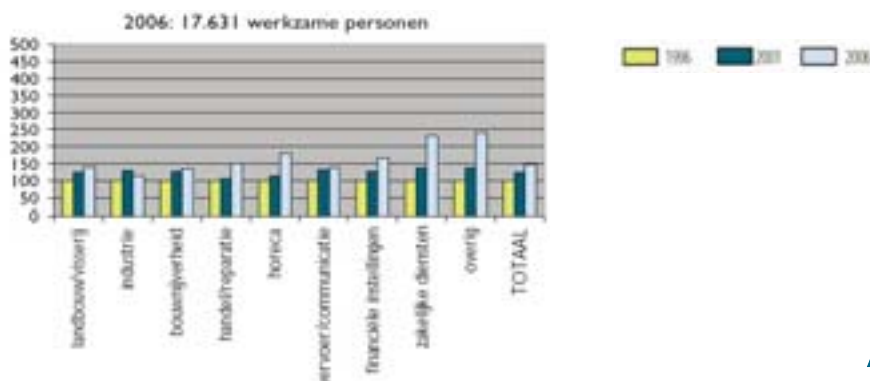
Bron: Statistisch zakboek Gelderland

Een kwart van de werkgelegenheid bevindt zich in de sector (groot)handel en reparatie en een kwart in de sector overheid, onderwijs en gezondheidszorg. Ook het aandeel industrie en zakelijke dienstverlening is hoog. Driekwart van de Barneveldse werkgelegenheid bevindt zich in deze vier sectoren.

De ontwikkeling van de werkgelegenheidsstructuur is in onderstaande afbeelding weergegeven.

Afbeelding 2.2

Ontwikkeling structuur
werkgelegenheid Barneveld



Groeisectoren zijn met name te vinden in de dienstverlenende sectoren (commerciële dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, hand
Bron: Economisch Actieplan Barneveld, dec 2006
is te constateren in de industriesector. De sectoren landbouw, bouwnijverheid en vervoer / communicatie groeien gestaag door.

2.3

HUIDIGE BEDRIJVENTERREINEN

Barneveld beschikt momenteel over 7 bedrijventerreinen, verdeeld over 217 ha bruto en 183 ha netto oppervlak. Bij netto oppervlak gaat het om de uitgeefbare kavels en bij bruto oppervlak gaat het ook om de openbare ruimte en wegen. In onderstaande tabel is een aantal kenmerken opgenomen.

Tabel 2.1
Kenmerken
bedrijventerreinen
Barneveld

	Functie	Type	Milieu categorie	Bruto opp.	Netto opp.	Terstond uitgeefb.	Niet-terstond uitgeefb.	Herstructurering?	Verkoop prijs €
De Briellaard	Lokaal	Gemengd	cat. 3	12,0	8,0	0,0	0,0	nee	91-113
De Burgt I	Lokaal	Hoogwaardig	Nb	5,0	3,0	1,0 gem.	0,0	nee	136-159
De Valk	Lokaal	Gemengd	Nb	20,0	19,0	0,0	0,0	nee	Nb
Harselaar-West	regionaal	Gemengd	Nb	131,0	109,0	0,0	0,0	ja	Nb
Harselaar-Oost	regionaal	Gemengd	cat. 4	36,0	32,0	0,0	0,0	nee	Nb
Harselaarweg/ Nijkerkerweg	Lokaal	Gemengd	cat. 3	8,0	8,0	0,0	0,0	nee	Nb
Terschuur	Lokaal	Gemengd	cat. 3	5,0	3,5	0,0	0,0	nee	100-125

Bron: Provincie Gelderland, bedrijventerreinen in beeld

De bedrijventerreinen hebben een regionale (Harselaar) dan wel lokale functie en zijn te typeren als gemengd bedrijventerrein in de milieuhindercategorie tot en met 3 en 4. De terreinen zijn nagenoeg vol. De bestaande bedrijventerreinen bieden verder geen mogelijkheid voor inbreiding. Alleen op bedrijventerrein Harselaar vindt de komende jaren herstructurering plaats. De andere terreinen zijn niet verouderd. Dit betekent dat er op de bestaande bedrijventerreinen weinig herstructureringsmogelijkheden zijn. De verkoopprijzen van de bedrijventerreinen De Briellaard en De Burgt I schommelen tussen de € 90 en € 160,- per vierkante meter (zie tabel 2.1).

De bedrijventerreinen zijn verspreid over de gemeente gesitueerd, met de grootste concentratie aan bedrijven op Harselaar aan de A1 (zie afbeelding 2.3). Bedrijventerrein De Briellaard en De Burgt zijn gelegen aan de A30 en De Valk is een binnenstedelijk bedrijventerrein.

Afbeelding 2.3 Ligging
bedrijventerreinen in
Barneveld



Bron: Provincie Gelderland, bedrijventerreinen in beeld

2.4

TOEKOMSTIGE BEDRIJVENTERREINEN

Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek

Binnen de gemeente Barneveld is een grote behoefte aan bedrijventerrein. De gemeente is al enige jaren actief met de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Dit betreft een ontwikkeling van circa 83 hectare netto bedrijventerrein. Gezien die behoefte heeft de raad ervoor gepleit om vooruitlopend op het bestemmingsplan Harselaar-Zuid alvast 15 hectare netto bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze ontwikkeling wordt 'Harselaar-Driehoek' genoemd. Door het vervallen van de oostelijke rondwegvariant is het plangebied van Harselaar-Driehoek groter geworden en is deze van 23 ha bruto (ca 15 hectare netto) naar 30 hectare bruto (ca 20 hectare) netto gegaan. In relatie tot het definitieve MER Harselaar-Zuid is een voorwaarde dat de Harselaar-Driehoek een op zichzelf staand deel is en dat de verkeersafwikkeling over de bestaande wegen kan. Daarvoor zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Het college heeft in 2006 een projectplan Harselaar-Driehoek vastgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Driehoek. Het initiatief om tot ontwikkeling te komen ligt bij de vier grondeigenaren. De gemeente vervult de publieke rol en zal het bestemmingsplan opstellen. Het streven is om begin 2010 te starten met de gronduitgifte.

In juli 2007 heeft het college het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. De bedoeling is om samen met marktpartij Vastgoed Harselaar-Zuid circa 100 hectare te ontwikkelen als bedrijventerrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt momenteel een MER opgesteld en wordt onderzoek uitgevoerd naar een adequate ontsluiting. Het streven is om de ruimtelijke procedure voor bedrijventerrein Harselaar-Zuid te starten direct na de procedure van Harselaar-Driehoek. Dit is naar verwachting het derde kwartaal van 2008. Dit betekent dat gronduitgifte kan plaatsvinden in 2010.

Harselaar-West-West

Naast de ontwikkeling van Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek, is de gemeente actief met de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-West-West. Het betreft hier 20 ha bruto bedrijventerrein.

Dit terrein is gelegen ten westen van het huidige bedrijventerrein Harselaar-West, dat wordt begrensd door de A1, de A30, de Nijkerkerweg en de spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort. Momenteel wordt hiervoor het stedenbouwkundig plan opgesteld. Tevens worden onderzoeken uitgezet die nodig zijn voor een bestemmingsplan. Daarbij gaat het om onder andere archeologie, ecologie, bodem, luchtkwaliteit en geluid. Begin 2010 zal het bedrijventerrein gereed zijn.

Harselaar-West

De gemeente Barneveld is niet alleen actief met de ontwikkeling van nieuwe terreinen, ook speelt de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Harselaar-West. In 2005 is al een plan voor een grootscheepse opknapbeurt gepresenteerd. De uitvoering is echter gestagneerd. Op herhaaldelijk verzoek van de Barneveldse Industriële Kring (BIK) heeft de gemeente de ontwikkeling weer opgepakt. Problemen die spelen zijn: sterk verouderde panden, de waterhuishouding is niet op orde, er is gebrek aan fietspaden, voetgangerspaden en parkeerplaatsen, de wegen hebben een opknapbeurt nodig, de tunnel aan de Nijkerkerweg onder de snelweg A1 moet worden verdiept en de aankleding van het terrein laat te wensen over. Het hele plan zou binnen drie jaar uitgevoerd moeten worden. De gemeente hoopt dat het definitieve plan eind dit jaar klaar is. De uitvoering kan dan begin 2008 starten.

Harselaar Centraal

Harselaar Centraal wordt gerevitaliseerd tot een hoogwaardige kantorenlocatie. Het betreft hier een terrein van 6 ha bruto, waarvan 1 ha is bestemd voor bedrijfsruimte en de overige 5 ha voor kantoorruimte. Het terrein is gesitueerd nabij het transferium en de ambitie is om Harselaar Centraal als Poort van de Randstad op de kaart te zetten. Er is reeds een beeldkwaliteitplan opgesteld voor Harselaar Centraal met als titel: "Uitstraling en diversiteit in de werkomgeving". Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het gaat hierbij om het gebied dat begrensd wordt door de Baron van Nagellstraat, het spoor, de Industrieweg en de Harselaarseweg.

Bedrijventerrein Kootwijkerbroek

Ten westen van de huidige kern van Kootwijkerbroek wordt binnenkort gestart met de uitgifte van 7 hectare bedrijventerrein. In eerste instantie zal dit terrein gericht zijn op lokaal gebonden bedrijven. De planning van de start uitgifte is eind 2008.

2.5

BELEIDSKADERS

2.5.1

NATIONAAL BELEID

Nota Ruimte

In het kader van de nieuwe sturingsfilosofie van de Nota Ruimte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' neemt de invloed van lokale en regionale overheden met betrekking tot bedrijventerreinen toe. Enerzijds heeft het rijk een duidelijke keuze gemaakt voor specifiek beleid gericht op circa 50 Topprojecten. Anderzijds hanteert het rijk een generiek beleid, waarbij voor regio's en gemeenten perspectieven voor toekomstige economische ontwikkeling worden geschetst. De uitwerking hiervan is primair een zaak van lokale en regionale overheden samen met het bedrijfsleven. Om voldoende werkgelegenheid voor de beroepsbevolking te creëren dienen lokale en regionale overheden te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van de economische inrichting van een gebied. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke ruimte, maar ook om ruimte van de juiste kwaliteit op de juiste plaats.

Pieken in de delta

De Rijksnota 'Pieken in de delta' identificeert regionale kansen voor economische ontwikkeling in Nederland. Het centrale uitgangspunt in Pieken in de Delta is dat het Rijk gebiedsspecifieke economische ontwikkelingen van nationaal belang verder wil brengen, door deze ontwikkelingen te stimuleren en knelpunten weg te nemen. Zo is Oost-Nederland met de pijlers Food, Health en Technology aangemerkt als innovatieregio. In dit kader wordt het samenwerkingsverband tussen Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV), mede vanwege deze potenties en in relatie tot het KAN betiteld als economisch kerngebied. Barneveld kan hier op aansluiten op basis van haar kennis op het gebied van poultry en food en de sterke Barneveldse sector op het gebied van transport en distributie.

Werklandschappen

In 2006 stelt de VROM-raad met de publicatie 'Werklandschappen' een omslag van het beleid voor ten aanzien van bedrijventerreinen. Er dient meer aandacht te komen voor bestaande bedrijventerreinen. De nadruk ligt volgens de raad teveel op de fysieke ruimte (hectares) en minder op kwaliteit. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan de economische waarde van bedrijventerreinen vergroten. Er is behoefte aan een vraaggerichte benadering die een meer gedifferentieerde behoefte centraal stelt. Differentiatie kan onder meer ontstaan via functiemenging. Door de specifieke, lokale kwaliteiten in te zetten en de eigen identiteit te behouden kan een aantrekkelijke, gedifferentieerde regio ontstaan.

2.5.2

PROVINCIAAL BELEID

Streekplan Gelderland

Volgens het streekplan van de provincie Gelderland zijn economie, mobiliteit en kwaliteit van de leefomgeving centrale elementen in het locatiebeleid. De locatiekeuze is het resultaat van een afweging tussen economie (behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven), bereikbaarheid (ontsluitingsmogelijkheden van locaties) en leefbaarheid (ruimtelijke- en milieukwaliteiten). Van essentieel belang daarbij is dat het mobiliteitsprofiel van de te vestigen (gevestigde) bedrijven, voorzieningen en instellingen overeenkomt met het mobiliteitsprofiel van de betreffende locatie / knooppunt.

In het streekplan erkent de provincie de strategische ligging van de Valleiregio als een eerste ring op de overgang van de Randstad naar het oostelijk landsdeel. Gunstig gelegen aan het oost-west georiënteerde hoofdsnelwegen- (A28, A1, A12) en spoorwegennet is de regio een aantrekkelijk vestigingsplaats voor wonen en werken. Voor Barneveld erkent het Streekplan de nauwe relatie met WERV ten aanzien van woon- en werkmilieus (onder andere 'Food-Valley') die complementair zijn aan de milieus die in Ede en Wageningen worden geboden. De combinatie van autosnelweg (A30) en spoor (Valleilijn) maken Barneveld tot een aantrekkelijk vestigingsmilieu. Tegen deze achtergrond wijst de provincie Barneveld aan als vestigingsplek voor regionale bedrijvigheid.

Maak het in Gelderland

De ambitie ten aanzien van bedrijventerreinen is in het sociaaleconomische beleidsdocument 'Maak het in Gelderland' opgenomen. De ambitie luidt het creëren van een optimale bedrijfsomgeving, die duurzaam is, voldoende speelruimte biedt aan ondernemers en lokaal, regionaal en (inter)nationaal voorzien is van betrouwbare netwerken voor het verkeer van personen, goederen en informatie.

Centraal hierbij staat:

1. revitalisering van bedrijventerreinen en bedrijfscomplexen;
2. betrouwbare fysieke en digitale bereikbaarheid;
3. efficiënt en duurzaam parkmanagement;
4. integrale gebiedsontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat een substantieel deel van de Gelderse bedrijventerreinen is verouderd. Vanwege de conjuncturele teruggang is de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen de afgelopen jaren achtergebleven op de planning. Van belang is het om de groeiende vraag naar bedrijfsruimte te accommoderen door zoveel mogelijk bestaande terreinen op te knappen en -waar noodzakelijk- nieuwe terreinen toe te voegen.

Hedenmorgen & Gelderland in Vier Bedrijven

In Hedenmorgen presenteert de provincie Gelderland economische toekomstscenario's tot 2040. Elk scenario heeft een specifieke ontwikkeling op het gebied van de internationale situatie, demografische en economische trends, sociaalculturele factoren en technologische ontwikkeling. Er zijn vier varianten uitgewerkt waarbij is gevarieerd met de mate waarin internationale samenwerking tot stand komt en de mate waarin marktwerking de vrije hand krijgt.

In Global Economy (GE) wordt uitgegaan van een terugtrekkende overheid en meer privatisering. De uitbreiding van de EU verloopt succesvol en er ontstaat één Europese markt. Op mondiale schaal wordt handelsliberalisatie doorgevoerd hetgeen bevorderlijk is voor de economische groei en de werkgelegenheid.

In Transatlantic Market (TM) richt de EU zich op de VS waardoor een zekere trans-Atlantische economische integratie tot stand komt. De economie wordt competitiever en flexibeler en gaat op de Amerikaanse lijken. Ook in dit scenario is de economische groei behoorlijk hoog.

In Strong Europe (SE) verloopt de Europese integratie succesvol, zowel politiek als economisch. Het sterke Europa ontwikkelt zich tot één van de supermachten in de wereld. Sociale cohesie en spreiding van welvaart staan hoog in het vaandel. Kenmerkend voor dit scenario is het gematigde ontwikkelingspatroon. De uitkomsten neigen naar het gemiddelde van alle scenario's.

In Regional Communities (RC) zijn de Europese landen niet in staat om de welvaartsstaat te moderniseren en worden de problemen niet opgelost. Bovendien raakt de wereld gefragmenteerd in een aantal handelsblokken. Door dit alles komt de economische groei onder druk te staan. Het gevolg is dat de werkgelegenheid structureel daalt.

Bovenstaande scenario's zijn door de provincie Gelderland gebruikt om de behoefte aan bedrijventerreinen in te schatten. Dit is opgenomen in de rapportage Gelderland in vier Bedrijven.

2.5.3

REGIONAAL BELEID

Het Economisch Platform Valleiregio (EPV) is een nauwe samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven in het westelijk deel van de provincie Gelderland en het zuidoostelijk deel van Utrecht. De grootste gemeenten in de regio zijn Wageningen, Ede, Veenendaal en Barneveld. In opdracht van het EPV is een regionale bedrijventerreinvisie opgesteld.

Deze visie geeft inzicht in de toekomstige vraag naar en het (geplande) aanbod van bedrijventerreinen en heeft naast een kwantitatieve (aantal hectares), vooral een kwalitatieve insteek (voor welke bedrijven en welke terreintypen). De visie pleit voor een goede regionale afstemming tussen de verschillende gemeenten in het gebied. Er liggen voldoende plannen voor nieuwe bedrijventerreinen op de plank, maar het ontbreekt tot op heden aan afstemming ten aanzien van fasering en profilering van deze plannen. Tegelijk biedt de Valleiregio vanwege haar centrale ligging, infrastructuur (A12- A30-A1) en samenstelling van de beroepsbevolking prima kansen voor een sterke regionale ontwikkeling, bijvoorbeeld op het gebied van logistiek en food. De visie stelt een regionale ambitie voor en geeft aanbevelingen voor een inhoudelijke en organisatorische verdieping van de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Het thema Bedrijventerreinen staat daarmee op de regionale agenda.

2.5.4

GEMEENTELIJK BELEID

Kansen voor de Toekomst

Deze nota gaat over het economische beleid van de gemeente Barneveld tot 2015. Twee centrale ambities bepalen het einddoel van deze nota. Deze nota schetst voor de langere termijn een integraal economisch beleidsplan. In de voorbereiding van de nota hebben belanghebbenden hun visie kunnen geven en heeft een workshop met het bedrijfsleven plaatsgevonden. De gemeente Barneveld kiest voor een aantal kernsectoren. Voor bedrijventerreinen wordt ingezet op die sectoren die hebben bewezen goed te presteren of waarvan veel wordt verwacht in de toekomst (agro-industrie, transport en logistiek, commerciële dienstverlening).

Actieplan Barneveld

In 2006 is het Economisch Actieplan Barneveld afgerond. Het plan omvat een brede uiteenzetting van alle kansen en bedreigingen voor de Barneveldse economie. Het actieplan is voor en met de ondernemers geschreven en is goed ontvangen door het bedrijfsleven in Barneveld.

De vier grootste uitdagingen in het actieplan zijn: de positie in de Vallei, kennis en innovatie, daadkracht en samenwerking. Barneveld moet zich ontwikkelen als een zelfbewuste specialist en groeien in de sectoren food, logistiek en toerisme. Revitalisering, meer ambtelijke capaciteit op de afdeling Economische Zaken, een goed startersbeleid en een deltaplan voor infrastructuur en bedrijventerreinen zijn de belangrijkste aanbevelingen. De Kamer van Koophandel was hierbij actief betrokken.

HOOFDSTUK

3

Lokale (endogene)
vraag

3.1

INLEIDING

De endogene vraag is berekend door middel van de bedrijvenconsultatiemethode. Dit is vormgegeven door een enquête te houden onder alle bedrijven in de gemeente Barneveld. Met uitzondering van agrarische bedrijven, horeca en niet-zakelijke dienstverlening (overheid, onderwijs, gezondheidszorg). Nieuwe bedrijventerreinen zijn doorgaans niet bestemd voor deze sectoren. Agrarische bedrijven zijn aangewezen op landbouwgebieden buiten de bebouwde kom. De activiteiten van niet-zakelijke dienstverlening zijn gericht op burgers. Bij hun locatiekeuze spelen geen commerciële overwegingen maar zij moeten dicht bij hun doelgroep zijn gevestigd in de bebouwde kom. Daarnaast zijn holdings verwijderd en is de lijst geschoond op dubbelingen.

In totaal zijn 2.154 bedrijven aangeschreven waarvan 548 hebben deelgenomen. Dit is een respons van 26%. Een goede score voor een bedrijvenenquête; een teken dat het thema 'leeft' onder ondernemers. Bovendien zijn de uitkomsten op gemeenteniveau representatief. Een uitgebreide onderzoeksverantwoording wordt opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 zijn alle enquête-uitkomsten uitgewerkt naar deelgebied en in bijlage 3 zijn de antwoorden op open vragen opgenomen.

3.2

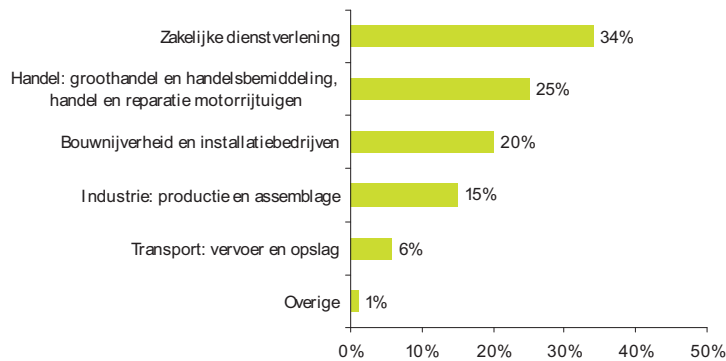
KENMERKEN BEDRIJVEN***Hoofdactiviteit***

Meer dan een derde (34 procent) van de bedrijven uit het onderzoek is actief in de zakelijke dienstverlening, een kwart houdt zich bezig met diverse vormen van handel (onder andere groothandel en handelsbemiddeling), een op de vijf zit in de bouwnijverheid.²

² Omdat een aantal bedrijfssectoren (landbouw, niet-zakelijke dienstverlening) buiten het enquêteonderzoek is gehouden wijken de verhoudingen af van afb. 2.1

Afbeelding 3.1

Hoofdactiviteit bedrijf

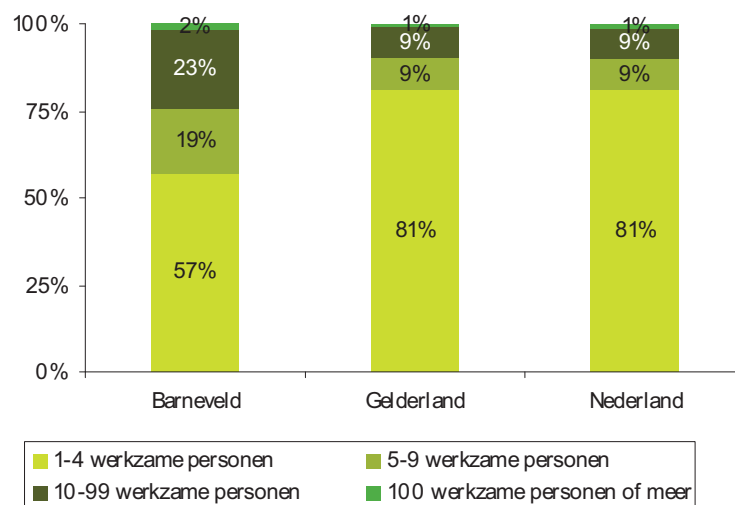
**Bedrijfsgrootte**

Het grootste deel (57 procent) van de bedrijven uit het onderzoek heeft vier werkzame personen of minder, 19 procent 5 tot 10 werkzame personen, 23 procent 10 tot 100 werkzame personen en 18 procent 100 of meer werkzame personen (figuur 3.2). In vergelijking met de provincie Gelderland en landelijke cijfers zijn de bedrijven in Barneveld gemiddeld genomen groter qua werkzame personen.³

Naar locatie zijn de (middel)grote bedrijven (10 of meer medewerkers) vooral gevestigd op een van de vier bedrijventerreinen in Barneveld en de kleinere bedrijven meer in de kleine kernen en de bebouwde kom (zie bijlage 2).

Afbeelding 3.2

Aantal werkzame personen

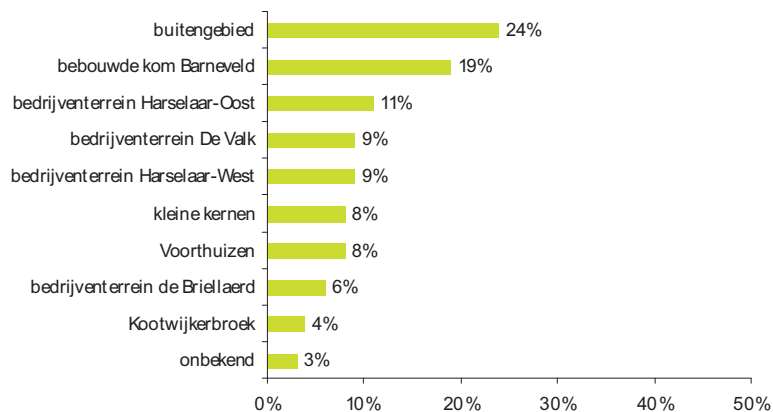
**Spreiding bedrijven over gemeente**

Bijna een kwart (24 procent) van de bedrijven uit het onderzoek bevindt zich in het buitengebied van de gemeente, bijna een vijfde is gelokaliseerd binnen de bebouwde kom van Barneveld. Meer dan eenderde (35 procent) van de bedrijven ligt op een van de vier bedrijventerreinen van Barneveld. De rest is verspreid over de overige kernen (figuur 3.3): Voorthuizen, Kootwijkerbroek en kleine kernen (Terschuur, Zwarteboek, De Glind, Garderen, Stroe, Kootwijk).

³ De cijfers zijn niet exact vergelijkbaar aangezien niet alle ondernemers in Barneveld onderdeel uitmaakten van het onderzoek

Afbeelding 3.3

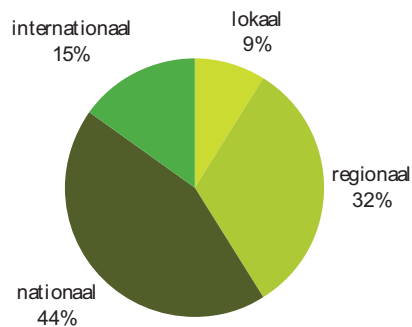
Vestigingsplaats bedrijf

**Meeste bedrijven bovenregionaal georiënteerd**

De meeste bedrijven (59 procent) uit het onderzoek opereren bovenregionaal, waarvan 44 procent binnen Nederland en 15 procent internationaal. Ongeveer een derde (32 procent) heeft de regio als voornaamste afzetgebied en 9 procent richt zich alleen op de lokale markt (figuur 3.4).

Afbeelding 3.4

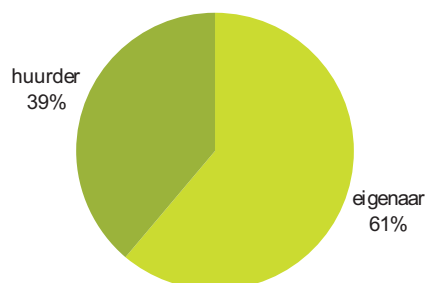
Marktorientatie

**Huidige bedrijfslocatie**

De meeste bedrijven (61 procent) uit het onderzoek zijn zelf eigenaar van hun bedrijfsruimte, de rest (39%) huurt.

Afbeelding 3.5

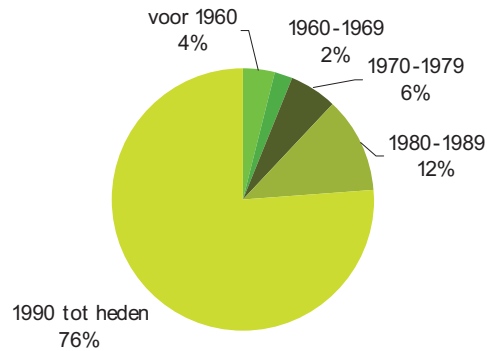
Eigenaar of huurder van bedrijfsruimte?



De meeste bedrijven (76 procent) uit het onderzoek zijn na 1990 naar de huidige bedrijfslocatie verhuisd / gekomen. Een op de acht (12 procent) is in de jaren '80 op de huidige locatie terechtgekomen en hetzelfde percentage al voor 1980 (figuur 3.6).

Afbeelding 3.6

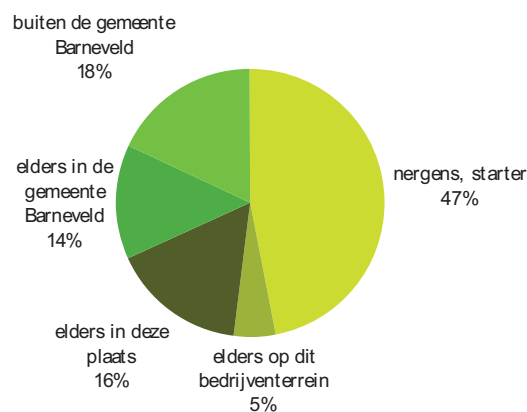
Vestigingsjaar op huidige
locatie



Bijna de helft van de bedrijven (47 procent) uit het onderzoek heeft zich vanuit een oprichtingspositie in de gemeente Barneveld gevestigd, iets meer dan eenderde (35 procent) was eerst elders in de gemeente gevestigd en de resterende 18 procent kwam van buiten.

Afbeelding 3.7

Vorige vestigingsplaats

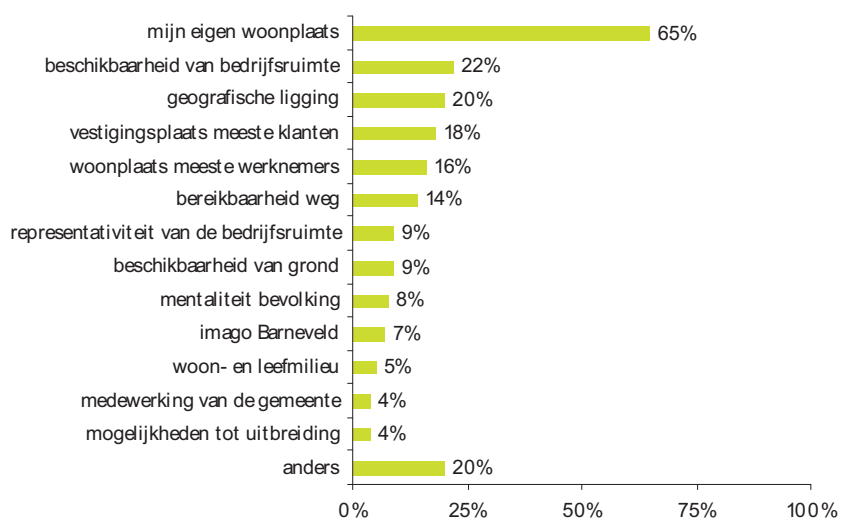
***Eigen woonplaats veelal bepalend voor vestigingslocatie van het bedrijf***

De eigen woonplaats is voor veel ondernemers (65%) bepalend voor de vestigingsplaats van het bedrijf. Men heeft een locatie gezocht die op relatief korte afstand van de eigen woning ligt. Ook uit de verhuismotieven (afb. 3.10 en 3.14) en eisen ten aanzien van de nieuwe vestigingsplaats blijkt de eigen woonplaats belangrijk te zijn bij de keuzes die worden gemaakt bij verplaatsing van het bedrijf. Het is dus ook belangrijk een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor ondernemers.

Op flinke afstand volgt beschikbaarheid van de bedrijfsruimte (22 procent) als hoofdreden, in een op de vijf gevallen is de geografische ligging een belangrijke reden. Ook het zich in de buurt van het bedrijf bevinden van klanten (18 procent) en de woonplaats van de medewerkers (16 procent) worden nog relatief vaak genoemd. Motieven als de representativiteit van het bedrijf, de mentaliteit van de bevolking en het imago van Barneveld worden niet vaak genoemd. Onder anders (20 procent) zijn onder andere genoemd: grondprijzen, aanwezige voorzieningen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Afbeelding 3.8

Hoofdrede(nen) voor vestiging
 bedrijf op de huidige locatie
*Meerdere antwoorden
 mogelijk*



* antwoorden bij 'anders, nl...' zijn opgenomen in bijlage 3

3.3

KWANTITATIEVE BEHOEFTE (ENDOGEEN)

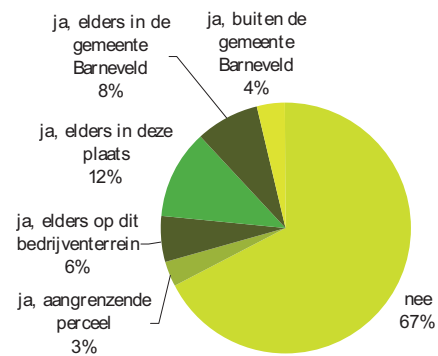
3.3.1

VERHUISPLANNEN

Ongeveer eenderde van de bedrijven is voornemens het bedrijf uit te breiden dan wel te verplaatsen buiten het huidige bedrijfsperceel. Hiervan wil 3% uitbreiden op het aangrenzende perceel en 30% wil daadwerkelijk (delen van) het bedrijf verplaatsen of uitbreiden op een andere locatie, waarvan de meeste (26% 'blijvers') in de gemeente gevestigd willen blijven en een klein deel (4% 'vertrekkers') uit de gemeente wil vertrekken. In absolute aantallen bedraagt het aantal 'blijvers' uit het onderzoek 160 bedrijven en er zijn 20 vertrekkers.

Afbeelding 3.9

Plannen voor verplaatsing of uitbreiding bedrijf buiten huidige perceel



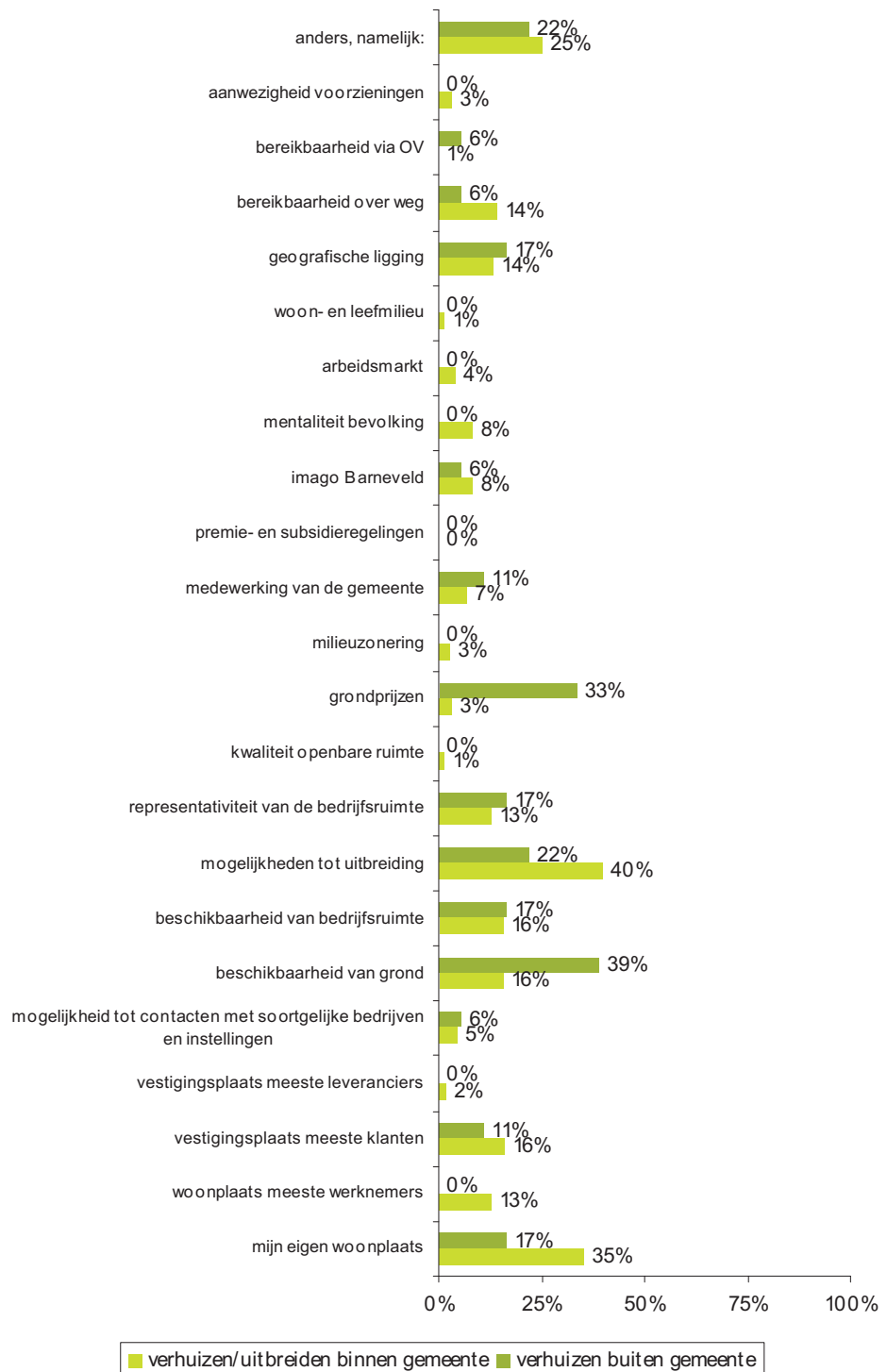
In figuur 3.10 zijn de hoofdredenen weergegeven die door ondernemers zijn genoemd voor uitbreiding / verplaatsing. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen bedrijven die in gemeente Barneveld willen blijven en bedrijven die willen vertrekken. Het zijn dus zowel push als pull-factoren.

Voor de 'blijvers' zijn de mogelijkheid voor uitbreiding (40%) en de eigen woonplaats (35%) reden om wel te verhuizen c.q. uit te breiden maar dit binnen de gemeente te doen. Ook uit de motieven voor vestiging van het bedrijf op de huidige locatie (afb. 3.8) blijkt dat de eigen woonplaats belangrijk is geweest bij de keuzes die zijn gemaakt bij verplaatsing van het bedrijf. Het is dus ook belangrijk een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor ondernemers. Veel genoemd bij de categorie 'anders, namelijk...' (25%) zijn de scheiding van wonen en werken en de wens van een eigen pand. Voor de vertrekkers is de beschikbaarheid van grond (39%) een hoofdreden om de gemeente Barneveld te verlaten. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de gestagneerde uitgifte in de afgelopen jaren. Een andere veelgenoemde categorie voor vertrekkers zijn de grondprijzen (33%).

Afbeelding 3.10

Hoofdredeenen voor verplaatsen
of uitbreiden

Meerdere antwoorden
mogelijk

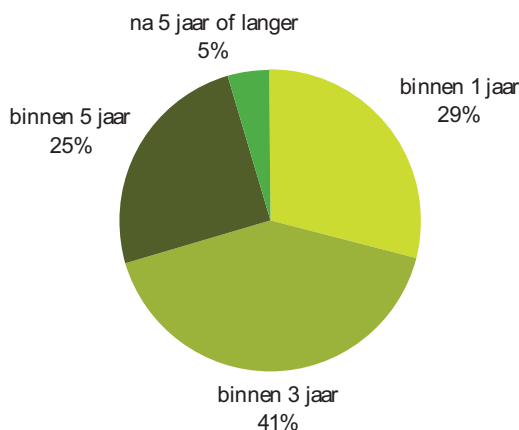


* antwoorden bij 'anders, nl...' zijn opgenomen in bijlage 3

De bedrijven die plannen hebben voor verplaatsing / uitbreiding willen snel handelen. Circa 95% wil binnen vijf jaar verhuizen.⁴ Dit geeft aan dat er veel bedrijven zijn die willen verhuizen maar noodgedwongen zijn blijven zitten door gebrek aan geschikte bedrijfslocatie. Onder meer door de geringe uitgifte.

Afbeelding 3.11

Termijn voor verplaatsen of uitbreiden



Ongeveer 20% van de 'blijvers' zal Barneveld verlaten als er geen locatie vrijkomt die voldoet aan de gewenste voorwaarden. Gezien de hierboven gesignaleerde urgentie zal hier niet lang mee worden gewacht.

Circa 24% blijft wachten tot er een geschikt bedrijfslocatie / -gebouw vrijkomt, 18% blijft gevestigd op de huidige locatie en 30% stelt zijn eisen bij maar wil wel in Barneveld blijven.

Afbeelding 3.12

Substitutie verhuisplannen
(=aanpassing wensen indien niet beschikbaar komen
gewenste locatie)

	verhuizen/ uitbreiden binnen gemeente	verhuizen buiten gemeente
Nee, ik ga het bedrijf niet verplaatsen c.q. uitbreiden op een andere bedrijfslocatie / -gebouw	6%	17%
Nee, ik blijf wachten op een geschikte bedrijfslocatie/-gebouw	24%	25%
Nee, ik ga mijn huidige bedrijfsgebouw/-locatie verbouwen/aanpassen aan mijn wensen	12%	0%
Ja, ik ga zoeken op een andere locatie in mijn plaats	16%	8%
Ja, ik ga zoeken in een andere plaats in gemeente Barneveld	9%	0%
Ja, ik ga zoeken in een andere plaats binnen de Valleiregio	16%	25%
Ja, ik ga zoeken in een andere plaats buiten de Valleiregio	4%	8%
Ja, ik ga zoeken een bestaand bedrijventerrein i.p.v. nieuw anders, namelijk:...	5%	0%
TOTAAL	100%	100%

- antwoorden bij 'anders, nl...' zijn opgenomen in bijlage 3

⁴ Wij zien vijf jaar als maximale tijdshorizont voor verhuisplannen. De bedrijven die niet binnen vijf jaar willen verhuizen zijn in de behoefteberekeningen dan ook buiten beschouwing gelaten.

3.3.2

AANBOD

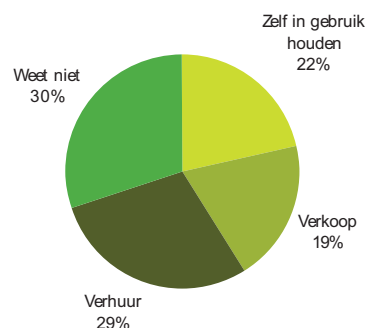
Als gevolg van binnengemeentelijke verhuizingen zullen locaties vrijkomen. We hebben de vrijkomende bedrijventerreinen gekwantificeerd in drie varianten:

- **Minimum.** In deze variant zijn de uitkomsten uit de enquête 1-op-1 vertaald in het aantal vrijkomende hectares. Het uitgangspunt is dat alle bedrijven in gemeente Barneveld die verhuisplannen zitten hebben gereageerd. Het is derhalve vrij zeker dat deze percelen vrijkomen binnen vijf jaar als vraag geëffectueerd kan worden. Oftewel het 'harde aanbod'.
- **Maximum.** In deze variant is het aantal vrijkomende hectares dat in de enquête is gemeten, opgehoogd met behulp van een vermenigvuldigingsfactor. Deze is samengesteld op basis van een vergelijking van de respons met de bekende populatie (= totaal aantal bedrijven). Met behulp van deze methode kan tevens ondervertegenwoordiging en oververtegenwoordiging van sectoren en bedrijfsgrootte worden gecorrigeerd. In deze aanpak is het zeer waarschijnlijk dat het aantal verhuizende bedrijven wordt overschat. Dit omdat aannemelijk is dat de enquêterespons onder bedrijven die willen uitbreiden / verplaatsen groter is dan onder bedrijven die geen plannen hebben.
- **Medium.** Hierboven is geschetst dat de uitgangspunten in de maximumvariant nogal wat onzekerheden met zich meebrengen. Daarom is een tussenvariant opgesteld. Van de 548 bedrijven die hebben deelgenomen, willen 160 binnen vijf jaar verhuizen naar c.q. uitbreiden op een andere locatie. Dit is 7,4% van het totaal aantal bedrijven in Barneveld (2.154). Van de non-respons (1.606 bedrijven) weten we niet of er verhuisplannen maar het is waarschijnlijk dat de verhuigeneigdheid minder groot is omdat deze groep minder belang heeft bij een behoefte-enquête. In de tussenvariant gaan we er van uit dat de verhuisplannen in de non-respons de helft is van de verhuigeneigdheid in de respons, dus 3,7% (oftewel 80 bedrijven).

Ongeveer de helft van de vrijkomende locaties komen daadwerkelijk beschikbaar voor de markt, hetzij door verkoop (19%), hetzij door verhuur (29%). Van de overige locaties blijft een deel (22%) in gebruik bij de huidige gebruiker. De overige 30% weet nog niet wat de plannen zijn voor de vrijkomende locatie.

Afbeelding 3.13

Bestemming vrijkomende
locatie



Oppervlakte vrijkomend perceel

Voor de berekening van het aanbod is een maximum verhuistermijn van 5 jaar aangehouden en de percelen die bedrijven 'zelf in gebruik houden' (zie afb. 3.13) buiten beschouwing gelaten.

Totaal oppervlakte vrijkomende percelen 2008-2013:

- Minimum: 430.000 m² (43 ha);
- Maximum: 984.000 m² (98 ha);
- Medium: 646.000 m² (65 ha).

Het aanbod dat vrijkomt bij vertrek is hierin niet meegenomen. Dit maakt onderdeel uit van de exogene behoeftebepaling.

3.3.3**VRAAG**

Voor de vraagbepaling zijn eveneens drie varianten doorgerekend volgens de uitgangspunten in paragraaf 3.3.2.

Oppervlakte gewenst perceel

Voor de berekening van het aanbod is een maximum verhuistermijn van 5 jaar aangehouden.

Totaal oppervlakte gewenste percelen 2008-2013:

- Minimum: 795.000 m² (80 ha);
- Maximum: 1.813.000 m² (181 ha);
- Medium: 1.195.000 m² (120 ha).

3.4**SALDO ENDOGENE VRAAG**

Het saldo van vraag en aanbod noemen wij de behoefte aan extra bedrijventerrein. Het betreft de behoefte aan eigen terrein (netto-behoefte).

Totaal oppervlakte netto-behoefte extra bedrijventerrein (vraag - / - aanbod) 2008-2013 in drie varianten:

- Minimum: 365.000 m² (37 ha);
- Maximum: 829.000 m² (83 ha);
- Medium: 549.000 m² (55 ha).

3.5**KWALITATIEVE VRAAG**

In deze paragraaf wordt de endogene vraag nader uitgewerkt in kwalitatieve aspecten. In afbeelding 3.14 een overzicht van de eisen waaraan het gewenste bedrijventerrein en/of directe omgeving van de bedrijfslocatie moet voldoen. Hierbij is onderscheid naar 'blijvers' en 'vertrekkers' uit de gemeente.

Voor bedrijven die willen verhuizen en/of uitbreiden binnen gemeente Barneveld zijn de belangrijkste eisen:

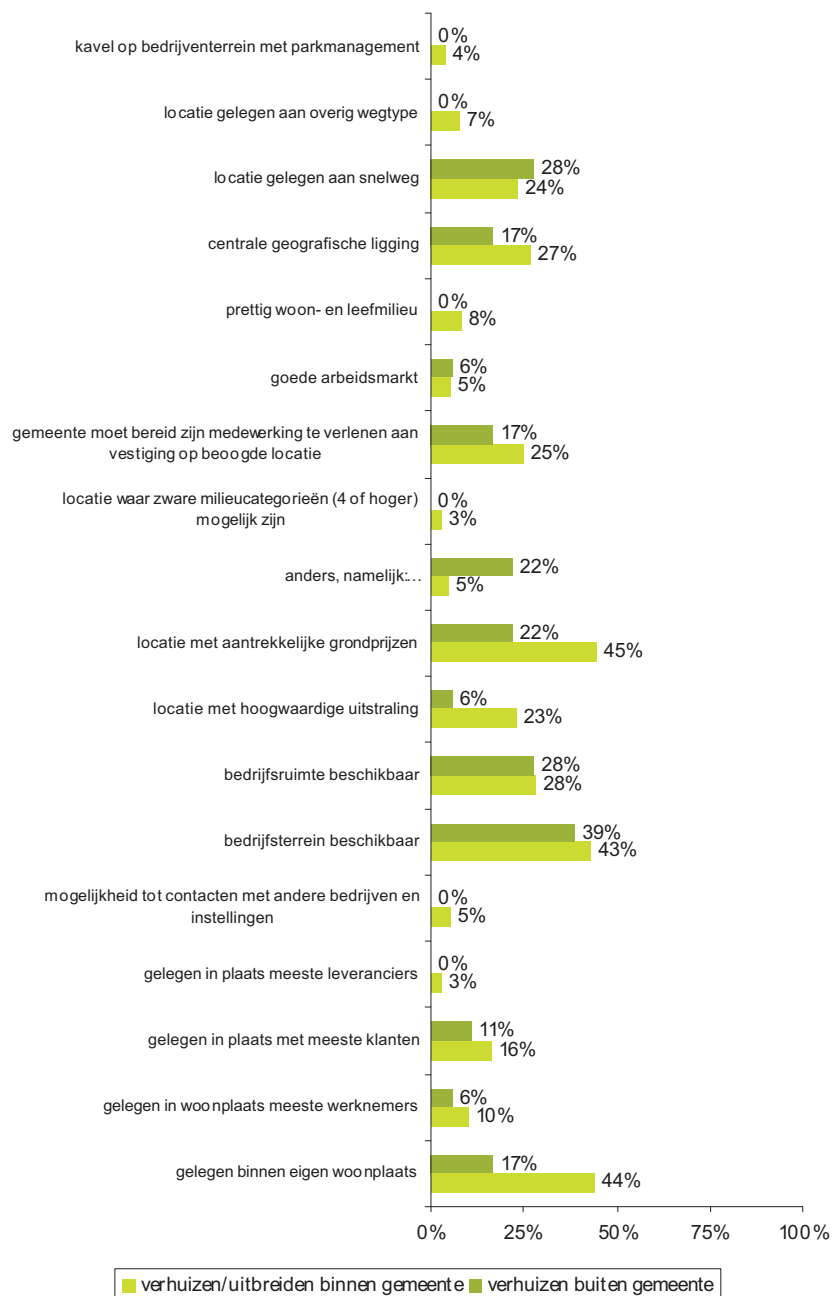
- Locatie met aantrekkelijke grondprijzen (45%);
- Gelegen binnen eigen woonplaats (44%); de woonplaats van de meeste werknemers speelt in veel mindere mate een rol (10%);

- Beschikbaarheid bedrijventerrein (43%) en bedrijfsruimte (28%);
- Medewerking gemeente (25%);
- Ligging en uitstraling (o.a. centrale geografische ligging 27%; ligging aan snelweg 24%; locatie met hoogwaardige uitstraling 23%).

Ook uit de motieven voor vestiging van het bedrijf op de huidige locatie (afb. 3.8) blijkt dat de eigen woonplaats belangrijk is geweest bij de keuzes die zijn gemaakt bij verplaatsing van het bedrijf. Het is dus ook belangrijk een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor ondernemers.

Afbeelding 3.14

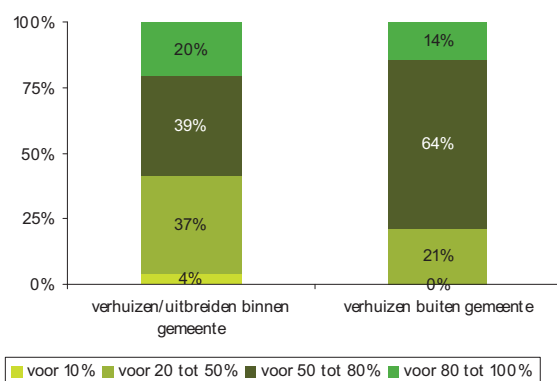
Eisen aan bedrijventerrein en/of
directe omgeving
bedrijfslocatie
Meerdere antwoorden
mogelijk



Uit bovenstaande afbeelding is het belang van aantrekkelijke grondprijzen reeds geschetst. Vervolgens is ondernemers gevraagd in welke mate grondprijzen hun locatiekeuze bepalen. Voor 59% van de bedrijven met verhuisplannen spelen de grondprijzen een belangrijke rol (voor meer dan 50% bepalend voor locatiekeuze). In afb. 3.15 is dit nader uitgewerkt.

Afbeelding 3.15

Belang grondprijs voor
locatiekeuze



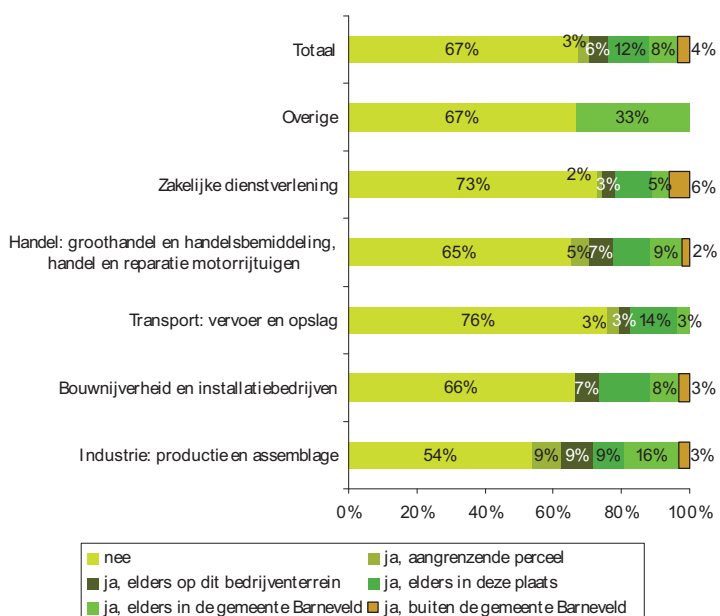
Vraag per bedrijfssector

In de sector industrie is het aantal bedrijven met verhuisplannen het grootst. In absolute zin bedraagt het aantal bedrijven met verhuisplannen per sector in de minimum variant:

- Industrie: 32 bedrijven;
- Bouwnijverheid: 34 bedrijven;
- Transport: 8 bedrijven;
- Handel: 44 bedrijven;
- Zakelijke dienstverlening: 41 bedrijven;
- Overige: 1 bedrijf.

Afbeelding 3.16

Verhuisplannen per
bedrijfssector



Het gemiddelde gevraagde oppervlakte van percelen bedraagt:

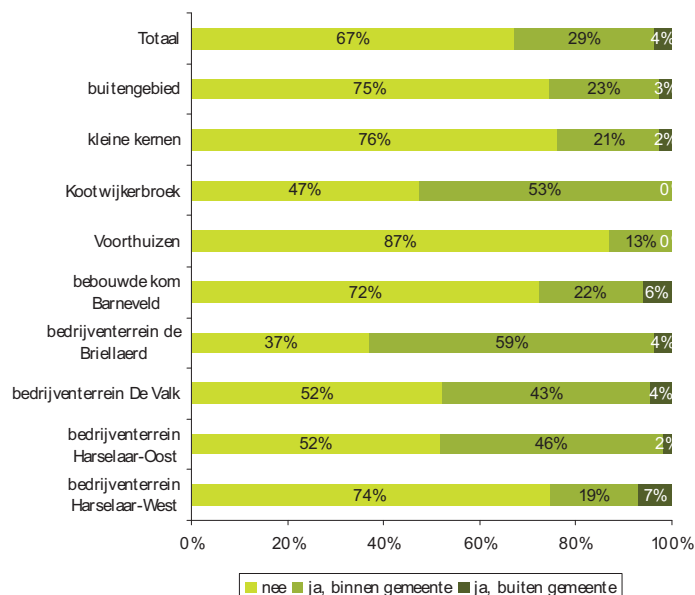
- Industrie 5.000 m²;
- Bouwnijverheid 4.000 m²;
- Transport 17.350 m²;
- Handel 3.750 m²;
- Zakelijke dienstverlening 2.100 m²;
- Overige 500 m².

Herkomst endogene vraag

De verhuiscapaciteit is het grootst op De Briellaerd en in Kootwijkerbroek. Meer dan de helft van de bedrijven wil verkassen. De oriëntatie op een locatie buiten gemeente Barneveld is het grootst op Harselaar-West. Het totaal aantal bedrijven dat op dit bedrijventerrein wil verhuizen is echter relatief klein.

Afbeelding 3.17

Verhuisplannen per
bedrijfssector



In absolute bedraagt het aantal bedrijven met verhuisplannen volgens de minimum variant:

- bedrijventerrein Harselaar-West: 9 bedrijven;
- bedrijventerrein Harselaar-Oost: 26 bedrijven;
- bedrijventerrein De Valk: 22 bedrijven;
- bedrijventerrein de Briellaerd: 18 bedrijven;
- bebouwde kom Barneveld: 25 bedrijven;
- Voorthuizen: 6 bedrijven;
- Kootwijkerbroek: 11 bedrijven;
- kleine kernen: 10 bedrijven;
- buitengebied: 19 bedrijven;
- overig: 4 bedrijven.

Niet al deze locaties zullen vrijkomen voor nieuwe bedrijven aangezien een deel van de bedrijven de huidige locatie aanhouden.

De totale oppervlakte die bij realisering van de verhuisplannen vrijkomt, bedraagt minimaal 43 ha. Dit onderdeel is uitgewerkt in par. 3.3.2.

3.6

BEOORDELING BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beoordeling van de bedrijventerreinen door de respondenten. Onder meer de bereikbaarheid, veiligheid en representativiteit van het bedrijventerrein en de omgeving worden besproken.

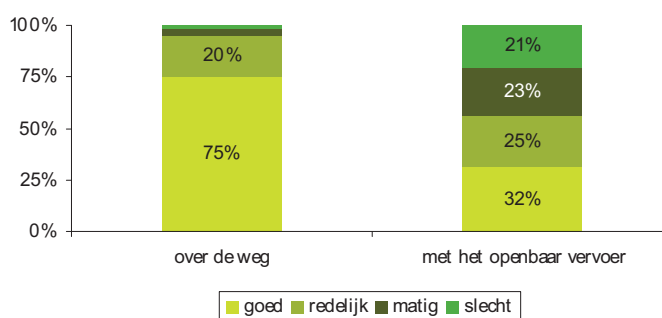
Bereikbaarheid over de weg is goed

Driekwart van de respondenten beoordeelt de bereikbaarheid van het eigen bedrijf over de weg als goed, 20 procent als redelijk. Slechts 5 procent vindt de bereikbaarheid matig of slecht. Over de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is men minder eenduidig; bijna 60 procent beoordeelt deze bereikbaarheid als redelijk tot goed, de overige circa 40 procent is echter minder tevreden (figuur 9).

Naar locatie valt op dat vestigers in Voorthuizen de bereikbaarheid met het openbaar vervoer het beste vinden (51 procent goed) en vestigers op bedrijventerrein de Briellaerd met 7 procent goed een duidelijk het minst. De waardering van de bereikbaarheid over de weg varieert tussen de 87 procent (de Briellaerd) en 70 procent (het buitengebied). De Briellaerd ligt direct langs de snelweg, waardoor de twee 'extreme' waarden goed te verklaren zijn.

Afbeelding 3.18

Oordeel over bereikbaarheid
bedrijf over de weg en met OV



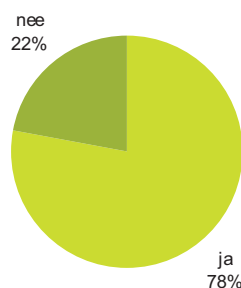
Ruim driekwart vindt bewegwijzering voldoende

De meeste respondenten (78 procent) zijn van mening dat de bewegwijzering naar het eigen bedrijf voldoende is. Van de 22 procent die de bewegwijzering als onvoldoende beschouwd vindt 8 procent dat dit buiten het bedrijventerrein het geval is, eveneens 8 procent op het bedrijventerrein zelf en 6 procent beide.

Naar vestigingslocatie zijn de meningen over de bewegwijzering verdeeld: respondenten die in Barneveld of Voorthuizen zijn gevestigd zijn vrijwel allemaal positief (respectievelijk 94 en 92 procent), terwijl dit op bedrijventerrein de Briellaerd minder dan de helft is (45 procent).

Afbeelding 3.19

Oordeel over bewegwijzering
naar bedrijf

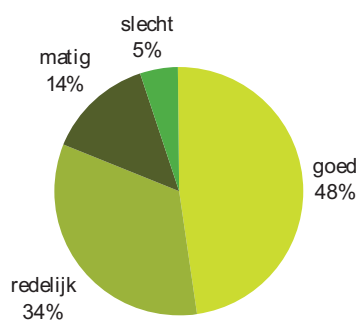


Ook de verkeersveiligheid in de buurt van het bedrijf wordt door het merendeel van de respondenten (82 procent) als redelijk tot goed bestempeld. Bijna de helft is zeer tevreden (48 procent goed), slechts 5 procent beoordeelt de verkeersveiligheid als slecht.

Naar locatie zijn de verschillen groot: bedrijven uit Voorthuizen en op de Briellaert zijn in (bijna) zeven op de tien gevallen van mening dat de verkeersveiligheid goed is, bedrijven die op de Harselaar-Oost en -West gevestigd zijn, oordelen een stuk minder positief (31 en 28 procent goed).

Afbeelding 3.20

Oordeel over verkeersveiligheid
in omgeving bedrijfslocatie

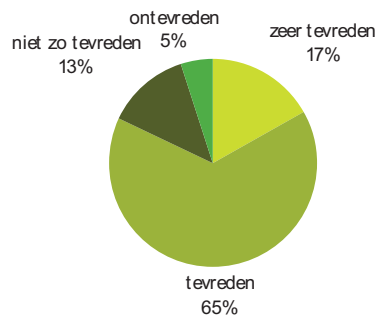
***Viervijfde tevreden over inrichting directe omgeving***

Meer dan viervijfde (82 procent) van de respondenten is (zeer) tevreden over de inrichting van de directe omgeving van de bedrijfslocatie, 18 procent is (niet zo) tevreden. Uitgesplitst naar de specifieke locaties zijn respondenten die in Voorthuizen, het buitengebied of op de Briellaerd gevestigd zijn het meest tevreden.

Gevestigden op de terreinen Harselaar-West en De Valk zijn het minst tevreden over de inrichting van de directe bedrijfsomgeving.

Afbeelding 3.21

Oordeel over directe inrichting
bedrijfsomgeving

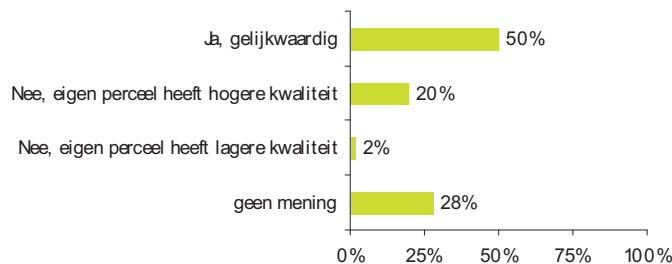


De helft van de respondenten vindt dat de inrichting van de omgeving gelijkwaardig is aan de inrichting van het eigen perceel of pand, bijna een kwart (22 procent) vindt het eigen perceel beter en een vrij groot deel (28 procent) heeft geen mening. Waarschijnlijk hadden deze respondenten moeite met de vergelijking tussen de directe omgeving van het bedrijfspand en het pand zelf.

Naar locatie valt op dat met name bedrijven die op de Harselaar-West gevestigd zijn het eigen perceel als beter beschouwen dan de omgeving. De revitalisering die hier gaat plaatsvinden moet leiden tot een verhoging van de beeldkwaliteit.

Afbeelding 3.22

Overeenstemming inrichting en
presentatie bedrijventerrein of
directe omgeving met de
inrichting en presentatie eigen
perceel



Ligging en wegen volgens respondenten het best

Vervolgens kon men een oordeel geven over vijftien aspecten van de omgeving van het bedrijf. De aspecten vallen uiteen in zichtbare, aanwezige elementen als de aanwezigheid van parkeerplaatsen, fietspaden en verlichting en aspecten met een belevingswaarde zoals de algemene uitstraling en de uitstraling van het terrein.

Men is het meest positief over de ligging (71 procent), de wegen (naar het bedrijf, 61 procent) en de verlichting nabij het bedrijf (55 procent). Iets meer dan de helft (52 procent) is van mening dat de algemene uitstraling van de omgeving goed is.

Het minst tevreden is men over het openbaar groen, de kwaliteit van de bedrijfskavels en het beheer van de directe omgeving.

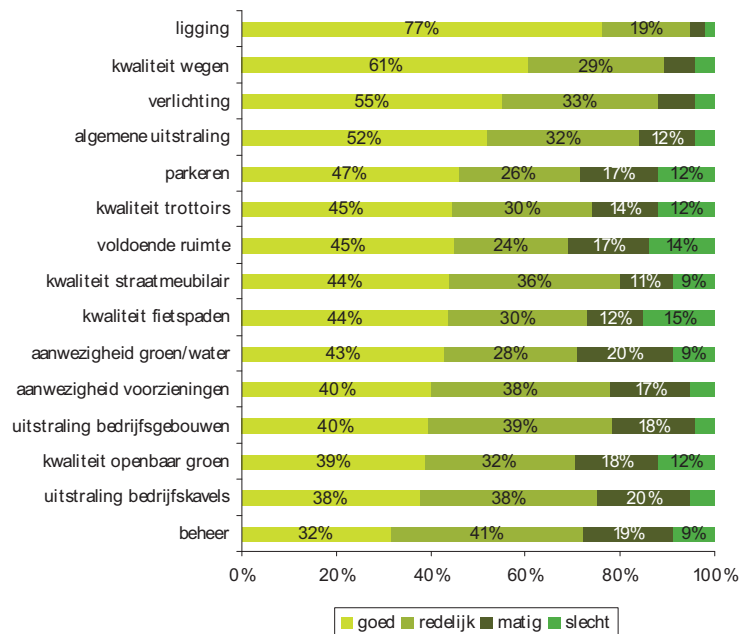
Naar vestigingslocatie vallen de volgende zaken op:

- Bedrijven gevestigd op de Briellaerd zijn het meest te spreken over de ligging, de Valk heeft de minst gunstige ligging;
- De Briellaerd en Voorthuizen hebben volgens de respondenten de beste algemene uitstraling, de Harselaar-West en De Valk blijven duidelijk achter;

- Voor het aspect beheer is een duidelijke tweedeling zichtbaar tussen bedrijven die niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd en bedrijven die dat wel zijn: eerstgenoemde groep is een stuk positiever over het beheer van de omgeving van het bedrijf.

Afbeelding 3.23

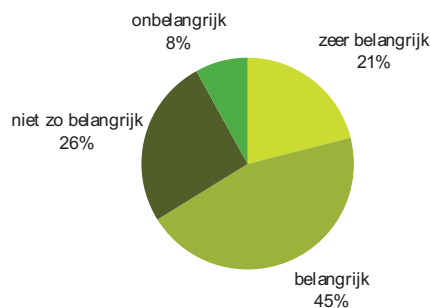
Tevredenheid over aspecten
bedrijfsomgeving



Tweederde van de respondenten vindt een goede uitstraling van de directe omgeving (zeer) belangrijk voor het bedrijf zelf (figuur 15). Naar locatie vinden vooral bedrijven die gevestigd zijn op de Briellaerd, De Valk en Harselaar-West (tenminste 80 procent (zeer) belangrijk) dit een stuk belangrijker dan bedrijven die in het buitengebied en Kootwijkerbroek zijn gevestigd (minder dan 50 procent (zeer) belangrijk).

Afbeelding 3.24

Belang van uitstraling directe
omgeving voor het bedrijf



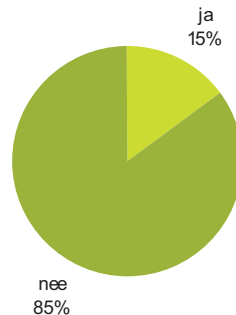
Beperkte interesse voor parkmanagement

Een op de zes respondenten (15 procent) heeft interesse in (meer) informatie over parkmanagement. Naar locatie valt op dat bijna de helft van de bedrijven die op de Briellaerd gevestigd zijn interesse hebben in parkmanagement, voor de andere bedrijventerreinen ligt dit percentage rond de 20 procent.

De verklaring voor de beperkte interesse hangt deels samen met de onbekendheid van het 'fenomeen' parkmanagement. De ervaring leert dat wanneer het "beter beheer" wordt genoemd de scores anders liggen. De term "parkmanagement" is veelal te weinig concreet voor ondernemers.

Afbeelding 3.25

Interesse in (meer informatie over) parkmanagement



Respondenten die wel informatie over parkmanagement willen hebben hier diverse redenen voor: sommigen willen in het algemeen 'op de hoogte blijven', anderen willen wat doen aan de uitstraling van het terrein, of de veiligheid. Zij die geen informatie willen hebben hier vooral geen behoefte aan, onder andere doordat het bedrijf niet op een bedrijventerrein gevestigd is.

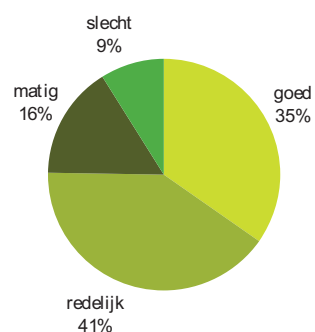
Bedrijven tevreden over beveiliging

Driekwart van de respondenten (76 procent) beoordeelt de beveiliging van (de omgeving van) het bedrijf als redelijk tot goed (35 procent goed en 41 procent redelijk).

Naar locatie zijn grote verschillen zichtbaar: bijna tweederde (62 procent) van de respondenten die gevestigd zijn op de Harselaar-Oost vindt de beveiliging goed, gevolgd door Harselaar-West (46 procent). Op de Briellaerd, de Valk en in Kootwijkerbroek vindt rond de 20 procent de beveiliging (van de omgeving) goed.

Afbeelding 3.26

Oordeel over beveiliging (directe omgeving) bedrijf



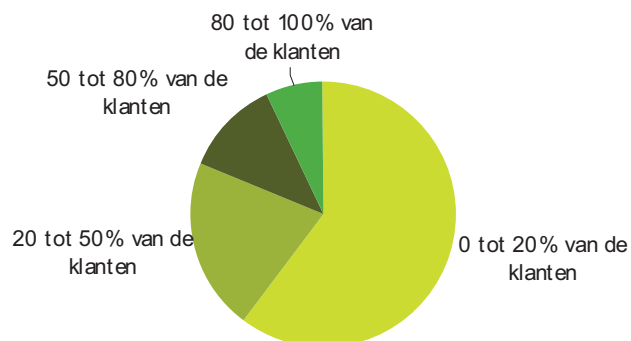
Niet alle bedrijven krijgen even vaak klanten op bezoek

Tenslotte is gevraagd hoe vaak de bedrijven hun klanten op bezoek krijgen. In 60% van de gevallen is dit niet vaak (0 tot 20 procent van alle klanten / afnemers), een vijfde krijgt maximaal de helft (20 tot 50 procent) van de klanten op bezoek en 19 procent meer dan de helft. Zie ook afbeelding 3.27.

Naar locatie krijgen bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein vaker klanten op bezoek dan bedrijven in een van de kleine kernen of het buitengebied.

Afbeelding 3.27

Hoeveel procent van uw klanten bezoekt uw bedrijf regelmatig



HOOFDSTUK

4 Bovenlokale (exogene) vraag

4.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk vindt eerst een beknopte beschrijving plaats van de bovenlokale positie van de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt. Vervolgens wordt een indicatie gegeven van de bovenlokale, exogene vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Barneveld. Exogeen betekent in dit verband de vraag die afkomstig is van bedrijven buiten de gemeente Barneveld. Op basis van een verhoudingsgetal is een kwantitatieve inschatting gemaakt van de exogene vraag in hectares. Daarnaast zijn op basis van gesprekken met sleutelinformanten (Gert Versteeg, voorzitter Barneveldse Industriële Kring; Gerben Hartkamp, Midden Nederland Makelaars; Jan Wessels en Jos Berkvens, gemeente Barneveld) diverse kwalitatieve kenmerken van de exogene vraag in beeld gebracht.

4.2

BOVENLOKALE POSITIONERING BARNEVELDSE BEDRIJVENTERREINENMARKT

Door de strategische ligging van Barneveld aan de A1 en de A30 en de centrale positie in de oost-west verbinding in Nederland vormt Barneveld een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bovenlokale bedrijven. Barneveld maakt steeds meer onderdeel uit van de uitgroei zone van de Randstad. Door de schaarse ruimte, hoge prijzen, strengere milieuzonering en files in de Randstad schuift de bedrijvigheid zich op naar oostelijke richting. Barneveld is dan een van de eerste gebieden buiten de Randstad waar bedrijven zich kunnen vestigen. Ook het aantrekkelijke woonklimaat op de rand van de Veluwe en het hoge arbeidspotentieel vormen belangrijke factoren voor bedrijven om zich in Barneveld te vestigen. De arbeidscultuur in Barneveld vormt tevens een sterk punt.

Het imago van Barneveld wordt vaak geassocieerd met kippen/eieren en een dorps karakter. Er is echter wel sprake van een kantelpunt naar een meer provinciaal stedelijk karakter. De verbinding met het openbaar vervoer is niet optimaal, vanwege het ontbreken van een rechtstreekse verbinding op de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Er zijn echter wel plannen dit te verbeteren.

Binnen de Valleiregio is sprake van veel samenwerking. Bedrijven binnen de regio hebben veel onderlinge relaties. Er is sprake van een netwerkeconomie. Netwerken spelen in de huidige economie een steeds belangrijkere rol. Regio's spelen hierbij een centrale rol. Op plekken waar gespecialiseerde kennis aanwezig is – gecombineerd met innovatieve bedrijven en een aantrekkelijk woonklimaat – ontstaan knooppunten.

De verwevenheid tussen bedrijven in de Valleiregio neemt toe. Barneveld maakt steeds meer onderdeel uit van dit netwerk, waarbij het thema 'food' centraal staat. Vanuit dit perspectief maakt Barneveld onderdeel uit van een regionale bedrijventerreinenmarkt. Concluderend kan worden gesteld dat de bovenlokale positie van de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt door de strategische ligging, woonklimaat en arbeidspotentieel sterk is en zal verstevigen doordat het onderdeel uitmaakt van de uitgroeizone van de Randstad. De exogene vraag zal naar verwachting toenemen, zeker als Barneveld kan aanhaken op de thematische invulling op het gebied van food binnen de Valleiregio.

4.3

EXOGENE KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve bovenlokale vraag naar bedrijventerrein in Barneveld is in beeld gebracht op basis van drie verschillende parameters:

- Deskresearch: Analyse (bovenlokale) vraag op basis van bestaande documenten, zoals het Economisch Actieplan Barneveld, Nota Economisch Beleid, Van Trekkraft naar Slagkraft, Gelderland in Vier Bedrijven, Maak het in Gelderland, Bedrijventerreinenvisie de Vallei, Ruimte voor Bedrijven 2020.
- Interviews: op basis van gesprekken met sleutelinformanten (bedrijfsmakelaars, bedrijfscontactfunctionaris gemeente Barneveld, voorzitter BIK) is een inschatting gemaakt van de bovenlokale vraag.
- Enquête: op basis van de enquête is inzicht verkregen in de verhouding endogeen/exogene bedrijven op de huidige bedrijventerreinen.

Het op basis van bovenstaande bronnen verkregen verhoudingsgetal is vervolgens verdisconteerd naar prognoses uit het onderzoek Gelderland in Vier Bedrijven van de provincie Gelderland uit december 2006. De bovenlokale vraag is hierbij onderverdeeld in de korte (2006-2015), middellange (2015-2025) en lange termijn (2025-2040).

Verhoudingsgetal endogeen/exogeen

Op basis van deskresearch, gesprekken met sleutelinformanten en de enquête is een indicatie verkregen van de verhouding tussen de endogene en exogene vraag. In de Nota Economisch Beleid van de gemeente (2004) wordt in dit kader aangegeven dat er eerst ruimte moet komen voor lokale bedrijven en op langere termijn in de exogene vraag kan worden voorzien. Er wordt echter geen indicatie gegeven van de exogene vraag. De provincie Gelderland heeft in 2000 een behoefteaming per gemeente uitgevoerd, onderverdeeld naar endogene-exogene vraag voor een drietal perioden⁵. Het verhoudingspercentage voor Barneveld schommelt daarbij tussen de 30-40% exogeen. In het Economisch Actieplan Barneveld (2006) vindt een verwijzing plaats naar een onderzoek dat voor de Valleiregio is uitgevoerd⁶. Hierin is voor de Valleiregio een inschatting gemaakt van de verhouding endogeen-exogeen. De verhouding ligt hier op 75% endogeen en 25% exogeen. Het verschil tussen 30-40% en 25% exogeen kan verklaard worden door het feit dat het eerste verhoudingspercentage betrekking heeft op de gemeente Barneveld en het tweede percentage op de Valleiregio (wat gebaseerd is op gemiddelden).

⁵ Provincie Gelderland (2000), Onderzoek Ruimte voor Bedrijven: confrontatie vraag en aanbod 2020

⁶ Etin (2007), Regionale Bedrijventerreinenvisie De Vallei

Tijdens de interviews met de sleutelinformanten is gevraagd een inschatting te maken van de verhouding tussen de endogene en exogene vraag. Er bleek consensus te zijn over een verhoudingsgetal van 1/4 exogeen met mogelijkserwijs een uitloop naar 1/3.

Uit de enquête blijkt 18% van de bestaande bedrijven op de huidige bedrijventerreinen van bovenlokale afkomst. De verwachting is dat het aandeel exogene vraag in de toekomst zal oplopen vanwege de overloop vanuit de Randstad en de verbeterde bereikbaarheid van Barneveld (A30, openbaar vervoer).

ARCADIS acht vanuit haar expertise een exogene vraag van 33-40% niet realistisch. Naar verwachting zal dit tussen de 25% en maximaal 30% liggen. Op basis hiervan hanteren wij een bandbreedte van 25-30% voor het verhoudingspercentage exogeen.

Exogene vraag op basis van Gelderland in Vier Bedrijven

De provincie Gelderland heeft per gemeente de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in beeld gebracht. In deze paragraaf wordt gebruik gemaakt van de provinciale prognoses voor de gemeente Barneveld om de exogene vraag in te schatten. De resultaten uit de provinciale behoefteeraming wordt in paragraaf 5.4 vergeleken met de uitkomsten van de vraag afkomstig uit de enquêtes.

In 'Gelderland in vier bedrijven' heeft de provincie Gelderland de groeiscenario's van het Ruimtelijk Planbureau (voorheen CPB) op basis van werkgelegenheidsprognoses voor Gelderland vertaald naar ruimtebehoefte op bedrijventerreinen voor de afzonderlijke gemeenten (zie ook par. 2.5.2). De werkgelegenheidsprognoses en groeiscenario's van het Ruimtelijk PlanBureau (RPB) zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.2
Kengetallen
toekomstscenario's RPB

Landelijke jaarlijkse ontwikkelingen op enkele kernindicatoren						
		Prognoses tot 2040				
Indicatoren	1971 - 2004	Europese prognose voor Nederland	Global Economy	Transatlantic Market	Strong Europe	Regional Communities
Groei bevolking (%)	0,7		0,5	0,2	0,4	0
Groei beroepsbevolking (%)	1,1	0,1	0,4	0	0,1	-0,4
Groei werkgelegenheid (%)	0,9	0,0	0,4	0,0	0,1	-0,5
Werkloosheid (%)	5,5		4,1	4,6	5,7	7,3
Ontwikkeling BBP (%)	2,6	1,7	2,6	1,9	1,6	0,7
Uitgifte bedrijventerreinen (ha)	109	-	56	28	18	14
Ontwikkeling BBP/hoofd (%)	1,9	1,4	2,1	1,7	1,2	0,7
Arbeidsproductiviteit (%)	1,9	1,6	2,1	1,9	1,5	1,2

Bron: Welvaart en Leefomgeving, CPB, MNP, RPB en Europese prognoses voor Nederland: "European Economy", Directorate General for Economics and General Affairs, special report no.4. 2005

De werkgelegenheidsramingen per gemeente vormen het startpunt van de berekeningen. Deze methodiek meet de toekomstige behoefte aan de hand van de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid, gecombineerd met de terreinquotiënt⁷. Door deze terreinquotiënt te vermenigvuldigen met de prognose van de toekomstige werkgelegenheid ontstaat gedegen inzicht in de vraag naar nieuwe terreinen.

De kracht van deze methode is dat rekening wordt gehouden met trends in de werkgelegenheid en laag- en hoogconjuncturen in de economie. Deze methode geeft een relatief betrouwbaar beeld van de kwantitatieve bedrijventerreinenbehoefte. Voor de provincie Gelderland vormt deze behoefte-raming dan ook het toetsingskader voor gemeentelijke plannen. Een afwijking van deze ramingen dient voldoende onderbouwd naar de provincie teruggekoppeld te worden.

De berekeningen in 'Gelderland in vier bedrijven' hebben betrekking op de uitbreidingsvraag die ontstaat door *trendmatige* veranderingen in de:

- werkgelegenheid (inclusief de effecten van bedrijfsmigratie);
- locatievoorkeur (het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen, uitgedrukt in % van de totale werkgelegenheid);
- terreinquotiënt.

Buiten het bestek van de prognoses valt:

- onttrekking door planologische functiewijziging van bestaand bedrijventerrein waardoor elders weer nieuw terrein nodig is;
- de vraag naar nieuw terrein omdat het bestaande aanbod economisch verouderd is (voorzover dit uitstijgt boven de trendmatige component die reeds in de ontwikkeling van de locatievoorkeur ligt besloten).

De prognoses zijn beleidsarm, d.w.z. beleidsambities over b.v. locatievoorkeur en terreinquotiënt die uitgaan *boven* de trendmatige ontwikkeling, moeten afzonderlijk verdisconteerd worden. Hetzelfde geldt voor bijzondere beleidsopgaven.

De totale vraagprognose kan dan worden becijferd op:

	uitbreidingsvraag (Gelderland in vier bedrijven)
+	(potentiële) onttrekking (planning van gemeenten / regio)
+/-	beleidsopgave c.q. ambitie (gemeenten / regio / provincie / rijk / EU)
	totale vraagprognose

Bron: Provincie Gelderland, Gelderland in vier bedrijven, december 2006

De exogene vraag naar bedrijventerrein voor Barneveld kan op basis van het verhoudingspercentage (25-30%) berekend worden. In onderstaande tabel zijn de resultaten voor de vier scenario's opgenomen.

⁷ De terreinquotiënt is het aantal vierkante meters grond per werkzame persoon in een bepaalde sector.

Tabel 4.3
Verdeling endogene en
exogene vraag naar
bedrijventerreinen in
Barneveld op basis
van CPB-scenario's

	2006-2015		2015-2025		2025-2040		Totaal 2006-2040	
	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen
Global Economy	36 - 34	12 - 14	25 - 24	9 - 10	25 - 23	8 - 10	86 - 81	29 - 34
Transatlantic Market	29 - 27	10 - 12	14 - 13	5 - 6	2 - 1	1 - 1	45 - 41	16 - 19
Strong Europe	20 - 19	7 - 8	12 - 11	4 - 5	9 - 8	3 - 3	41 - 38	14 - 16
Regional Communities	13 - 12	4 - 5	4 - 4	1 - 2	-6 - -6	-2 - -2	11 - 10	3 - 5

* Getallen zijn afgerond op hele getallen

De totale vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Barneveld neemt in alle scenario's af. Dit hangt onder meer samen met nationale trends in de werkgelegenheidsontwikkeling (o.a. vergrijzing) en de voortgaande structuurverandering (tertiarisering ofwel verdienstelijking). Voor de gemeente Barneveld is de exogene behoefte aan bedrijventerreinen tot 2015 in de meest gunstige variant (Global Economy, hoogste groei werkgelegenheid en BBP) geraamd op 12-14 ha, 9-10 ha voor de periode 2015-2025 en 8-10 ha voor de periode 2025-2040. In totaal bedraagt de exogene vraag tot 2040 in dit scenario 29-34 ha. In het minst gunstige scenario is de totale exogene vraag naar bedrijventerrein in Barneveld slechts 3-5 ha.

Voorkeursscenario

Over het algemeen ligt de daadwerkelijke vraag ergens tussen deze scenario's in. Dit blijkt vaak te liggen tussen het GE-scenario en het TM-scenario. Barneveld heeft echter een bijzondere positie, vanwege de minimale uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen jaren. Bovendien beschikt Barneveld over locaties voor zware industrie die elders niet geplaatst kunnen worden. De vraag zal dan ook naar verwachting hoger zijn dan gemiddeld. Het GE-scenario vormt hierin het voorkeursscenario (zie tabel 4.4).

Tabel 4.4
Voorkeursscenario
(afgerond in ha)

	2006-2015		2015-2025		2025-2040		Totaal 2006-2040	
	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen
GE 25%	36	12	25	9	25	8	86	29
GE 30%	34	14	24	10	23	10	81	34

In het GE-scenario met een verhoudingspercentage van 25% exogeen, zal de exogene vraag voor de periode 2006-2040 ca 30 ha bedragen. Bij een verhoudingspercentage van 30% exogeen bedraagt de exogene vraag 34 ha tot 2040. In beide gevallen zal 40% van deze vraag zich op korte termijn (tot 2015) manifesteren. Door het actief stimuleren van de exogene vraag kan deze vraag extra toenemen. Dit zou echter de endogene vraag kunnen verdringen.

4.4

EXOGENE KWALITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van deskresearch en gesprekken met sleutelinformanten is getracht inzicht te verkrijgen in de exogene kwalitatieve behoefte c.q. de locatie- en huisvestingsvoorkeuren. Hieruit bleek geen wezenlijk verschil te zitten tussen de locatie- en huisvestingsvoorkeuren van lokale en bovenlokale bedrijven. Wel zal de exogene vraag vooral afkomstig zijn van de wat grotere bedrijven en de endogene vraag meer van de kleinschalige bedrijven. De exogene vraag zal zich meer richten op de huursector en de endogene vraag op de koopsector (mede als pensioenvoorziening).

In Barneveld is er vanuit zowel de lokale als bovenlokale bedrijven belangstelling voor een breed scala aan milieucategorieën. Bedrijven zijn uit verschillende sectoren afkomstig. Een aantal sectoren springen hierbij in het oog; logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening⁸.

- *Logistieke sector:* vanwege de centrale ligging en de van oorsprong sterke agrarische sector is de logistieke sector in Barneveld in trek. Door de aanleg van de A30 is de bereikbaarheid sterk verbeterd, waardoor de aantrekkingskracht op logistieke bedrijven toeneemt.
- *Productie/foodsector:* ook de verwerking van foodproducten in samenhang met kippen / eieren is nog steeds een sterke sector en zal door het Vallei-thema 'food' verder versterkt worden. Het betreft hier met name innovatie productieprocessen in de foodsector. Vanwege het imago en karakter van Barneveld zal naar verwachting de vraag uit de groeiende creatieve industriesector, gerelateerd aan bijvoorbeeld ontwerp, reclame en media minder zijn. Op het gebied van medische werkgelegenheid is voor de creatieve industrie in Barneveld wel een stevige ontwikkeling te verwachten.
- *Commerciële zakelijke dienstverlening:* vanuit de zakelijke dienstverlening is de verwachting dat er opnieuw vraag komt van ICT-bedrijven. In het verleden is er reeds een dergelijke clustering in Barneveld ontstaan. Met de economische teruggang in onder meer de ICT-sector is deze concentratie afgenomen. Met de huidige economische prospecten is de verwachting dat ICT en automatisering weer een belangrijke rol gaan spelen binnen de Barneveldse zakelijke dienstverlening. Maatschappelijke dienstverlening in de zorgsector trekt meer richting Ede, vanwege de aanwezigheid van het ziekenhuis, zorggerelateerd onderwijs en de aanwezigheid van een aantal zorgverzekeraars.

Om te voorzien in de vraag van deze sectoren dient de gemeente Barneveld rekening te houden met de verschillende vestigingseisen. Zo kunnen per sector verschillende eisen aan de omgeving en aan het pand in beeld worden gebracht. In tabel 4.5 is een indicatie weergegeven van deze vestigingseisen per sector. De ingekleurde blokken geven aan dat bedrijven hier belang aan hechten (zonder prioriteitsstelling).

Tabel 4.5
Locatie en
huisvestingsvoorkeuren
sectoren logistiek, productie
en zakelijke dienstverlening

	Logistieke sector	Productie/food sector	Commerciële zakelijke dienstverlening
<i>Eisen aan de locatie</i>			
Strategische ligging			
Bereikbaarheid (vracht)auto			
Bereikbaarheid OV			
Multimodaal			
Parkeerruimte			
Laad- en losruimte			
Omgevingskwaliteit			
Zichtlocatie aan snelweg			
Nabijheid voorzieningen			
Ruimte voor uitbreiding			
Nabijheid klanten			
Nabijheid toeleveranciers			
Nabijheid kantoren/imago			
Arbeidsmarkt/opleiding			
<i>Eisen aan het pand</i>			

⁸ Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op deskresearch en gesprekken met sleutelinformanten en dus niet op de enquête.

	Logistieke sector	Productie/food sector	Commerciële zakelijke dienstverlening
Huur			
Koop			
Representatief pand			
Multifunctioneel			
Kleinschalig 500-2.000 m ²			
Middelgroot 2.000-5.000 m ²			
Groot >5.000 m ²			

Bron: deskresearch en gesprekken met sleutelinformanten

Belangrijke vestigingseisen voor alle drie sectoren zijn een strategische ligging en een goede (vracht)autobereikbaarheid. Interessanter zijn de accentverschillen:

- Bedrijven in de logistieke sector hechten over het algemeen verder waarde aan multimodale transportmogelijkheden (weg, rail, water), voldoende laad- en losruimte en nabijheid van de snelweg. Daarnaast is er behoefte aan een facilitycentre waar chauffeurs in een omheind gebied hun wagens kunnen stallen, met kleinschalige horeca, douche- en toiletruimte, een tankstation en een carwash. Qua pandeisen gaat de voorkeur uit naar de huursector met een middelgrote tot grote kavel en pandomvang met voldoende ruimte voor opslag.
- In de productie / foodsector stellen bedrijven verder eisen aan voldoende los- en laadruimte, voldoende uitbreidingsruimte, nabijheid van klanten en toeleveranciers en voldoende gekwalificeerd personeel met een gezonde werkethiek. Met name de wat kleinschaligere bedrijven wensen een pand in de koopsector. Verder dient een pand multifunctioneel te zijn met zowel productieruimte, opslagruimte als kantoorruimte. Er is voorkeur voor bedrijfspanden van gemiddelde omvang.
- Bedrijven uit de zakelijke dienstverlening stellen verder eisen aan voldoende parkeermogelijkheden, niet alleen voor personeel maar ook voor klanten. Deze bedrijven hechten veel waarde aan een goede bereikbaarheid per ov voor het personeel. Daarnaast gaat veel aandacht uit naar representativiteit en omgevingskwaliteit. Voor het personeel is de nabijheid van voorzieningen van belang. Ook de nabijheid van klanten en andere kantoren (imago) speelt een belangrijke rol. Het pand dient over het algemeen representatief te zijn. Er is geen uitgesproken voorkeur voor huur / koop. Er is vooral behoefte aan flexibele (middel)grote en kleinschalige kantoorpanden.

4.5

CONCLUSIES

Op basis van bronnenonderzoek, gesprekken met sleutelinformanten en de enquête kan een bandbreedte van 75-70% / 25-30% worden gehanteerd voor het verhoudingspercentage endogene / exogene vraag naar bedrijventerreinen in Barneveld. De exogene vraag bedraagt, op basis van de prognoses uit het onderzoek Gelderland in Vier Bedrijven van de provincie Gelderland, bij een verhoudingspercentage van 25% exogeen voor de periode 2006-2040 29 ha. Bij een verhoudingspercentage van 30% exogeen bedraagt de exogene vraag 34 ha tot 2040. In beide gevallen zal 40% van de exogene vraag zich op korte termijn (tot 2015) voordoen.

In Barneveld is er vanuit verschillende sectoren belangstelling voor bedrijventerreinen. Hierbij springen de volgende sectoren in het oog; logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening. Per sector worden verschillende eisen gesteld aan de omgeving en aan het pand. Bij de inrichting van (delen / segmenten van) de bedrijventerreinen dient Barneveld rekening te houden met de vestigingswensen van deze sectoren.

HOOFDSTUK

5

Match vraag-aanbod

5.1

INLEIDING

In dit hoofdstuk vindt een match plaats tussen de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in Barneveld. Hierbij vindt onderscheid plaats tussen de werkelijke lokale behoefte op basis van de enquêtes (H3) en de geschatte totale behoefte (endogeen en exogeen) van de provincie Gelderland (H4). Er zal hierbij een indicatie in ha worden gegeven van de behoefte voor de korte (2006-2014) en lange termijn (2015-2040) onderverdeeld naar endogeen en exogeen. Tot slot zal een doorkijk worden gegeven naar de kwalitatieve vraag mede in relatie tot omliggende gemeenten.

5.2

TOTAAL AANBOD

Een kwantitatief beeld van het aanbod aan bedrijventerreinen in Barneveld is reeds in hoofdstuk 2 beschreven. In onderstaande tabel is het (beperkte) aantal hectares uitgiftebaar terrein en het aantal hectares geplande bedrijventerrein nog eens samengevat. Ook het aantal hectares te transformeren en revitaliseren bedrijventerrein is hierin meegenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een groot deel van Harselaar-West-est al is vergeven door de verplaatsing van BCA autoveiling (6 ha netto) naar dit terrein en de komst van een facility centre van 3,5 ha.

Tabel 5.1
Aanbod bedrijventerreinen
in Barneveld in netto ha

	Ontwikkeling	Voor 2015	Na 2015
Bestaande bedrijventerreinen			
Terstond uitgiftebaar De Burgt I	Uitgiftebaar	1	
Harselaar Centraal	Transformatie	-4 bruto	
Harselaar-West	Revitalisering	bruto 36 ha, Saldo 0	
<i>Subtotaal</i>		-3	
Toekomstige bedrijventerreinen			
Harselaar-Zuid	Uitbreiding	42	41
Harselaar-Driehoek	Uitbreiding	20	
Harselaar-West-West	Uitbreiding	15	
Bedrijventerrein Kootwijkerbroek	Uitbreiding	7	
<i>Subtotaal</i>		84	
Totaal		81 ha	41 ha
<i>Reeds vergeven 9 ha BCA autoveilig + facility centre</i>		9	
Resteert		72 ha	41 ha

In totaal gaat het om een uitbreiding van 122 ha netto bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld. Hierbij is de transformatie van 4 ha bedrijventerrein Harselaar Centraal naar een kantorenlocatie van afgehaald en is ervan uitgegaan dat de revitalisering van Harselaar-West saldo nul oplevert. Van deze 122 ha is circa 9 ha reeds vergeven aan BCA autoveiling en een facility centre, waardoor 113 ha resteert. Op de korte termijn tot 2015 zal in Barneveld circa 81 ha (inclusief 9 ha BCA en facility centre) aan bedrijventerreinen zijn toegevoegd. Daarna zal nog eens 41 ha bedrijventerrein op Harselaar-Zuid worden ontwikkeld.

5.2.1

TRANSFORMATIE OP TERMIJN

In bovenstaande tekst is een opsomming gegeven van het totaal aanbod aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Barneveld. In tabel 5.1 is een transformatie opgave van Harselaar Centraal van 4 ha. bruto naar een kantorenlocatie opgenomen. De verwachting is echter dat binnen de gemeente Barneveld meer locaties voor transformatie tot woningbouw in aanmerking komen. Dit betreffen “zachte plannen” of “kansen” die zich voordoen indien (milieuhinderlijke) bedrijven vertrekken. In deze paragraaf is een opsomming van de mogelijke transformatie locaties beschreven. Deze locaties zijn aangegeven door de gemeente Barneveld. De hectares zijn indicatief. Echter de transformatie leidt wel tot een onttrekking van het aanbod. Er is voor gekozen deze transformatie niet in de behoefteberekening op te nemen.

Barneveld

Binnen de kern Barneveld komt de locatie rondom de Rijnvallei in aanmerking voor transformatie tot woningbouw. De verwachting is dat de Rijnvallei binnen 5 jaar vertrekt naar Wageningen. Daarnaast komt het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de Valkseweg, waar nu onder andere een groot aannemersbedrijf is gevestigd, in aanmerking voor transformatie tot woningbouw. Dit zal mogelijk in samenhang met de ontwikkeling van Harselaar-Zuid plaatsvinden. Tot slot kunnen in dit verband een tweetal locaties aan de Stationsweg genoemd worden. Deze locaties bieden bij een verplaatsing van de huidige gebruikers mogelijkheden voor een transformatie naar andere functies. Als termijn bij deze ontwikkelingen wordt gedacht aan circa 10 jaar.

Kootwijkerbroek

Binnen de kern Kootwijkerbroek is aan de Kerkweg een aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een oppervlakte van circa 0,5 ha. Indien dit bedrijf wil uitbreiden is de verwachting dat dit bedrijf vertrekt naar een andere locatie in de omgeving van Kootwijkerbroek. Naar verwachting zal deze ontwikkeling zich binnen een periode van vijf jaar aandienen.

Stroe

In de kern Stroe is een metaalwarenfabrieks gevestigd. De oppervlakte van haar locatie is circa 1 hectare. Het bedrijf kan ter plaatse niet uitbreiden. Mocht het bedrijf om deze reden verhuizen naar een alternatieve locatie is een transformatie van de huidige locatie de meest voor de hand liggende ontwikkeling. De verwachting is dat dit bedrijf op termijn uit de kern vertrekt.

Overige kernen

In de kernen Voorthuizen, Zwarteboek, Kootwijk, De Glind, Garderen en Terschuur wordt op dit moment geen transformatie verwacht.

In tabel 5.2 is een opsomming gegeven van de mogelijke transformatie. De weergegeven oppervlaktes zijn indicatief aangezien er op dit moment geen “harde” ontwikkelings- of transformatieplannen zijn. Om deze redenen zijn de oppervlaktes niet in mindering gebracht op het aanbod.

Locatie	Indicatie oppervlakte	Termijn
Locatie Rijnvallei	5 ha.	binnen 0 – 5 jaar
Bedrijventerrein Valkseweg	5 ha.	binnen 5 – 10 jaar
Locatie Stationsstraat I	3 ha.	over 10 jaar
Locatie Stationsstraat II	2 ha.	over 10 jaar
Locatie Kerkweg Kootwijkerbroek	0,5 ha.	binnen 0 – 5 jaar
Locatie metaalwarenfabriek Stroe	1 ha.	Over 10 jaar

(Genoemde hectares zijn indicatief, inschatting o.b.v. kaartmateriaal)

5.3

TOTALE VRAAG

De totale vraag tot en met 2040 is in tabel 5.2 samengevat. Uit de enquête bleek op korte termijn 2008-2013 een totale netto-vraag van 55 ha (medium variant). Hierin zit een grote achtergestelde behoefte die vrijwel geheel binnen 5 jaar geëffectueerd moet worden (zie afbeelding 3.11).

Om aan te sluiten bij de provinciale rekenperiode, heeft er een ophoging plaatsgevonden van de endogene vraag op basis van de provinciale raming voor 2006-2015 (9 jaar). Uitgaande van scenario GE bedraagt deze 4 ha. per jaar (36 ha in 9 jaar). Er moet nog ophoging plaatsvinden voor 4 jaar. De verwachting op basis van afbeelding 3.11 is dat deze (nadat de achtergestelde behoefte is geëffectueerd) zal verlopen volgens de provinciale raming, totaal 16 ha. De totale endogene vraag op basis van de enquête (+ophoging) komt daarmee op 71 ha. Uitgaande van een verhoudingspercentage van 25% exogeen betekent dit een totale netto-vraag van 95 ha (w.v. 24 ha exogeen) nieuw netto-bedrijventerrein tot 2015.

Uit de provinciale behoefteberekening bleek een vraag van in totaal 48 ha netto bedrijventerrein tot 2015 en 115 tot 2040. Bij een verhouding 75/25% (die is vastgesteld in overleg met de gemeente) is de endogene vraag 36 ha en de exogene vraag 12 ha tot 2015 en 86 ha respectievelijk 29 ha tot 2040.

Tabel 5.2

Samenvatting endogene en exogene vraag (netto-bedrijventerrein)

	2006-2015		2015-2025		2025-2040		Totaal 2006-2040	
	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen	Endogeen	Exogeen
Enquête	71	24						
GE 25%	36	12	25	9	25	8	86	29

Een indicatie van de vraag per sector kan worden verkregen op basis van de enquête. In absolute zin is de vraag het grootst in de sectoren handel en zakelijke dienstverlening. De gemiddelde oppervlakte m² voor het perceel bedraagt respectievelijk 3.750 m² en 2.100 m². Ook vanuit industrie en bouwnijverheid is er significante vraag.

De gemiddelde gewenste perceeloppervlakte bedraagt respectievelijk 5.000 m² en 4.000 m². In de transportsector is het aantal bedrijven met verhuisplannen weliswaar niet groot, zij claimen wel het meeste ruimtebeslag (gemiddeld 17.350 m²).

5.4

MATCH VRAAG-AANBOD KWANTITATIEF

In tabel 5.3 is de vraag afgezet tegen het aanbod. Hierbij is twee keer een match gemaakt:

- Een match op basis van de werkelijke vraag (enquête) met onderscheid naar het huidige aantal beschikbare ha bedrijventerrein in Barneveld en de toekomstplannen.
- Een match op basis van de geschatte vraag (provinciale berekeningen) met onderscheid naar het huidige aantal beschikbare ha bedrijventerrein in Barneveld en de toekomstplannen.

Tabel 5.3

Match vraag & aanbod

	Korte termijn 2006-2015	Lange termijn 2015-2040	Totaal 2006-2040
Werkelijke vraag op basis van enquête	95		
Geschatte vraag op basis van provinciale berekening	48	67	115
Aanbod uitgeefbaar	1	0	1
Match 1 obv enquête aanbod minus vraag	-94		
Match 1 obv provinciale berekening aanbod minus vraag	-47	-67	-114
Aanbod plannen – BCA en facility centre	72	41	113
Match 2 obv enquête aanbod minus vraag	-23		
Match 2 obv provinciale berekening aanbod minus vraag	+ 24	-26	-2

Uit deze tabel blijkt, zeker op korte termijn, dat de werkelijke endogene vraag (enquête) aanzienlijk hoger ligt dan de geschatte endogene vraag van de provincie. Dit hangt samen met het feit dat er de laatste jaren nauwelijks bedrijventerrein in Barneveld is vrijgegeven en dat de vraag zich in de loop van de tijd heeft opgehoopt. Zo blijkt er met betrekking tot het huidige aantal hectares op korte termijn een aanzienlijk tekort. Dit heeft vooral betrekking op de endogene vraag. Ook als de plannen zijn gerealiseerd blijkt er een tekort te zijn van 23 ha.

Een ander beeld blijkt uit de provinciale ramingen. Op basis van het huidige aantal beschikbare ha bedrijventerrein in Barneveld blijkt op korte termijn een tekort op te treden van 47 ha. Wanneer de plannen worden meegenomen, dan blijkt er op korte termijn tot 2015 een overschot aan bedrijventerreinen te ontstaan van 24 ha en op lange termijn een tekort van 26 ha. Over de gehele periode tot 2040 is de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt redelijk in evenwicht.

Geconcludeerd kan worden dat er haast moet worden gemaakt met de plannen voor bedrijventerreinen in Barneveld om aan de korte termijnvraag te voldoen. Op basis van de uitkomsten van de enquête kan dit tekort op korte termijn flink oplopen.

5.5

REGIONALE BEDRIJVENTERREINENMARKT VALLEIREGIO

Om de bedrijventerreinenmarkt in Barneveld te positioneren binnen de Valleiregio wordt in deze paragraaf het aanbod in deze regio beschreven⁹. In onderstaande tabel is het huidige aanbod in beeld gebracht.

Tabel 5.5
Aanbod bedrijventerreinen
(per 1-1-2006)

Gemeente	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Uitgeefbaar terreinoppervlakte					
			Totaal uitgeefbaar		Waarvan terstond		Waarvan niet terstond	
			Gem.	Part.	Gem.	Part.	Gem.	Part.
Renswoude	20,8	16,0	2,0	0	0	0	2,0	0
Rhenen	33,0	30,3	4,3	0	4,3	0	0	0
Utrechtse Heuvelrug (d)	8,2	6,2	0	0	0	0	0	0
Veenendaal	362,5	246,0	5,5	20,8	5,5	20,8	0	0
Woudenberg	42,0	35,0	0	15,0	0	0	0	15,0
Barneveld	215,0	181,0	1,0	0	1,0	0	0	0
Ede	428,9	305,7	22,9	0	21,6	0	1,3	0
Nijkerk	209,1	151,4	11,0	10,6	5,0	5,0	6,0*	5,6
Scherpenzeel	52,0	47,0	0	0	0	0	0	0
Wageningen	52,5	43,1	4,1	0	4,1	0	0	0
Totaal Valleiregio	1424,0	1081,7	60,8	46,4	41,5	25,8	9,3	29,6

* Op het bedrijventerrein Arkenhart-west te Nijkerk komt door een herstructurering 6 hectare beschikbaar en zal worden uitgegeven door de gemeente.

Bronnen: IBIS 2005-2006, provincies Utrecht en Gelderland, gemeenten Valleiregio, bewerking ETIN Adviseurs

De gemeenten Ede, Veenendaal en Nijkerk hebben het grootste areaal uitgeefbaar terrein, waarvan het grootste deel terstond uitgeefbaar. In totaal is er in de Valleiregio nog bijna 100 ha uitgeefbaar terrein, zowel gemeentelijk als particulier. Barneveld heeft een zeer beperkte voorraad. In tabel 5.6 is de planvoorraad van de verschillende gemeenten in de Valleiregio opgenomen. Met name de gemeente Ede heeft nog de nodige ha bedrijventerreinen in de planning. Circa 1/3 van de uitgifte wordt voor 2010 in Ede verwacht. Ook in Wageningen en Nijkerk wordt op korte termijn uitgifte van nieuw bedrijventerrein verwacht.

Tabel 5.6
Planvoorraad Valleiregio

Gemeente	Kern	Terrein	Bruto omvang	Status	Verwacht 1 ^o jaar uitgifte (opgave gemeenten)
Barneveld	Barneveld	Harselaar Oost Driehoek	13	voorbereiding	2008
	Barneveld	Harselaar Zuid	70	voorbereiding	2009
	Barneveld	Harselaar West	6	studiefase	2009
	Kootwijk	Kootwijkbroek west	10	voorbereiding	2007
Ede	Bedrijventerreinen A12 Ede-Veenendaal				
	Ede	De Klomp Oost	52	voorbereiding	2012
	Ede	Ede West 2	50	voorbereiding	2008
	Ede	Ede West 3	44	voorbereiding	2007
Wageningen	Wageningen	Nudepark 2	10	voorbereiding	2007
	Wageningen	Business & Sciencepark Kortenoord	15	voorbereiding	2008
Nijkerk	Nijkerk	De Flier	10	studiefase	2008
	Nijkerk	Driehoek	4	voorbereiding	2008
Renswoude	Renswoude	Groot Overheem	4	voorbereiding	2006
Utrechtse Heuvelrug	Leersum/Amerongen	BT Griet Amerongen	2	studiefase	Nb
Totaal Valleiregio			290		

Bron: IBIS 2005, provincies Utrecht en Gelderland, gemeenten Valleiregio, bewerking ETIN Adviseurs

⁹ Cijfers zijn gebaseerd op regionale bedrijventerreinenvisie Valleiregio van Etin (2006).

Tabel 5.7
Match vraag en aanbod
Valleiregio (netto ha)

	2006-2010	2011-2020	2006-2020
vraag (zie 3.1)	122,1	221,2	343,3
hard aanbod i.h.v. gemeenten (zie 2.1)	50,8	0	50,8
match 1 aanbod minus vraag	- 70,6	- 221,2	- 291,8
hard aanbod i.h.v. particulieren (zie 2.1)	46,4	0	46,4
match 2 inclusief particuliere harde plannen	- 24,2	- 221,2	- 245,4
zacht aanbod (bruto, zie 2.2)*	100,0	190,0	290,0
zacht aanbod (netto) (0,75 * zacht aanbod bruto) (a3)	75,0	142,5	217,5
match 3 inclusief zachte plannen, excl. Particulieren	4,4	- 78,7	- 74,3

* Fasering zacht aanbod volgens planningopgave gemeenten

Bronnen: IBIS 2005, provincies Utrecht en Gelderland, gemeenten Valleiregio bewerking ETIN Adviseurs

Uit tabel 5.7 blijkt voor de periode 2006-2020 in de Valleiregio een tekort te zijn van ruim 74 hectare bedrijventerrein. Deze tekorten blijken zich met name voor te doen in Nijkerk, Veenendaal, Scherpenzeel, Wageningen, Rhenen en Utrechtse Heuvelrug. Op korte termijn kunnen de plannen in de regio voldoen aan de vraag. Op de langere termijn is dit problematischer. Barneveld zou een deel van de regionale vraag kunnen opvangen.

Met name Ede beschikt nog over een aanzienlijk aantal ha uitgeefbaar terrein en heeft ook nog diverse bedrijventerreinenontwikkeling in de planning. Voor Nijkerk geldt in mindere mate hetzelfde. Veenendaal beschikt met name over direct beschikbare ha bedrijventerrein op korte termijn. De Valleiregio functioneert steeds meer als één regionale bedrijventerreinenmarkt met onderlinge relaties tussen en doorverwijzingen en uitwisselingen van (potentiële) bedrijven. Bovendien zal steeds meer sprake zijn van onderlinge segmentering van bedrijventerreinen in de Valleiregio.

Segmenten

Volgens IBIS bestaat 82% van de bedrijventerreinen in de Valleiregio uit gemengde bedrijventerreinen. De overige 18% bestaat uit hoogwaardig bedrijvenpark. Op dit moment is er geen zwaar industrieterrein (maximaal milieucategorie 5) en distributiepark in het uitgeefbare aanbod aanwezig. In de regionale bedrijventerreinenvisie Valleiregio wordt dan ook geconcludeerd dat er kwalitatieve tekorten zullen ontstaan ten aanzien van distributieparks en zware industrieterreinen. Het betreft hier met name grotere kavels van meer dan een hectare. Qua segmentering wordt in deze visie voorgesteld een aantal bedrijventerreinen voor deze segmenten in te richten. Zo wordt voor Harselaar-Zuid een (boven)regionale functie toebedacht voor onder meer de logistieke sector en zware industrie. Op Harselaar-West-West kan de logistieke sector een plaats krijgen. Figuur 5.1 geeft een indicatie van de mogelijke segmentering binnen de Valleiregio.

Met het Food-Valley concept kan de Valleiregio zich goed profileren. Het huisvesten van productiebedrijven en logistieke bedrijvigheid welke actief zijn in het foodcluster past hier goed in.

Afbeelding 5.1
Indicatie segmentering
bedrijventerreinen
Valleiregio

Gemeente	Terrein	heden	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2025	2040
Barneveld	Harselaar-Oost		Lokaal								
Barneveld	Harselaar-Zuid		((Boven)Regionaal-Food-Logistiek-Machinebouw-Zwaar								
Barneveld	Harselaar-West-West		Logistiek								
Barneveld	Kootwijkerbroek w.		Lokaal								
Ede	Ede West 2		Lokaal-gemengd								
Ede	Ede West 3		(Boven)regionaal-Productie-Logistiek								
Ede	De Klomp Oost				(Boven)regionaal-Productie-Logistiek						
Nijkerk	De Flier			Lokaal-gemengd							
Nijkerk	Driehoek		Lok.								
Renswoude	Groot Overeem		Lokaal-gemengd								
Utrechtse Heuvelrug	Grens Amerongen		Lokaal								
Wageningen	Kortenoord		(Boven)regio-Kennis-R&D-incubators-biotechn								
Wageningen	Nudepark 2		Lokaal-gemengd								
Woudenberg	Parallelweg-west		Lokaal-gemengd								

Omliggende regio's

Het aanbod in omliggende regio's richt zich met name op gemengde en hoogwaardige bedrijvigheid (zie tabel 5.8). In Arnhem en Duiven is ruimte voor zware industrie. In Amersfoort is het laatste terrein gevuld. Logistiek verplaatst zich steeds meer richting Zeewolde. De bedrijventerreinen Tiel en Nijmegen richten zich meer specifiek op distributie, handel en productie.

De gemiddelde grondprijzen (prijsspeil 2005-2006) binnen de Valleiregio lopen nogal uiteen. Een aantal voorbeelden: Barneveld voor De Burgt I gemiddeld €147,- per m², Ede voor bedrijvenpark de Vallei gemiddeld €162,- per m², Nijkerk voor Watergoor €172,- per m² en Veenendaal met de Batterijen €200,- per m² bedrijventerrein (*bron: IBIS 2005-2006, provincies Gelderland en Utrecht*).

De grondprijzen in de Valleiregio liggen met een gemiddelde van € 147 per m² flink hoger dan in de regio Rivierenland, Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Stedendriehoek, maar beduidend lager dan in Randstedelijke regio's zoals Stadsgewest Utrecht en Eemland. Hiermee vormt de Valleiregio een overgangsgebied tussen de meer stedelijke Randstad in het westen en de regio's in het oosten.

Tabel 5.8
Aanbod omliggende regio's

Regio / Plaats	Terrein	Profiel	Grondprijs
Regio Rivierland			
Tiel	Medel	• Gemengd, distributie, handel, productie	€ 117
Stadregio Arnhem-Nijmegen			
Arnhem	Usseloord II	• Hoogwaardig, kantoorachtige bedrijven	nb
	Kleefse Waard	• Zwaar	€ 102
Overbetuwe	Heterenkum	• Gemengd, Productie, handel	118
Duiven	Roelofshoeve II	• Zwaar	€ 140
Rheden	Beemd	• Gemengd	€ 140
Nijmegen	Bijsterhuizen	• Gemengd, distributie, handel, productie	€140
Regio Stedendriehoek			
Apeidoorn	Ecofactory	• Hoogwaardig	€ 125
Zutphen	De Mars	• Gemengd	€ 108
Regio Utrecht			
Utrecht	Ouderijn	• Gemengd	€ 175
	De Wetering	• Hoogwaardig	€ 420
Regio Amersfoort			
Amersfoort	Vathorst	• Hoogwaardig	€ 217
	Wijken/Vinkenhoef	• Gemengd, zwaar	€ 202

Bron: IBIS 2005-2006, provincies Gelderland en Utrecht

5.6

DOORKIJK KWALITATIEVE BEHOEFTE

In Barneveld is er vanuit verschillende sectoren belangstelling voor bedrijventerreinen. Een drietal sectoren springen hierbij in het oog; logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening. Per sector worden verschillende eisen gesteld aan de omgeving en aan het pand. Zo hebben distributiebedrijven een (boven)regionale oriëntatie en stellen bijzondere eisen aan bijvoorbeeld infrastructuur, verkaveling en ontsluiting. In de regio is een tekort geconstateerd ten aanzien van de distributiesector en zware industrie. Naast Ede is Barneveld aangewezen als locatie om dergelijke sectoren op te vangen. Zo kan de exogene vraag vanuit landelijke vestigingen van transportondernemingen, distributiecentra en groothandelsbedrijven hier geacommodeerd worden. De vraag naar het segment distributiekamp in Barneveld biedt kansen in combinatie met food-gerelateerde bedrijven. Hierbij past ook het huisvesten van productiebedrijven en zakelijke bedrijvigheid welke actief zijn in het foodcluster. Voor Barneveld is het in dit kader van belang één of enkele bedrijventerreinen aan te wijzen waarvan een deel wordt gereserveerd voor dit segment. Hierbij is het van belang zorgvuldig om te springen met de milieuruimte op dat terrein. Het "labelen" van een specifiek bedrijventerrein (of een deel daarvan) voor food-gerelateerde bedrijven is daarbij noodzakelijk.

HOOFDSTUK

6 Conclusies & aanbevelingen

6.1

CONCLUSIES***Barneveld in beeld***

De bestaande bedrijventerreinen in Barneveld hebben een regionale (Harselaar) dan wel lokale functie en zijn te typeren als gemengd bedrijventerrein. In totaal is meer dan eenderde (35%) van bedrijven in de gemeente gevestigd op een van de vier grote bedrijventerreinen in Barneveld en 19% in de bebouwde kom van Barneveld.

De gemeente Barneveld heeft een groot buitengebied. Bijna een kwart (24%) van de bedrijvigheid bevindt zich in dit buitengebied. De rest is verspreid over de kleine kernen in de gemeente.

Bijna de helft van de bedrijven heeft zich vanuit een oprichtingspositie in de gemeente gevestigd, iets meer dan een derde is al eens verhuisd binnen de eigen kern of naar een andere kern in de gemeente. De rest (18%) is afkomstig van buiten de gemeente.

De bestaande bedrijventerreinen bieden geen mogelijkheid voor inbreiding. In de gemeente Barneveld zal een uitbreiding plaatsvinden van in totaal 122 ha netto bedrijventerreinen. Hierbij is de transformatie van 4 ha bedrijventerrein Harselaar Centraal naar een kantorenlocatie van afgehaald en is ervan uitgegaan dat de revitalisering van Harselaar-West saldo nul oplevert. Op de korte termijn tot 2015 zal in Barneveld circa 81 ha (inclusief 9 ha BCA en facility centre) aan bedrijventerreinen zijn toegevoegd. Daarna zal nog eens 41 ha bedrijventerrein op Harselaar-Zuid worden ontwikkeld.

Endogene (lokale) vraag

Ongeveer een derde van de bedrijven is voornemens het bedrijf uit te breiden dan wel te verplaatsen buiten het huidige bedrijfsperceel. Het merendeel van deze groep wil bij voorkeur binnen Barneveld blijven ('blijvers'). De noodzaak tot uitbreiding van het bedrijf (pand / perceel) is hun belangrijkste motief om het bedrijf te verplaatsen. Ook de wens om minder reistijd te hebben naar tot de eigen woonplaats is reden om te verhuizen. Ook uit de motieven voor vestiging van het bedrijf op de huidige locatie blijkt dat de eigen woonplaats belangrijk is geweest bij de keuzes die zijn gemaakt bij verplaatsing van het bedrijf. Het is dus ook belangrijk een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor ondernemers. Voor de vertrekkers is de beschikbaarheid van grond een hoofdreden om de gemeente Barneveld te verlaten. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de gestagene uitgifte in de afgelopen jaren. Ook grondprijzen worden veel genoemd.

Dit is weliswaar een belevingsgevoel van ondernemers maar het wordt ook erkend door sleutelpartijen die dit argument in breder perspectief kunnen plaatsen.

De bedrijven die willen verhuizen hebben haast, 95% wil binnen 5 jaar naar een andere locatie waarvan 70% binnen 3 jaar. Dit bevestigt het beeld van een grote achtergestelde behoefte. Er moet snel nieuw aanbod worden gerealiseerd. Temeer daar een vijfde van de bedrijven die de intentie hebben om in gemeente Barneveld gevestigd te blijven de gemeente toch zal verlaten als geen passende locatie kan worden gevonden. Gezien de urgentie van de vraag zal hier niet lang mee worden gewacht.

Ten behoeve van de kwantitatieve endogene vraagbepaling zijn 3 varianten doorgerekend. In de mediumvariant is er in gemeente Barneveld een vraag van 120 ha in de periode 2008-2013. Een deel van de betreffende bedrijven verlaat de huidige locatie; die daarmee vrijkomt voor een ander bedrijf. Dit vrijkomend aanbod bedraagt 65 ha. Per saldo geeft dit een endogene behoefte (netto-vraag) van 55 ha nieuw bedrijventerrein (netto-oppervlakte). Gecorrigeerd voor rekenperiode 2015 van provinciale ramingen en 25% exogene vraag bedraagt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein op basis van de enquête 95 ha netto-oppervlakte.

Het gemiddelde gevraagde oppervlakte van percelen bedraagt:

- Industrie 5.000 m²;
- Bouwnijverheid 4.000 m²;
- Transport 17.350 m²;
- Handel 3.750 m²;
- Zakelijke dienstverlening 2.100 m²;
- Overige 500 m².

Exogene (bovenlokale) vraag

Door de strategische ligging, het aantrekkelijke woonklimaat en het arbeidspotentieel is de bovenlokale positie van de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt sterk. Deze positie zal verstevigen doordat het onderdeel uitmaakt van de uitgroei zone van de Randstad. De exogene vraag zal naar verwachting toenemen, zeker als Barneveld kan aanhaken op de thematische invulling op het gebied van food binnen de Valleiregio. Bovendien beschikt Barneveld over locaties voor zware industrie die elders niet geplaatst kunnen worden.

Kwantitatief

Op basis van deskresearch, gesprekken met sleutelinformanten en de enquête is een indicatie verkregen van de verhouding tussen de endogene en exogene vraag. Verhoudingsgewijs gaat het om een percentage van 25%-30% exogene vraag. Wanneer dit percentage wordt toegepast op de provinciale behoefteberekening van bedrijventerreinen in Barneveld, dan blijkt in het meest gunstige scenario (Global Economy) de exogene vraag 29-34 ha tot 2040 te bedragen. 40% van deze vraag zal zich op korte termijn (tot 2015) manifesteren. Het percentage exogeen zou nog kunnen toenemen vanwege de hoogconjunctuur waarin wij ons op dit moment bevinden en het feit dat Barneveld overgangszonde van de Randstad is. Dit zou de endogene vraag op korte termijn kunnen verdringen.

Kwalitatief

Er blijkt geen wezenlijk verschil te zitten tussen de locatie- en huisvestingsvoorkeuren van lokale en bovenlokale bedrijven. Wel zal de exogene vraag vooral afkomstig zijn van de wat grotere bedrijven en de endogene vraag meer van de kleinschalige bedrijven. De exogene vraag zal zich meer richten op de huursector en de endogene vraag op de koopsector (mede als pensioenvoorziening).

Vanuit verschillende sectoren is er belangstelling voor bedrijventerreinen in Barneveld. Met name de volgende sectoren zijn sterk vertegenwoordigd; logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening. Per sector bestaan verschillende locatie- en huisvestingsvoorkeuren.

Match vraag en aanbod*Kwantitatief*

Er is op twee manieren een match gemaakt tussen vraag en aanbod.

- Ten eerste is door middel van de enquête rechtstreeks gevraagd naar de ruimtebehoefte bij zittende bedrijven. Op korte termijn (tot 2015) blijkt een aanzienlijk tekort. Dit heeft vooral betrekking op de endogene vraag. Ook als de plannen zijn gerealiseerd blijkt er een tekort te zijn van 23 ha.
- Ten tweede is op basis van de provinciale behoefteberekening een match gemaakt. Deze berekening is gebaseerd op de werkgelegenheidsprognoses vermenigvuldigd met de terreinquotiënt (aantal werknemers per m²). Hieruit blijkt dat over de periode tot 2040 de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt redelijk in evenwicht is. Op basis van de plannen zal er op korte termijn tot 2015 een overschot aan bedrijventerreinen ontstaan van 24 ha en op lange termijn een tekort van 26 ha.

Afwijking provinciale behoefteberekening

De afwijking tussen de enquête en de provinciale behoefteberekening hangt voor een groot deel samen met het feit dat er de laatste jaren nauwelijks bedrijventerrein in Barneveld is vrijgegeven en dat de vraag zich in de loop van de tijd heeft opgehoopt. Deze ophoping is niet meegenomen in de provinciale behoefteberekening, die zijn gebaseerd op werkgelegenheidsprognoses. Daarnaast kan de afwijking voor een deel verklaard worden uit het feit dat transformatie niet is meegenomen in de provinciale berekening en wel (deels) in de enquête. Transformatie leidt tot het uit de markt nemen van bedrijventerrein, wat weer leidt tot extra ruimtevraag van te verplaatsen bedrijven.

Transformatie

Naast de “harde” transformatie opgave die Harselaar Centraal kent, is het de verwachting dat binnen de gemeente Barneveld nog meer locaties voor transformatie tot woningbouw in aanmerking komen. In overleg met de gemeente Barneveld is een aantal locaties opgesomd waar mogelijke transformatie plaatsvindt. Dit betreft het gebied rondom de Rijnvallei, het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de Valkseweg en een tweetal locaties aan de Stationsweg in Barneveld. Daarnaast zijn in de kernen Kootwijkerbroek en Stroe twee locaties aanwezig waar transformatie tot woningbouw een voor de hand liggende ontwikkeling is. Aangezien voor deze locaties (nog) geen “harde” ontwikkelings- of transformatieplannen zijn, is geen mindering op het totale aanbod doorgevoerd.

Regionale bedrijventerreinenmarkt Valleiregio

Voor de periode 2008-2020 zal in de Valleiregio een tekort optreden van ruim 74 hectare bedrijventerrein. Op korte termijn kunnen de plannen in de regio voldoen aan de vraag. Op de langere termijn is dit problematischer. Barneveld zou een deel van de regionale vraag kunnen opvangen. In dit opzicht functioneert de Valleiregio steeds meer als één regionale bedrijventerreinenmarkt met onderlinge relaties tussen en doorverwijzingen en uitwisselingen van (potentiële) bedrijven.

Kwalitatief

In de regio is een tekort ten aanzien van de distributiesector en zware industrie. Naast Ede is Barneveld aangewezen als locatie om dergelijke sectoren op te vangen. Zo kan de exogene vraag vanuit landelijke vestigingen van transportondernemingen, distributiecentra en groothandelsbedrijven hier geacommodeerd worden. De vraag naar het segment distributiekamp in Barneveld biedt tevens kansen in combinatie met food-gerelateerde bedrijven. Hierbij past ook het huisvesten van productiebedrijven en zakelijke bedrijvigheid welke actief zijn in het foodcluster. Dit sluit aan op de Barneveldse vraag die afkomstig is uit de sectoren logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening.

Eerdere onderzoeken

Als de cijfermatige resultaten van dit onderzoek worden vergeleken met eerdere onderzoeken, dan blijkt de provinciale behoefteaming van 115 ha hiermee te stroken (Economisch Actieplan, Kansen voor de Toekomst). De kwalitatieve vraag met een nadruk op de sectoren logistiek / opslag, productie / verwerking / food en de commerciële zakelijke dienstverlening sluit aan op de accenten die reeds in eerdere onderzoeken zijn gelegd. Ook komt de segmentering in breder regionaal verband overeen met de ambities ten aanzien van regionale samenwerking in WERV-verband, zoals onder meer bepleit in Pieken in de Delta van EZ, het Streekplan van de provincie Gelderland en de regionale bedrijventerreinenvisie. Bovendien is er een duidelijke aansluiting op het gekozen scenario Barneveld: zelfbewust en specialist uit het Economisch Actieplan waarbij Barneveld zich bewust is van haar kansen en zich wil onderscheiden binnen de totale regionale ontwikkeling.

Waardering bestaande bedrijventerreinen

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen blijft het op peil houden van de bestaande locaties een continue aandachtspunt. Veel aspecten krijgen een positieve beoordeling, zoals bereikbaarheid per weg, inrichting van het bedrijventerrein. Voor zover sprake is van knelpunten die worden ervaren, hebben deze vooral betrekking op het beheer van de openbare ruimte, de uitstraling van de bedrijfspanden en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Toch zijn de kwaliteit van de openbare ruimte op en de bereikbaarheid van de bestaande bedrijventerreinen is zelden een motief om het bedrijf te verplaatsen.

6.2

AANBEVELINGEN

Kwantitatief

- Op korte termijn in overleg treden met de provincie Gelderland inzake de kwantitatieve behoefteaming. Bij het indienen van een bestemmingsplan gaat de provincie namelijk toetsen aan haar eigen prognoses. Een duidelijke afstemming met de provincie over de plannen (en eventueel transformatie) is in dit kader van groot belang.

- Er is haast geboden met de plannen voor bedrijventerreinen in Barneveld om aan de korte termijnvraag te voldoen. Op basis van de uitkomsten van de enquête kan het tekort op korte termijn flink oplopen.

Kwalitatief

- In Barneveld op één of enkele delen van bedrijventerreinen een duidelijke segmentatie aanbrengen ten aanzien van de sectoren: distributie (transport/groothandel), productie (food & machinebouw) en zakelijke dienstverlening (commercieel/publiek).
- De vraag naar het segment distributiepark in Barneveld biedt kansen in combinatie met food-gerelateerde bedrijven. Hierbij past ook de huisvesting van productiebedrijven en zakelijke bedrijvigheid welke actief zijn in het foodcluster.
- Bij de inrichting van (delen/segmenten van) bedrijventerreinen rekening houden met vestigingswensen van deze sectoren.

BIJLAGE 1

Onderzoeksverantwoording

Voor de endogene vraagbepaling gebruik gemaakt van de bedrijvenconsultatiemethode. Hiervoor is in oktober 2007 een enquête gehouden onder alle bedrijven in de gemeente Barneveld. Met uitzondering van agrarische bedrijven, horeca en niet-zakelijke dienstverlening (overheid, onderwijs, gezondheidszorg). Nieuwe bedrijventerreinen zijn doorgaans niet bestemd voor deze sectoren. Agrarische bedrijven zijn aangewezen op landbouwgebieden buiten de bebouwde kom. De activiteiten van niet-zakelijke dienstverlening zijn gericht op burgers. Bij hun locatiekeuze spelen geen commerciële overwegingen maar zij moeten dicht bij hun doelgroep zijn gevestigd in de bebouwde kom. In totaal zijn 2.154 bedrijven aangeschreven waarvan 548 hebben deelgenomen. Dit is een respons van 26%. Hiermee kunnen op gemeenteniveau representatieve uitspraken worden binnen het 95% CI (betrouwbaarheidsinterval). In onderstaande tabellen overzichten van de populatie en respons.

Populatie (abs.)

	1-4 werknemers	5-14 werknemers	15-49 werknemers	50+ werknemers	Totaal
Industrie: productie en assemblage	174	60	39	10	283
Bouwnijverheid en installatiebedrijven	539	51	21	2	613
Transport: vervoer en opslag	70	16	7	9	102
Handel: groothandel en handelsbemiddeling, handel en reparatie motorrijtuigen	383	92	33	11	519
Zakelijke dienstverlening	540	63	26	8	637
Totaal	1706	282	126	40	2154

Populatie (%)

	1-4 werknemers	5-14 werknemers	15-49 werknemers	50+ werknemers	Totaal
Industrie: productie en assemblage	8%	3%	2%	0%	13%
Bouwnijverheid en installatiebedrijven	25%	2%	1%	0%	28%
Transport: vervoer en opslag	3%	1%	0%	0%	5%
Handel: groothandel en handelsbemiddeling, handel en reparatie motorrijtuigen	18%	4%	2%	1%	24%
Zakelijke dienstverlening	25%	3%	1%	0%	30%
Totaal	79%	13%	6%	2%	100%

Respons (abs.)

	1-4 werknemers	5-14 werknemers	15-49 werknemers	50+ werknemers	Geen antwoord	Totaal
Industrie: productie en assemblage	28	22	24	6	1	81
Bouwnijverheid en installatiebedrijven	70	25	11	3	2	111
Transport: vervoer en opslag	17	2	4	7	0	30
Handel: groothandel en handelsbemiddeling, handel en reparatie motorrijtuigen	72	42	19	1	2	136
Zakelijke dienstverlening	122	44	18	1	2	187
Geen antwoord	2	0	0	1	0	3
Totaal	311	135	76	19	7	548

Respons (%)

	1-4 werknemers	5-14 werknemers	15-49 werknemers	50+ werknemers	Geen antwoord	Totaal
Industrie: productie en assemblage	5%	4%	4%	1%	0%	15%
Bouwnijverheid en installatiebedrijven	13%	5%	2%	1%	0%	20%
Transport: vervoer en opslag	3%	0%	1%	1%	0%	5%
Handel: groothandel en handelsbemiddeling, handel en reparatie motorrijtuigen	13%	8%	3%	0%	0%	25%
Zakelijke dienstverlening	22%	8%	3%	0%	0%	34%
Geen antwoord	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Totaal	57%	25%	14%	3%	1%	100%

Kleine bedrijven en bouwbedrijven zijn ondervertegenwoordigd in de respons. In de behoefteeramingen is dit gecorrigeerd door de uitkomsten van deze groep op te hogen. Er heeft ook een correctie plaatsgevonden voor oververtegenwoordiging.

BIJLAGE 2

Enquête-uitkomsten per deelgebied

ENQUÊTE-UITKOMSTEN IN 9 DEELGEBIEDEN:

- Bedrijventerrein Harselaar-West.
- Bedrijventerrein Harselaar-Oost.
- Bedrijventerrein De Valk.
- Bedrijventerrein de Briellaerd.
- Bebouwde kom Barneveld.
- Voorthuizen.
- Kootwijkerbroek.
- Kleine kernen (Terschuur, Zwartebroek, De Glind, Garderen, Stroe, Kootwijk).
- Buitengebied.

Tabel 1

Respons per deelgebied

	absoluut	relatief
bedrijventerrein Harselaar-West	50	9%
bedrijventerrein Harselaar-Oost	60	11%
bedrijventerrein De Valk	49	9%
bedrijventerrein de Briellaerd	31	6%
bebouwde kom Barneveld	105	20%
Voorthuizen	43	8%
Kootwijkerbroek	20	4%
kleine kernen	46	9%
Buitengebied	127	24%
Total	531	100%

Tabel 2

Tot welke sector behoort het bedrijf (hoofdactiviteit)

	Harselaar-West	Harselaar-Oost	De Valk	de Briellaerd	bebouwde kom Barneveld	Voorthuizen	Kootwijkerbroek	kleine kernen	buitengebied	totaal
industrie: productie en assemblage	30%	27%	20%	7%	3%	9%	10%	13%	17%	15%
bouwnijverheid en -installatiebedrijven	6%	8%	14%	19%	23%	19%	35%	24%	27%	20%
transport: vervoer en opslag	8%	8%	0%	3%	8%	2%	5%	4%	6%	6%
handel (groothandel, bemiddeling, motorrijtuigen)	40%	37%	27%	36%	12%	12%	20%	26%	26%	25%
zakelijke dienstverlening	16%	20%	37%	36%	54%	56%	30%	30%	24%	34%
Overig	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	0%	1%

Tabel 3:
Hoeveel arbeidsplaatsen telt uw bedrijf?

	1 tot 4	5 tot 14	15 tot 49	50 of meer
de Briellaerd	16%	52%	26%	7%
Harselaar- West	24%	32%	34%	10%
Harselaar-Oost	25%	35%	35%	5%
De Valk	43%	31%	25%	2%
Kootwijkerbroek	70%	25%	5%	0%
kleine kernen	72%	17%	9%	2%
Buitengebied	72%	22%	3%	3%
Voorthuizen	76%	17%	5%	2%
bebouwde kom Barneveld	77%	17%	4%	2%
Totaal	58%	25%	14%	4%

Tabel 4:
door hoeveel mensen worden deze arbeidsplaatsen vervuld?

	1-4 werkzame personen	5-9 werkzame personen	10-99 werkzame personen	100 werkzame personen of meer
Harselaar-West	22%	27%	45%	6%
Harselaar-Oost	21%	24%	52%	3%
De Valk	45%	22%	31%	2%
de Briellaerd	16%	32%	45%	6%
bebouwde kom Barneveld	79%	11%	10%	0%
Voorthuizen	73%	23%	5%	0%
Kootwijkerbroek	70%	10%	20%	0%
kleine kernen	76%	13%	11%	0%
Buitengebied	70%	17%	13%	0%
Totaal	57%	19%	23%	2%

Tabel 5

Op welke markt bent u georiënteerd?

	lokaal	regionaal	nationaal	internationaal
Harselaar-West	2%	14%	47%	37%
Harselaar-Oost	6%	16%	54%	24%
De Valk	7%	38%	45%	10%
de Briellaerd	8%	32%	44%	16%
bebouwde kom Barneveld	11%	31%	48%	11%
Voorthuizen	9%	38%	41%	13%
Kootwijkerbroek	18%	41%	29%	12%
kleine kernen	5%	39%	44%	13%
Buitengebied	12%	41%	36%	12%
Totaal	9%	32%	44%	15%

Tabel 6		
Bent u eigenaar of huurder van uw bedrijfsruimte?		
	eigenaar	huurder
Voorthuizen	83%	17%
Kootwijkerbroek	81%	19%
Buitengebied	75%	25%
kleine kernen	74%	26%
bebouwde kom		
Barneveld	65%	35%
Harselaar-West	44%	56%
Harselaar-Oost	43%	57%
de Briellaerd	43%	57%
De Valk	39%	61%
Totaal	61%	39%

Tabel 7
Vanaf welk jaar bent u op uw huidige locatie gevestigd?

	voor 1960	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-heden
de Briellaerd	0%	0%	0%	0%	100%
bebouwde kom Barneveld	4%	1%	3%	6%	86%
De Valk	4%	0%	2%	10%	83%
Kootwijkerbroek	10%	0%	5%	5%	80%
Voorthuizen	2%	5%	0%	15%	78%
kleine kernen	7%	2%	7%	14%	70%
Harselaar-Oost	2%	2%	7%	20%	70%
Buitengebied	7%	3%	9%	13%	68%
Harselaar-West	2%	4%	13%	17%	65%
Totaal	4%	2%	6%	12%	76%

Tabel 8

Waar was u daarvoor gevestigd?

	nergens, starter	elders op dit bedrijventerrein	elders in deze plaats	elders in de gemeente Barneveld	buiten de gemeente Barneveld
Kootwijkerbroek	65%	0%	15%	15%	5%
bebouwde kom Barneveld	64%	1%	14%	5%	16%
Buitengebied	58%	1%	11%	14%	17%
Voorthuizen	45%	0%	17%	19%	19%
kleine kernen	44%	0%	24%	13%	18%
De Valk	43%	6%	22%	16%	12%
Harselaar-Oost	30%	8%	12%	28%	22%
de Briellaerd	29%	0%	45%	13%	13%
Harselaar-West	14%	30%	10%	16%	30%
Totaal	47%	5%	16%	14%	18%

Tabel 9
Wat zijn de hoofdredenen waarom u nu met uw bedrijf gevestigd bent op de huidige locatie?

	Harselaar- West	Harselaar- Oost	De Valk	de Briellaerd	Barneveld	Voortuizen	Kootwijkerbroek	kernen	buitengebied	totaal
mijn eigen woonplaats	28%	47%	59%	45%	75%	72%	90%	78%	80%	65%
beschikbaarheid van bedrijfsruimte	34%	28%	29%	16%	13%	19%	15%	30%	20%	22%
geografische ligging	34%	37%	22%	23%	17%	28%	10%	15%	9%	20%
vestigingsplaats meeste klanten	14%	20%	31%	36%	17%	19%	40%	2%	13%	18%
woonplaats meeste werknemers	36%	38%	16%	29%	6%	9%	10%	13%	7%	16%
bereikbaarheid weg	32%	22%	8%	39%	11%	9%	5%	17%	7%	14%
beschikbaarheid van grond	14%	15%	6%	23%	2%	5%	10%	9%	10%	9%
representativiteit van de bedrijfsruimte	8%	7%	8%	23%	9%	21%	5%	15%	3%	9%
mentaliteit bevolking	12%	8%	8%	7%	9%	2%	25%	7%	6%	8%
imago Barneveld	6%	12%	16%	13%	11%	0%	10%	4%	2%	7%
woon- en leefmilieu	0%	2%	6%	3%	10%	9%	0%	7%	6%	5%
mogelijkheden tot uitbreiding	10%	3%	0%	3%	3%	5%	0%	2%	3%	4%
medewerking van de gemeente	4%	5%	0%	13%	1%	2%	0%	4%	6%	4%
vestigingsplaats meeste leveranciers	6%	3%	2%	3%	1%	0%	5%	0%	0%	2%
mogelijkheid tot contacten met soortgelijke bedrijven	6%	3%	6%	0%	2%	2%	0%	0%	1%	2%
Grondprijzen	0%	0%	0%	3%	1%	2%	0%	2%	4%	2%
Arbeidsmarkt	4%	3%	4%	0%	2%	0%	0%	0%	2%	2%
kwaliteit openbare ruimte	0%	0%	4%	0%	0%	5%	0%	4%	1%	1%
Milieuzonering	0%	2%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
bereikbaarheid OV	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	1%	1%
aanwezigheid voorzieningen	2%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	2%	1%
premie- en subsidieregelingen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anders	6%	3%	6%	0%	11%	7%	15%	7%	12%	8%

Tabel 10

Oordeel over bereikbaarheid bedrijf over de weg				
	goed	redelijk	matig	slecht
de Briellaerd	87%	13%	0%	0%
Voorthuizen	85%	12%	0%	2%
Harselaar-West	78%	20%	2%	0%
Harselaar-Oost	76%	22%	2%	0%
kleine kernen	76%	12%	10%	2%
De Valk	74%	22%	2%	2%
bebouwde kom Barneveld	73%	21%	2%	4%
Kootwijkerbroek	72%	22%	6%	0%
Buitengebied	70%	22%	4%	3%
Totaal	75%	20%	3%	2%

Tabel 11

Oordeel over bereikbaarheid bedrijf met het openbaar vervoer

	goed	redelijk	matig	slecht
Voorthuizen	51%	13%	21%	15%
Kootwijkerbroek	44%	28%	28%	0%
bebouwde kom Barneveld	40%	34%	18%	8%
Harselaar-Oost	32%	39%	15%	15%
Buitengebied	30%	20%	18%	33%
De Valk	28%	13%	32%	28%
kleine kernen	26%	19%	19%	36%
Harselaar-West	25%	25%	43%	8%
de Briellaerd	7%	30%	27%	37%
Totaal	32%	25%	23%	21%

Tabel 12				
Vindt u de bewegwijzering naar uw bedrijf voldoende?				
	ja	nee, onvoldoende naar terrein	nee, onvoldoende op terrein	nee, zowel op als naar terrein onvoldoende
bebouwde kom				
Barneveld	94%	3%	1%	1%
Voorthuizen	92%	4%	4%	0%
Kootwijkerbroek	88%	6%	6%	0%
Buitengebied	85%	7%	0%	9%
Harselaar-Oost	82%	2%	14%	2%
Harselaar-West	71%	0%	25%	4%
kleine kernen	68%	24%	0%	9%
De Valk	63%	13%	19%	6%
de Briellaerd	45%	31%	7%	17%
Totaal	78%	8%	8%	6%

Tabel 13

Wat vindt u van de verkeersveiligheid in de directe omgeving van uw bedrijfslocatie?	goed	redelijk	matig	slecht
Voorthuizen	70%	13%	13%	5%
de Briellaerd	68%	26%	3%	3%
bebouwde kom Barneveld	53%	37%	8%	2%
Buitengebied	52%	33%	11%	4%
De Valk	47%	33%	16%	4%
Kootwijkerbroek	44%	33%	17%	6%
kleine kernen	38%	33%	17%	12%
Harselaar-Oost	31%	36%	24%	9%
Harselaar-West	28%	50%	20%	2%
Totaal	48%	34%	14%	5%

Tabel 14

Hoe tevreden bent u over de inrichting van de directe omgeving van uw bedrijfslocatie?

	zeer tevreden	tevreden	niet zo tevreden	ontevreden
Voortuizen	37%	55%	8%	0%
de Briellaerd	29%	58%	7%	7%
Buitengebied	29%	58%	8%	4%
kleine kernen	20%	56%	5%	20%
bebouwde kom				
Barneveld	16%	69%	9%	6%
Kootwijkerbroek	12%	59%	29%	0%
De Valk	6%	61%	29%	4%
Harselaar-West	0%	67%	24%	9%
Harselaar-Oost	0%	81%	19%	0%
Totaal	17%	65%	13%	5%

Tabel 15

Komen de inrichting en presentatie van uw bedrijventerrein of directe omgeving overeen met de inrichting en presentatie van uw eigen perceel?

	eigen perceel beter	eigen perceel slechter	gelijkwaardig	geen mening
Harselaar-West	40%	2%	50%	8%
Harselaar-Oost	23%	4%	54%	19%
De Valk	29%	0%	57%	14%
de Briellaerd	26%	0%	68%	7%
bebouwde kom Barneveld	15%	2%	52%	32%
Voorthuizen	13%	0%	46%	41%
Kootwijkerbroek	13%	13%	53%	20%
kleine kernen	24%	3%	37%	37%
Buitengebied	15%	2%	43%	41%
Totaal	20%	2%	50%	28%

Tabel 16

Waardering van de directe omgeving van het bedrijf (percentage goed)

	Harselaar- West	Harselaar- Oost	De Valk	De Briellaerd	bebouwde kom Barneveld	Voorthuizen	Kootwijkerbroek	kleine kernen	buitengebied	totaal
Ligging	82%	79%	67%	90%	76%	83%	77%	78%	72%	71%
kwaliteit wegen	56%	66%	59%	61%	64%	63%	65%	54%	62%	61%
Verlichting	41%	50%	50%	74%	64%	72%	56%	58%	46%	55%
algemene uitstraling	31%	35%	29%	79%	59%	79%	53%	54%	60%	52%
Parkeren	39%	36%	16%	14%	45%	74%	41%	53%	69%	47%
voldoende ruimte	49%	31%	27%	27%	50%	64%	33%	45%	59%	45%
kwaliteit trottoirs	33%	35%	39%	68%	54%	62%	67%	33%	37%	45%
kwaliteit fietspaden	20%	36%	31%	46%	53%	64%	64%	40%	48%	44%
kwaliteit straatmeubilair	26%	33%	33%	48%	53%	65%	50%	48%	50%	44%
aanwezigheid groen / water	19%	16%	22%	58%	55%	62%	20%	47%	68%	43%
uitstraling bedrijfsgebouwen	14%	37%	19%	77%	41%	61%	47%	61%	42%	40%
aanwezigheid voorzieningen	21%	31%	26%	37%	54%	71%	29%	49%	42%	40%
kwaliteit openbaar groen	13%	18%	20%	32%	45%	69%	56%	55%	52%	39%
uitstraling bedrijfskavels	17%	28%	13%	65%	44%	64%	47%	53%	46%	38%
Beheer	13%	18%	16%	27%	37%	52%	29%	39%	51%	32%

Tabel 17
Belang van een goede uitstraling van de omgeving van het bedrijf voor het bedrijf

	(zeer)		niet zo	
	belangrijk	belangrijk	onbelangrijk	onbelangrijk
de Briellaerd	90%	10%	0%	
Harselaar-West	82%	18%	0%	
De Valk	80%	18%	2%	
Harselaar-Oost	78%	19%	3%	
Voorthuizen	67%	21%	13%	
kleine kernen	63%	32%	5%	
bebouwde kom Barneveld	62%	28%	10%	
Buitengebied	49%	37%	14%	
Kootwijkerbroek	47%	42%	11%	
Totaal	66%	26%	8%	

Tabel 18

Bent u geïnteresseerd in nadere informatie over parkmanagement?

	ja	nee
de Briellaerd	44%	56%
De Valk	21%	79%
kleine kernen	21%	79%
Harselaar-West	20%	80%
Harselaar-Oost	20%	80%
bebouwde kom		
Barneveld	14%	86%
Voorthuizen	9%	91%
Buitengebied	6%	94%
Kootwijkerbroek	0%	100%
Totaal	15%	85%

Tabel 19

Wat vindt u van de beveiliging van de directe omgeving van uw bedrijf?

	goed	redelijk	matig	slecht
Harselaar-Oost	62%	31%	7%	0%
Harselaar-West	46%	42%	10%	2%
Buitengebied	37%	35%	16%	12%
bebouwde kom				
Barneveld	33%	48%	13%	7%
Voortuizen	29%	58%	13%	0%
kleine kernen	23%	40%	14%	23%
de Briellaerd	21%	24%	31%	24%
De Valk	20%	54%	24%	2%
Kootwijkerbroek	20%	40%	27%	13%
Totaal	35%	41%	16%	9%

Tabel 20 Hoeveel procent van uw klanten/afnemers bezoekt uw bedrijf regelmatig?				
	0-20%	20-50%	50-80%	80-100%
Buitengebied	69%	13%	11%	8%
bebouwde kom				
Barneveld	66%	20%	7%	7%
Voorthuizen	65%	22%	11%	3%
Kootwijkerbroek	63%	26%	0%	11%
kleine kernen	63%	23%	8%	8%
Harselaar-West	50%	29%	15%	6%
De Valk	47%	25%	20%	8%
de Briellaard	45%	29%	19%	7%
Harselaar-Oost	44%	25%	21%	11%
Totaal	60%	21%	12%	7%

BIJLAGE 3

Antwoorden op open vragen

Antwoorden bij vraag 9 (hoofdredeenen waarom het bedrijf op de huidige locatie gevestigd is); anders, nl....

agrarisch bedrijf
 agrarisch bedrijf is hier + woonhuis
 agrarische neventak
 bedrijf zo gekocht in 1987, oorsprong 1920
 bedrijfsactiviteit vanuit huis
 bureau aan huis
 Centrale ligging in onze regio wat de klanten betreft.
 eigen woning
 er was geen plaats op industrieterrein
 functieverandering (agrarisch)
 geboren op deze plek
 het bedrijf zat hier al, overgenomen van ouders
 het is in mijn woning
 het zegt niets waar ik woon, mijn werk is altijd bij de klant
 Historisch
 historisch door voorganger
 historisch gegroeid
 ik heb geen eigen bedrijfsruimte
 ik werk thuis
 in eigen garage
 in KWB is nog geen grond te koop
 in mijn woonhuis waaruit ik werk
 Kantoor aan huis.
 kantoor overgenomen
 landelijke dekking werkplaatsen
 ligging zeer nabij station
 Midden tussen onze klanten
 overname vader / zoon
 toeval, had overal kunnen zijn
 van huis uit gestart
 vanuit historie
 veel werk amsterdam
 verhuizing privé

werk vanuit huis
werken aan huis was voorwaarde
wij werken vanuit huis
wonen bij werk
woon er zelf!
woonadres (werk vanuit huis)
woonplaats zusterbedrijf
zakenpand niet meer in gebruik ivm. beëindiging nu nog vanuit woonhuis (kantoor)

Antwoorden bij vraag 20 (interesse in informatie over parkmanagement)

Wel interesse
als dit beter kan sta ik hiervoor open
als markthal verdwijnt krijgen we een parkeerprobleem voor medisch centrum Ashkpios
altijd
belangrijk onderwerp
ben benieuwd wat men met bedrijventerrein of de uitstraling daarvan gaat doen
benieuwd naar inhoud
Blijf graag op de locatie met plannen van Barneveld.
eventueel gebruik van maken
ik vraag mij af wat het is
ik weet niet wat het inhoud
ik wil graag helepen de uitstraling te verbeteren
Ik wil graag op de hoogte blijven.
ik wil in de toekomst uitkijken naar iets groter
is op de hoogte blijven van ontwikkelingen
ivm uitbreiding
Kijk wat eruit komt.
komt gehele industrieterrein ten goede
Mijn activiteiten bestaan uit parkeren.
Niet bekend bij ons
nvt
onleesbaar
op dit moment een grote discussie punt met de gemeente
op termijn willen wij uitbreiden / kopen
Planning uitvoering groenvoorziening.
problemen
ruimte gebrek
ruimte tekort
samen sta je sterker en kan eea. beter afgestemd worden
samen staan we sterk
Spreekt mij erg aan.
te weinig parkeergelegenheid voor bezoekers
toekomst mogelijk uitbreiding
uitleg wat er inhoudelijk mee wordt bedoeld
uitstraling als geheel beter te handhaven
uitstraling van de Havelaan kan veel beter
veiligheid
veiligheid laat te wensen over
verbetering ind. terrein

voor klanten ook belangrijk
 voor personeel is te weinig park.plaats
 vrachtverkeerprobleem
 wanneer er optimale samenwerking is bevordert dat het ondernemerschap
 wat is dat?
 we groeien hier uit
 Welke mogelijkheden zijn er beschikbaar.
 wellicht kan dit iets voor ons betekenen
 wij zijn op zoek naar een andere bedrijfsruimte
 wordt er nooit dommer van
 wordt te vol langs de weg
 Ynvt
 Total

Geen interesse

1 manszaak werk op locatie
 Alle ondernemers moeten meedoen en dat is in Barneveld niet geregeld.
 allerlei gezamenlijke verplichtingen
 bebouwing directe omgeving moet eerst worden gerealiseerd
 belangrijkste is geschikte bedrijfsruimte
 Ben onderhuurder
 bij ons is geen park
 bijna geen klanten aan de deur
 blijf 22pen?
 blijf toch waar ik nu zit
 breng 90% van de tijd bij klanten door
 buitengebied
 daar heb ik hier niet mee te maken
 doen we niet
 eenmanszaak in opstartfase
 eerst zal door de gemeente het rioolprobleem moeten worden opgelost. Daarna pas praten over parkmanagement
 eigen mogelijkheden voldoende aanwezig
 eigen P
 eigen parkeerplaatsen
 eigen terrein
 eigen verantwoordelijkheid ondernomen
 er is voldoende
 Er komen geen klanten aan huis.
 er kunnen geen winkels meer bij
 gaat perfect

geen behoefte
 geen behoefte, voldoende ruimte
 geen belang
 geen idee wat het inhoud
 geen interesse
 Geen interesse, ik blijf vanuit huis werken.
 geen meerwaarde
 geen park
 geen rede
 heb er geen invloed op
 Heb geen personeel en werk veel buiten de deur.
 houd niet van een park (hangplek wachtend chauffeurs (buitenlandse) in het weekend en 's avonds)
 huidige locatie bevalt prima
 ieder hoort zijn eigen perceel netjes te houden
 Ik ben interim manager en werk veel extern.
 ik ben tevreden met mijn huidige huisvesting
 ik denk over verhuizing wegens groeiwens
 ik ga stoppen
 Ik hou voorlopig de bezigheden thuis.
 ik lever diensten, dus ben vaak op een andere locatie werkzaam voor mijn admin. & sommige projecten + huis uit (+kantoor) > niet echt bedrijf (ben ZZP'er)
 ik oefen geen bedrijf uit
 ik weet niet wat 'parkmanagement' inhoudt
 ik weet niet wat u hiermee bedoeld
 ik werk als zelfstandige vanuit eigen woning; ontving daar geen klanten
 ik zit in het buitengebied!
 ik zit niet op een 'park'
 is geen probleem
 is hier niet aan de orde
 is niet van belang
 Is prima
 is voor ons niet nodig
 kantoor aan huis. bovendien nevenvestiging
 klein bedrijf (2 personeel) zie nog geen voordelen
 klinkt mij als kostenverhogend in de oren
 lancoon in prive beheer
 meer behoefte aan ruimte dan aan parken e.d.
 momenteel gevestigd op zelfstandige locatie, geen bedrijventerrein
 n.v.t.
 N.v.t.

N.v.t. voor ons
 niet aan de orde
 niet belangrijk
 niet geïnteresseerd
 niet interessant genoeg
 niet nodig
 niet relevant op deze locatie
 niet relevant voor ons bedrijf
 niet van belang
 nvt
 NVT
 nvt op huidige locatie
 nvt op mijn buro
 nvt.
 onbekend begrip
 onleesbaar
 parkeren eigenterrein
 priveterrein op+/- 100 mtr. afstand van openbare weg
 taak gemeente
 tevreden op huidige locatie
 uitbesteed
 voldoende aanwezig
 voldoende parkeergelegenheid bij bedrijf
 voldoende parkeerruimte beschikbaar
 voor mij niet van belang
 wat wordt bedoeld?
 we hebben bedrijf verkocht
 we hebben genoeg ruimte
 we willen verhuizen
 we zijn in onderhandeling met de wethouder
 we zijn tevreden
 weinig effectief
 weinig groen aanwezig= weg door geluidswal
 werk vanuit huis
 wij gaan medio 2008 naar Ede, door gebrek aan ruimte
 wij gaan verhuizen
 Wij hebben eigen parkeerplekken.
 wij parkmanagen zelf
 Wij verhuizen per 01/08 naar toch (De vallei).
 wij wonen naast het pand

wij zitten niet op bedrijvenpark
wij zitten niet op een bedrijventerrein
wij zitten op een industrieterrein!!
Wonen in het dorp, niet op bedrijventerrein.
woon nu in woonwijk
zijn reeds voorzien
zit in buitengebied
zit in woonwijk
zit niet op een bedrijventerrein
Zit op prima locatie.
zitten buiten bebouwde kom
zitten hier prima
zitten niet op industrie terrein
ZZP

Antwoorden bij vraag 26 (hoofdredeken om bedrijf te verplaatsen of uit te breiden); anders, nl.:...

al vanaf 1933 gevestigd in Garderen! zou meer aandacht voor moeten zijn

Barneveld biedt zeer onvoldoende bedrijfsgrond!!

Bedrijfsruimte is te klein voor doorstart.

ben voornemens te verhuizen (kantoor aan huis)

combinatie kantoor + hal voor test faciliteiten

forse groei van ons kantoor

groei

Groei

groei bedrijf maakt uitbreiding noodzakelijk

groei onderneming

Groei onderneming!

groei van de onderneming

groei van het bedrijf

groei waardoor ruimtegebrek

groeien ui tons jasje

grotere ruimte nodig en meer privacy

heb aparte praktijkruimte nodig

Het is nu te klein.

huidige bedrijfsruimte voldoet niet langer

huidige locatie wordt woningbouw

huidige vestigingsplaats

Ik zou graag een eigen pand met architectonische uitstraling hebben.

koop ipv huur

locatie met spar en waterfaciliteit

nee personeel

noodzaak ivm. concurrentie!

nu gehuurd pand (graag eigen pand)

nu is de vestiging in strijd met bestemming

op bestaande perceel woningbouw realiseren

overgaan op kooppand ipv. huur

Pand en opslag te klein

parkeergelegenheid

privé redenen

rendement elders

ruimte gebrek

ruimtegebrek

ruimtegebrek en naar zichtlocatie!

schaalvergroting

te hoge huur / slechte verhuurders
te weinig mogelijkheden binnen huidige bestemmingsplan
terug naar Kootwijkerbroek
uitbreidingsnoodzaak
verhuurder wil wellicht na 5 jaar verkopen en dan hebben wij andere ruimte nodig
we groeien uit ons pand en er is niets!
We hebben dringend grond nodig t.b.v. uitbreiding.
We zijn in huidige omvang te klein.
we zijn nu te klein geen groeimogelijkheid
wil een eigen pand
willen kopen
wonen-werken scheiden
woon + werk combineren
zoek kleine kantoorruimte buitenshuis

Antwoorden bij vraag 27 (eisen waaraan nieuwe locatiemoet voldoen);**Anders, nl....**

decentralisatie / spreiding locaties

er moet kantoorruimte te krijgen zijn van 20 / 25 m2

gelegen in eigen woonplaats (Voorthuizen) of vlakbij eigen woonplaats (Barneveld, Kootwbroek of Stroc)

gewoon 'zuid' gaan ontwikkelen

goed bereikbaar met trucks (bv. Veemweg is te krap)

locatie met spoor en waterfaciliteit

meer ruimte

rendement moet hoger liggen

ruimte / grond / milieuproblemen

te laat

wil niet vertrekken

wonen + werken

wonen, werken, (onleesbaar)

woon + werk combineren

Woon en werksituatie creëren
