

projectnaam
P05104

datum
11 mei 2023

projectnummer
P05104

opdrachtgever
Dhr. Joosten & Mevr. Crien

BRO
projectleider
HdV

projectteam
TOI

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Kwantitatieve behoefte

Vraag

De provincie Limburg en de gemeente Peel en Maas hebben geen recente bedrijventerreinenramingen beschikbaar. Daarom is er een schatting van de vraag gemaakt op basis van de historische uitgifte (tabel 1).

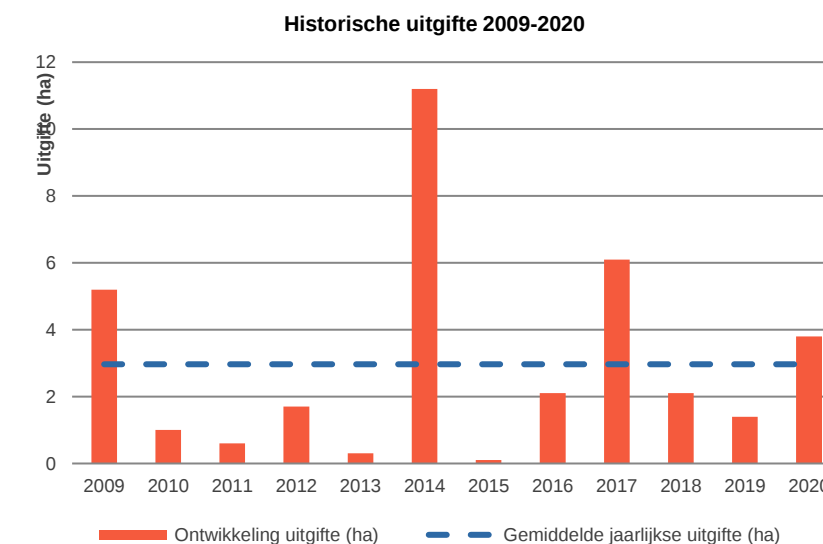
In de grafiek is de historische uitgifte te zien van de periode 2009 tot en met 2020. Hieruit blijkt dat er gemiddeld per jaar 3 hectare aan bedrijventerrein wordt uitgegeven in de gemeente Peel en Maas. Dit resulteert in een toekomstige behoefte tot en met 2030 van ca. 24 hectare. In de periode 2009 tot en met 2020 is er in het jaar 2014 bovengemiddeld veel uitgegeven. Ook is te zien dat dit eenmalige piekjaar was. Op het moment dat dit jaar niet wordt meegenomen in de berekening is er sprake van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 2,2 hectare. Dit betekent dat er in het jaar 2030 een aanvullende behoefte ligt van 17,6 hectare. Naar verwachting zal er in 2030 een aanvullende behoefte zijn in de gemeente Peel en Maas van 17,6 – 24 hectare aan bedrijfsruimte.

Aanbod

De gemeente Peel en Maas telt 14 als bedrijventerrein bestemde gebieden met een totale voorraad van 332,3 hectare bruto en 292,7 hectare netto. Hieronder vallen ook 4 bedrijventerreinen die volledig door één bedrijf in gebruik zijn.

Per 06-09-2023 is er volgens de REBIS Limburg in de gemeente Peel en Maas nog 13,96 hectare aan harde plannen beschikbaar. Van het harde planaanbod is 2,13 hectare ook daadwerkelijk direct uitgeefbaar (terstond uitgeefbaar), 11,83 hectare is niet terstond uitgeefbaar. Het niet direct uitgeefbare aanbod is verdeeld over drie kavels. Deze kavels zijn op basis van bestemmingsplannen beoogd voor transportbedrijven en zijn daarmee niet geschikt voor het beoogde initiatief.

Van het direct uitgeefbare harde planaanbod is 1,03 hectare onder optie. Dit betekent dat het aanbod naar verwachting opgenomen zal worden en daarmee uit de markt zal worden genomen. Hierdoor is het direct uitgeefbare aanbod in de gemeente Peel en Maas 1,1 hectare.



Confrontatie

De totale ruimtevraag voor het primaire verzorgingsgebied en regio rivierenland is geconfronteerd met het harde aanbod. Op basis van de historische uitgifte en het beschikbare harde aanbod is er sprake van behoefte aan meer hectare bedrijventerrein. Als er wordt uitgegaan van de historische uitgifte is er sprake van een aanvullende behoefte van 10 hectare. Op basis van de historische uitgifte exclusief piekjaar is er een aanvullende behoefte van 3,6 hectare. Daarbij moet rekening worden gehouden dat het harde planaanbod grotendeels beschikbaar is gesteld voor transportbedrijven. Het aanbod voor het regulier MKB is nog schaarser.

Tabel 1: Confrontatie vraag- en aanbod van bedrijventerreinen Gemeente Peel en Maas, in ha netto¹

Regio	Totale ruimtevraag 2023 – 2030	Hard planaanbod	Confrontatie
Gemeente Peel en Maas	17,6 – 24,0	14,0	-3,6 tot - 10

Beschikbaar aanbod van bedrijfspanden

Het totale aanbod van bedrijfspanden in de gemeente Peel en Maas bedraagt 11.940 m² bvo (Funda in Business, bedrijfshallen, peildatum september 2023). Hiermee komt het aanbodpercentage regio op ca. 0,4%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in de gemeente ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. In tabel 2 staan de aangeboden panden.

Tabel 2: Aanbod Peel en Maas Funda in Business (Peildatum September 2023)

Metrage	Aangeboden	Verkocht/verhuurd
0-100 m²	1	0
100-250 m²	3	6
250-500 m²	4	1
500-1.000 m²	2	3
1.000-5.000 m²	5	3
5.000 of meer	0	0
Totaal	15	13

Wat met name opvalt is dat bedrijfspanden onder de 250 m² relatief weinig worden aangeboden, terwijl panden in deze metrage wel vaak worden verkocht of verhuurd. Dit duidt op krapte in de markt. Bij panden met een afmeting van 250 tot 500 m² is dit juist andersom. Dit soort panden worden vaker aangeboden dan dat deze worden verhuurd of verkocht.

Bij panden met een grotere metrage, vanaf 500 m² is er te zien dat dit redelijk in evenwicht is. Er worden geen panden aangeboden in de gemeente Peel en Maas die groter zijn dan 5.000 m².

Leegstand

Volgens het CBS is er een leegstand van ca. 8% op bedrijventerreinen in de Provincie Limburg. Het CBS monitort administratieve leegstand. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd

In de gemeente Peel en Maas is de leegstand (aantal verblijfsobjecten) met 8% lager dan in Limburg (11%) maar hoger dan in Nederland (7%)². De leegstand in oppervlakte (m²) is de gemeente Peel en Maas (3%) gelijk aan Nederland (3%). Een leegstand van minder dan 3% is beneden de frictieleegstand. In Limburg ligt het leegstandspercentage in m² met 5% rond de frictieleegstand.

Op basis van deze twee bronnen is te concluderen dat de leegstand onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Peel en Maas. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, maar er zijn op basis van bovenstaande analyses is er geen sprake van een problematische leegstand in Peel en Maas

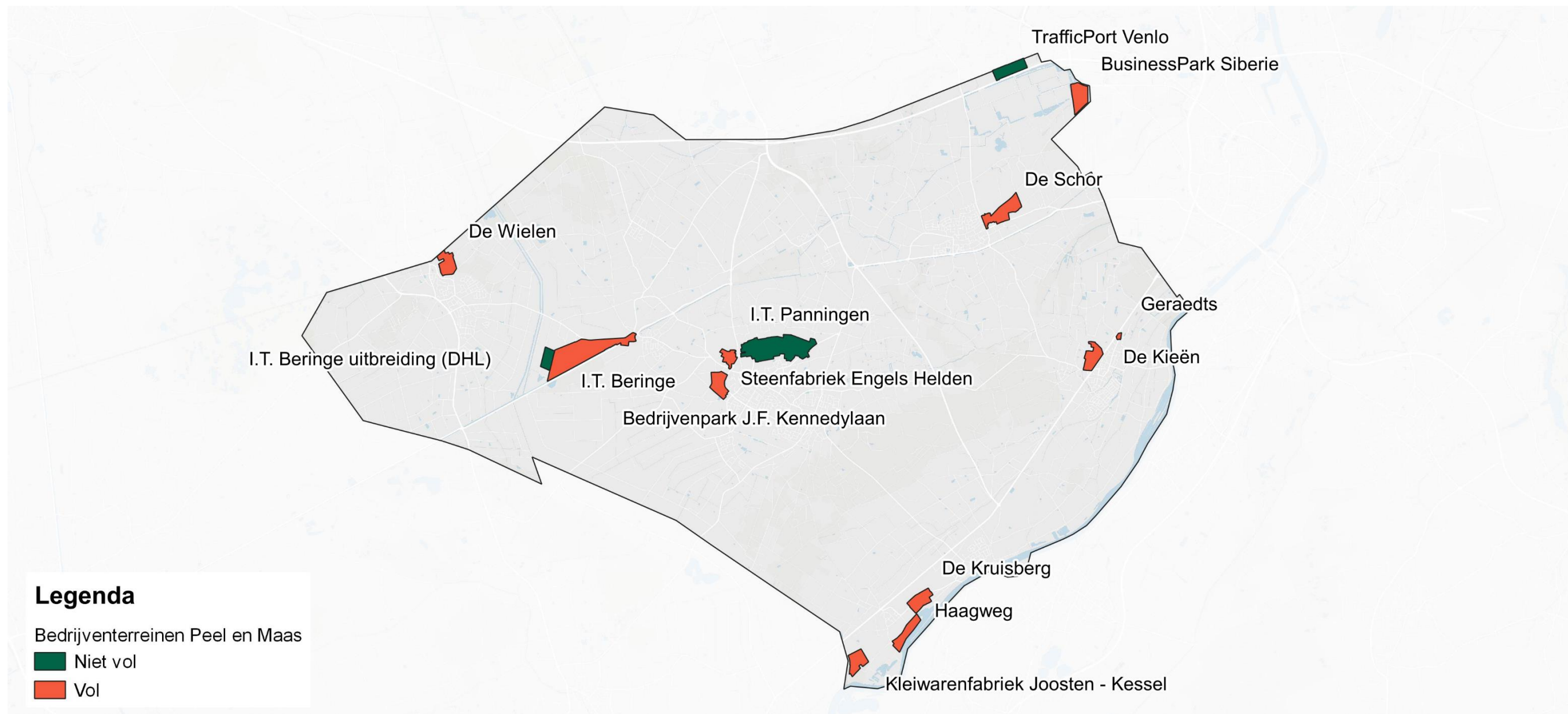
Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing voor de Ladder van duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het bedrijventerrein De Kieën ligt in bestaand stedelijk gebied. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Wonen’. Dit betekent dat de locatie in de huidige situatie al een stedelijke functie heeft.

¹ Een negatief getal drukt uit dat er behoefte is aan aanvullende hectaren bedrijventerrein
² CBS leegstandmonitor, vastgoedtype Industrie (geraadpleegd augustus 2023)

Tabel 1: Inventarisatie beschikbaar kavel aanbod bedrijventerreinen Peel en Maas (Bron: REBIS geraadpleegd op 11-5-2023)

Bedrijventerrein	Kavelnummer	Kaveloppervlakte	Beschikbaarheid	Optie op kavel
I.T. Beringe uitbreiding (DHL)	001	104.523 m²	Op korte termijn (niet terstond uitgeefbaar)	Nee
I.T. Panningen	098	3.361 m²	Op korte termijn (niet terstond uitgeefbaar)	Nee
I.T. Panningen	099	10.452 m²	Op korte termijn (niet terstond uitgeefbaar)	Nee
I.T. Panningen	043	10.322 m²	Terstond uitgeefbaar	Ja
TrafficPort Venlo	006	10.973 m²	Terstond uitgeefbaar	Nee
	Omvang	Hectare		
Totaal	139.631 m²	13,96 hectare		
Totaal terstond uitgeefbaar	21.295 m²	2,13 hectare		



Figuur 1: Bedrijventerreinen Peel en Maas