

Rapportage

Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking

Maasbreeseweg 55 te Helden



Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Aanleiding.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Uitspraak Raad van State 2021.....	4
1.3	Locatiekenmerken	4
1.4	Historie	5
1.5	Nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	6
1.6	Opzet onderzoek	7
2	Beleid	8
2.1	Provinciaal beleid	8
2.1.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	8
2.1.2	Ontwerp-omgevingsvisie (provincie Limburg)	9
2.2	Gemeentelijk beleid	10
2.2.1	Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (juni 2020)	10
2.2.2	Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	11
3	Marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied)	13
4	Actuele behoefte en beschikbare alternatieven	16
4.1	Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio.....	16
4.2	Op basis van historische uitgifte.....	17
4.3	Hard planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied	17
4.4	Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Peel en Maas (Noord-Limburg).....	17
4.5	Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen	18
4.6	Algemene ontwikkelingen markt bedrijventerreinen	18
5	Conclusies	20
6	Bijlagen.....	21

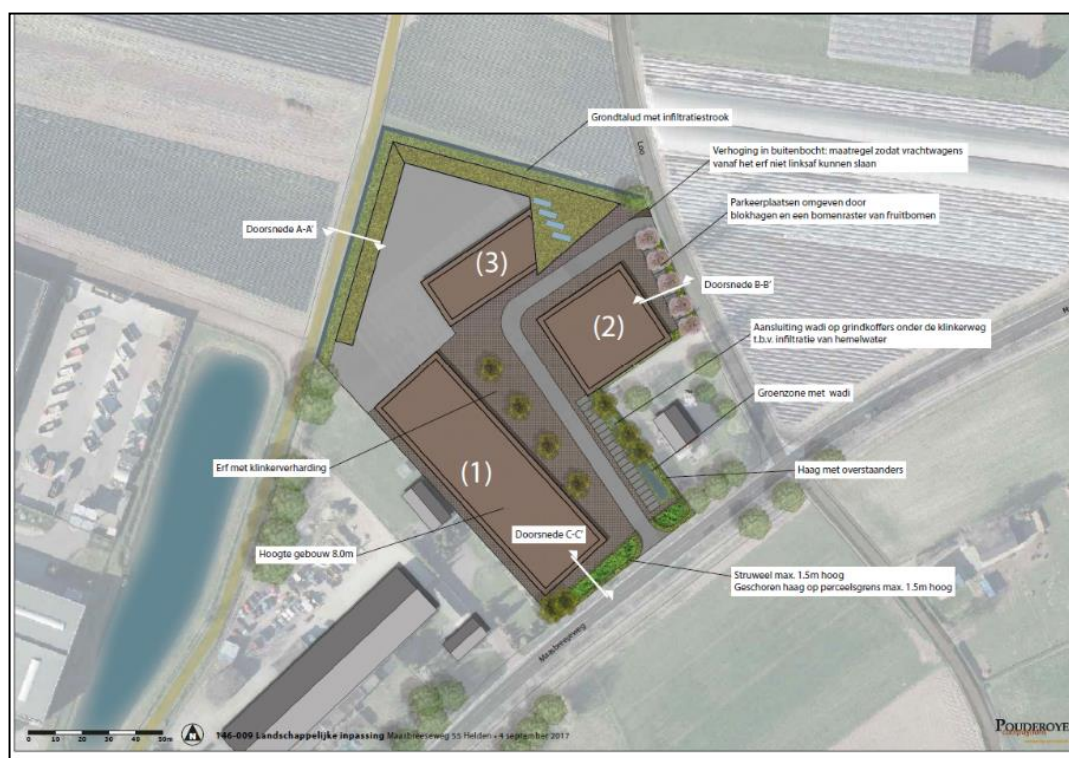
1 Aanleiding

1.1 Algemeen

Vanaf medio 2006 is de fam. Dorssers actief met het verplaatsen van haar bouwbedrijf dat destijds gevestigd was op de bedrijfslocatie Schrames in Helden. Na een zoektocht in de periode 2006-2008 naar een bestaande bedrijfslocatie in Peel en Maas is in 2008, na afstemming met de gemeente, de agrarische glastuinbouwlocatie Maasbreeseweg 55 te Helden aangekocht. Deze locatie is direct aansluitend aan het bedrijventerrein van Panningen gelegen. Hierdoor is er in ruimtelijk opzicht sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein van Panningen en tevens de sanering van de aanwezige glastuinbouwlocatie.

De oppervlakte van het totale plangebied (incl. openbare weg) bedraagt ca. 1,6ha. Het plangebied bestaat uit een drietal bouwvlakken waar meerdere bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 zich kunnen vestigen met op de noordelijke kavel een specifieke aanduiding voor het bouwbedrijf van de fam. Dorssers.

De noordzijde van het plangebied grenst aan agrarisch gebied terwijl de west- en zuidzijde grenzen aan de weg 'Loo', de aanwezige woning in eigendom van initiatiefnemer en de Maasbreeseweg (gebiedsontsluitingsweg noordzijde Panningen en bedrijventerrein Panningen).



Ter plaatse van het plangebied is het gezien de ligging en omvang van het terrein alleen mogelijk voor lichtere bedrijvigheid (milieucategorie 1, 2 en 3.1 + bouwbedrijf).

Ter plaatse is het mogelijk dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd waarin één of meerdere bedrijven zich kunnen vestigen.

1.2 Uitspraak Raad van State 2021

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 28 april 2021 (201908520/1/R1), beoordeeld dat de ladder voor duurzame verstedelijking door de gemeente Peel en Maas in haar besluit tot wijziging van de bestemming op de Maasbreeseweg 55 te Helden onvoldoende was onderbouwd. Er was op het moment van het genomen besluit geen goed (separaat) onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijfskavels en naar de beschikbaarheid van alternatieve locaties. Het besluit was genomen in strijd met artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro.

1.3 Locatiekenmerken

Ligging en bereikbaarheid	- Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed ontsloten door bestaande (en nieuw aan te leggen) infrastructuur. De Maasbreeseweg is een brede gebiedsontsluitingsweg van het bedrijventerrein Panningen. - Maasbreeseweg 55 ligt aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein Panningen, tussen de straat Loo en de Maasbreeseweg enerzijds en het bedrijventerrein Panningen anderzijds.
Doelgroep	- Maasbreeseweg 55 richt zich op kleine en middelgrote (lokale) bedrijven vanaf circa 2.000m² tot max. 0,75hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector of aanverwante sectoren. - Een perceel van circa 1,6 hectare is bedoeld voor kleinschaliger bedrijvigheid vanaf circa 2.000m².
Bestemmingsplan	- Omvang ca. 1,6ha - Milieucategorieën: 1, 2, 3.1 en bouwbedrijf aan noordzijde
Ruimtelijke opzet	- Maasbreeseweg 55 is goed verkavelbaar (per bouwvlak, met uitzondering van noordelijke kavel voor het bouwbedrijf) is er één bedrijf mogelijk maar ook meerdere kleine bedrijven. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en kleine tot grotere kavels zijn mogelijk als koop en huur. - Het terrein beschikt over een zichtlocatie gelegen aan de Maasbreeseweg.

1.4 Historie

Beleidsmatige afstemming planvoornemen

Structuurvisie Helden 2006

- In de ontwikkelingsvisie Helden 2006 (structuurvisie voormalige gemeente Helden) is het plangebied reeds aangeduid als kansrijk gebied voor ontwikkeling als bedrijventerrein.

Principeakkoord 2008

- In december 2008 is door de gemeente bevestigd dat zij bereid is medewerking te verlenen aan het planvoornemen van Dorssers. Hierbij vormde behoefteonderzoek van de provincie Limburg naar bedrijventerreinen een belangrijk onderdeel. Destijds werd de behoefte aan bedrijfskavels in de gemeente Helden voorzien op ca. 20 ha. De focus lag op het gericht kunnen blijven faciliteren van regionaal bedrijfsleven.

Afstemming regio (2013)

- Tevens is het planvoornemen door de gemeente Peel en Maas in een vroeg stadium afgestemd met de regio. De regio betreft in onderhavige situatie Regio Klavertje 4. Op 5 december 2013 heeft dit overleg in de regio plaatsgevonden. In het RPO Greenport plus is het initiatief afgestemd. Hieruit is naar voren gekomen dat het planvoornemen passend is in de totale regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

Afstemming DCGV

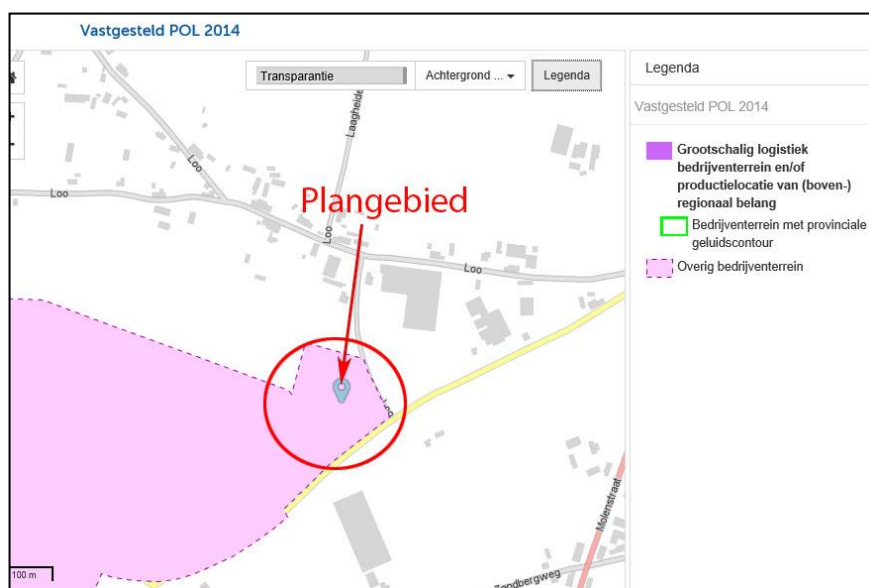
- Naast Klavertje 4 is het planvoornemen ook afgestemd met DCGV (ook actief in de regio). Ook DCGV is akkoord.

Afstemming provincie Limburg

- Tevens is het planvoornemen in een vroeg stadium afgestemd met de provincie Limburg. Zij hebben reeds op 12 september 2013 aangegeven akkoord te zijn met het planvoornemen. Ook met inmiddels vernietigde bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 is door de provincie Limburg ingestemd.

Heraccordering principeakkoord (2013)

- Het College van B&W heeft het planvoornemen in 2013 heroverwogen. Vanwege de crisis was de uitwerking op een lager pitje komen te staan. In 2013 is het plan volledig opgepakt en is alles afgestemd. Ten aanzien van alternatieve locaties wordt verwezen naar het collegevoorstel van B&W.
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)
In het POL2014 heeft de provincie Limburg bedrijfsterreinlocaties aanwezen. Onderhavig plangebied is daarin aangeduid als 'overig bedrijfsterrein'.



Uitsnede POL2014

1.5 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van het bedrijventerrein past niet binnen het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Voor de gewenste ontwikkeling dient conform art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (hierna: Ladder) te worden doorlopen. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

De beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in het buitengebied van Helden moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze groter is dan 500 m² bvo. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Kortom de behoefte aan en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling dienen te worden onderbouwd.

In het dit onderzoek zal voor het planinitiatief de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden doorlopen. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat de locatie is gelegen in het buitengebied met bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' wordt in het onderzoek ook gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Wel is sprake van een reeds intensief bebouwd en in bedrijfsmatig gebruik zijnd gebied, direct aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Panningen. Daarbij is de locatie ook in het POL2014 (provinciale structuurvisie) de locatie reeds aangeduid als bedrijventerrein.

In onderhavig onderzoek wordt ook gekeken naar (relevant) bestaand aanbod in de gemeente Peel en Maas en omliggende gemeenten.

1.6 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van d bedrijfskavels te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Kan de behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de realisatie van bedrijventerrein Maasbreeseweg 55 te Helden worden aangetoond, en kan deze worden onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

Het antwoord op bovenstaande vraag wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied.

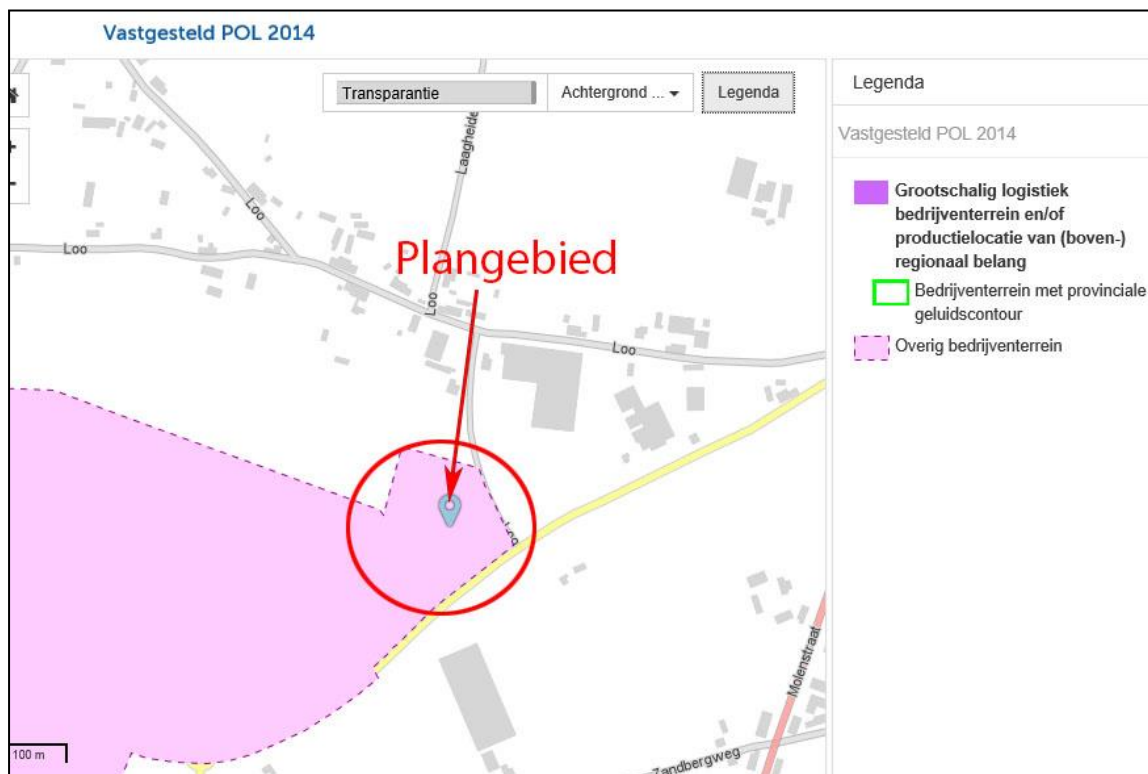
Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

2 Beleid

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

In het POL2014 heeft de provincie Limburg bedrijfsterreinlocaties aanwezen. Onderhavig plangebied is daarin aangeduid als 'overig bedrijfsterrein'.



Uitsnede kaart 'Rebis' met aanduiding plangebied

POL2014-uitwerking, werklocaties Noord-Limburg

- Er is een versnelling opgetreden in de regionale samenwerking tijdens het traject van het POL2014. De provincie heeft de drie Limburgse regio's gevraagd een bedrijventerreinenvisie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer. De twee bestaande Regionale Programmeringsoverleggen (RPO's) zijn samengevoegd tot een werkgroep POL-uitwerking bedrijventerreinen. Deze werkgroep heeft vervolgens op interactieve wijze een bedrijventerreinen- en kantorenvise opgesteld.

In deze bedrijventerreinenvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes de regio nastreeft, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraadbeheer. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt) en hoe de regio wil omgaan met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuw te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies ('herstructurering', 'sturing op kwaliteit en kwantiteit' en 'nieuwe ontwikkeling').

Analyse bedrijventerreinenvoorraad in relatie tot dynamisch voorraadbeheer

De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het dynamisch voorraadbeheer. Gezien marktvraag en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde. Wel wordt een 'plafond' ingesteld waarmee de huidige voorraad (bestaand en plannen) voldoende zou moeten zijn voor de komende 15 jaar. Nieuwe toevoegingen kunnen alleen via saldering plaatsvinden en er zal een fasering gemaakt moeten worden voor de planvoorraad. Hierdoor blijft investeren in de bestaande bedrijventerreinen interessant en wordt herstructurering bevorderd.

Regionaal versus lokaal op basis van bedrijfsdynamiek

De meeste bedrijfsdynamiek vindt plaats binnen de eigen gemeente of regio. Het gaat vooral om beperkte uitbreidingen van bestaande kavels en qua omvang kleine verplaatsingen. Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Het gaat daarbij veelal om grote bedrijven die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid opleveren.

Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen en waar mogelijk te faciliteren zodat het percentage bedrijven dat de regio uit verplaatst zo klein mogelijk wordt. Daarnaast is van belang om voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat vestiging gestimuleerd wordt. Dit geldt tevens voor nieuwe bedrijven die zich ontwikkelen en behoefte hebben aan bedrijfsruimte.

Ambities, opgaven en principes

De regio wil de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, zodat de ruimtevraag zoveel mogelijk gefaciliteerd kan worden op bestaande terreinen en de leegstand op frictieniveau blijft. Voor nieuwe acquisities wordt de restcapaciteit (harde planvoorraad) ingezet en worden specifieke bedrijventerreinen aangeboden. Indien nodig worden oude bedrijventerreinen (via transformatie) ingeruild voor nieuwe bedrijventerreinen.

Toetsing initiatief aan beleid

Wanneer bovenstaand provinciaal beleid wordt toegepast op het voorgenomen plan aan de Maasbreeseweg 55 kan worden gesteld dat het initiatief passend is binnen het provinciale beleid.

2.1.2 Ontwerp-omgevingsvisie (provincie Limburg)

De provincie Limburg heeft reeds als ontwerp haar nieuwe omgevingsvisie gepubliceerd eind 2020. Net zoals in het POL2014 is het plangebied Maasbreeseweg 55 aangeduid als 'bedrijventerrein'. Beleidsmatig vormt het plangebied aan de Maasbreeseweg 55 daarmee vanuit provinciaal

perspectief bestaand bedrijventerrein. In de provinciale visie en opgave is het terrein als bestaand terrein opgenomen en niet als 'toekomstig terrein dat nog ontwikkeld moet worden'.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (februari 2021)

De gemeente Peel en Maas heeft recent (in februari 2021) een notitie opgesteld waarin de gehele bedrijventerreinmarkt in de gemeente Peel en Maas wordt beoordeeld. De gemeente houdt het dynamisch voorraadbeheer tegen het licht in de notitie evenals de regionale POL-opgaven.

Hieronder is een samenvatting weergegeven zoals opgenomen in de notitie:

'Economische setting Peel en Maas

Het gaat goed met de gemeente Peel en Maas, zeker economisch gezien. De gemeente voorziet in ruim 18.000 banen en de afgelopen jaren is het aantal bedrijven fors toegenomen. Peel en Maas kent een solide economische structuur, waarvan de sectoren agrofood, maakindustrie en in wat minder uitgesproken mate logistiek, recreatie en toerisme en detailhandel de dragers zijn.

Peel en Maas staat niet op zichzelf en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een regionale economie. Vanuit onze bescheiden positie leveren we graag een bijdrage aan de ontwikkeling van en innovatie in de lokale en regionale economie, onder andere door het creëren van een duurzaam ondernemersklimaat.

De bedrijventerreinen

De algemene staat van de bedrijventerreinen in Peel en Maas is redelijk tot goed te noemen. Enkele terreinen zijn toe aan een facelift, maar over het algemeen liggen de terreinen er prima bij. Het ontbreekt helaas aan parkmanagement, dat op geen enkel bedrijventerrein in Peel en Maas georganiseerd is. Ook beschikken de terreinen niet (meer) over het keurmerk veilig ondernemen. Dit begint zijn weerslag op de beeldkwaliteit van de terreinen te krijgen. Via de ondernemersverenigingen kunnen mogelijk wel afspraken worden gemaakt om eventuele fysieke ingrepen geborgd te krijgen.

Nieuwe ontwikkelmogelijkheden staan onder druk

De komende jaren is tenminste 14 hectare nieuw bedrijfsareaal nodig om het lokale MKB en de maaksector te kunnen (blijven) faciliteren en economische groei te kunnen borgen. Nieuw bedrijfsareaal is ook hard nodig om gewenste de kwaliteitsslag te maken waarbij ruimte geboden wordt aan bedrijven die gelet op hun aard en omvang beter thuishoren op een van de bedrijventerreinen (juiste bedrijf op juiste plek).

Om ervoor te zorgen dat de gemeente ontwikkelruimte kan blijven bieden aan haar MKB bedrijven, zal op korte termijn gestart moeten worden met grondverwerving en (bijbehorende) ruimtelijke procedures.

Aanbevelingen

Op basis van voorliggende notitie, afgezet tegen beleidsbepalende documenten lokaal en regionaal wordt een aantal aanbevelingen gedaan die ertoe bijdragen dat de gemeente Peel en Maas ook in de (nabije) toekomst een gemeente zal zijn die kan bogen op een solide economische structuur. De belangrijkste zijn:

- 1. Kies voor kwaliteit in plaats van kwantiteit;*
- 2. Toevoeging van industriële grond is noodzakelijk om ruimte te (blijven) bieden aan lokale MKB (nieuwvestiging en uitbreiding);*
- 3. Toevoeging van bedrijfsareaal gaat hand in hand met het toekomstbestendig maken en houden van de huidige bedrijventerreinen en is tevens een financiële motor om op andere plekken de gewenste herstructureringsvorm te financieren;*
- 4. De uitbreiding van industriële grond dient als eerste beslag te krijgen op de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel;*
- 5. Grote(re) bedrijven in de logistieke sector passen gelet op het karakter en uitstraling van de gemeente niet (meer) binnen de gemeente Peel en Maas, maar dienen gefaciliteerd te worden bij onder andere Greenport.'*

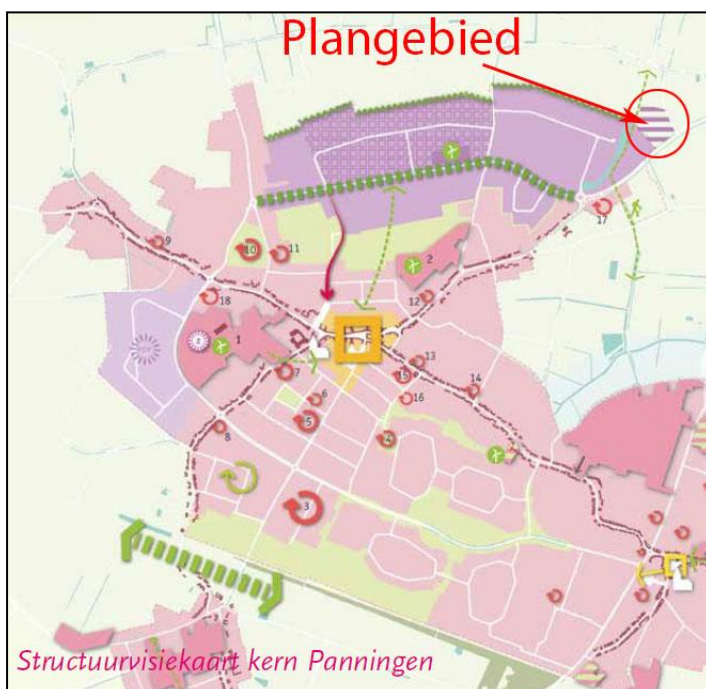
Belangrijk uitgangspunt om te vermelden is dat bij deze notitie het plangebied aan de Maasbreeseweg 55 reeds als bestaand bedrijventerrein is opgenomen als uitgangspunt. Zoals hierboven is geciteerd is er in Peel en Maas op de bedrijventerreinen met name behoefte aan nieuwe kavels voor lokale MKB-bedrijven. De komende jaren is volgens de notitie behoefte aan meerdere hectares uitgeefbaar bedrijventerrein per jaar terwijl het bedrijventerrein aan de Maasbreeseweg reeds als uitgeefbaar terrein is aangeduid.

Conclusie i.r.t. planvoornemen Maasbreeseweg 55

Het planvoornemen, dat voorziet in ruimte voor lokale MKB-bedrijven, past naadloos binnen de gemeente notitie bedrijventerreinen waarin behoefte en toekomstmogelijkheden zijn onderzocht.

2.2.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

De gemeente Peel en Maas heeft op dit moment een structuurvisie (Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen, vastgesteld maart 2015) die specifiek ingaat op sectoraal beleid inzake kernen en bedrijventerreinen binnen de gemeente Peel en Maas.



Uitsnede kaart structuurvisie kern Panningen met aanduiding plangebied

In de structuurvisie is ten aanzien van uitbreidingen van bedrijventerreinen (waar in onderhavig geval sprake van is) het volgende opgenomen:

‘Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is.

Hierbij hanteren we de ‘Ladder van Duurzame Verstedelijking’ en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014, waarvoor de regels nog nader uitgewerkt worden in een of meerdere regiovisies op het gebied van o.a. detailhandel en werklocaties.

Er zijn in een eerder stadium al met de provincie afspraken gemaakt over de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in Peel en Maas, te weten DHL op industrieterrein Beringe en Neptunus op bedrijventerrein Kessel.’

Toepassing beleid

Wanneer dit beleid wordt toegepast op het planvoornemen aan de Maasbreeseweg 55 kan worden gesteld dat het planvoornemen passend is binnen deze structuurvisie.

3 Marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied)

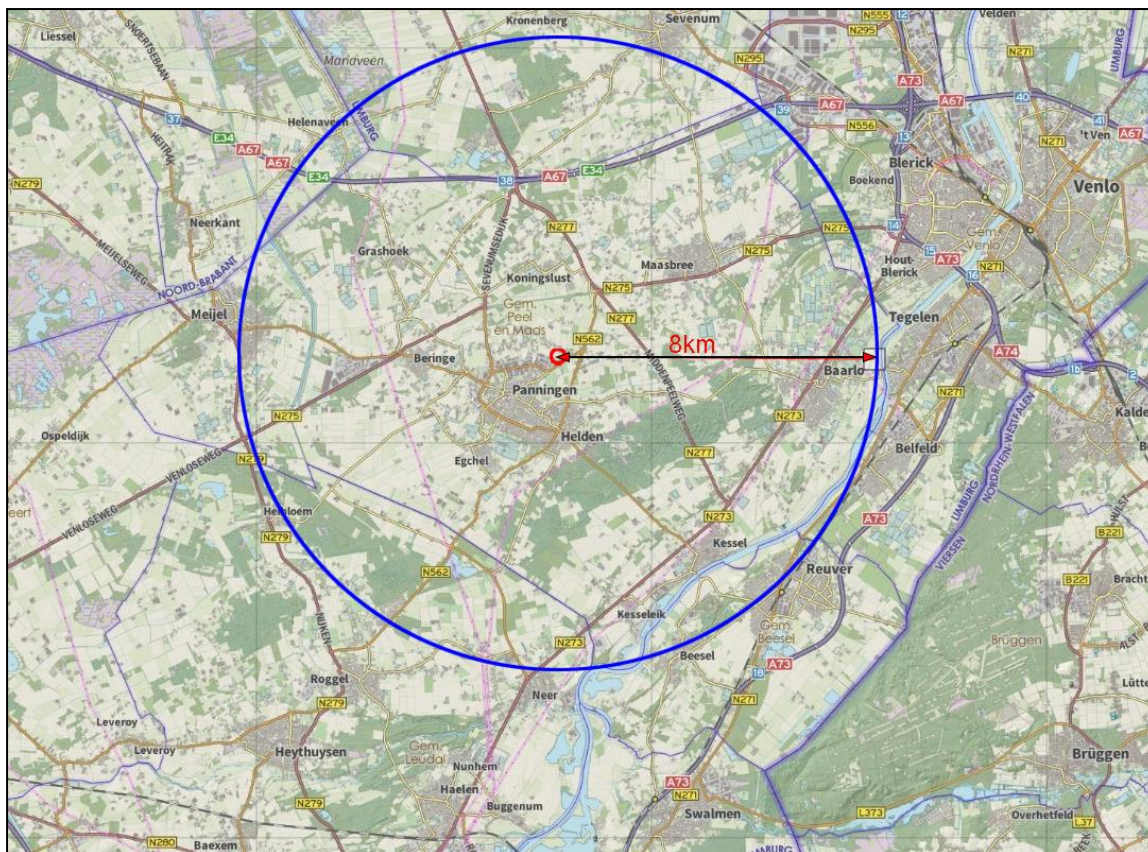
In onderhavig onderzoek waarin wordt onderzocht of er behoefte is aan nieuwe bedrijfskavels en of er alternatieve bestaande locaties beschikbaar, wordt gekeken naar de voor bedrijventerreinen relevante (markt)regio, oftewel het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Binnen die regio moeten vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Voor bedrijventerreinen is de regio veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere verhuisradius hebben dan sec binnen de gemeentegrenzen.

Dit staat los van de marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling van een bedrijventerrein is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt/marktoriëntatie van een bedrijf.

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Dit wordt bevestigd door het onderzoek van Aelmans R&M.

Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente



(PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is.

Er is sprake van een toenemende tweedeling op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven:

- die met een (boven)lokale beperkte marktregio;
- die met een grote, (boven)regionale marktregio.

Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, vooral MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar en klanten in de buurt wonen, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.

De eerste groep (kleinere MKB-bedrijven) is de doelgroep waarop het plan van Maasbreeseweg 55 zich richt. Daarbij is het bouwbedrijf reeds concreet en dit is een (zeer) lokaal bedrijf in Peel en Maas.

Uit cijfers van het CBS (2013) blijkt echter dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente, over een afstand van ca. 7,5 km, dit blijkt ook uit het onderzoek van Aelmans R&M, zie **bijlage 1**.

In Peel en Maas is sprake van 10 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van ca. 240 hectare. Hieronder wordt een overzicht gegeven:

Bedrijventerrein	Netto oppervlak
Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan	12,74 ha
BusinessPark Siberië	19,89 ha
De Kieën	15,15 ha
De Kruisberg	15,09 ha
De Schor	23,11 ha
De Wielen	10,85 ha
De Wielen Uitbreidingslocatie Fase 1	2,13 ha
Industrieterrein Beringe	60,96 ha
Industrieterrein Panningen	60,95 ha
TrafficPort Venlo	16,45 ha
	Totaal: 237,84ha

De toevoeging van 1,6ha aan de Maasbreeseweg bedraagt daarmee ca. 0,7% van het totaal aan bedrijfsterreinoppervlak in de marktregio.

Omdat de markt voor bedrijfsruimten in Peel en Maas kleinschalig en lokaal gericht is (MKB) wordt als primaire marktregio in dit onderzoek uitgegaan van het grondgebied binnen een straal van ca. 7,5-8 km rondom het bedrijventerrein van Panningen (zie figuur 2.1), oftewel in onderhavig geval een marktgebied binnen de gemeente Peel en Maas. De bedrijventerreinen van de omliggende

gemeenten Horst aan de Maas, Leudal, Venlo en overige gemeenten liggen op grotere afstand. Duitsland (hemelsbreed ruim 10 km) is, net zoals de omliggende gemeenten niet tot het marktbereik gerekend, vanwege de afstand en omdat internationale bedrijfsverplaatsingen binnen het MKB vrijwel niet voorkomen.

4 Actuele behoefte en beschikbare alternatieven

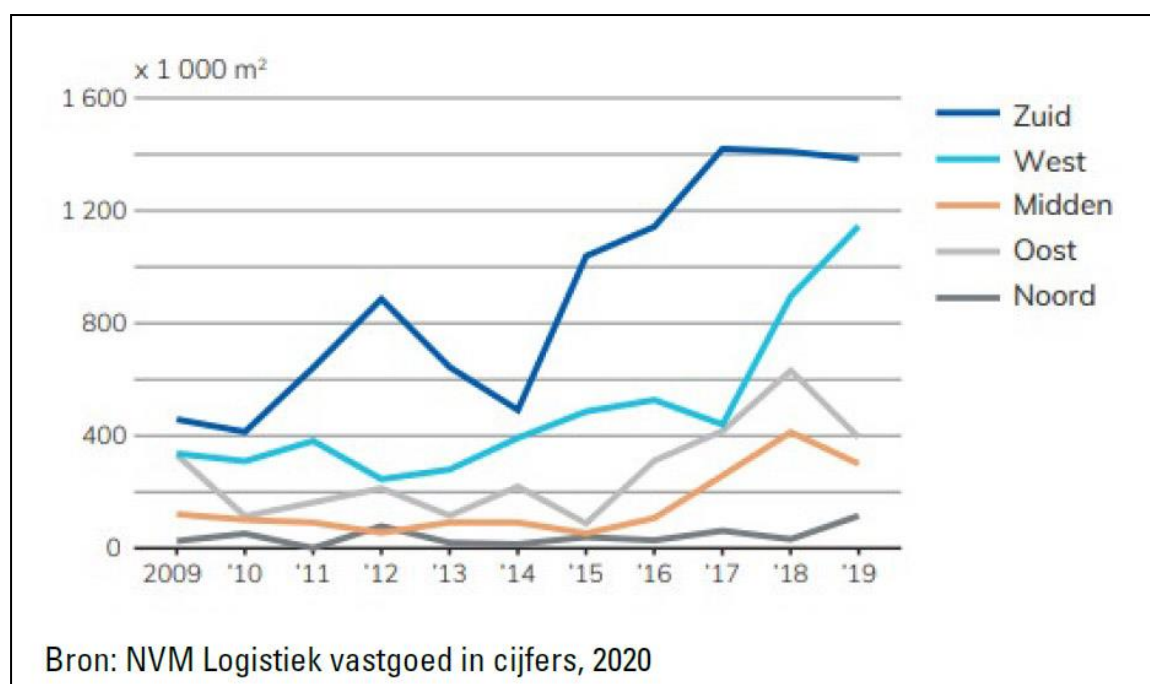
In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We wegen vraag en aanbod binnen de marktregio voor beide ontwikkelingen tegen elkaar af en trekken conclusies over de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de plannen.

4.1 Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio

Uit onderzoek van Aelmans R&M blijkt dat er sprake is van een behoefte naar bedrijfskavels in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 op kavels kleiner dan 1 ha, zie **bijlage 1**.

Daarnaast is er bureauonderzoek gedaan en blijkt onder andere op basis van onderstaande grafiek dat er in Zuid-Nederland sprake is van een forse behoefte aan logistiek vastgoed.

De landelijke jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed ligt sinds 2009 tussen 1 en 1,5 miljoen vierkante meter per jaar. Sinds 2015 stijgt de vraag echter explosief: tot ruim 3 miljoen in zowel 2018 als 2019. Zuid-Nederland neemt het grootste deel hiervan voor rekening, circa 50% van de totale vraag.



4.2 Op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevraag van bedrijventerreinen in te schatten. De provincie Limburg hanteert deze methodiek bij het inschatten van de ruimtevraag in de toekomst, maar ook voor het maken van programmeringsafspraken.

In totaal is circa 420 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg de afgelopen 10 jaar (bron: Rebis Limburg).

De gemeente Peel en Maas heeft over een periode van 10 jaar hierin een aandeel van circa 6% (26,6ha van in totaal 420ha), maar sinds 2018 is dit aandeel circa 1% van de totale uitgifte. De recente uitgifte ligt dus redelijk laag.

Met behulp van extrapolatie verwachten we met een scope van 10 jaar (t/m 2031) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-350 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik). Peel en Maas zal enkele tientallen hectares hierbij voor haar rekening nemen.

Tabel: Uitgifte bedrijventerrein Noord-Limburg 2010-2019 (in hectares)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal 2010-2019
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0,6	0	0,6
Bergen (L.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennep	0	0	0	0	0,57	12,52	0	9,26	0	14,4	36,9
Horst aan de Maas	0	2,03	0,90	1,70	20,38	0	17,91	0	14,3	15,8	73,0
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peel en Maas	0,56	1,74	0,28	11,15	0,14	2,99	2,12	6,09	1,5	0	26,6
Venlo	13,30	6,70	14,35	1,96	60,69	23,30	40,75	23,78	31,4	16,6	232,8
Venray	2,55	7,23	0,24	11,18	4,39	0,48	2,11	2,87	13,6	6,2	50,9
Totaal Noord-Limburg	16,4	17,7	15,8	26,0	86,2	39,3	62,9	42,0	61,4	53,0	420,6

Bron: Rebis Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep

4.3 Hard planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied

Onderzoek (door gemeente Peel en Maas en Aelmans R&M) wijst uit dat binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) op de aanwezige bedrijventerreinen een terstond uitgeefbaar oppervlak beschikbaar is van ca. 1,5 hectare (bron: Funda in Business).

4.4 Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Peel en Maas (Noord-Limburg)

De analyse van het bestaande aanbod in de regio Peel en Maas laat zien dat er op dit moment (peildatum juni 2021) minder dan tien objecten bedrijfsruimte worden aangeboden van veelal kleine omvang (bron: Aelmans R&M). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad bedrijfstvastgoed in Peel en Maas van circa 3%, onder frictieniveau. Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag.

Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een gedeelte van het aanbod wordt aangeboden voor deelverhuur. Ook is soms de ligging niet courant, of strookt de beoogde doelgroep van het pand niet met die van de Maasbreeseweg 55.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat géén objecten (<0,75-1,00 hectare kaveloppervlak) vergelijkbaar zijn met het beoogde aanbod op de Maasbreeseweg 55 (bron: Aelmans R&M). We schatten dus in dat op dit moment, juni 2021, er slechts zeer weinig geschikte panden/kavels beschikbaar zijn voor de beoogde doelgroep.

Deze aanbodsituatie is niet uniek. Overal in Nederland zien we dat het aanbod van (courante) panden beperkt is. Conclusie is dan ook dat bestaand vastgoed maar zeer beperkt de potentiële behoefte aan grootschalige bedrijfsruimte/kavels kan huisvesten.

4.5 Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen

Naast bovenstaande analyse dient ook onderzocht te worden of er door inbreiding, na herstructurering) nog ruimte zal ontstaan op bestaande bedrijventerreinen (bestaand stedelijk gebied).

In Peel en Maas zijn er geen plannen om bestaande bedrijventerreinen te herstructureren, aldus de gemeente Peel en Maas (juni 2020).

Conclusie is dat op de bestaande bedrijventerreinen nauwelijks mogelijkheden zijn - of gecreëerd worden - om de doelgroep te huisvesten. Op korte en middellange termijn is te verwachten dat de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen is binnen het bestaand stedelijk

4.6 Algemene ontwikkelingen markt bedrijventerreinen

Landelijk

- Sinds medio 2009 is de economie en daarmee de behoefte aan bedrijfsruimte structureel gewijzigd. De gemiddelde levensduur van producten neemt af en daarmee ook de gemiddelde levensduur van bedrijven. Bedrijven moeten meer innoveren en zichzelf als het ware steeds opnieuw uitvinden. De oplossing wordt onder meer gezocht in meer samenwerking en het creëren van productieketens. Dat leidt er toe dat er economische kansen ontstaan voor kleine hoogwaardige bedrijven, maar ook dat bedrijven, die centraal in de productie- en distributieketen staan, steeds groter worden.
- Door trends zoals groei van aantal kleine bedrijven, flexwerk en technologische ontwikkeling verandert de vraag naar bedrijfshuisvesting in kwalitatieve zin naar meer en kleinere eenheden met een passende en representatieve kwaliteit. Het aantal middelgrote bedrijven neemt verhoudingsgewijs af. De opdeling in groot en klein is in de vastgoedmarkt terug te zien. Kleinschalige bedrijvigheid betreft een keur aan type bedrijven, waartoe ook ZZP-ers gerekend kunnen worden. Hun ruimtebehoefte is gering en kan variëren van een kleine hal tot een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijf-aan-huis. In algemene zin wordt verwacht dat in de markt

voor bedrijfsvastgoed het accent komt te liggen op enerzijds kleine en anderzijds zeer grote kavels (verdwijnen van behoefte aan middelgroot vastgoed) en dat het accent steeds meer komt te liggen op goede kwaliteit van het vastgoed.

- De recessie leidde er toe, dat de behoefte aan bedrijfsruimte afnam, vastgoedwaarden werden afgewaardeerd, het aanbod toenam en het minst courante vastgoed leeg kwam te staan. Sinds 2015 is de markt voor bedrijfsruimten weer hersteld.
- In eerste instantie werd veelal een ontstane onderbezetting opgevuld. Onder invloed van de positieve groei van de economie lopen bedrijven nu echter steeds vaker tegen de grenzen van hun huidige vastgoed aan. Volgens Dynamis (Sprekende Cijfers 2018) komt de uitbreidingsbehoefte van bedrijven voort uit meer ruimtegebruik, maar toekomstige uitbreidingen zullen voor een belangrijk deel ook voorzien in de kwalitatieve behoefte (zoals grote aaneengesloten oppervlakten).
- Het huidige groeitempo van de economie en de verwachtingen voor de komende jaren geven geeft in ieder geval aanleiding tot een positief beeld voor de bedrijfsruimtemarkt in de komende jaren, die naast toenemende druk op de bestaande voorraad ook een hoger nieuwbouwwolume in de komende jaren betekent.
- Hoewel er een sterke focus is op de logistieke sector is ook de vraag naar reguliere bedrijfsruimte met circa 10% gestegen ten opzichte van 2016 (Rabobank, 2018). De hoge opname weerspiegelt de hogere vitaliteit onder gebruikers van bedrijfsmatig vastgoed. Landelijk gezien is er verhoudingsgewijs veel opname aan bedrijfsruimte tot 500 m² (overstijgt het aanbod). Ook is er een behoorlijke druk op de bedrijfsruimtemarkt tussen 500 en 1000 m² (Dynamis, Sprekende Cijfers 2018).

5 Conclusies

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal met enkele procenten stijgen, en door een toename van het ruimtegebruik per werknemer in m² zal de uiteindelijke ruimtevraag toenemen. Deze raming van de verwachte ruimtevraag Noord-Limburg sluit aan bij de historische uitgifte. Over een spanne van 10 jaar werd er circa 42 hectare per jaar uitgegeven, waarbij de economische crisis ook zijn gevolgen heeft gehad (in termen van aanzienlijk lagere uitgifte in de jaren 2010-2012).

Maasbreeseweg 55 voorziet in een actuele behoefte

- Het primaire verzorgingsgebied/ruimtelijk verzorgingsgebied beschikt over een hard planaanbod van slechts enkele hectares (uitgedrukt in aanbod van kavels (<1 hectare)).
- Voor MKB (<1 hectare) is het aanbod in Peel en Maas zeer beperkt, er is circa enkele hectares kwalitatief geschikt aanbod. De enkele aangeboden kavels kennen beperkingen ten aanzien van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden of betreffen niet interessante 'restkavels'.
- In de gemeentelijke notitie bedrijventerreinen wordt aangegeven dat er behoefte is aan extra kavels op bedrijventerrein voor MKB-bedrijven.
- Mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied zijn sporadisch. Leegstand/aanbod van bedrijfsruimte in Peel en Maas (als ook in Noord-Limburg) is zeer beperkt (minder dan 5%). Grootchalig aanbod van bedrijfstvastgoed in het primaire verzorgingsgebied is niet aanwezig. Verder zijn mogelijkheden voor herinvulling van verouderde of braakliggende kavels nu niet beschikbaar.
- Op basis van deze inzichten concluderen we dat binnen het primaire verzorgingsgebied/marktregio Peel en Maas vraag en aanbod van bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn en dat er behoefte is aan extra kavels voor MKB-bedrijven met kavels tot 1 hectare.

6 Bijlagen

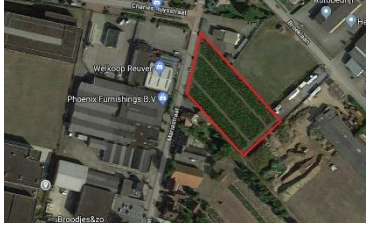
1. Marktanalyse Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V. (afdeling bedrijfstgoed)



Memo

Datum 17 juni 2021
 Documentnummer R217528.001/JJA
 Relatie Hay Dorssers beheer BV, de heer H.P.M. Dorssers
 Onderwerp Marktinventarisatie transacties, aanbod en vraag bouwgrond industrie Helden + 10 km

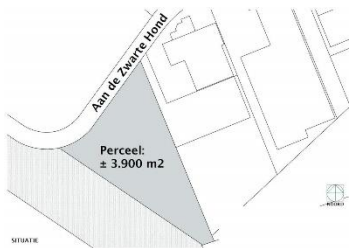
Transacties bouwgrond industrie straal van 10 km vanaf 2019 (bron: Realworks en NVM uitwisseling):

		Locatie	Verkocht	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Witveldweg 40, 5951 AV Belfeld	60.215 m2 bouwgrond, herontwikkellocatie (milieuklasse 2 tot en met 4), verkocht d.d. 1-1-2020	EUR 4.900.000,- k.k. (circa EUR 81,- per m2).	381 dagen op de markt	8km Overzijde van de Maas
2		Schansweg 12 d, 5758 RH Neerkant	4.500 m2 bouwgrond (milieuklasse 1 en 2), verkocht d.d. 25 januari 2021	EUR 490.000,- k.k. (circa EUR 109,- per m2).	344 dagen op de markt.	10 km
3		Bedrijventerrein Mariastraat, 5953 NL Reuver	4.850 m2 bouwgrond (milieuklasse 2 en 3.1), verkocht d.d. 5 april 2019	EUR 412.250,- k.k. (circa EUR 85,- per m2).	58 dagen op de markt.	8,5 km Overzijde van de Maas
4		John F. Kennedylaan, 5981 XC Panningen	1.127 m2 bouwgrond (milieuklasse 1 en 2), verkocht d.d. 19 mei 2021	EUR 67.670,- k.k. (circa EUR 60,- per m2).	88 dagen op de markt.	2,9 km

5		Industrieterrein Panningen 5981 NK Panningen	3.645 m ² bouwgrond (milieuklasse 1 tot en met 4), de bestaande bedrijfsruimte is vóór transport gesloopt. verkocht d.d. 19 januari 2021	EUR 345.000,- k.k. (circa EUR 95,- per m ²).	229 dagen op de markt.	2 km
6		Peelstraat 87 5981 PJ Panningen	4.501 m ² verhard buitenterrein (Specifieke 'vorm van bedrijf – verhuurbedrijf),	verkocht onder voorbehoud voor EUR 198.500,- (circa EUR 44,- per m ²).	circa 200 dagen op de markt	3,9 km

Er hebben in een straal van 10 km rondom onderhavige locatie diverse transacties plaatsgevonden van bedrijfsmatig bestemde (bouw)gronden. De looptijden dat deze gronden zijn aangeboden zijn over het algemeen niet lang (< 1 jaar). Dit geeft het beeld dat er in de regio voldoende vraag is naar kleine en middelgrote bouwkvavels gericht op bedrijvigheid c.q. industrie. Ook op basis van onze ervaringen in onze beroepspraktijk is dit zelfde beeld aanwezig. Dit beeld geldt niet alleen voor de gemeente Peel en Maas echter voor de gehele provincie Limburg waarbij duidelijk merkbaar is dat er schaarste ontstaat wat betreft industriële bouwkvavels.

Huidig aanbod bouwgrond industrie straal 10 km (Bron: Funda in Business):

		Locatie	omschrijving	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Industrieterrein Panningen	circa 13.304 m ² bouwgrond (milieuklasse 1 tot en met 4), niet bouwrijp, inmiddels onder optie	vraagprijs: op aanvraag (in het verleden EUR 85,- per m2 ex btw).	aangemeld d.d. 29-11-2018 (917 dagen)	2,2 km
2		industrieterrein Geloërveld te Venlo-Belfeld.	Kavels van 3.000 m ² - 11.000 m ² (milieucategorie 3 en 4),	vraagprijs EUR 95,- per m2 ex btw,	aangemeld d.d. 23-01-2013 (3.053 dagen)	8,4 km Overzijde van de Maas
3		Tradeport West Venlo	10.003 m ² (milieucategorie 1 tot en met 5),	vraagprijs EUR 120,- per m2 ex btw,	aangemeld 14-12-2015 (1998 dagen)	8,5 km Stedelijk gebied
4		Bedrijventerrein Windhond Tegelen	3.900 m ² (verouderd bestemmingsplan zonder classificering),	vraagprijs op aanvraag,	aangemeld 11-10-2017 (1331 dagen)	9,4 km Overzijde van de Maas

Aanbod via de gemeente Peel en Maas (bron: gemeente Peel en Maas):

- Bedrijventerrein De Kieën in Baarlo: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- Industrierrein Beringe: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- De Kruisberg in Kessel: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- De Wielen in Meijel: Momenteel één kavel beschikbaar die reeds is gereserveerd (1.213 m² EUR 85,- per m²)
- Industrierrein Panningen: Momenteel twee kavels beschikbaar die reeds zijn gereserveerd (5.434 m² en 4.600 m² EUR 89,- per m²)
- Industrierrein De Schor Maasbree: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente

Alle bouwgrond die uitgegeven wordt vanuit de gemeente is verkocht, danwel gereserveerd voor zover is op te maken via openbare kanalen.

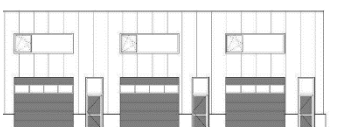
Verder is het huidige aanbod van bedrijfskavels beperkt te noemen. Over het algemeen betreft dit minder courante kavels qua vorm, ligging en bereikbaarheid die 'overblijven'.

Onbebouwde kavels binnen gemeente Peel en Maas (+7,5km)

Er is verder sprake van een beperkt aantal grondposities met een bedrijfsmatige bestemming die (nog) niet bebouwd zijn. Dit geldt voornamelijk voor Industrierrein Panningen en Industrierrein Beringe. Deze grondposities worden momenteel vooral benut voor (buiten)opslagdoeleind of beoogde toekomstige uitbreiding van naastgelegen bedrijven. Van de percelen waar vooralsnog geen bouwplannen zijn, wordt niet verwacht dat deze binnen afzienbare tijd vrij komen als bouwgrond voor derden.

Huidig aanbod van bestaand vastgoed (bedrijfsruimte in gemeente Peel en Maas) (Bron: Funda in Business):

		Locatie	omschrijving	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Karreweg-Noord 32 Kessel	Bedrijfsunits vanaf ca. 175 m2	Vanaf EUR 500,- per maand	aangemeld sinds 2 maanden	6,2 km
2		Groesweg 36 Maasbree	Ca. 304 m2 bedrijfsruimte met kantoren + opslag verdieping	vraagprijs EUR 375.000,- k.k.	aangemeld sinds 2 maanden	5 km
3		Industrieterrein Panningen 9 D-E-H	Totaal ca. 2.175 m2 bedrijfsruimte verdeeld in units	Op aanvraag	aangemeld sinds 2 maanden	1,5 km
4		Maasbreeseweg 31 Panningen	Ca. 946 m2 bedrijfsruimte met kantoren	EUR 55.000,- per jaar	aangemeld sinds 14 oktober 2020	1 km
5		Rozenobel 17 - 19 Beringe	Verzamelgebouw met units vanaf 200 m2	Vanaf EUR 475,- per maand	Aangemeld sinds 26 september 2020	5,7 km

6		Schoorgras 20 Beringe	Circa 1.700 m2 bedrijfsruimte met kantoren	EUR 950.000,- k.k.	Aangemeld sinds 12 maart 2020	5,8 km
7		Slootsekuilen 10 A Beringe	Circa 180 m2 bedrijfsruimte	EUR 1.250,- per maand	Aangemeld sinds 9 mei 2017	5,5 km
8		Industrieterrein Panningen 5981 NK Panningen	12 bedrijfsunits van 120 tot 190 m2	Vanaf EUR 112.500,- v.o.n.	Aangemeld sinds 29 november 2020	2 km
9		John F Kennedylaan Panningen	Diverse bedrijfsunits, momenteel enkel nog 2 x 277 m2	Vanaf EUR 225.000,- v.o.n.	Aangemeld sinds 18 december 2019	2 km

Er is momenteel een vrij divers en beperkt aanbod van bedrijfsruimten in de gemeente Peel en Maas. Het betreft voornamelijk kleinere bedrijfsunits waarin momenteel enig aanbod is te vinden. Verder zijn er een drietal middelgrote (ca. 750 tot 2.000 m2) objecten beschikbaar. Op een totaal van circa 250 bedrijven (Bron: Economische setting Peel en Maas) betreft dit aanbod een geringe hoeveelheid (3,6%). Vanuit een analyse van het huidige aanbod om bedrijfsruimten in de gemeente Peel en Maas ontstaat niet de indruk dat er momenteel veel leegstand binnen de bestaande bebouwing heerst. Het aanbod is kwalitatief gezien ook veelal niet hoogstaand c.q. minder courant.

MBK bedrijven en locatie

MKB bedrijven zijn over het algemeen geworteld in de directe omgeving. Veelal komen zowel klanten als medewerkers uit het gebied waar het bedrijf is gevestigd. In onze dagelijkse praktijk merken wij dat MKB bedrijven daarom niet snel uit het gebied van herkomst vertrekken. Daarbij speelt eveneens dat gemeente Peel en Maas een andere dynamiek kent ten opzicht van grootstedelijke gebieden zoals Venlo of Roermond. Men kan stellen dat een bedrijf gevestigd buiten een grootstedelijk gebied vaak juist op zoek is naar een locatie buiten het grootstedelijk gebied. Zodoende is er over het algemeen behoefte bij lokale bedrijven om gevestigd te blijven binnen de regio, alsmede, in het geval van gemeente Peel en Maas, in een 'minder-stedelijke' omgeving.

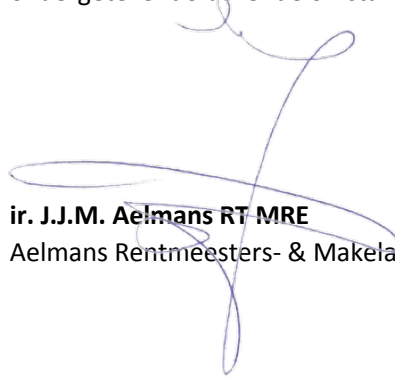
Binnen dit behoefte onderzoek dient er in onze optiek dan ook voornamelijk naar het niet-stedelijke aanbod omdat dit meer aansluit bij regionaal gebonden bedrijven.

Conclusie op basis van transactie en aanbodscan bouwgrond industrie:

Het is aannemelijk om te stellen dat er vraag is naar courante kleine en middelgrote bouwkavels (1.000 tot 10.000 m²) met een industriële bestemming in de regio Helden-Panningen-Maasbree. Er is duidelijk waarneembaar dat er transacties met vrij korte looptijden in het betreffende gebied plaatsvinden wat betreft dit type vastgoed. Verder is er momenteel niet of nauwelijks aanbod van (courante) industriële bouwkavels en is geen sprake van grote leegstand binnen de bestaande bebouwing. De uitgifte van gemeentelijke bouwgrond is zo goed als volledig afgerond en in de private markt zijn voornamelijk enkel nog restkavels beschikbaar (met uitzondering van de locatie in Belfeld, overzijde van de Maas).

Resumerend, op basis van deze analyse, kan worden gesteld dat er actuele behoefte is naar bedrijfsmatige gronden en daarbij is er momenteel zeer weinig geschikt aanbod, met name voor lokaal georiënteerde bedrijven.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.J.M. Aelmans", is written over the printed name and company name.

ir. J.J.M. Aelmans RT MRE

Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV