

**ACTUALISERING BEHOEFTE
BEDRIJVENTERREINEN 2012**

GEMEENTE BARNEVELD

21 juni 2012
: - Definitief
B01043.200931.



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Actualisering behoefte aan bedrijventerreinen.....	4
2.1	Historische uitgifte	4
2.2	Beschikbaar aanbod.....	5
2.3	Uitbreidingsvraag.....	5
2.4	vervangingsvraag	6
2.5	Extra bovenregionale vraag.....	7
2.6	Correctie inhaalvraag.....	8
2.7	Confrontatie vraag - aanbod	8
3	Samenvatting en conclusies	10
Bijlage 1	Voetnoten.....	12

1

Inleiding

ARCADIS heeft in 2008 onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveldⁱ. In 2010 heeft ARCADIS dit onderzoek geactualiseerdⁱⁱ. De actualisatie van 2010 was noodzakelijk in verband met gewijzigde inzichten ten aanzien van het te hanteren economisch scenario en de ontwikkeling van de SER-ladder. Voorts was een verdiepingsslag nodig om een beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de lokale behoefte in Voorthuizen,

De gemeente wenst de behoefte aan bedrijventerrein periodiek te monitoren in verband met de geplande uitbreidingen van bedrijventerrein op hun grondgebied. De doelstelling is om vraag en aanbod zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

De gemeente heeft ARCADIS gevraagd het behoefteonderzoek uit 2010 opnieuw te actualiseren. Aanleiding hiervoor zijn onder andere de recente economische ontwikkelingen, die een drukkend effect kunnen hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Deze rapportage geeft de resultaten van de actualisering weer. De opbouw is als volgt. In hoofdstuk 2 geven we eerst een overzicht van de historische ontwikkelingen wat betreft de vraagvorming en de daadwerkelijke uitgifte. Vervolgens geven we recente ontwikkelingen met betrekking tot het aanbod aan bedrijventerrein weer. Daarna komt de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerrein op met name de middellange termijn aan bod. Het laatste hoofdstuk 3 geeft een samenvatting en de conclusies van de omvang van de behoefte aan bedrijventerrein in relatie tot de omvang van het aanbod op bedrijventerrein Harselaar zuid weer.

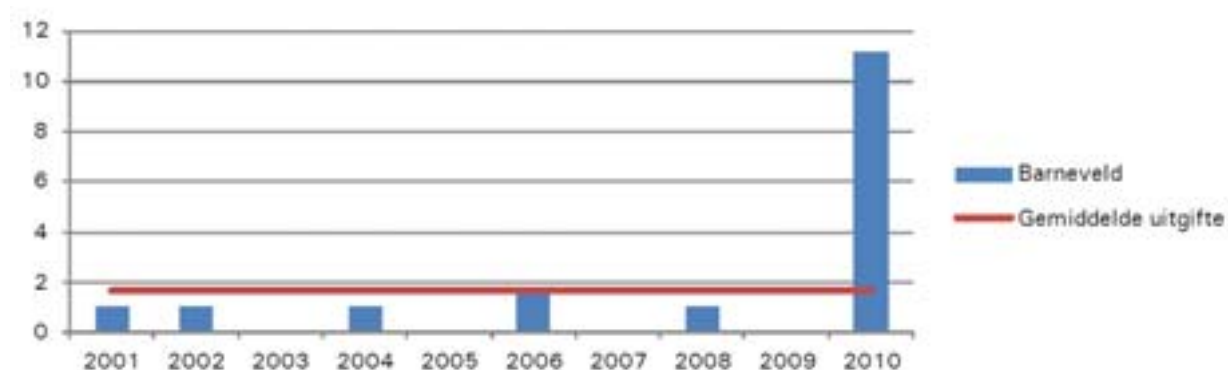
2

Actualisering behoefte aan bedrijventerreinen

In 2010 is de behoefte aan bedrijventerreinen gebaseerd op de prognoses voor economische ontwikkeling van het Transatlantic Market (TM) scenario. In 2008 werd nog het meest gunstige economische scenario gehanteerd, het Global Economy scenario. Vanwege ontwikkelingen in de wereldeconomie en de verwachte effecten heeft het Rijk in 2010 het TM scenario voorgeschreven. In 2010 zijn het TM en GE scenario met elkaar vergeleken.. In dit hoofdstuk zijn de conclusies uit 2010 samengevat en is per onderdeel het resultaat van de actualisering weergegeven.

2.1 HISTORISCHE UITGIFTE

In figuur 1 is de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Barneveld tussen 2001 en 2010 weergegeven. In deze periode was de gemiddelde uitgifte 1,7 hectare per jaar. Wat opvalt, is de hoge uitgifte van 11,2 hectare in 2010. De lagere uitgifte in de periode tot 2010 – of zelfs een aantal jaren géén uitgifte – wordt veroorzaakt door gebrek aan beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Barneveld in deze periode.



Figuur 1 Langjarige uitgifte bedrijventerreinen Barneveld 2001-2010 (Bron: IBIS, 2012)

2.2 BESCHIKBAAR AANBOD

Het gebrek aan beschikbaar aanbod nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein was in het behoefte onderzoek van 2010 ook al zichtbaar. Destijds was per 1-1-2009 uitsluitend op bedrijventerrein Puurveen uitgeefbaar terrein beschikbaar, te weten 4 hectare.

In onderstaande tabel is het beschikbare aanbod per 1-1-2011 weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Van de harde plannen is tevens aangegeven welk aandeel daarvan terstond uitgeefbaar is.

Bedrijventerrein	Harde plannen	Waarvan terstond uitgeefbaar	Zachte plannen
Puurveen	2,0 ha	0,3 ha	
De Brielaerd-Noord	3,2 ha	3,0 ha	
Harselaar West-West	17,0 ha	3,0 ha	
Harselaar-driehoek:			20 ha
Harselaar-zuid fase 1A			34 ha
Harselaar-zuid fase 1B			18 ha
Harselaar-zuid fase 2			20 ha
Inbreidingsruimte SER ladder ⁱⁱⁱ	1,6 ha		
Totaal	23,8 ha	6,3 ha	92 ha

Tabel 1 Aanbod bedrijventerreinen Barneveld 2011 (Bron: IBIS 2012 en gemeente Barneveld)

De totale hoeveelheid harde plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld is 23,8 ha. Hiervan is 6,3 hectare terstond uitgeefbaar. Van de 17 ha in Harselaar West-West is inmiddels 6 ha gereserveerd voor verplaatsing/ uitbreiding BCA (Regionaal Programma Bedrijventerreinen regio Food Valley, 2012). 2 ha is beschikbaar op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zijn er nog zachte plannen in met een totale omvang van 92 ha.

2.3 UITBREIDINGSVRAAG

Op basis van verwachte werkgelegenheidsgroei werd in 2010 de totale uitbreidingsvraag voor de periode 2010 - 2020 in de gemeente Barneveld op circa 32 hectare geprognosticeerd. Hierbij is uitgegaan van het TM scenario. De provincie heeft in 2010 op basis van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) de ruimtebehoefte in beeld gebracht. De behoefteaming uit de provinciale nota "Gelderland in vier bedrijven" is op basis van de vraagraming van 2006 en de daadwerkelijke uitgifte in de periode 2006-2010 geactualiseerd. In deze actualisatie is geen rekening gehouden met actuele ontwikkelingen in de (beroeps)bevolking en veranderende economische vooruitzichten. Deze methode is voorgeschreven door de provincie Gelderland.

Ook nu is gerekend met het TM scenario. Op basis van deze actualisatie heeft de gemeente Barneveld voor de periode 2012-2020 een uitbreidingsvraag van 33 hectare. Dit is dus 1 hectare meer dan in ons advies van 2010, terwijl de periode 2 jaar korter is. Het verschil valt te verklaren door de gehanteerde provinciale methodiek; de

daadwerkelijke uitgifte van de afgelopen jaren was lager dan de vraagraming (2006). Dit is in tabel 2 verduidelijkt. De niet ingevulde vraag is doorgezet naar de resterende periode 2012-2020.

	2006	2007	2008	2009	2010	2006-2010
Daadwerkelijke uitgifte	1,5 ha	0,0 ha	1,0 ha	0,0 ha	11,2 ha	13,7 ha
Vraagraming 2006	5,1 ha	4,8 ha	4,5 ha	4,2 ha	3,9 ha	22,5 ha

Tabel 2 Vraagraming versus werkelijke uitgifte (Bron: IBIS 2012 en Gelderland in vier bedrijven 2006)

In 2010 is geconcludeerd dat vanaf 2020 de ruimtebehoefte sterk afneemt, om vervolgens zelfs negatief te worden. Waar in 2010 de uitbreidingsvraag over de periode 2020-2040 is geraamd op 9 hectare, is na deze actualisatie de vraagraming voor de periode 2021-2040 13 hectare. Ook bij deze actualisatie is de ruimtebehoefte sterk afgenomen en negatief geworden, hetzij minder negatief dan in 2010 was geraamd.

Na actualisatie resulteert dit in een uitbreidingsvraag van 46 hectare over de periode 2010-2040. Dit heeft vooral te maken met een krimp in de beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing.

Onderzoek	2010	2012	2010	2012	2010	2012
Periode	2010-2020	2012-2020	2020-2040	2020-2040	2010-2040	2012-2040
Uitbreidingsvraag	32	33	9	13	41	46
Vervangingsvraag	10	14,7	6,5	6,5	16,5	21,2
Bovenregionale vraag	20	19	12	12	32	31
Totale vraag	62	66,7	28	32	90	100
Correctie inhaalvraag 10-20%	68-74	73-80			96-102	105-112

Tabel 3 Vergelijking peiljaar 2010 met actualisatie 2012

2.4 VERVANGINGSVRAAG

In het behoefteonderzoek van 2010 is een overzicht opgenomen van de transformatieplannen in Barneveld. Deze plannen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

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
Columbiz Park	4,7 ha	Binnen 0-5 jaar
Totaal	21,2 ha	

Tabel 4 Transformatieplannen gemeente Barneveld

In 2010 is de totale vervangingsvraag indicatief geschat op 16,5 ha. Ten opzichte van die raming is het Columbiz Park en de verplaatsing van de autoveiling toegevoegd. Transformatie van deze terreinen omvat circa 4,7 hectare extra vervangingsvraag, waarmee de totale vervangingsvraag op 21,2 hectare uit zou kunnen komen. In 2010 is 10 ha geschat als reële vervangingsvraag tot 2020. In deze actualisatie worden het Columbiz Park en de autoveiling eraan toegevoegd, waarmee de reële vervangingsvraag tot 2020 op 14,7 ha komt. De resterende 6,5 ha zal in de periode 2020-2040 plaats vinden.

2.5 EXTRA BOVENREGIONALE VRAAG

In het behoefteonderzoek van 2010 is de bovenregionale (exogene) vraag ingeschat op 32 ha tot 2040 (zie tabel 3). 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. Een directe additionele vraag is nog niet aan te geven, maar er zal wel enige vraag vanuit de Randstad naar de regio (blijven) komen. Op basis van meerdere onderzoeken wordt geschat dat de overloop uit de Randstad 3-5% van de uitbreidingsvraag bedraagt.
- Acht regiogemeenten staan gezamenlijk voor de Ambitie Food Valley 2020. In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (29 maart 2012) wordt de plannings- en programmeringsopgave voor de Gelderse gemeenten in de regio Food Valley onderbouwd.
- Faciliteren van een deel van de vraag vanuit de Utrechtse gemeenten. De regio Amersfoort heeft tot 2030 een hoger aanbod aan bedrijventerreinen dan de vraagraming. Het aanbod voorziet echter voor een groot deel in het hoogwaardige segment. Hierdoor wordt een tekort aan functionele bedrijventerreinen voorzien, wat voor een deel opgevangen kan worden in de gemeente Barneveld (en Nijkerk)..
- De plannen voor de ontwikkeling van een tweetal bovenregionale functies als een facility center 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-raming van de provincie Gelderland voor de regio Vallei.^{iv}

In deze raming wordt de totale behoefte in de regio Vallei voor de periode 2011 – 2025 geprognoseerd op tenminste 263 ha. Als onderdeel van deze behoefte is 110 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 2012 – 2020 levert dit een behoefte van 63 ha op (110 ha gedeeld door 14 jaar maal 8 jaar is 63 ha). Op basis van onderstaande tabel is het - aandeel van Barneveld in deze bovenregionale behoefte berekend.

	Barneveld	Regio	Aandeel Barneveld
Voorraad bedrijventerrein	225 ha	1.111 ha	20%
Harde plannen	6 ha	68 ha	9%
Zachte plannen	93,6 ha	139 ha	61%
Verdeelsleutel			30%

Tabel 5 Verdeelsleutel extra bovenregionale vraag

De verdeelsleutel is het gemiddelde van de drie aandelen, wat neerkomt op 30%. Op basis hiervan komt de bovenregionale vraag naar bedrijventerrein in Barneveld in de periode 2012 – 2020 neer op circa 19 ha.

2.6 CORRECTIE INHAALVRAAG

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 2.3). Gezien de krappe bedrijventerreinenmarkt in Barneveld zal deze inhaalvraag naar verwachting in de periode tot 2020 plaatsvinden.

2.7 CONFRONTATIE VRAAG - AANBOD

Totaal komt de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode 2012-2020 in de gemeente Barneveld op 73-80 ha. Het aanbod aan bedrijventerrein wordt gevormd door de harde plannen (23,8 ha, waarvan terstond uitgeefbaar 6,3 ha), de zachte plannen (20 ha Harselaar Driehoek)). Het totale aanbod komt daarmee op 43,8 hectare.

Het tekort aan beschikbaar bedrijventerrein om te voldoen aan de vraag in de periode 2012-2020 ligt tussen de 29,2 en 36,2 hectare. Voor de totale periode 2012-2040 is sprake van een overschot van 3,8 ha tot 10,8 ha. Dit overschot wordt veroorzaakt door de hoeveelheid zachte plannen. Deze plannen zijn nog flexibel om optimaal op de vraag af te stemmen.

	2012-2020	2012-2040
Behoefte	73 – 80 ha	105- 112 ha
Aanbod totaal	43,8 ha	115,8 ha
<i>Zachte plannen</i>	<i>20 ha</i>	<i>92 ha</i>
<i>Harde plannen</i>	<i>23,8 ha</i>	<i>23,8 ha</i>
<i>Waarvan terstond uitgeefbaar</i>	<i>6,3 ha</i>	<i>6,3 ha</i>
Saldo	Tekort 29,2 – 36,2 ha	Overschot 3,8 – 10,8

Tabel 6 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

3

Samenvatting en conclusies

De historische uitgifte in de gemeente Barneveld was de afgelopen jaren 1,7 hectare per jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een gebrek aan aanbod bedrijventerreinen

De autonome uitbreidingsvraag is in de periode 2012-2020 33 ha. Dit is 1 hectare meer dan in de behoefteaming uit 2010, terwijl de periode 2 jaar korter is. Het verschil valt te verklaren door de voorgeschreven provinciale methodiek, waarbij de achtergebleven uitgifte bij de vraagraming wordt doorgezet naar de resterende periode tot 2020. Doordat de daadwerkelijke uitgifte de afgelopen jaren lager was dan de vraagraming (2006) is de autonome uitbreidingsvraag hoger dan in ons advies van 2010. Ten opzichte van de behoefteaming uit 2008 was de behoefteaming van 2010 nog gedaald. Dit had destijds als oorzaak de hantering van een ander economisch groeiscenario (TM in plaats van GE).

De vervangingsvraag is voor de periode tot en met 2020 14,7 ha, wat 4,7 ha meer is dan in ons advies van 2010. Dit komt doordat toen het Columbiz Park en de autoveiling niet zijn meegerekend als zijnde transformatieopgaven. De vervangingsvraag voor de periode 2021-2040 blijft 6,5 ha, zoals ook in 2010 is geraamd.

De bovenregionale vraag voor de periode 2012-2020 hebben wij geraamd op 19 ha. Dit is 1 ha minder dan in de behoefteaming uit 2010.

De totale vraag naar nieuwe bedrijventerrein ligt daarmee tussen de 73 en 80 hectare voor de periode 2012-2020. Met een huidig aanbod van 43,8 hectare is er in deze periode een tekort tussen de 29,2 en 36,2 hectare. Dit tekort kan ingevuld worden door een deel van de voorraad zachte plannen.

Op termijn (periode 2012-2040) is er een licht overschot van 3,8 – 10,8 hectare aanbod bedrijventerrein. Door een goede afstemming van de hoeveelheid zachte plannen op de vraag kan dit met elkaar in evenwicht worden gebracht.

De harde en zachte plannen zijn daarmee lokaal verankerd door middel van dit behoefteonderzoek. Daarnaast is op regionaal niveau reeds draagvlak verkregen voor deze plannen door het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB, Regio Food Valley, 29 maart 2012).

	2012-2020	2012-2040
Behoefte	73 – 80 ha	105- 112 ha
Aanbod totaal	43,8 ha	115,8 ha
Zachte plannen	20 ha	92 ha
▪ Harselaar Driehoek	20 ha	20 ha
▪ Harselaar-zuid fase 1A		34 ha
▪ Harselaar-zuid fase 1B		18 ha
▪ Harselaar-zuid fase 2		20 ha
Harde plannen	23,8 ha	23,8 ha
▪ Puurveen	2,0 ha	2,0 ha
▪ De Brielaerd-Noord	3,2 ha	3,2 ha
▪ Harselaar West-West	17,0 ha	17,0 ha
▪ Inbreidingsruimte SER-ladder	1,6 ha	1,6 ha
Waarvan terstond uitgeefbaar	6,3 ha	6,3 ha
▪ Puurveen	0,3 ha	0,3 ha
▪ De Brielaerd-Noord	3,0 ha	3,0 ha
▪ Harselaar West-West	3,0 ha	3,0 ha
Saldo	Tekort 29,2 – 36,2 ha	Overschot 3,8 – 10,8 ha

Tabel: Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, gespecificeerd per locatie

Bijlage 1 Voetnoten

ⁱ Behoefteteonderzoek bedrijventerrein in de gemeente Barneveld, 27 maart 2008 kenmerk 110302/OF8/047/001715/MA.

ⁱⁱ Behoefteteonderzoek lokale bedrijvenlocatie Verbindingsweg Voorthuizen, 23 augustus 2010 Kenmerk B01053.000130

ⁱⁱⁱ Op basis van inventarisatie 2010.

^{iv} Regionaal Programma Bedrijventerreinen, Regio Food Valley, 29 maart 2012