

Gemeente Staphorst: Enquête ruimtebehoefte bedrijven



*“We zien maar een klein stukje vooruit,
maar wat we daar zien houdt ons nog wel even bezig.”
Alan Turing*

Visiedocument
24 april 2017

Inhoudsopgave

Onderzoeksopzet	3
Behoefteraming ruimte	5
Uitbreidingsmotieven	9
Kenmerken bedrijven	11
Voorkeurslocatie	13
Locatie versus type bedrijf	15
Locatie versus kavelgrootte	17
Behoefteraming per locatie	19
Vrijkomende kavels en vastgoed	21
Conclusies	23

Colofon:

Deelproductie gemeente Staphorst / BRO.

Namens de gemeente Staphorst:

dhr. J. van Rooijen;
dhr. W. Bennink.

Namens BRO:

dhr. drs. A.M.F. Ripken;
dhr. D. Goos, MSc.

Rapportage nummer:

206X00448.@@@

Versiedatum: 24 april 2017.

Beknopte inhoud:

Onderzoek naar de behoefte aan (grootschalige) bedrijfskavels bij bedrijven gevestigd in de gemeente Staphorst.

Onderzoeksopzet



Aanleiding

- Uitbreidingsvragen van bedrijven uit Staphorst, die de gemeente nu niet kan faciliteren.
- Wens van de gemeente bedrijven economisch de ruimte te bieden.

De onderzoeksvraag:

Is er behoefte aan uitbreidingsruimte bij bedrijven in Staphorst , hoe groot is de behoefte, wat zijn de kenmerken?

De aanpak

Uitgevoerd door de gemeente:

- Online enquête
- Uitnodiging te reageren aan alle bedrijven met ruimtebehoefte

Uitgevoerd door BRO

- Verwerking enquête-gegevens
- Rapportage

Respons: 48 bedrijven

Toelichting

Staphorst is een economisch actieve gemeente en is met een ligging direct aan de A28 een gunstige plek om te ondernemen. De gemeente krijgt met enige regelmaat de vraag van onder meer grotere en ‘zwaardere’ bedrijven in Staphorst naar uitbreidingsruimte van meer dan 5.000 m². Op dit moment kan de gemeente niet alle vraag naar bedrijventerrein accommoderen.

Maar het spreekt voor zich, dat de gemeente de bedrijven uit de gemeente graag zou willen helpen.

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan bedrijfskavels heeft de gemeente, met ondersteuning van BRO, een online enquête uitgezet onder alle bedrijven in Staphorst.

Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in co-productie van de gemeente Staphorst en BRO (opdrachtnemer).

Als methodiek is gekozen voor een online-enquête, waarbij de bedrijven met uitbreidingsbehoefte via de lokale media zijn opgeroepen aan de enquête deel te nemen. De gemeente heeft aangegeven, dat de gebruikte nieuwsbronnen door de ondernemers in Staphorst over het algemeen goed worden gelezen en dat aan relevante oproepen of mededelingen over het algemeen goed gehoor wordt gegeven. In het onderzoek wordt er van uit gegaan, dat de gemeten behoefte in voldoende mate overeenkomt met de werkelijke behoefte aan bedrijventerrein.

De meeste bedrijven hebben in de online-enquête ook aangegeven een gesprek met de gemeente te wensen en hebben hun contactgegevens

opgegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat de opgegeven terreinbehoefte ook zeer serieus wordt genomen door de respondenten.

De vragenlijst is opgesteld door de gemeente Staphorst in overleg met BRO. Om de drempel voor het invullen van de enquête zo laag mogelijk te houden, bestond de vragenlijst uit een zo beperkt mogelijk aantal vragen.

De uitnodiging tot deelname aan de online-enquête is in de lokale media geplaatst in week 12, 2017.

De online-enquête stond gedurende de maand maart ‘live’ op de website van de gemeente Staphorst.

48 bedrijven hebben de enquête ingevuld.

De online-enquête is over het algemeen volledig ingevuld. Op enkele vragen waren meerdere antwoorden mogelijk (onder andere de voorkeurslocatie voor de vestiging/uitbreiding).

In het onderzoek is er van uitgegaan, dat de meting voldoende valide en betrouwbaar is uitgevoerd om de onderzoeksvraag te beantwoorden en uitspraken te doen over behoefte aan bedrijventerrein bij ondernemers in Staphorst.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Aan de gemeten kwalitatieve en kwantitatieve behoefte kan geen absolute waarde worden toegekend.
- Voor het aangeven van de ruimtebehoefte is gewerkt met breedtes van kavelmaten en een indeling in hoofdtypen van bedrijven.
- Onderzoek naar uitbreidingsruimte betreft een moment-opname. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein vraagt al snel een doorlooptijd van enkele jaren.

Behoeft-raming ruimte



- Een aanzienlijke aantal ondernemers in Staphorst heeft behoefte aan uitbreidingsruimte, zowel per direct, binnen 2 jaar en in een periode van 2-5 jaar.
- De grootste behoefte ligt in reguliere kavelmaten tussen de 1.000m² en 5.000 m².
- De behoefte aan grote kavels (>5.000m²) per direct en in de komende jaren constant.

Antwoordcategorie	Per direct	Binnen 2 jaar	Over 2-5 jaar	Langere termijn	Onbekend	Rijttotaal
Minder dan 1.000 m ²		2	2		3	7
1.000 m ² - 2.500 m ²	2	10	6	1	1	20
2.500 m ² - 5.000 m ²	2	5	3	1	-	11
Meer dan 5.000 m ²	1	3	2	2		8
Cumulatief	5	20	13	4	4	46

Behoeftte in aantal ondernemers en in kavelmaten

In de online-enquête is gevraagd naar de termijn waarop de vestiging/uitbreiding zou moeten plaatsvinden.

De opgegeven behoefte 'per direct' en 'op korte termijn' (<2 jaar) is over het algemeen redelijk 'hard'. De ondernemer heeft dan meestal al een acuut ruimteprobleem of een concreet beeld van de gewenste ruimte.

Bij een opgegeven behoefte op langere termijn is de opgegeven behoefte meer indicatief.

Het accent op gemiddelde kavelgroottes sluit aan op de kenmerken van de lokale economie, het aantal MKB-bedrijven komt in Staphorst (evenals elders in Nederland) het meeste voor.

De constante behoefte aan kavels, maar ook aan grote kavels kan een indicatie zijn voor het ondernemende karakter van en het positieve economische klimaat in de gemeente Staphorst.

Behoeft-raming ruimte



- Ook uitgedrukt in hectares hebben ondernemers in Staphorst een aanzienlijke behoefte aan uitbreidingsruimte.
- De ruimtebehoefte varieert van:
 - Binnen 2 jaar ruim 5 ha tot ruim 8,5 ha;
 - Over 2 jaar ruim 4 ha tot bijna 6 ha.
- Uitgedrukt in m² is de ruimtebehoefte evenwicht gespreid in kavelgroottes en de termijnen van realisatie.

Antwoordcategorie	Binnen 2 jaar		Na 2 jaar		Totaal	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Tot 2.500 m ²	13.000	32.000	8.000	19.500	21.000	51.500
2.500 m ² - 5.000 m ²	17.500	35.000	14.000	20.000	31.500	55.000
Meer dan 5.000 m ²	20.000	20.000	20.000	20.000	40.000	40.000
Kolomtotaal	50.500	87.000	42.000	59.500	92.500	146.500

Toelichting

In de online-enquête is gevraagd naar ruimtebehoefte in een staffel-grootte, dit om schijnzekerheid over de exacte ruimtebehoefte te vermijden.

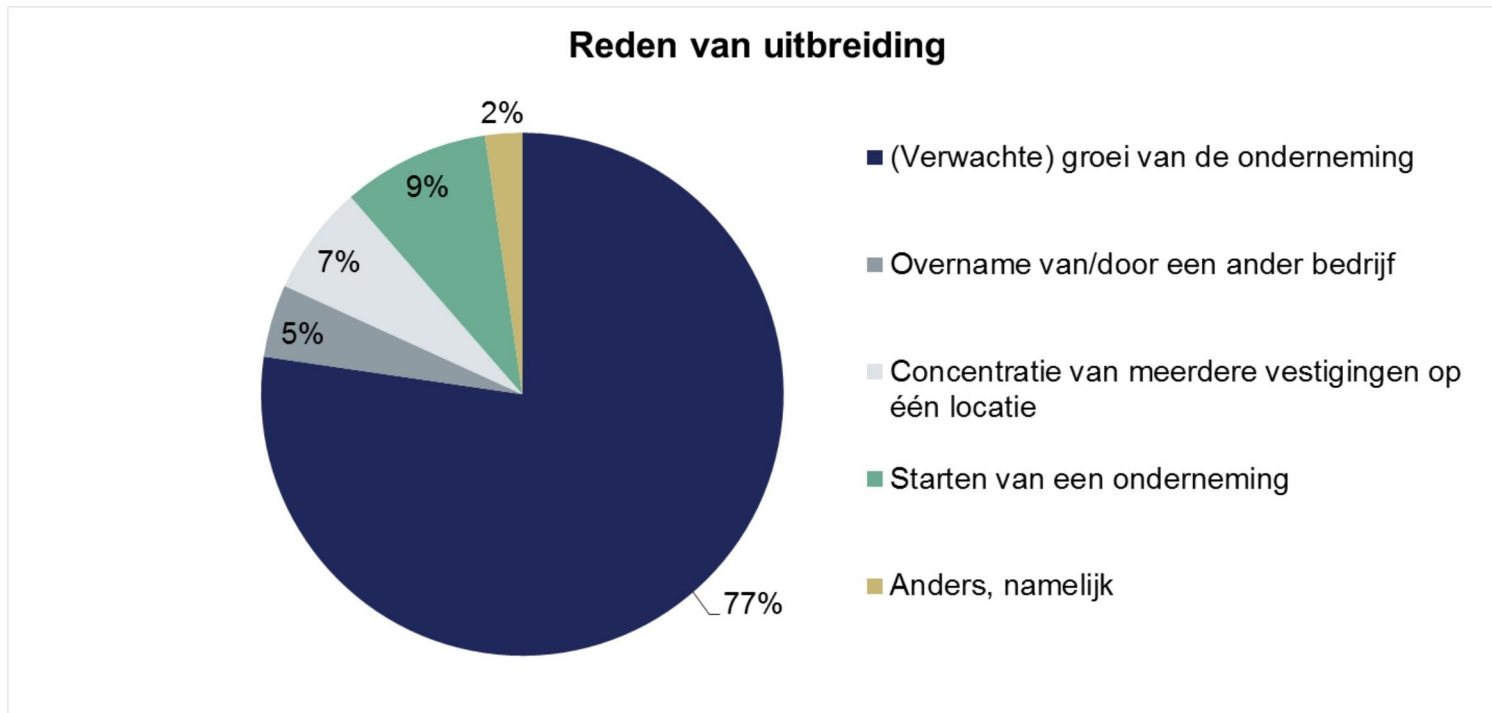
Bij de berekening van de totale ruimtebehoefte zijn de minima en maxima berekend met:

- Voor de minimale behoefte aan kavels $< 1.000 \text{ m}^2$ is in de tabel een gemiddelde van 500 m^2 gehanteerd
- Voor kavels $> 5.000 \text{ m}^2$ is zowel het minimum als maximum gerekend met 5.000 m^2 .

De gemeten ruimtebehoefte is ruim en ligt iets hoger dan de vuistregel van 3 ha bedrijventerreinvoorraad per 10.000 inwoners. (Staphorst heeft ruim 16.500 inwoners).

Uitbreidingsmotieven

- De meeste ondernemers willen uitbreiden als gevolg van groei van de onderneming.
- Op grote afstand gevolgd door overname van/door een ander bedrijf.



Toelichting

De uitbreidingsmotieven zijn conform de verwachtingen.

Daarbij dient aangetekend, dat in de afgelopen recessiejaren veel bedrijven 'ruim in hun jasje' zijn komen te zitten en dus niet snel behoefte aan uitbreiding hebben. Met als gevolg, dat de vraag naar bedrijventerrein en bedrijfsruimte in de afgelopen jaren laag is geweest.

De hoge respons in Staphorst kan ook worden gezien als een signaal van de (positieve) economische dynamiek in de gemeente.

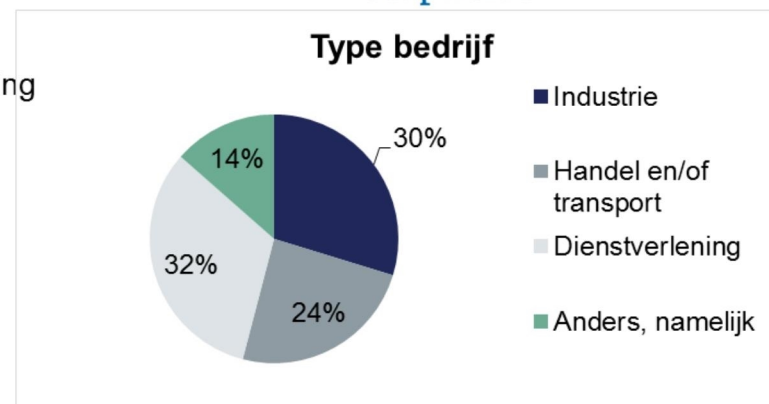
Eén respondent heeft een open antwoord ingevuld:

- “Momenteel huren van bedrijfsruimte, in toekomst eigen pand en groei”.

Kenmerken bedrijven

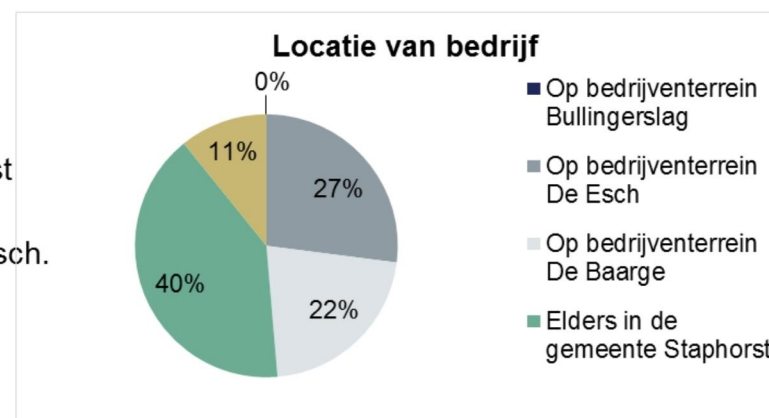
Type bedrijf (N=37)

- De hoogste respons behoort tot de dienstverlening en de industrie.
- 5 respondenten hebben de open vraag 'anders namelijk' ingevuld:
 - infra
 - metaal
 - detailhandel
 - IT-bedrijf
 - bouwsector



Huidige locatie van bedrijf (N=37)

- De meeste respondenten zijn elders in Staphorst gevestigd.
- 27% van de respondenten is gevestigd op de Esch.
- Geen van de respondenten is gevestigd op Bullingerslag.



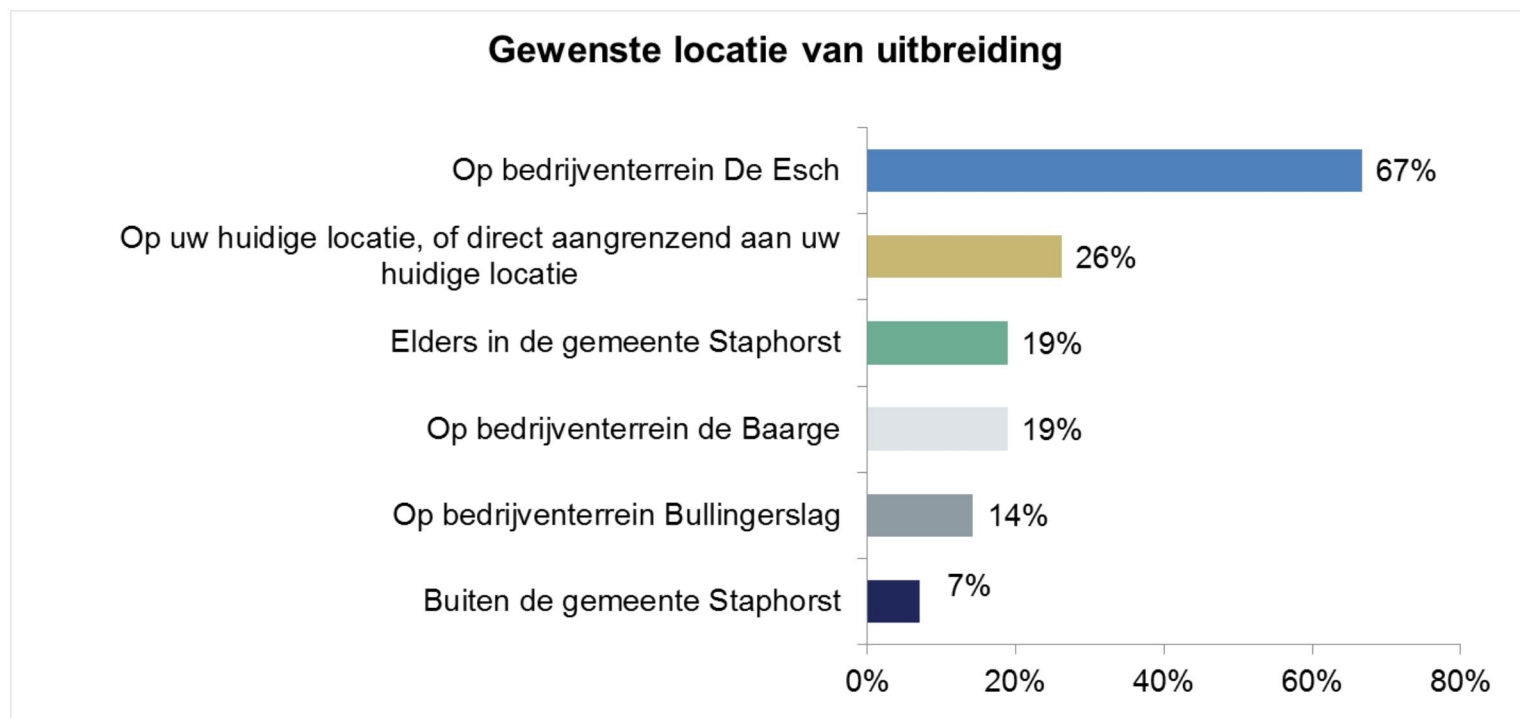
Toelichting

De kenmerken komen overeen met het type bedrijven, waarvoor bedrijventerreinen zijn bedoeld: bedrijven, die door hun schaal, belasting op de omgeving en aantal en soort vervoersbewegingen moeilijk of niet in een woonomgeving of milieugevoelig gebied gevestigd kunnen worden.

Maar opgemerkt dient te worden, dat de laatste jaren ook steeds meer andere type bedrijven, zoals in de zakelijke dienstverlening en recreatie, belangstelling krijgen voor vestiging op een bedrijventerrein (goedkoper, parkeerruimte, geen overlast voor de omgeving).

Voorkeurslocatie

- Het merendeel van de respondenten wil zich vestigen of uitbreiden op bedrijventerrein de Esch.
- 7% denkt (ook) aan vestiging buiten de gemeente Staphorst.



Toelichting

Bedrijven konden meerdere locaties opgeven.

Drie bedrijven overwogen ook een locatie buiten de gemeente Staphorst, maar twee van hen geven ook mogelijke locaties in Staphorst aan.

Locatie versus type bedrijf



- Industriële bedrijven hebben de voorkeur voor een kavel op de Esch.
- Handel en/of transport hebben de voorkeur voor de Esch, de Baarge en elders in Staphorst.
- Dienstverlenende bedrijven kijken naar de Esch, maar ook buiten de drie bedrijventerreinen.

Type bedrijf	De Baarge	Bullingerslag	De Esch	Elders in Staphorst	Buiten Staphorst
Industrie	2	1	10	1	1
Handel / transport	3	1	4	6	
Dienstverlening	1	2	9	5	1
Bouwsector				1	
Detailhandel			1	1	1
Infra	1	1	1		
Metaal	1		1		
Geen antwoord		1	3		
Eindtotaal	8	6	29	14	3

Toelichting

In de tabel is de bedrijfstypologie uitgesplitst naar gewenste vestigingslocatie. Wederom is dit weergegeven met het aantal gegeven antwoorden.

De resultaten in de tabel laten zien een indicatie dat respondenten met een bedrijf in de industrie zich voornamelijk op de Esch willen vestigen.

De vraag onder respondenten met een bedrijf in handel en/of transport concentreert zich naast de Esch ook vaker op de Baarge.

Respondenten met een dienstverlenend bedrijf kijken wensen naast een uitbreidingslocatie op de Esch, ook naar locaties elders in de gemeente, buiten de drie bedrijventerreinen.

Locatie versus kavelgrootte



- De vraag is het grootste naar kavels van 1.000 m² tot 2.500 m² op de Esch
- 4 bedrijven geven aan gevestigd te zijn op De Baarge en te overwegen dit bedrijventerrein te verlaten.

Uitbreiding op	De Baarge	Bullingerslag	De Esch	Elders in Staphorst	Buiten Staphorst	Rijdtotaal
Minder dan 1.000 m ²	2	2	2	3		9
1.000 m ² - 2.500 m ²	3	3	13	8	3	30
2.500 m ² - 5.000 m ²	1	1	8	3		13
Meer dan 5.000 m ²	3		6	1		10
Kolomtotaal	9	6	29	15	3	

Toelichting

In de tabel is de ruimte-raming uitgesplitst naar de gewenste uitbreidingslocatie. De respondenten konden bij de gewenste uitbreidingslocatie meerdere antwoorden geven.

Uit de tabel blijkt dat de vraag onder de respondenten zich vooral concentreert op het bedrijventerrein de Esch en dan vooral in de categorie bedrijven met een vraag van 1.000 tot 2.500 m².

Er zijn drie respondenten die aangeven zich buiten de gemeente te willen vestigen. Eén daarvan geeft aan geen alternatieve locaties in de gemeente te overwegen.

Tevens is er een indicatie dat een aanzienlijk deel van de vraag zich buiten de bestaande bedrijventerreinen maar elders in de gemeente concentreert.

Onder de respondenten die zich mogelijk elders in de gemeente te willen uitbreiden, geven er zes respondenten aan nu ook al elders gevestigd te zijn en vier geven aan nu gevestigd te zijn op De Baarge. Zij overwegen dit bedrijventerrein te verlaten.

De open vraag 'Andere wensen bij uitbreiding' is door 6 respondenten ingevuld:

- "Voorkeur zichtlocatie langs A28".
- "Toegankelijkheid in Staphorst is beneden de maat."
- "Klein bedrijventerrein in Rouveen!"
- "Goede infrastructuur, nieuwe aansluiting op A28 bij Gorterlaan".
- "Wij zoeken iets waar milieucategorie 3 is toegestaan."
- "Liefst een zichtlocatie."

Behoefteschatting per locatie



De Esch

Ruimtebehoefte	Dienstverlening	Handel en/of transport	Industrie	Rijdtotaal
Minder dan 1.000 m ²	1	1		2
1.000 m ² - 2.500 m ²	6		3	9
2.500 m ² - 5.000 m ²	2	2	4	8
Meer dan 5.000 m ²		1	3	4
Kolomtotaal	9	4	10	23

De Baarge

Ruimtebehoefte	Dienstverlening	Handel en/of transport	Industrie	Rijdtotaal
Minder dan 1.000 m ²	1	1		2
1.000 m ² - 2.500 m ²		1	1	2
Meer dan 5.000 m ²		1	1	2
Kolomtotaal	1	3	2	6

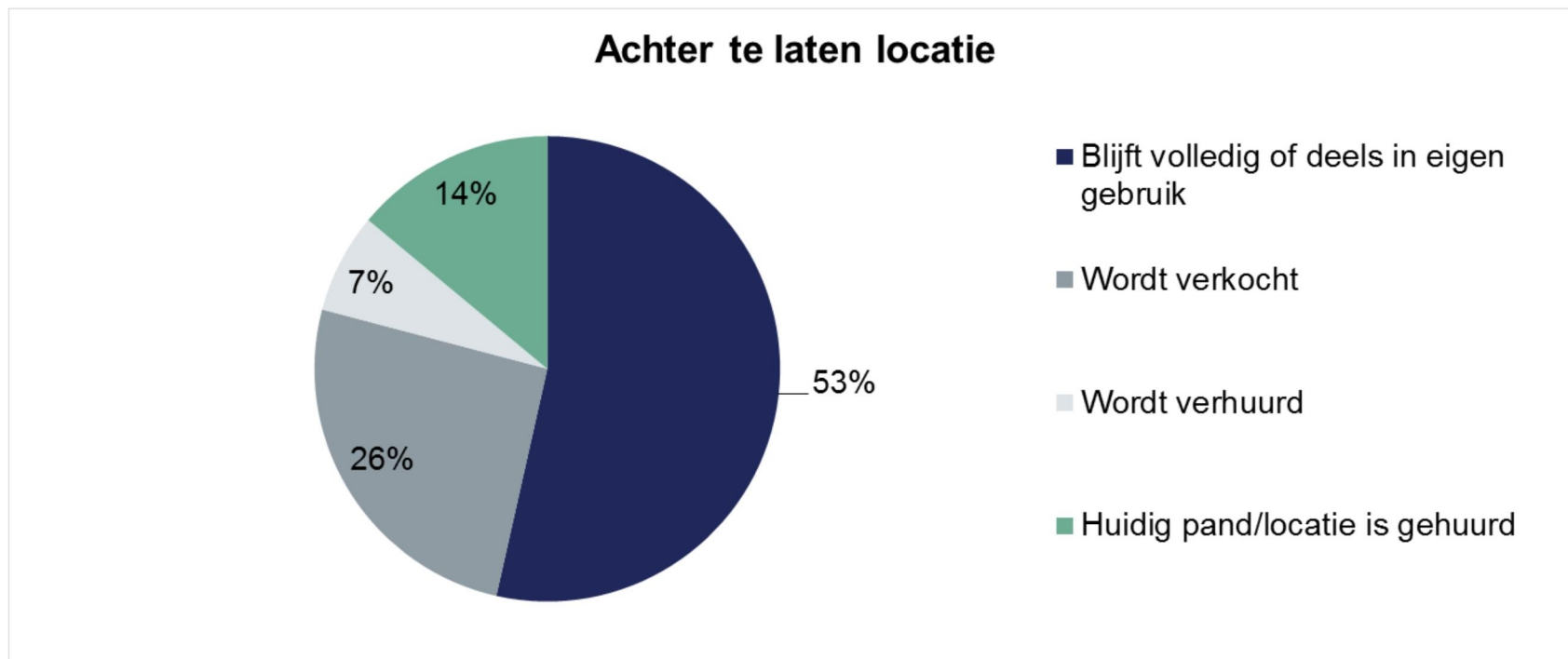
Bullingerslag

Ruimtebehoefte	Dienstverlening	Handel en/of transport	Industrie	Rijdtotaal
Minder dan 1.000 m ²		1	1	2
1.000 m ² - 2.500 m ²	2			2
Kolomtotaal	2	1	1	4

Vrijkomende kavels en vastgoed



- Circa 1/3 van de huidige locaties/vastgoed van de bedrijven zal worden verhuurd of verkocht.
- Afhankelijk van de kenmerken van de vrijkomende kavels en het bedrijfstvastgoed zal deze de vraag naar nieuwe, uitbreidingkavels dempen.



Toelichting

De uitbreiding gaat beperkt gepaard met vrijkomend achterblijvende kavels en bedrijfstvastgoed.

Locatie van bedrijf (N=37)

De grootste groep respondenten geeft aan dat hun bedrijf elders in de gemeente Staphorst gevestigd is. Geen van de respondenten heeft een bedrijf op Bullingerslag. 27% van de respondenten heeft een bedrijf op bedrijventerrein de Esch.

Gebruik na uitbreiding N= 42

Meer dan de helft van de respondenten geeft aan dat de huidige locatie na de uitbreiding (deels) in eigen gebruik blijft.

Op basis van de onderzoeksresultaten is niet in te schatten in welke mate het vrijkomend vastgoed de vraag naar nieuwe kavels zal dempen.

Daarbij dient rekening gehouden te worden met onder meer:

- Bedrijfshallen zijn meestal dedicated built, dat wil zeggen voor de eisen van een specifieke gebruiker.
- De respons op de online-enquête betreft ondernemers met een voorkeur voor nieuwbouw, zo is immers de enquête opgesteld.
- Met name in de dienstverlenende sectoren is vestiging op een bedrijventerrein, maar ook elders mogelijk. Grotere panden worden vaak opgeknipt in kleinere eenheden ten behoeve van meerdere bedrijven.

62% van de bedrijven staat open voor een gesprek met de gemeente en hebben hiertoe hun contactgegevens bij de online-enquête achtergelaten.

Conclusies



1. Bedrijven in Staphorst hebben zowel voor de korte als langere termijn behoefte aan uitbreidingsruimte.
2. De behoefte varieert tussen de 9 ha en 15 ha.
3. Er is zowel behoefte aan kleine als aan middelgrote en grote kavels.
4. De locatie met de meeste voorkeur is De Esch
5. Na verplaatsing/uitbreiding komt een derde van de 'oude' locaties/bedrijfsvastgoed op de koop- en huurmarkt. Hiervan zal een beperkt dempend effect uitgaan op de gemeten behoefte.

Aanbevelingen

Ten einde een afweging te kunnen maken naar de situering van mogelijke uitbreidingslocaties en de inrichting van het nieuwe terrein verdient het aanbeveling met de bedrijven een individueel gesprek te voeren, om zo:

- De acute vraag zo snel mogelijk te kunnen accommoderen (voor zover mogelijk)
- Hun eisen en wensen gedetailleerd in kaart te kunnen brengen;
- Te kunnen bepalen in welke mate de huidige vestigingsmogelijkheden
- en de mogelijke vrijkomende locaties/bedrijfsvastgoed van invloed kunnen zijn op de berekende ruimtebehoefte.