

**UP DATE BEHOEFTEONDERZOEK
BEDRIJVENTERREINEN 2008
STEC GROEP AAN GEMEENTE BARNEVELD**

STEC GROEP BV EN ARCADIS

ERIC HOPPENBROUWER, HINKE QUARRÉ EN NIENKE

SPIEGELENBERG

oktober 2010

B01053/OF0/084/000130/yp



B01053/OF0/084/000130/yp

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plan van aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Basisanalyses markt vraag	5
2.1	Historische uitgifte gemeente Barneveld laag door gebrek aan beschikbaar bedrijventerrein	5
2.2	De bedrijfslocatiemonitor	6
2.3	uitbreidingsvraag tot 2020	6
3	Conclusies SER-ladder bedrijventerreinen Barneveld	10
3.1	Het principe van de SER-ladder: inbreiding voor uitbreiding	10
3.2	Circa 1% ruimtewinst door restruimte op bestaande bedrijventerreinen Barneveld	11
3.3	Overige ruimtewinstindicatoren scoren al goed op de bestaande terreinen	12
3.4	Aanbod en leegstand in Barneveld liggen onder het landelijk gemiddelde	12
3.5	De totale vraag tot 2020 is 66-72 hectare en tot 2040 94-100 hectare	15
4	Factsheets bedrijventerreinen	16
4.1	Harselaar	16
4.2	De Valk	20
4.3	De Brielaerd	22
4.4	De Burgt	24
4.5	Terschuur	26

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

In dit hoofdstuk leest u over de achtergrond van dit project. Vervolgens geven we onze aanpak weer. Ten slotte vindt u in de laatste paragraaf een korte leeswijzer.

In 2008 is onderzoek verricht naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld. Voor de invulling van de uitbreidingslocatie/zoekzone Verbindingsweg in de kern Voorthuizen is medio 2010 een aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd om de lokale behoefte aan bedrijfsruimte in beeld te krijgen. Dit onderzoek vormt een verdiepingsslag op het in 2008 uitgevoerde behoefteonderzoek. Ook heeft een update plaatsgevonden van de totale behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld. In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek.

Om de update kracht bij te zetten, is het belangrijk dat u richting de provincie Gelderland kunt aantonen dat u in de onderbouwing van de uitbreidingsruimte werkt volgens de principes van de zogenaamde SER-ladder. De eerste trede van deze ladder bestaat uit het inventariseren van inbreidingslocaties op uw bestaande bedrijventerreinen (zie box). U wilt – in aanvulling op de update 2010 – in een aparte notitie van ons een goed onderbouwde inventarisatie van de inbreidingspotenties op uw bestaande bedrijventerreinen.

Box 1: SER-ladder

De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De treden van de SER-ladder zijn als volgt omschreven:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en alle hulp om de procedures te doorlopen.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe gebied. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

1.2

PLAN VAN AANPAK

Onze inventarisatie van de SER-ladder kwam tot stand aan de hand van de volgende stappen. We begonnen met een verkenning en beoordeling van de bedrijventerreinen in uw gemeente (zie tabel 1).

Tabel 1. Overzicht bestaande bedrijventerreinen

	netto ha	uitgeefbaar
De Brielaerd	8	0
De Burgt	3,5	0
De Valk	19	0
Harselaar	149	0
Terschuur en Hoevelakenseweg	3,5	0
Puurveen ¹	7,0	4
Totaal bovenstaande terreinen	190	4

Bron: IBIS, 2010

We inventariseerden de inbreidingskansen die zich op concrete kavels op de vijf bedrijventerreinen kunnen voordoen. Daarbij keken we vooral naar:

- Restkavels, die nooit zijn uitgegeven, een algemene (toekomstige) bedrijfsbestemming hebben, niet functioneel in gebruik zijn en een handzame verkavelingsvorm hebben;
- Stroken langs uitvalswegen waar ruimtewinst gerealiseerd kan worden;
- Bedrijfsruimten en -kavels die hun functie hebben verloren, met structurele leegstand;
- Overige inbreidingsmogelijkheden.

In eerste instantie is objectief in beeld gebracht waar zich mogelijke restruimte op de Barneveldse bedrijventerreinen bevindt. Vervolgens is per potentiële locatie met restruimte samen met de gemeente Barneveld bepaald of deze ook daadwerkelijk beschikbaar zijn als restruimte voor nieuwe bedrijfsontwikkeling. In de praktijk blijkt namelijk vaak dat er al plannen zijn voor dit soort locaties of dat het planologisch niet mogelijk is om bedrijfshuisvesting te ontwikkelen.

Op basis hiervan hebben we conclusies getrokken en u inzicht gegeven in de belangrijkste inbreidingskansen op de bedrijventerreinen. Tevens hebben we in procenten en hectaren een indicatie gegeven van de ruimtewinst die u zo kunt boeken.

1.3

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden eerst de belangrijkste conclusies van de totale marktvrage in beeld gebracht op basis van het behoefteonderzoek Voorthuizen 2010. In hoofdstuk drie leest u de conclusies van de analyse van de SER-ladder. Daarna passeren de bedrijventerreinen de revue. Per terrein is in een format de ruimtewinst weergegeven, met daarnaast een kaart en foto's van mogelijkheden voor ruimtewinst.

¹ Puurveen is voor een groot deel een terrein in ontwikkeling en is daarom niet meegenomen in de analyse.

HOOFDSTUK 2 Basisanalyses marktvraag

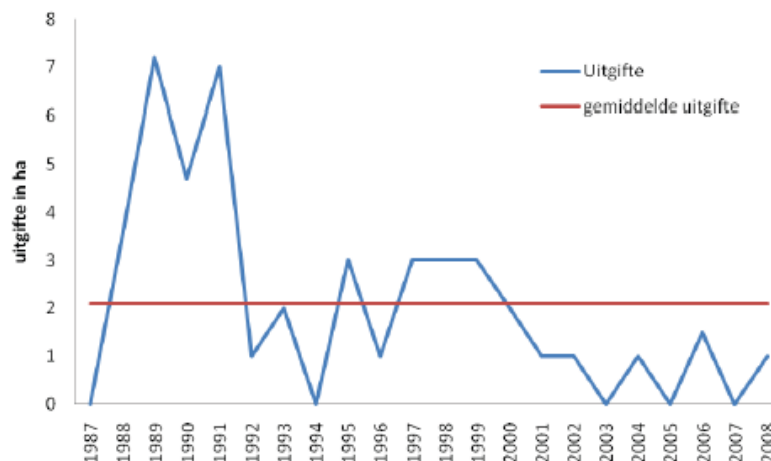
2.1

HISTORISCHE UITGIFTE GEMEENTE BARNEVELD LAAG DOOR GEBREK AAN BESCHIKBAAR BEDRIJVENTERREIN

In dit hoofdstuk geven we een update van de behoefteraming aan bedrijventerreinen in Barneveld op basis van het rapport Voorthuizen 2010.

In figuur 1 is de historische uitgifte van bedrijventerrein in Barneveld tussen 1987 en 2008 weergegeven. In deze periode was de gemiddelde uitgifte 2,1 ha per jaar. Wat opvalt, is de relatief lage uitgiftecijfers van de laatste tien jaar (gemiddeld 0,8 ha). Dit wordt veroorzaakt door gebrek aan beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Barneveld (zie tabel 2.1) in deze periode. Hierdoor is het niet mogelijk de historische uitgifte door te trekken om de toekomstige vraag in te schatten. Daarom zijn andere methodieken toegepast om de vraag te bepalen.

Figuur 1. Langjarige uitgifte bedrijventerreinen Barneveld 1987 – 2008 in hectare



Bron: IBIS, 2010

Tabel 1: Aanbod aan bedrijventerreinen in gemeente Barneveld

Bedrijventerrein	Bruto ha	Netto ha	Netto uitgegeven	Netto uitgeefbaar
De Valk	19,4	19	19	0
Harselaar-Oost	36	32	32	0
Harselaar	126,3	109	109	0
Harselaarweg/Nijkerkerweg	8	8	8	0
De Brielaerd	12	8	8	0
De Burgt I	5	3	3	0
Hoevelakenseweg	3	2	2	0
Tolboom	2	1,5	1,5	0
Puurveen	10	7	3	4
Totaal	222	190	185,5	4

Bron: IBIS, 2010

2.2

DE BEDRIJFSLOCATIEMONITOR

Een methode om die ruimtebehoefte vast te stellen, is via de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) (zie tekstkader BLM-methodiek). De provincie Gelderland heeft op basis van de BLM per gemeente de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in beeld gebracht. De vraag naar bedrijventerrein in Barneveld is opgebouwd uit de volgende onderdelen: de uitbreidingsvraag volgens de BLM-methodiek, een extra vervangingsvraag als gevolg van transformatie en een extra bovenregionale vraag. Van deze vraag wordt nog de ruimtewinst op de bestaande terreinen als gevolg van revitalisering en inbreiding afgetrokken. Samen resulteert dat in de totale vraag tot 2020 en 2040 naar bedrijventerrein.

Een meer geavanceerde methodiek voor de behoefteaming voor bedrijventerreinen is de BLM-Methodiek. De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (CPB) voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk t/m 2020, 2030 en t/m 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses. Bijvoorbeeld op het gebied van promotie en acquisitie. De vraagprognoses van de BLM houden verder geen rekening met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio.

2.3

UITBREIDINGSVRAAG TOT 2020

Op basis van verwachte werkgelegenheidsgroei is de totale uitbreidingsvraag t/m 2020 in de gemeente Barneveld circa 32 hectare. Het eerdere behoefte onderzoek bedrijventerreinen Barneveld uit 2008 was ook gebaseerd op deze provinciale doorvertaling van de BLM-methodiek. Uit dit onderzoek bleek op basis van het Global Economy scenario voor de periode 2010-2020 een uitbreidingsvraag van 48 hectare en voor de periode 2020-2040 een totale vraag van 49 hectare. Hier werd echter nog het meest gunstige economische scenario - het Global Economy Scenario - gebruikt bij de behoefteaming van werklocaties.

Echter, de ontwikkelingen in de wereldeconomie en hun verwachte effecten hebben tot resultaat dat nu van een minder optimistisch scenario wordt uitgegaan. Recent heeft het Rijk de provincies opdracht gegeven om bij de ruimtebehoefte van werklocaties uit te gaan van het Transatlantic Market Scenario. Dit is het één na hoogste scenario. De provincie Gelderland hanteert dit scenario ook als ijkpunt voor een realistische behoefte-raming. Het TM-scenario gaat uit van een lagere werkgelegenheidsgroei dan het GE-scenario, met als gevolg een lagere ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen.

Op basis van het TM-scenario blijkt in Barneveld voor de periode 2010-2020 een uitbreidingsvraag van 32 hectare.² Vanaf 2020 neemt in dit scenario de ruimtebehoefte sterk af, om vervolgens zelfs negatief te worden. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag van 41 hectare over de periode 2010-2040 (tegenover 86 ha in het GE-scenario!). Het verschil tussen het TM scenario en het in 2008 gehanteerde GE scenario wordt voornamelijk veroorzaakt door een beperkte uitbreidingsvraag na 2020. Dit heeft vooral te maken met een krimp in de beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing. Omdat de provincie Gelderland dit scenario hanteert als ijkpunt voor een realistische behoefte-raming, nemen we dit scenario ook als uitgangspunt voor Barneveld.

Tot 2020 een vervangingsvraag van circa 10 ha

In het behoefteonderzoek van 2008 is een overzicht opgenomen van de transformatieplannen in Barneveld. Vanwege de indicatieve aard zijn deze plannen in 2008 niet meegenomen in de behoefte-raming. In de onderstaande tabel is dit overzicht geactualiseerd.

Tabel 2: Transformatieplannen gemeente Barneveld

Locatie	Indicatie oppervlakte	Termijn
Rijnvallei	5 ha	Binnen 5 - 10 jaar
Valkseweg	5 ha	Binnen 5 - 10 jaar
Stationsweg I	3 ha	Binnen 5 - 10 jaar
Stationsweg II	2 ha	Binnen 5 - 10 jaar
Kerkweg Kootwijkerbroek	0,5 ha	Binnen 0 - 5 jaar
Metaalwarenfabriek Stroe	1 ha	Binnen 0 - 5 jaar
TOTAAL	16,5 ha	

In de komende periode wordt de totale vervangingsvraag indicatief geschat op 16,5 ha. De transformatieplannen zijn veelal afhankelijk van het beschikbaar komen van nieuwe bedrijventerreinen in Barneveld en derhalve niet “hard”. Een schatting van 10 ha vervangingsvraag in de periode tot 2010 -2020 lijkt daarom realistisch.

Extra bovenregionale vraag van circa 20 hectare tot 2020

In het behoefteonderzoek van 2008 is de bovenregionale (exogene) vraag ingeschat op 29-34 ha tot 2040. Ook nu is er een bovenregionale vraag te verwachten in Barneveld. De omvang van de bovenregionale vraag wordt beïnvloed door de volgende ontwikkelingen:

- Barneveld maakt onderdeel uit van de gemeenten die zijn gelegen op de ring van de Randstad. Deze ligging in combinatie met de goede bereikbaarheid per weg en spoor

² Bron: Gelderland in vier bedrijven, provincie Gelderland

zorgt voor een stevige basis voor economische groei. Het maakt de gemeente ook aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven vanuit de regio.

- Ontwikkeling Food Valley concept. Een initiatiegroep heeft in februari 2009 de ambitie 2020 gepresenteerd in het document "Food Valley Ambitie 2020, Voedingsbodem voor grenzeloze innovaties". Voeding is wereldwijd sterk in de belangstelling en Nederland en de regio - als belangrijke spelers zowel op het gebied van export als kennis en ontwikkeling van agro-food - hebben veel potentie.
- Faciliteren van een deel van de vraag vanuit de Utrechtse gemeenten. Dit geldt zowel voor Veenendaal als de regio Amersfoort, waar geen nieuwe bedrijventerreinen meer worden ontwikkeld.
- De plannen voor de ontwikkeling van een tweetal bovenregionale functies als een facilitycenter en een railterminal in Barneveld hebben een sterke aantrekkingskracht op regionale bedrijven.

Op basis hiervan kan de feitelijke bovenregionale behoefte voor Barneveld als volgt worden geconcretiseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een extrapolatie van de cijfers voor de behoefte van de provincie Gelderland voor de regio Vallei. Deze cijfers zullen terug komen in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) voor de regio.

In deze raming wordt de totale behoefte in de regio Vallei voor de periode 2010 – 2026 geprognoseerd op 264 ha. Als onderdeel van deze behoefte is 109 ha aan beleidsambities – zoals hierboven geformuleerd - voor de hele regio opgenomen. Deze beleidsambities worden gezien als de bovenregionale vraag. Wanneer deze beleidsambities teruggerekend worden naar de periode 2010 – 2020 levert dit een behoefte van 68 ha op ($109/16 = 6,8 \times 10 = 68$). Om vervolgens het aandeel van Barneveld in deze bovenregionale behoefte te berekenen, zijn drie onderdelen bepalend:

- het aandeel van de voorraad bedrijventerreinen van Barneveld in de regio is $217/1136 = 19\%$
- het aandeel van de harde plannen van Barneveld in de regio is $5/62 = 8\%$
- het aandeel van de zachte plannen van Barneveld in de regio is $83/142 = 59\%$

De verdeelsleutel is het gemiddelde van de drie aandelen, wat neerkomt op 29%. Op basis hiervan komt de bovenregionale vraag naar bedrijventerrein in Barneveld in de periode 2010 – 2020 neer op circa 20 ha.

Correctie inhaalvraag van 10-20% tot 2020

Tot slot dient nog rekening te worden gehouden met de lage terreinuitgifte van de afgelopen jaren in Barneveld. Deze lage uitgifte werd veroorzaakt doordat er weinig hectare bedrijventerrein beschikbaar was voor uitgifte. Aangezien de toekomstige behoefte een extrapolatie betreft is – om een reëel beeld te verkrijgen – een correctie (lees: verhoging) van 10-20% gehanteerd. Dit is gebaseerd op het gemiddelde jaarlijkse uitgiftetempo in Barneveld (zie paragraaf 2.1). In de periode 1987-2008 bleek dit 2,1 hectare per jaar te zijn. Over de periode 2000-2008 is slechts 7,5 hectare uitgegeven, terwijl dit idealiter – op basis van een gemiddeld uitgiftetempo van 2,1 – 18,9 hectare zou zijn geweest. Er is een verschil van 11 hectare. Dit is 20% van de vraag. Er wordt een bandbreedte van 10-20% gehanteerd wat neerkomt op 6 tot 12 hectare. Gezien de krappe bedrijventerreinenmarkt in Barneveld zal deze inhaalvraag in de periode tot 2020 plaatsvinden.

De totale vraag tot 2020 is 66-72 hectare en tot 2040 94 tot 100 hectare

In tabel 3 is een vergelijking gemaakt tussen het TM- en GE-scenario, om een verklaring te geven voor het verschil in resultaat tussen het behoefteonderzoek van 2008 en dit

onderzoek. De totale vraag in de periode 2010-2020 is in het TM-scenario 66-72 hectare (zie tabel 3). Tot 2040 is de vraag in het TM-scenario 94-100 hectare.

Dit is – zoals verwacht – lager dan de behoefte in het GE-scenario (118 hectare tot 2040).

Hieronder zijn de afzonderlijke onderdelen van de vraag nader voor u uitgewerkt. De ruimte komt in hoofdstuk 3 en 4 uitgebreid aan bod.

Tabel 3: Vergelijking TM- en GE-scenario

	2010-2020		2020-2040		2010-2040	
	TM	GE	TM	GE	TM	GE
Uitbreidingsvraag	32	61	9	25	41	86
Vervangingsvraag	10		6,5		16,5	
Bovenregionale vraag	20	24	12	10	32	34
Totale vraag	62	85	28	35	90	
Correctie inhaalvraag 10-20%	68-74				96-102	
<i>Minus ruimte</i>	-1,6				-1,6	
Totale vraag	66-72	83			94-100	118

Bron: Stec Groep, 2010

* in het behoefteonderzoek van 2008 is de vervangingsvraag niet meegerekend

** in het behoefteonderzoek van 2008 heeft geen correctie plaatsgevonden

HOOFDSTUK

3 Conclusies SER-ladder bedrijventerreinen Barneveld

In dit hoofdstuk komen de belangrijkste conclusies van de analyse van de SER-ladder aan bod.

3.1

HET PRINCIPE VAN DE SER-LADDER: INBREIDING VOOR UITBREIDING

De Taskforce (Her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen, de provincie Gelderland en de gemeente Barneveld hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moet worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevraag op bedrijventerreinen. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor een ondernemer op de bestaande locatie en de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt, wordt er gekeken naar nieuwe locaties. Kortom: inbreiding gaat voor uitbreiding. Overigens besteedt de gemeente Barneveld al veel aandacht aan bestaande terreinen (zie box).

Revitalisering Harselaar West en herstructurering Colombiz Park

De gemeente Barneveld besteedt veel aandacht aan haar bestaande bedrijventerreinen door verouderde (Deel)terreinen te revitaliseren en te herstructureren. Op het grootste bedrijventerrein van Barneveld, Harselaar, vindt op een aantal deelgebieden aanpak van veroudering plaats.

- *Revitalisering Harselaar-West:* Harselaar-West is het oudste deel van Harselaar uit de jaren zestig van de vorige eeuw. In 2010 heeft hier revitalisering plaatsgevonden. Naast een verbetering van de beeldkwaliteit zijn diverse (infrastructurele) knelpunten opgelost. Zo is er een turbotonde aangelegd, is een tunnel onder de A1 verdiept en zijn verkeerslichten geplaatst bij een gevaarlijk kruispunt.
- *Herstructurering Colombiz Park:* Op Colombiz Park vindt een ingrijpende herstructurering plaats. Dit gebied wordt geherprofileerd naar een hoogwaardig kantorenpark. Dit onder meer als gevolg van de ontwikkeling van het transferium Barneveld-Noord. Hiermee wordt het gebied per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar en daarmee geschikt voor kantoorfuncties. Het terrein was extensief en laagwaardig ingevuld met functies als een autoveiling en diverse bedrijvigheid. Uiteindelijk zal het nieuwe hoogwaardige businesspark op Colombiz Park als katalysator werken voor de totale upgradering van bedrijventerrein Harselaar.

3.2

**CIRCA 1% RUIMTEWINST DOOR RESTRUIMTE OP BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN
BARNEVELD**

In hoofdstuk 4 met factsheets staat een overzicht van de te behalen restruimte op de bestaande bedrijventerreinen in Barneveld. Enkele terreinen beschikken over restkavels. Op bedrijventerrein Harselaar bedraagt de ruimtewinst circa 1,4 hectare verdeeld over vier kavels. Daarnaast is er nog restruimte op bedrijventerrein de Valk. Eén kavel van circa 0,2 ha naast de Karwei. In totaal is er in Barneveld nog geen 1% ruimtewinst van het totale bedrijventerreinenareaal te behalen (1,4 hectare van 190 hectare netto terrein). Dit is laag in vergelijking tot wat landelijk gemiddeld is (5%). De ruimte op de bedrijventerreinen in Barneveld wordt dus al intensief benut. De geactualiseerde behoefte moet wel gecorrigeerd worden met deze ruimtewinst.

Tabel 2: Restruimte Barneveld

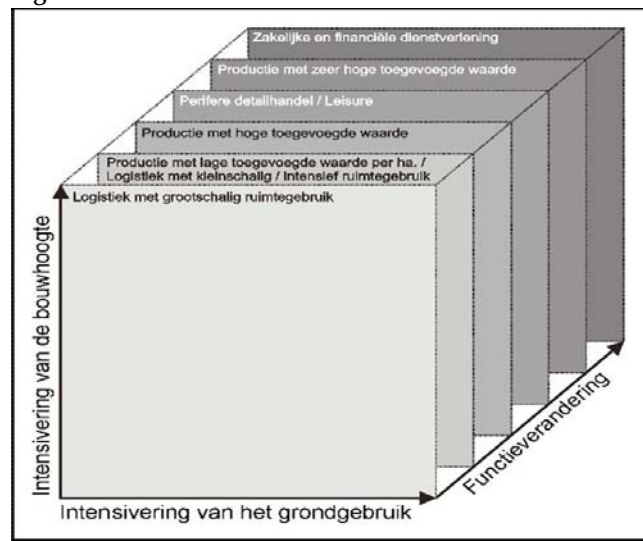
Bedrijventerrein	Aantal hectares
De Harselaar	1,4
De Valk	0,2
De Brielaerd	-
De Burgt	-
Terschuur	-
Totaal	1,6

Bron: Stec Groep (2010)

Overigens is het ruimtegebruik op Harselaar al eens door de provincie Gelderland als pilot onderzocht aan de hand van de grondwaardekubus (zie figuur 2). De kubus telt drie ontwikkelingsassen waarlangs op een bedrijfskavel gebruikswaarde kan worden toegevoegd:

- Het kavel kan intensiever bebouwd worden;
- De bouwhoogte kan toenemen; en
- Het gebruik kan verschuiven naar een bedrijfsfunctie met een hogere toegevoegde waarde.

Deze drie ontwikkelingsmogelijkheden zijn door de gemeente planologisch goed te sturen. De gemeente kan ervoor zorgen dat bedrijfskavels 'netjes' hun levenscyclus doorlopen en er geen te grote stappen worden gemaakt.

Figuur 2. Grondwaardekubus

Bron: provincie Gelderland

3.3

OVERIGE RUIMTEWINSTINDICATOREN SCOREN AL GOED OP DE BESTAANDE TERREINEN

Vanwege de krapte op de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt en het feit dat er de laatste tien jaar bijna geen terrein is uitgegeven, wordt de ruimte door ondernemers al intensief benut. Zo is de bruto/netto verhouding relatief hoog (bijna 80%)³. De rooilijn - omschreven als de minimale afstand tussen gebouw en de kavelgrens of weg en de afstand tussen gebouw en de zijdelingse grens en/of achtergrens - is over het algemeen relatief klein. De bouwhoogten en de bouwlagen (relatief veel gebouwen van twee of meer lagen) zijn over het algemeen relatief groter dan gemiddeld. Hiermee samenhangend is ook de fsi en het bebouwingspercentage relatief hoger dan gemiddeld. Dit alles duidt erop dat de ruimte op de bestaande terreinen in Barneveld al intensief wordt gebruikt.

3.4

AANBOD EN LEEGSTAND IN BARNEVELD LIGGEN ONDER HET LANDELIJK GEMIDDELDE

In de onderstaande tabel tonen we het aanbod van bedrijfsruimte in Barneveld. In Barneveld wordt ongeveer 36.000 m² bedrijfsruimte roerend goed te koop of te huur aangeboden (circa 50 panden). Dit blijkt uit een inventarisatie van diverse aanbodsites van makelaars. Uitgedrukt in aandeel van de bestaande voorraad komt dit neer op zo'n 3,8 procent. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van circa 5 procent. Een frictieleegestand van 5% is nodig om de dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt op peil te houden. De geactualiseerde behoefte hoeft dan ook niet gecorrigeerd te worden met leegstand. Er zijn ook geen signalen dat bedrijfspanden langdurig (meer dan 2 jaar) leegstaan.

³ Gemiddeld is de bruto/netto verhouding van bedrijventerreinen circa 70-75% in Nederland.

Tabel 5. Aanbod en leegstand op de Barneveldse terreinen

	m ² aanbod en leegstand	netto ha	gemiddelde floor space index (f.s.i.)	Leegstand
De Brielaerd	2.280	8	1,0	2,9%
De Burgt	2.609	3	1,0	8,7%
De Valk	2.110	19	0,5	2,2%
Harselaar	28.259	149	0,5	3,8%
Terschuur en Hoewelakenseweg	528	3,5	0,5	3,0%
Totaal bovenstaande terreinen	35.786	182,5	0,5	3,9%

Bron: Property.nl, Funda in Business, Locatiebezoek Stec

Aanbod en leegstand op bestaande terreinen



De Brielaerd



De Burgt



De Valk



Harselaar-Oost



Terschuur

Als we nog eens kijken naar tabel 2.2 uit de update 2010 en rekening houden met de uitkomsten van de SER-ladder resteert een totale vraag in de periode 2010-2020 van 66-72 hectare in het TM-scenario (zie tabel 6). Tot 2040 is de vraag in het TM-scenario 94-100 hectare.

Tabel 6: Overzicht totale behoefte aan bedrijventerreinen na correctie SER-ladder

	2010-2020		2020-2040		2010-2040	
	TM	GE	TM	GE	TM	GE
Uitbreidingsvraag	32	61	9	25	41	86
Vervangingsvraag	10		6,5		16,5	
Bovenregionale vraag	20	24	12	10	32	34
Totale vraag	62	85	28	35	90	120
Correctie inhaalvraag 10-20%	68-74				96-102	
<i>Minus restruimte</i>	-1,6				-1,6	
Totale vraag	66-72	83			94-100	118

Bron: Stec Groep, 2010

* in het behoefteonderzoek van 2008 is de vervangingsvraag niet meegerekend

** in het behoefteonderzoek van 2008 heeft geen correctie plaatsgevonden

HOOFDSTUK

4 Factsheets bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk vindt u de resultaten van de analyse van de bedrijventerreinen aan de hand van factsheets.

4.1

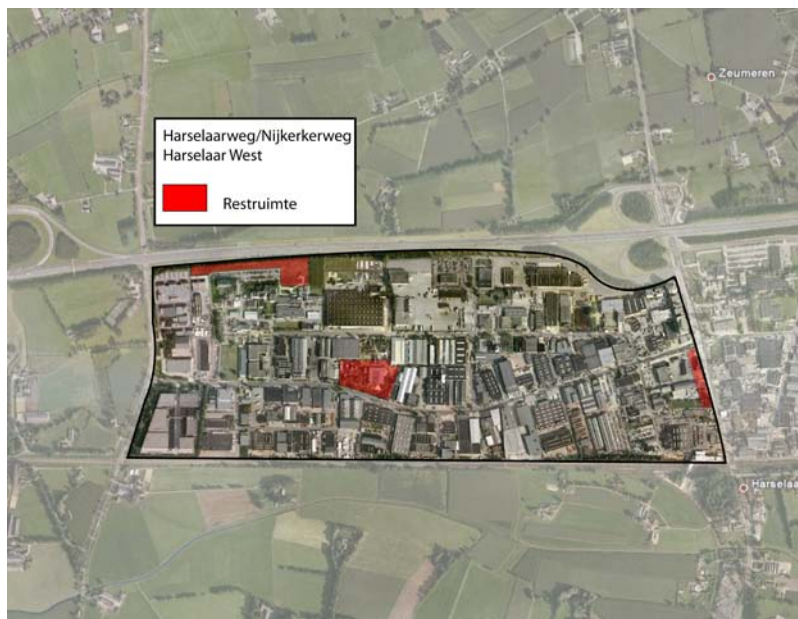
HARSELAAR

Harselaar bestaat uit IBIS terreinen Harselaar, Harselaar oost en Harselaarweg/Nijkerkerweg. De nieuwe terreinen Harselaar West-West en Harselaar oost Driehoek staan niet in IBIS in zijn ook niet meegenomen in onderstaande tabel.

Indicator	Facts Harselaar
Soort bedrijventerrein	Gemengd terrein en regionaal georiënteerd (uitzondering Harselaarweg/Nijkerkerweg: lokaal)
Bruto omvang	170 ha
Netto omvang	149 ha
Netto/bruto verhouding	87%
Hindercategorie	Maximaal 4 (en maximaal 3 op Harselaarweg/Nijkerkerweg)
Volledig bebouwd	Volgens IBIS is niks meer uit te geven.
Restkavels	Objectief zijn acht restkavels van in totaal 6,3 ha geselecteerd (zie ook foto's). Na overleg met de gemeente blijven vier kavels over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt): 1. Mercuriusweg van 0,2 ha 2. Gildeweg (groen) van 0,7 ha 3. Gildeweg 0,2 van ha 4. Baron van Nagellstraat/ Energieweg van 0,2 ha. Dit is geen restkavel: nieuwbouw is al in ontwikkeling. 5. Mercuriusweg/ Baron van Nagellstraat van 0,3 ha 6. Baron van Nagellstraat van 0,5 ha. Dit is geen restkavel: nieuwbouw is onderdeel van Columbiz Park. 7. Harselaarseweg 2,8 van ha. Dit is geen restkavel: deze kavel is functioneel in gebruik. 8. Strook A1 2,8 1,4 van ha. Dit is geen restkavel: de kavel bevindt zich in de 80 meter zone waar

	niet gebouwd mag worden. Er resteert 1,4 ha aan restruimte.
Rooilijn (indeling kavels)	Varieert van 10 tot 40 meter (globale inschatting op basis van googlemaps)
Gebouwhoogte	Gemiddeld 12 meter (maximaal 24 meter aan de Baron van Nagelstraat)
Aantal lagen	Overwegend 2 en 3-laags (maximaal 8 lagen aan de Baron van Nagelstraat)
Bebouwingspercentage	60-80%
Floor space index	0,5 – 0,6
Grondprijs	€ 210 per m ² (voor het nieuwe deel Harselaar West-West)
Parkeren	Net voldoende parkeerplaatsen

Figuur 3: rest kavels Harselaar





Indicator	Facts De Valk
Soort bedrijventerrein	Lokaal gemengd bedrijventerrein
Bruto omvang	19,4 hectare
Netto omvang	19 hectare
Netto/bruto verhouding	98%
Hindercategorie	Maximaal 4
Volledig bebouwd	Volgens IBIS niks meer uit te geven.
Restkavel	Één kavels van in totaal 0,17 ha. Het gaat om (zie kaart): 1. Kavel naast Karwei van 0,17 ha (zie foto). De bestemming van het perceel is "Bedrijf" in de milieucategorie 2. Tevens is het betreffende voorzien van de codering "BM" waardoor ter plaatse ook een bouwmarkt is toegestaan.
Rooilijn (indeling kavels)	Varieert van 5 tot 80 meter (voornamelijk tussen de 15 tot 30 meter)
Gebouwhoogte	Max. 8 meter (1 à 2 lagen)
Aantal lagen	Overwegend 1 en 2-laags
Bebouwingspercentage	60-80%
Floor space index	0,5
Grondprijs	Onbekend
Parkeren	Te weinig parkeerplaatsen

Figuur 4: restruimte de Valk



Indicator	Facts De Brielaerd
Soort bedrijventerrein	Lokaal gemengd bedrijventerrein
Bruto omvang	13 hectare
Netto omvang	8 hectare
Netto/bruto verhouding	67%
Hindercategorie	Maximaal 3
Volledig bebouwd	volgens IBIS is er niks meer uit te geven.
Restkavel	Objectief zijn 1 restkavel van in totaal 0,08 ha geselecteerd (zie ook kaart). Na overleg met de gemeente blijft er geen kavel over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt): Groenstrook Anthonie Fokkerstraat (0,08 ha). Dit is geen officiële restruimte. Deze ruimte zal in gebruik worden genomen als parkeerplaats. Dit deel is opgenomen als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Brielaerd-Noord. Bovendien zitten er kabels en leidingen in de grond en kan er niet gebouwd worden.
Rooilijn (indeling kavels)	Varieert van 10 tot 30 meter
Gebouwhoogte	Maximaal 8 meter (1 à 2 lagen)
Aantal lagen	Overwegend 2-laags
Bebouwingspercentage	60-80%
Floor space index	1,0
Grondprijs	€ 90,8 tot € 113,4 per m ²
Parkeren	Voldoende parkeerplaatsen

Figuur 5: restkavels Brielaerd



4.4

DE BURGT

Indicator	Facts De Burgt
Soort bedrijventerrein	Voorzieningenstrook van maatschappelijke en commerciële dienstverlening
Bruto omvang	5 hectare
Netto omvang	3,5 hectare
Netto/bruto verhouding	70%
Hindercategorie	Onbekend
Volledig bebouwd	Volgens IBIS is er niks meer uit te geven.
Restkavels	Één kavel van in totaal 0,4 ha (zie kaart). Na overleg met de gemeente blijven vier kavels over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt). 1. Kavel aan de Plantagelaan (zie foto). Dit is geen officiële restkavel. Er zijn al plannen voor deze kavel. Het derde figuur is een meer recente luchtfoto van de Burgt.
Rooilijn (indeling kavels)	Varieert van 5 tot 20 meter
Gebouwhoogte	Max. 8 meter (1 à 2 lagen)
Aantal lagen	Overwogen 1 en 2-laags
Bebouwingspercentage	50-70%
Floor space index	1,0
Grondprijs	€ 136,10 tot €190 per m ²
Parkeren	Voldoende parkeerplaatsen

Figuur 6: restruimte de Burgt



Indicator	Facts Terschuur
Soort bedrijventerrein	Standaard gemengd bedrijventerrein
Bruto omvang	5 hectare
Netto omvang	3,5 hectare
Netto/bruto verhouding	70%
Hindercategorie	Maximaal 3
Volledig bebouwd	volgens IBIS is er niks meer uit te geven.
Restkavels	Geen restkavels
Rooilijn (indeling kavels)	Varieert van 5 tot 20 meter
Gebouwhoogte	Max. 8 meter (2 lagen)
Aantal lagen	Overwegend 2-laags
Bebouwingspercentage	50-70%
Floor space index	0,5
Grondprijs	€ 100 tot €125 per m ²
Parkeren	Voldoende parkeerplaatsen

