

Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven 2012

gemeente Baarle-Nassau



Onderzoek Ruimtebehoefte Bedrijven 2012

gemeente Baarle-Nassau

Rapportnummer: 206x00381.076359_2

Datum: 18 juli 2013

Contactpersoon opdrachtgever: mevr. Ing. E. Reijnen

Projectteam BRO: Drs. A.M.F. Ripken (supervisie)

Trefwoorden: Bedrijfshuisvesting, bedrijfsonroerend goed, vestigingseisen.

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: Ruimtebehoefte Bedrijven Baarle-Nassau, 2012

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



Inhoudsopgave	pagina
1. ONDERZOEKSOPZET	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Technische voorbereiding	3
 2. BEDRIJVENTERREIN	 7
2.1 Bedrijfskenmerken	7
2.2 Kenmerken huidige huisvesting	9
2.3 Toekomstverwachtingen huisvesting	10
2.4 Conclusies bedrijventerrein	15
 3. STEDELIJK GEBIED	 17
3.1 Bedrijfskenmerken	17
3.2 Kenmerken huidige huisvesting	18
3.3 Toekomstverwachtingen huisvesting	19
3.4 Conclusie stedelijk gebied	23
 4. BUITENGEBIED	 25
4.1 Bedrijfskenmerken	25
4.2 Kenmerken huidige huisvesting	26
4.3 Toekomstverwachtingen huisvesting	27
4.4 Conclusie buitengebied	31

1. ONDERZOEKSOPZET

1.1 Aanleiding

De gemeente Baarle-Nassau wenst meer inzicht te hebben in de actuele uitbreidings- en/of verplaatsingswensen van ondernemers in de gemeente. Onder meer als onderbouwing voor de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein in Baarle-Nassau, voor een breder zicht op de dynamiek in het bedrijfstvastgoed en als bouwsteen voor de nieuw structuurvisie.

Eind 2012 heeft de gemeente samen met het REWIN een schriftelijke enquête gehouden onder de ondernemers in de gemeente. De gemeente heeft vervolgens BRO verzocht de enquête-data te analyseren en uit te werken in de voorliggende rapportage.

1.2 Technische voorbereiding

Uitgangspunten

De probleemstelling, operationalisering, vragenlijstconstructie, doelgroepenbepaling en -benadering zijn verzorgd door de gemeente en het REWIN. De gemeente heeft de enquêteformulieren gecontroleerd.

Alle bedrijven en organisaties in Baarle-Nassau zijn (schriftelijk) benaderd, met uitzondering van maatschappelijke instellingen. De resultaten uit de enquête kunnen en behoeven dan ook niet (te) worden geëxtrapoleerd naar de totale doelgroep.

De gemeente heeft vanuit de jaarlijkse Werkgelegenheidsenquête voor West-Brabant de SBI(BIK)-codes en de grootteklasse van elke respondent aangegeven.

Respons en consistentie

De enquête is in december 2012 - februari 2013 (peildatum) uitgevoerd.

Er zijn 784 bedrijven benaderd en er zijn 195 geretourneerde enquêtes ontvangen. Daarmee is de respons bijna 25%.

Over het algemeen wordt voor schriftelijk enquêteren (steekproefmethode) uitgegaan van een respons van ca 10%¹.

Van de respons hebben 12 respondenten geen naam of adres verstrekt, maar wel de enquête ingevuld. Vanuit de beantwoording van de vragenlijst is afgeleid tot welke doelgroep (bedrijventerrein, buitengebied of stedelijk gebied) de respondent gerekend diende te worden.

De enquêteresultaten geven een voldoende valide en betrouwbaar beeld van de ruimtewensen en -behoefte van bedrijven in Baarle-Nassau (exclusief maatschappelijke instellingen).

Er is van uitgegaan, dat er bij de non-respons geen behoefte of plannen bestaan ten aanzien van de huidige bedrijfshuisvesting, aangezien:

- de volledige doelgroep is benaderd;
- de benadering door de gemeente heeft plaatsgevonden (aandachtswaarde bij de respondent);
- onderwerp van de enquête;
- ervaringen elders met soortgelijke enquêtes.

¹ De Ruimtebehoeftepeilers van BRO heeft een responsgemiddelde van 30%.

Aan de meetresultaten kan geen absolute waarde worden toegekend.

De aantallen per doelgroep zijn kleiner dan 100; verschillen in het resultaat per variabele <10% hebben beperkte significante waarde.

De vragen naar kenmerken of elementen van de omgeving, pand en gemeenschappelijke elementen zijn vrijwel compleet ingevuld, alleen voor de doelgroep stedelijk gebied lag de invulling iets lager.

De enquête is op onderdelen niet consistent ingevuld:

- Vragen zijn niet of onzorgvuldig ingevuld.
Ontbrekende antwoorden kunnen niet zonder meer als "nvt" of "weet niet" worden geclassificeerd. In de rapportage is er voor gekozen de respons per vraag op 100% te stellen.
- Een aantal vragen zijn onderling niet consistent ingevuld.
- Een aantal respondenten hebben op "ja, ga naar vraag..." in de vervolgvragen geen of niet sluitende antwoorden gegeven.
- Enkele respondenten hebben op enkelvoudige vragen meerdere antwoorden gegeven.
Alle antwoorden zijn in de analyse verwerkt, aangezien aan de meerdere antwoorden geen onderling gewicht kon worden toegekend.

Gesplitste analyse

Het type ruimtegebruik van bedrijven verschilt onderling sterk. Aangezien de gemeente onder andere inzicht wenst in de behoefte aan extra ruimte aan bedrijventerrein is de analyse naar drie doelgroepen verdeeld:

- Bedrijven, die op een bedrijventerrein gevestigd zijn of zouden kunnen worden;
- Bedrijven in het stedelijk gebied;
- Bedrijven in het buitengebied.

De toerekening van een bedrijf aan een doelgroep is gedaan op basis van het huidige type vestigingsplaats, het opgegeven gewenste type vestigingslocatie en eigen expertise van BRO.

De gehanteerde indeling is:

- Bedrijventerrein : industriële bedrijven, handel, transport, bouw, autohandel & -reparatie, toeleveringsbedrijven aan de agrarische sector, etc.
- Stedelijk gebied : retail, horeca, persoonlijke & zakelijke dienstverlening, zorg, etc.
- Buitengebied : agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, zoals campings en recreatieparken, etc.

Het aantal respondenten per groep betrof:

Potentiële vestigingsplaats		
Bedrijventerrein	67	35%
Stedelijk gebied	56	29%
Buitengebied	72	37%
	195	100%

Om de leesbaarheid te bevorderen zijn de resultaten zoveel mogelijk op afnemende grootte in de tabel geplaatst en zijn 0%-scores verwijderd.

2. BEDRIJVENTERREIN

2.1 Bedrijfskenmerken

Op de totale respons van 195 bedrijven hebben 67 bedrijven aangegeven op een bedrijventerrein gevestigd te zijn of hier naar toe te willen (2 vanuit het buitengebied en 3 vanuit het stedelijk gebied).

Het zijn op 1 na zelfstandige ondernemers.

De gemiddelde leeftijd van de onderneming is 13 jaar, variërend van 0-77 jaar.

De gemiddelde jaaromzet bedraagt € 0,9mio, variërend van € 6mio - € 6.000. Tweederde van de bedrijven geeft aan gegroeid te zijn in de afgelopen 3 jaar en eenderde is gekrompen (n=22). Mogelijk dat de non-respons (n=45) geen of weinig wijziging in de omzet heeft gehad.

Eenderde van de bedrijven geeft aan omzet via internet te maken (n=54).

Driekwart van de ondernemingen heeft minder dan 6 werknemers en 4% heeft meer dan 20 werknemers in dienst.

De ondernemingen met maximaal 1 persoon zijn, op een enkele na, thans in het stedelijk en in mindere mate in het buitengebied gevestigd. Deze bedrijven hebben in totaal echter een beperkte ruimtebehoefte.

26. Typering onderneming²

Zelfstandig ondernemer	66	99%
Onderdeel van een concern	1	1%
Filiaalhouder	0	0%
Franchisenemer	0	0%
	67	100%

Grootteklasse³

0 of 1	35	52%
2-5	15	22%
6-10	8	12%
11-20	3	4%
21-50	2	3%
>50	1	1%
Onbekend	3	4%
	67	100%

² De nummers corresponderen met het vraagnummer in de enquête.

³ Tabellen zonder nummer verwijzen naar gegevens aangeleverd door de gemeente Baarle-Nassau

Het overgrote deel van de bedrijven is gevestigd in Baarle-Nassau.
De lokale binding komt met name voort uit de woonplaats van de directeur-eigenaar en in beperkte mate door de herkomst van de omzet en de werknemers.
Zo'n 13% van de respons geeft aan geen lokale binding te hebben (n=103, meerdere antwoorden mogelijk).

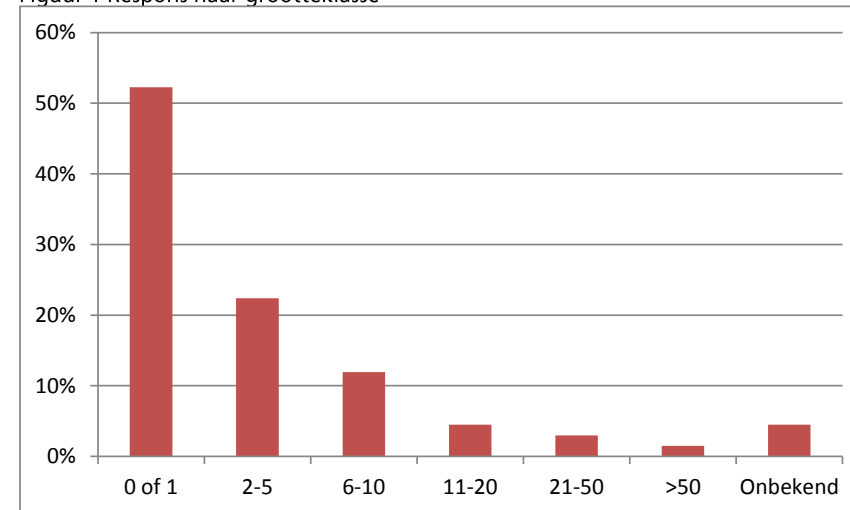
27. Mate van lokale binding

Woonplaats eigenaar-directeur	49	48%
Herkomst omzet	15	15%
Herkomst werknemers	12	12%
Netwerk/leverancier/samenwerking	9	9%
Anders	3	3%
Sponsoring	2	2%
Geen lokale binding	13	13%
	103	100%

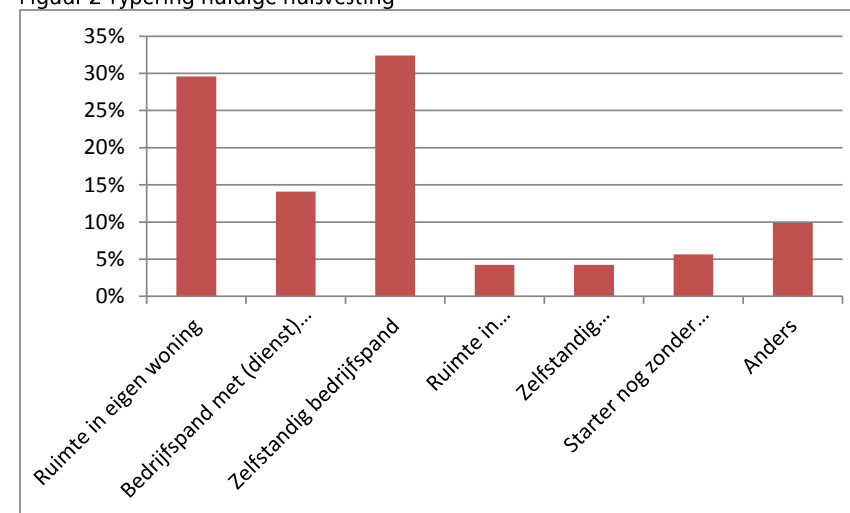
1. Typering huidige bedrijfshuisvesting

Zelfstandig bedrijfspand	23	32%
Ruimte in eigen woning	21	30%
Bedrijfspand met (dienst) woning	10	14%
Anders	7	10%
Starter nog zonder bedrijfshuisvesting	4	6%
Ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	3	4%
Zelfstandig winkelpand/horeca gelegenheid	3	4%
	71	100%

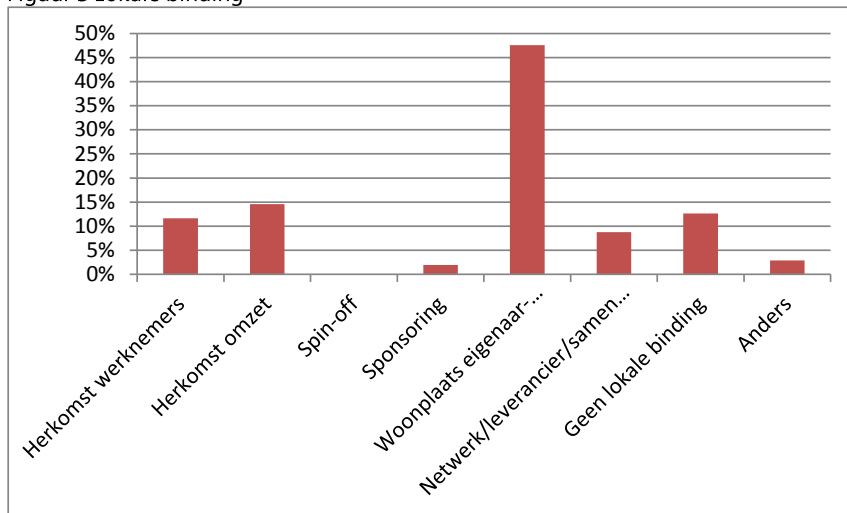
Figuur 1 Respons naar grootteklasse



Figuur 2 Typering huidige huisvesting



Figuur 3 Lokale binding



2.2 Kenmerken huidige huisvesting

Meer dan de helft van de ondernemers beschikt over een zelfstandig bedrijfspand, dan wel werkruimte in de eigen woning. Enkele ondernemers hebben vastgoed op meerdere locaties en met verschillende functies (n=71, meerdere antwoorden per vraag opgegeven). Bijna driekwart van het vastgoed is in eigendom (n=55).

De totale overtollige bedrijfsruimte bedraagt nog geen 2.400m² en betreft vooral opslag en kantoor. Van 4 panden is aangegeven, dat deze beschikbaar zijn voor verhuur. De vraag naar de reden van de overtollige ruimte is zeer beperkt ingevuld (n=5).

Huidige vestigingsplaats

Baarle-Nassau	56	84%
Ulicoten	10	15%
Onbekend	1	1%
	67	100%

22. Overtollige bedrijfsruimte naar type

Opslag	3	27%
Kantoor	3	27%
Bedrijfsterrein	1	9%
Units in bedrijfsverzamelgebouw	1	9%
Winkel	1	9%
Werkplaats/productie	1	9%
Anders	1	9%
	11	100%

2.3 Toekomstverwachtingen huisvesting

De totaal opgegeven ruimtebehoefte bedraagt 26.700m², waarvan 1 ondernemer een vraag heeft naar 20.000 m² op een bedrijventerrein of elders.

Met de verplaatsing/uitbreiding verwachten 14 bedrijven ook een toename van de werkgelegenheid met in totaal een kleine 60 arbeidsplaatsen (n=27).

De meest gewenste kavelmaat ligt tussen de 500m² - 1.000m² (n=18).

In totaal hebben 43 ondernemers opgegeven plannen voor uitbreiding of verplaatsing te hebben. Enkele ondernemers hebben de opgave per pand gedaan (n=79).

Een enkel maal is aangegeven dat ook het buitengebied of het centrum een mogelijkheid voor vestiging zou kunnen zijn.

Een veel kleiner aantal ondernemers heeft opgegeven op welke termijn men denkt het plan te realiseren (n=33). Daarvan heeft iets meer dan een kwart aangeven dit binnen 2 jaar te willen doen.

Circa 70% heeft de voorkeur voor koop (n=13), met een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaande bouw (n=11).

Meer dan de helft van de ondernemers heeft nog geen plan opgesteld (n=31) en er worden weinig problemen met de financiering verwacht (n=13).

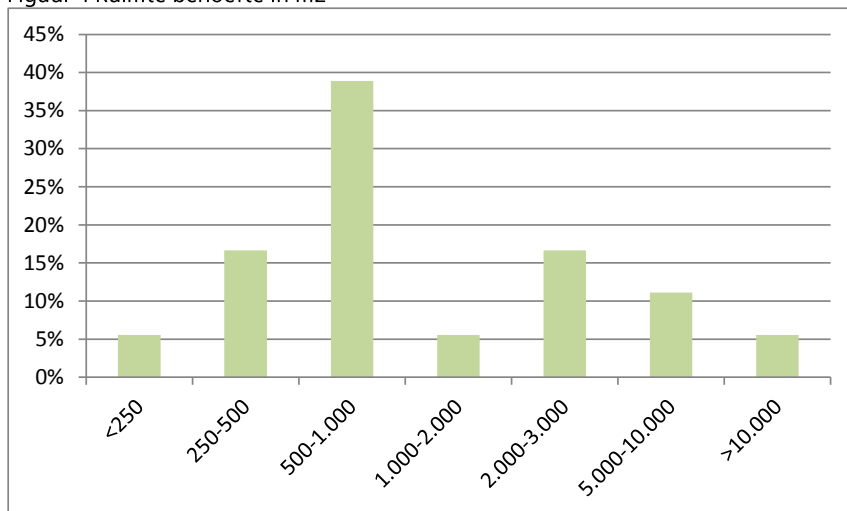
7. Plannen voor uitbreiding of verplaatsing

Ja, wel plannen, maar nog niet concreet	15	19%
Ja uitbreiding op huidige locatie	13	16%
Ja, verplaatsing binnen gemeente	5	6%
Ja, uitbreiding op andere locatie in de gemeente	4	5%
Ja uitbreiding op het perceel/in het pand vd bure	3	4%
Ja, verplaatsing buiten de gemeente, tw.	2	3%
Ja, uitbreiding op andere locatie buiten gemeente	1	1%
Weet niet	4	5%
Neen	29	37%
Neen, ik heb ruimte over	3	4%
	79	100%

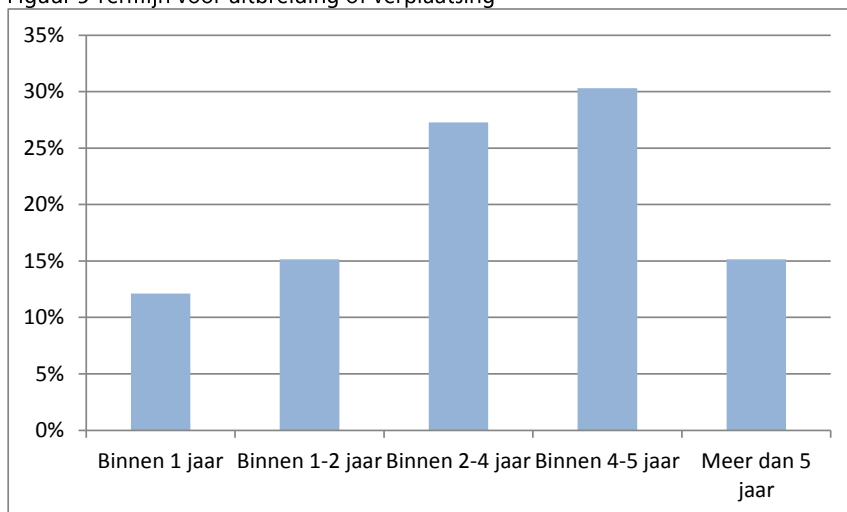
19. Ruimtebehoefte in m2

<250	1	6%
250-500	3	17%
500-1.000	7	39%
1.000-2.000	1	6%
2.000-3.000	3	17%
5.000-10.000	2	11%
>10.000	1	6%
	18	100%

Figuur 4 Ruimte behoefte in m2



Figuur 5 Termijn voor uitbreiding of verplaatsing



9. Termijn voor uitbreiding of verplaatsing

Binnen 1 jaar	4	12%
Binnen 1-2 jaar	5	15%
Binnen 2-4 jaar	9	27%
Binnen 4-5 jaar	10	30%
Meer dan 5 jaar	5	15%
	33	100%

8. Reden uitbreiding of verplaatsing

(meerdere antwoorden mogelijk)

Verwachte toename bedrijfsactiviteiten	19	23%
Huidige kavel/pand te klein	9	11%
Beperkte gebruiksmogelijkheden (geluid, licht, geur)	7	8%
Geen uitbreidingsmogelijkheden pand (bestemmingsplan)	6	7%
Wil wonen bij het bedrijf	6	7%
Bereikbaarheid locatie	6	7%
Renovatie of modernisering pand	5	6%
Representativiteit pand	5	6%
Slechte bouwkundige staat pand	4	5%
Samenvoegen bedrijfslocaties	4	5%
Innovatieve ontwikkelingen	3	4%
Van huur naar koop	3	4%
Wil bedrijfspand los van woning (geen combi wo-we meer)	3	4%
Omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten	2	2%
Huidige kavel/pand te groot	1	1%
Anders	1	1%
	84	100%

Er is een veelheid aan redenen opgegeven voor de uitbreiding/nieuwbouw, zoals toename bedrijfsactiviteiten en de beperkingen van het huidige vastgoed of de locatie, maar bijvoorbeeld ook representativiteit en loskoppelen wo-we (n=84, meerdere antwoorden mogelijk).

De reden voor nieuwbouw hangt vooral samen met de uitstraling/representativiteit en prijs van het pand (n=15).

De eventueel achterblijvende locatie blijft in eigen gebruik of is, logischerwijs, aan de verhuurder (n=16).

Van de bedrijven verwacht 58% dat voor de bouw of de uitbreiding een juridisch-planologische aanpassing nodig zal zijn, bijvoorbeeld aanpassing van het bestemmingsplan, bebouwingspercentage of vergroten van het bouwvlak (n=24).

16A. Indien zelf nieuwbouw (meerdere antwoorden mogelijk)		
Uitstraling pand	5	33%
Representativiteit omgeving	4	27%
Koop- of huurprijs	4	27%
Mogelijkheden pand ontoereikend/speciale wensen	1	7%
Te groot of te klein	1	7%
	15	100%

20. Invulling achterblijvende locatie		
Dat is aan de verhuurder	7	44%
Blijft in eigen gebruik	4	25%
Niet van toepassing	3	19%
Blijft in eigendom, in de verhuur	2	13%
	16	100%

13. Indien niet passend in bestemmingsplan		
Wijziging bestemmingsplan	5	21%
Bebouwingspercentage	3	13%
Anders	3	13%
Vergroten bouwvlak	2	8%
Vergroten gebruiksmogelijkheden	1	4%
Niet van toepassing	3	13%
Weet niet	7	29%
	24	100%

Met uitzondering van de autobereikbaarheid wordt de aanwezigheid van elementen in de directe omgeving niet van belang geacht. Aanwezige voorzieningen, afstand tot klanten, openbaar groen en afstand voor werknemers worden nog als meest wenselijk gezien. Overigens doet dit geen uitspraak over de kwaliteiten van de huidige omgeving.

Voor de eigen locatie ligt dit genuanceerder. Parkeren, uitstraling, duurzaamheid en zichtlocatie worden wel als noodzakelijk of als wenselijk gezien.

In de gebruiksmogelijkheden ligt het accent zoals te verwachten op functioneel gebruik, dat bij een bedrijventerrein past. Opvallend is de wens tot detailhandel/internetverkoop en agrarisch/recreatie. Deze laatste hangen samen met opgaven van meerdere locaties door een respondent.

In de enquête is bewust niet gevraagd naar de behoefte aan parkmanagement, wel naar de elementen die deel uit kunnen maken van parkmanagement. Er bestaat een zekere behoefte aan centrale diensten, zoals energie, parkeren, afval en beveiliging. Een draagvlak voor de invoering van breed parkmanagement ligt vooralsnog niet voor de hand.

3. Belang elementen in de directe omgeving

	Niet van belang	Wenselijk	Noodzakelijk	Weet niet
Bereikbaarheid per auto	12%	15%	72%	0%
Voorzieningen	41%	38%	20%	2%
Afstand t.o.v. klanten	60%	22%	17%	0%
Hoge kwaliteit openbare ruimte	52%	30%	10%	8%
Openbaar groen	53%	39%	6%	2%
Afstand t.o.v. werknemers	59%	35%	6%	0%
Afstand t.o.v. leveranciers	68%	25%	6%	0%
Hoogwaardige bebouwing in de omgeving	67%	24%	6%	3%
Bedrijven in zelfde segment	87%	11%	0%	2%
Evenementen	87%	10%	2%	2%
Anders	0%	33%	67%	0%
	53%	26%	19%	2%

6. Belang gedeelde faciliteiten

	Niet van belang	Wenselijk	Noodzakelijk	Weet niet
Energie	44%	21%	32%	3%
Parkeergelegenheid	45%	27%	26%	2%
Vrachtwagenstandplaatsen	70%	10%	19%	2%
Afvalinzameling	48%	32%	18%	2%
Beveiliging	44%	43%	11%	2%
Facilitaire ruimten/diensten	79%	16%	3%	2%
Anders	50%	0%	50%	0%
	54%	21%	23%	2%

5. Belang gebruiksmogelijkheden bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wense-lijk	Nood-zakelijk	Weet niet
Opslag	16%	30%	54%	0%
Kantoor	24%	23%	53%	0%
Werkplaats/productie	30%	25%	42%	3%
Wonen	42%	29%	27%	2%
Showroom	58%	18%	24%	0%
Internetverkoop	60%	18%	23%	0%
Groothandel	66%	14%	19%	2%
Verkoop volumineuze goederen	67%	13%	18%	2%
Detailhandel	60%	23%	16%	2%
Agrarisch	89%	2%	10%	0%
Recreatie	86%	11%	3%	0%
Horeca	94%	3%	3%	0%
Anders	50%	0%	50%	0%
	57%	16%	26%	1%

4. Belang kenmerken bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wense-lijk	Nood-zakelijk	Weet niet
Parkeergelegenheid	20%	30%	50%	0%
Uitstraling/identiteit pand	35%	27%	35%	2%
Duurzaam	24%	43%	32%	2%
Zichtlocatie	48%	27%	24%	2%
Privé groen	51%	38%	10%	2%
Anders	50%	0%	50%	0%
	38%	28%	33%	1%

2.4 Conclusies bedrijventerrein

De respondenten zijn hoofdzakelijk kleine en zelfstandige ondernemers, die ook wonen in Baarle-Nassau. De respondenten geven dit ook als belangrijkste bindingsfactor.

Ondanks dat er geen brede binding met Baarle-Nassau wordt ervaren geeft slechts 3% van de respons aan verplaatsing naar een andere gemeente te overwegen (n=79). Daarmee lijkt er sprake van een veel sterkere binding aan Baarle-Nassau, dan in de enquête is opgegeven.

De enquête laat een duidelijke behoefte zien aan uit te geven bedrijventerrein.

Tussen de 18 en 25 ondernemers hebben een concrete uitbreidingsbehoefte opgegeven, terwijl 14 ondernemers ook een exacte kavelmaat hebben genoemd.

De werkelijke ruimtebehoefte is te schatten op 1 à 2 ha (excl. één respondent met een ruimtebehoefte van 2 ha).

De huidige bedrijfsruimte wordt intensief benut. Bij verplaatsing of uitbreiding komt maar beperkt ruimte vrij. Daarmee lijkt de kans gering op het ontstaan van ongewenste langdurige leegstand als gevolg van verplaatsing.

Op het huidige bedrijventerrein in Baarle-Nassau is de vestiging van lichtere type bedrijven toegestaan, die in principe ook in het stedelijk gebied van Baarle-Nassau toegestaan zijn. De feitelijke vestigingsmogelijkheden van deze ondernemers in het stedelijk gebied

is afhankelijk van de specifieke vestigingseisen van de ondernemer en de impact op de omgeving.

Bij uitbreiding of verplaatsing mijden de meeste bedrijven bij voorkeur de 'confrontatie' met milieu- of andere wetgeving. Dat leidt immers tot vertraging en tot extra kosten. De keuze voor een bedrijventerrein wordt meestal om dezelfde reden gemaakt. Ook het soort en aantal vrachtwagenbewegingen speelt in de locatiekeuze een rol.

Of de respons ook daadwerkelijk in het stedelijk gebied gevestigd zou kunnen worden, is uit de enquête niet af te leiden. Hiervoor is maatwerk per bedrijf nodig aan de hand van het gronduitgifteprotocol en de duurzaamheidsladder.

In de enquête is beperkt belangstelling getoond voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw. Het huidige aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen richt zich vooral op huur, terwijl de meeste (gevestigde) ondernemers de voorkeur geven aan koop.

Haalbaarheid van extra bedrijfsverzamelgebouwen is afhankelijk van het aangeboden concept, de kwaliteit en de (koop-)prijs.

Het risico lijkt gering, dat uitbreiding van dit aanbod tot (ongewenste langdurige) leegstand elders in Baarle-Nassau zal leiden.

Opvallend is de beperkte waarde die gehecht wordt aan de kwaliteiten en voorzieningen in de omgeving en in sommige opzichten voor de (nieuwe) locatie. Mogelijk dat de vestigingskwaliteiten in Baarle-Nassau (groene omgeving) al van een dergelijke kwaliteit zijn, dat deze als vanzelfsprekend worden ervaren.

In de enquête zijn als (slot-)opmerkingen gemaakt:

“

- Hopelijk hoor ik er iets van.
- Eventueel onbebouwd perceel
- Het voorste pand waar we oorspronkelijk in begonnen zijn is 60 jaar oud en totaal versleten en voldoet niet aan de eisen. In 2014 moeten we voor de APK aan andere eisen voldoen, dit lukt niet in de huidige situatie. Om door te kunnen blijven gaan met de bedrijfsactiviteiten is nieuwbouw met spoed noodzakelijk anders mogen we in 2014 geen APK meer uitvoeren en dit kunnen we niet gebruiken en de werkruimte is veel te klein voor 5 werknemers.
- Betere huisvesting met meer uitstraling. Betere kwaliteit huisvesting met ontvangstruimte voor klanten.
- In ... kunnen ongeveer 3 parkeerplaatsen worden gemaakt ivm erg weinig parkeergelegenheid. Is nu een onverzorgd openbaar groen en hebben de burens etc. ook plezier van.
- Als jullie alles niet tegenwerken, is er geen crisis. Veel te veel regelgeving en veel te weinig mogelijkheden
- Als in de toekomst de rondweg alsnog gerealiseerd wordt, zou een mooie locatie aan die weg een overweging zijn om te verplaatsen.
- Het zou fijn zijn als er voor startende ondernemers betaalbare winkelruimte beschikbaar is.
- Alles wat te koop of te huur staat is waanzinnig duur. Hieronder een voorbeeld: ...
- Als er geen duidelijk beleid komt, gaan de bedrijven alleen maar weg uit Baarle-Nassau. Ik ben een aantal jaar geleden bij de gemeente geweest met de vraag over eventueel een andere locatie. Een duidelijke eis van ons was toen om er bij te wonen en om aan de kant Ulicoten/Zonderiegeen te blijven. Zie hieronder voor uitwerking.

- ... is gestart- geen activiteit
- Ik ben met pensioen, waarschijnlijk stop ik dit jaar.
- Reeds belangstelling getoond bij ...voor perceel aan
- Zijn wel op zoek naar studioruimte met woonhuis eventueel (nieuwbouw).
- In het verleden hebben wij vaker onze medewerking gegeven aan soortgelijke onderzoeken. In onze beleving is daar nooit iets mee gedaan!

”

3. STEDELIJK GEBIED

3.1 Bedrijfskenmerken

Op de totale respons van 195 bedrijven hebben 56 bedrijven aangegeven in het stedelijk gebied gevestigd te zijn of hier naar toe te willen (2 vanuit het buitengebied).

Het zijn op 1 na zelfstandige ondernemers (n=55).

De gemiddelde leeftijd van de onderneming is 25 jaar, variërend van 0-119 jaar.

De gemiddelde jaaromzet bedraagt bijna € 0,4mio, variërend van € 3mio - € 1.500. Tweederde van de bedrijven geeft aan gegroeid te zijn in de afgelopen 3 jaar en eenderde gekrompen (n=17). Mogelijk dat de non-respons (n=40) geen of weinig wijziging in de omzet heeft gehad.

14% van de bedrijven geeft aan aan omzet via internet te maken (n=44).

70% van de ondernemingen heeft minder dan 6 werknemers en 4% heeft 21-50 werknemers in dienst (n=56).

26. Typering onderneming

Zelfstandig ondernemer	54	98%
Onderdeel van een concern	1	2%
Filiaalhouder	0	0%
Franchisenemer	0	0%
	55	100%

Grootteklasse

0 of 1	28	50%
2-5	11	20%
6-10	2	4%
11-20	4	7%
21-50	2	4%
>50	0	0%
Onbekend	9	16%
	56	100%

Het overgrote deel van de bedrijven is gevestigd in Baarle-Nassau. De lokale binding komt met name voort uit de woonplaats van de directeur-eigenaar, op afstand gevolgd door de herkomst van de omzet en de werknemers. Zo'n 7% geeft aan geen lokale binding te hebben (n=83, meerdere antwoorden mogelijk).

Huidige vestigingsplaats

Baarle-Nassau	47	84%
Ulicoten	4	7%
Onbekend	5	9%
	56	100%

27. Mate van lokale binding

Woonplaats eigenaar-directeur	42	52%
Herkomst omzet	13	16%
Herkomst werknemers	8	10%
Netwerk/leverancier/samenwerking	6	7%
Geen lokale binding	6	7%
Sponsoring	3	4%
Anders	3	4%
	81	100%

3.2 Kenmerken huidige huisvesting

Meer dan 75% van de ondernemers beschikt over een ruimte in de eigen woning, een bedrijfspand met dienstwoning of een winkelpand/horeca gelegenheid. Een enkele ondernemer heeft vastgoed op meerdere locaties en met verschillende functies (n=59). 81% van de panden is in eigendom (n=52).

Slechts 2 bedrijven hebben overtollige bedrijfsruimte opgegeven, in totaal 200 m².

1. Typering huidige bedrijfshuisvesting

Ruimte in eigen woning	29	49%
Bedrijfspand met (dienst) woning	9	15%
Zelfstandig winkelpand/horeca gelegenheid	8	14%
Zelfstandig bedrijfspand	6	10%
Ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	1	2%
Starter nog zonder bedrijfshuisvesting	2	3%
Anders	4	7%
	59	100%

3.3 Toekomstverwachtingen huisvesting

Ongeveer een vijfde van de response heeft aangegeven plannen voor uitbreiding of verplaatsing te hebben. 78% geeft aan geen plannen te hebben (n=53).

De totaal opgegeven ruimtebehoefte is beperkt en bedraagt in totaal 1.335m². De gevraagde ruimten zijn kleiner dan 250m².

Met de verplaatsing/uitbreiding verwachten 4 bedrijven ook een toename van de werkgelegenheid met in totaal circa 10 arbeidsplaatsen (n=11). Het accent ligt op huur en bestaande bouw (n=4).

9 ondernemers hebben een termijn voor de uitbreiding of verplaatsing gegeven, gespreid over een periode van 5 jaar.

7. Plannen voor uitbreiding of verplaatsing		
Neen	39	74%
Neen, ik heb ruimte over	1	2%
Ja, verplaatsing binnen gemeente	3	6%
Ja uitbreiding op huidige locatie	3	6%
Ja, wel plannen, maar nog niet concreet	3	6%
Ja uitbreiding op het perceel/in het pand vd bure	1	2%
Ja, uitbreiding op andere locatie in de gemeente	1	2%
Ja, uitbreiding op andere locatie buiten gemeente,	1	2%
Weet niet	1	2%
	53	100%

9. Termijn voor uitbreiding of verplaatsing		
Binnen 1 jaar	2	22%
Binnen 1-2 jaar	1	11%
Binnen 2-4 jaar	3	33%
Binnen 4-5 jaar	2	22%
Meer dan 5 jaar	1	11%
	9	100%

8. Reden uitbreiding of verplaatsing (meerdere antwoorden mogelijk)		
Verwachte toename bedrijfsactiviteiten	5	25%
Omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten	4	20%
Innovatieve ontwikkelingen	3	15%
Huidige kavel/pand te klein	2	10%
Huurprijs van het pand	1	5%
Overlast van de omgeving	1	5%
Bereikbaarheid locatie	1	5%
Anders	3	15%
	20	100%

Als motivering voor de uitbreiding/nieuwbouw is vooral toename en innovatie/omschakeling genoemd (60%, n=20).

De reden voor nieuwbouw hangt vooral samen met de uitstraling in combinatie met de prijs van het pand.

De eventueel achterblijvende locatie blijft in eigen gebruik of is, logischerwijs, aan de verhuurder.

Vragen over kenmerken van de nieuwbouw (vraag 16a) en invulling van de achterblijvende locaties (vraag 20) zijn slechts door enkele respondenten ingevuld. Evenals vragen inzake de benutting van de overtollige bedrijfsruimte (vraag 24) en de redenen van de mutatie (vraag 25). Deze vragen zijn in de voorliggende rapportage niet verder beschreven.

ZZP-ers en 1-persoons bedrijven

Van de respons van 56 bedrijven in/naar het stedelijk gebied bestaan 28 bedrijven uit maximaal 1 persoon.

Het zijn allemaal zelfstandige ondernemers en de gemiddelde omzet bedraagt iets meer dan € 100.000 per jaar met een brede variatie. Tot de respons behoren 4 winkels en verder uitsluitend bedrijven in de zakelijke diensten. Een enkele ondernemer heeft zijn bedrijfsruimte niet bij de eigen woning⁴.

Twee ondernemers wensen uit te breiden op de huidige locatie en 2 binnen de gemeente, 21 ondernemers hebben geen uitbreidingsplannen en 3 ondernemers gaven aan dat de plannen nog niet concreet waren of nog niet bekend.

De uitbreiding gaat naar verwachting niet gepaard met uitbreiding van de werkgelegenheid. De uitbreidingsbehoefte per ondernemer is <250m². Daarmee is de gemeten ruimtebehoefte onder deze doelgroep gering.

⁴ Bedrijven zonder opgave zijn niet meegerekend, noch bedrijven gevestigd in het stedelijk gebied, met de wens naar een bedrijventerrein te verplaatsen..

Inpassing

13 respondenten hebben aangegeven dat een eventuele uitbreiding van hun onderneming niet in het bestemmingsplan zou passen. Bijvoorbeeld vanuit de parkeernorm of het bebouwingspercentage. Uit de data kan echter niet worden geconcludeerd, dat het vigerende bestemmingsplan als rem op investeringen van de ondernemers werkt.

13. Indien niet passend in bestemmingsplan

Parkeernorm	3	23%
Bebouwingspercentage	2	15%
Vergroten bouwvlak	1	8%
Vergroten gebruiksmogelijkheden	1	8%
Wijziging bestemmingsplan	1	8%
Weet niet	3	23%
Niet van toepassing	2	15%
	13	100%

Bereikbaarheid met de auto, op afstand gevolgd door voorzieningen en nabijheid van klanten en openbaar groen, wordt als noodzakelijk of wenselijk voor de vestigingsomgeving gezien.

Voor de eigen huisvesting geldt dit ook voor parkeergelegenheid, uitstraling/identiteit van het pand en een zichtlocatie.

3. Belang elementen in de directe omgeving

	Niet van belang	Wense-lijk	Noodza-kelijk	Weet niet
Bereikbaarheid per auto	17%	15%	66%	2%
Voorzieningen	40%	23%	27%	10%
Afstand t.o.v. klanten	47%	25%	22%	6%
Openbaar groen	40%	38%	19%	2%
Afstand t.o.v. leveranciers	61%	22%	16%	2%
Hoogwaardige bebouwing in de omgeving	55%	33%	12%	0%
Hoge kwaliteit openbare ruimte	47%	39%	12%	2%
Afstand t.o.v. werknemers	69%	16%	10%	4%
Evenementen	73%	12%	10%	4%
Bedrijven in zelfde segment	76%	16%	6%	2%
Anders	0%	0%	100%	0%
	48%	22%	27%	3%

4. Belang kenmerken bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wense-lijk	Noodza-kelijk	Weet niet
Parkeergelegenheid	25%	19%	57%	0%
Uitstraling/identiteit pand	37%	19%	44%	0%
Zichtlocatie	42%	26%	32%	0%
Privé groen	45%	29%	25%	0%
Duurzaam	38%	34%	26%	2%
	31%	21%	31%	0%

5. Belang gebruiksmogelijkheden bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wense-lijk	Noodza-kelijk	Weet niet
Kantoor	30%	26%	43%	2%
Wonen	33%	24%	43%	0%
Detailhandel	65%	13%	20%	2%
Werkplaats/productie	61%	15%	17%	7%
Opslag	60%	20%	16%	4%
Internetverkoop	62%	20%	13%	4%
Showroom	83%	4%	9%	4%
Groothandel	82%	7%	7%	4%
Horeca	84%	7%	7%	2%
Verkoop volumineuze goederen	84%	5%	7%	5%
Recreatie	82%	11%	4%	2%
Agrarisch	89%	5%	2%	5%
Anders	0%	50%	50%	0%
	63%	16%	18%	3%

6. Belang gedeelde faciliteiten

	Niet van belang	Wense-lijk	Noodza-kelijk	Weet niet
Parkeergelegenheid	47%	14%	37%	2%
Energie	52%	26%	20%	2%
Afvalinzameling	63%	17%	17%	2%
Beveiliging	50%	35%	15%	0%
Facilitaire ruimten/diensten	74%	11%	11%	4%
Vrachtwagenstandplaatsen	82%	9%	9%	0%
Anders	0%	0%	0%	0%
	53%	16%	15%	2%

3.4 Conclusie stedelijk gebied

Binnen het stedelijk gebied is de gemeten dynamiek in het zakelijk vastgoed en behoefte aan vestigingsruimte bescheiden.

De gemeente heeft aangegeven, dat in de afgelopen jaren met name de detailhandel heeft geïnvesteerd in het vastgoed, waardoor de uitbreidingsbehoefte momenteel mogelijk gering is.

De behoefte aan verplaatsingsruimte is gering onder ZZP-ers en 1-persoonsbedrijven die in het stedelijk gebied gevestigd willen blijven.

De 1-persoonsbedrijven, die nu gevestigd zijn in het stedelijk gebied, maar naar het bedrijventerrein zouden willen, hebben eveneens een beperkte ruimtebehoefte.

In de enquête zijn als (slot-)opmerkingen gemaakt:

“

- Mijn eigen bedrijf doe ik parttime naast mijn fulltime baan bij ... te Mijn ruimtevrage beperkt zich tot een kantoor met 1 bureau en 1 computer
- Dit is mijn hobby annex 2e inkomen. Er zal niks veranderen aan mijn ruimtebehoefte.
- We zijn op zoek naar uitbreiding dmv een vestiging in een te ontwikkelen werkregio buiten de huidige markt (...)
- Mijn bedrijfje is heel kleinschalig en dat wil graag zo houden!
- Ik ben zelfstandig ondernemer, zonder bedrijfsruimte. Ik denk dat deze lijst niet op mij van toepassing is.
- Wanneer kan het laden en lossen parkeerprobleem aangepakt worden?

”

4. BUITENGEBIED

4.1 Bedrijfskenmerken

Op de totale respons van 195 bedrijven hebben 72 bedrijven aangegeven in het buitengebied gevestigd te zijn of hier naar toe te willen.

Het zijn op 2 na zelfstandige ondernemers (n=66).

De gemiddelde leeftijd van de onderneming ligt boven de 30 jaar, variërend van 0 - gesticht in de 19^e eeuw.

De gemiddelde jaaromzet bedraagt € 0,5mio, variërend van € 2mio - € nihil. Van de ondernemers geeft 13% aan omzet via internet te maken (n=53)

Zo'n 90% van de bedrijven geeft aan gegroeid te zijn in de afgelopen 3 jaar en 10% gekrompen (n=22). Mogelijk dat de non-respons (n=45) geen of weinig wijziging in de omzet heeft gehad.

82% van de ondernemingen heeft minder dan 6 werknemers en 1 respondent meer dan 50 (n=72).

26. Typering onderneming

Zelfstandig ondernemer	64	97%
Onderdeel van een concern	0	0%
Filiaalhouder	0	0%
Franchisenemer	2	3%
	66	100%

Grootteklasse

0 of 1	22	31%
2-5	37	51%
6-10	3	4%
11-20	2	3%
21-50	0	0%
>50	1	1%
Onbekend	7	10%
	72	100%

Bijna twee derde van de bedrijven is gevestigd in Baarle-Nassau en een vijfde in Ulicoten.

De lokale binding komt met name voort uit de woonplaats van de directeur-eigenaar. Zo'n 10% geeft aan geen lokale binding te hebben (n=94, meerdere antwoorden mogelijk).

Huidige vestigingsplaats

Baarle-Nassau	47	65%
Ulicoten	16	22%
Elders	3	4%
Onbekend	6	8%
	72	100%

27. Mate van lokale binding

Woonplaats eigenaar-directeur	50	53%
Herkomst omzet	11	12%
Netwerk/leverancier/samenwerking	7	7%
Herkomst werknemers	7	7%
Sponsoring	5	5%
Spin-off	1	1%
Anders	4	4%
Geen lokale binding	9	10%
	94	100%

4.2 Kenmerken huidige huisvesting

De meeste ondernemers beschikken over een bedrijfspand met woning (veelal agrarische bebouwing). Enkele ondernemers hebben vastgoed op meerdere locaties en met verschillende functies (n=76). Het vastgoed is voor 87% in eigendom (n=60).

De totale overtollige bedrijfsruimte bedraagt 900m² en betreft productie- en schuurruimte, waarvan 1 ruimte voor verhuur beschikbaar.

1. Typering huidige bedrijfshuisvesting

Bedrijfspand met (dienst) woning	50	66%
Ruimte in eigen woning	6	8%
Zelfstandig bedrijfspand	6	8%
Zelfstandig winkelpand/horeca gelegenheid	6	8%
Anders	5	7%
Starter nog zonder bedrijfshuisvesting	2	3%
Ruimte in bedrijfsverzamelgebouw	1	1%
	76	100%

4.3 Toekomstverwachtingen huisvesting

De meest gewenste kavelmaat ligt tussen de 500m² - 1.000m² met enkele uitschieters boven de 5.000 m² en 10.000 m² (vraag4, n=4).

In de opgave in meters is 8 maal een gewenste uitbreidingsbehoefte aangegeven groter dan 1 ha (vraag 21, n=19).

De totaal opgegeven ruimtebehoefte bedraagt ruim 18,7ha.

Bij het invullen van de enquête hebben de agrarische ondernemers mogelijk een onderscheid gemaakt tussen de uitbreiding van het erf en van de landbouwgronden.

Met de verplaatsing/uitbreiding verwachten 6 bedrijven ook een toename van de werkgelegenheid met een kleine 60 arbeidsplaatsen (2 bedrijven meer dan 20 arbeidsplaatsen, n=35).

In totaal hebben 47 ondernemers opgegeven plannen voor uitbreiding of verplaatsing te hebben. Enkele ondernemers hebben de opgave per pand gedaan (n=82).

Reden voor de uitbreiding is de verwachte groei in combinatie met te weinig uitbreidingsruimte. De meetresultaten laten mogelijk de schaalvergroting in de agrarische sector zien.

Meer dan een derde denkt de uitbreiding binnen 2 jaar te zullen doen (n=37). Meer dan de helft denkt aan een periode over minimaal 5 jaar.

Ongeveer tweederde heeft de voorkeur voor zelfbouw, maar de aantallen respondenten die deze vragen hebben beantwoord zijn

gering. Van de 34, respectievelijk 35 respondenten is 40% bezig met het opstellen van een plan en verwacht 60% geen problemen met de financiering.

7. Plannen voor uitbreiding of verplaatsing

Neen	28	34%
Neen, ik heb ruimte over	1	1%
Ja uitbreiding op huidige locatie	25	30%
Ja, wel plannen, maar nog niet concreet	10	12%
Ja, uitbreiding op andere locatie in de gemeente	4	5%
Ja uitbreiding op het perceel/in het pand vd bure	3	4%
Ja, verplaatsing binnen gemeente	2	2%
Ja, verplaatsing buiten de gemeente, tw.	2	2%
Ja, uitbreiding op andere locatie buiten gemeente	1	1%
Weet niet	6	7%
	82	100%

19. Ruimtebehoefte in m2

<250	1	25%
250-500	0	0%
500-1.000	1	25%
1.000-2.000	0	0%
2.000-3.000	0	0%
5.000-10.000	1	25%
>10.000	1	25%
	4	100%

9. Termijn voor uitbreiding of verplaatsing

Binnen 1 jaar	6	16%
Binnen 1-2 jaar	7	19%
Binnen 2-4 jaar	5	14%
Binnen 4-5 jaar	13	35%
Meer dan 5 jaar	6	16%
	37	100%

8. Reden uitbreiding of verplaatsing

(meerdere antwoorden mogelijk)

Verwachte toename bedrijfsactiviteiten	20	26%
Huidige kavel/pand te klein	13	17%
Innovatieve ontwikkelingen	7	9%
Renovatie of modernisering pand	7	9%
Omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten	5	7%
Beperkte gebruiksmogelijkheden (geluid, licht, geur)	5	7%
Slechte bouwkundige staat pand	4	5%
Geen uitbreidingsmogelijkheden (bestemmingsplan)	4	5%
Bereikbaarheid locatie	3	4%
Representativiteit pand	3	4%
Overlast van de omgeving	2	3%
Van huur naar koop	1	1%
Wil wonen bij het bedrijf	1	1%
Samenwerking aangaan met omliggende bedrijven	1	1%
	76	100%

Van de respondenten verwacht 80%, dat er een planologische aanpassingen nodig zal zijn om de plannen te mogen realiseren (n=47). Het is aantal in de doelgroep Buitengebied is hoger dan in de doelgroepen Bedrijventerrein en Stedelijk Gebied

13. Indien niet passend in bestemmingsplan

Vergroten bouwvlak	15	32%
Wijziging bestemmingsplan	9	19%
Vergroten gebruiksmogelijkheden	6	13%
Bebouwingspercentage	4	9%
Maximale bouwwhoogte, nl.	2	4%
Parkeernorm	1	2%
Anders	1	2%
Niet van toepassing	4	9%
Weet niet	5	11%
	47	100%

De autobereikbaarheid en voorzieningen in de directe omgeving worden van belang geacht voor de vestigingsplaats. Voor de eigen locatie is duurzaamheid, uitstraling en parkeren als noodzakelijk of als wenselijk aangegeven.

In de gebruiksmogelijkheden ligt het accent, zoals te verwachten, op het agrarisch gebruik en wonen.

In de gezamenlijke voorzieningen-sfeer is er alleen sprake van behoefte aan energie.

6. Belang gedeelde faciliteiten

	Niet van belang	Wense- lijk	Nood- zakelijk	Weet niet
Energie	38%	34%	25%	3%
Parkeergelegenheid	65%	21%	15%	0%
Vrachtwagenstandplaatsen	73%	11%	14%	2%
Afvalinzameling	55%	32%	13%	0%
Beveiliging	56%	32%	10%	2%
Facilitaire ruimten/diensten	84%	10%	5%	2%
Anders	0%	0%	100%	0%
	53%	20%	26%	1%

3. Belang elementen in de directe omgeving

	Niet van belang	Wense- lijk	Nood- zakelijk	Weet niet
Bereikbaarheid per auto	14%	17%	69%	0%
Voorzieningen	23%	32%	39%	6%
Bedrijven in zelfde segment	52%	33%	11%	3%
Hoge kwaliteit openbare ruimte	59%	29%	10%	2%
Afstand t.o.v. leveranciers	78%	12%	10%	0%
Afstand t.o.v. klanten	78%	10%	10%	2%
Openbaar groen	53%	32%	8%	6%
Afstand t.o.v. werknemers	81%	12%	5%	2%
Hoogwaardige bebouwing in de omgeving	66%	26%	3%	5%
Evenementen	76%	14%	3%	7%
Anders	33%	33%	33%	0%
	56%	23%	18%	3%

4. Belang kenmerken bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wen- selijk	Noodza- kelijk	Weet niet
Duurzaam	24%	43%	30%	3%
Uitstraling/identiteit pand	37%	33%	29%	2%
Parkeergelegenheid	37%	35%	26%	2%
Zichtlocatie	42%	37%	20%	2%
Privé groen	40%	42%	18%	0%
Anders	0%	0%	100%	0%
	30%	32%	37%	1%

5. Belang gebruiksmogelijkheden bedrijfshuisvesting

	Niet van belang	Wense- lijk	Nood- zakelijk	Weet niet
Agrarisch	25%	9%	64%	1%
Wonen	18%	20%	61%	2%
Opslag	21%	28%	49%	2%
Werkplaats/productie	25%	28%	43%	5%
Kantoor	25%	30%	43%	2%
Internetverkoop	63%	23%	11%	4%
Detailhandel	73%	14%	10%	3%
Recreatie	75%	14%	10%	2%
Verkoop volumineuze goederen	79%	9%	9%	3%
Horeca	84%	7%	7%	2%
Showroom	79%	12%	5%	3%
Groothandel	86%	11%	4%	0%
	50%	16%	24%	2%

4.4 Conclusie buitengebied

De enquêteresultaten reflecteren de huidige dynamiek in het buitengebied (schaalvergroting), maar ook de (voor de hand liggende ruimtelijke kwaliteiten. Opvallend is met name:

- de ruimtebehoefte bij een aantal (agrarische) bedrijven. De vragen zijn echter niet consistent ingevuld;
- het aantal bedrijven dat (indirect) wijst op de huidige planologische kaders dat als beperkend wordt gezien voor een (eventuele) uitbreiding.

In de enquête zijn als (slot-)opmerkingen gemaakt:

- "
- Wonen in LOG-Ulicoten en moet uitbreiden geen probleem zijn
 - Wij zijn agrarisch en zouden dit ook graag willen blijven, maar dan moeten er geen beperkingen opgelegd worden, waardoor we geen gezinsbedrijf kunnen blijven, dus geen megastallen.
 - Het bedrijf is al langer hier gevestigd: van opa naar zoon(1976) naar dochter.
 - Succes!
 - Wij zijn een coop. ver. van eigenaren en derhalve geen bedrijf in de zin van bedrijfsvoering, dus invulling van dit onderzoek is niet relevant.
 - Zijn reeds lange tijd in onderhandeling met gemeente maar ondervinden weinig tot geen medewerking.
- "

