

Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking

Bestemmingsplan Uitbreiding DHL Beringe

Colofon

Projectlocatie: Zwenkgras 3, 5986 PM Beringe

Datum: 21-11-2023

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Projectnummer: 20310.018V / 

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
1.1. Algemeen.....	4
1.2. Locatiekenmerken.....	5
1.3. Historie ontwikkeling	6
1.4. Nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	6
1.5. Opzet onderzoek.....	7
2. Beleid	8
2.1. Provinciaal beleid	8
2.1.1. Omgevingsverordening Limburg 2021 / Omgevingsverordening Limburg 2014	8
2.1.2. Omgevingsvisie Limburg	9
2.2. Gemeentelijke beleid.....	10
2.2.1. Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (februari 2021).....	10
2.2.2. Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	11
3. Marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied)	13
4. Actuele behoefte en beschikbare alternatieven	15
4.1. Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio	15
4.2. Op basis van historische uitgifte.....	15
4.3. Hard planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied	16
4.4. Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Peel en Maas (Noord-Limburg)	16
4.5. Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen	16
4.6. Algemene ontwikkelingen markt bedrijventerreinen	16
5. Conclusies	18
6. Bijlagen	19

1. Aanleiding

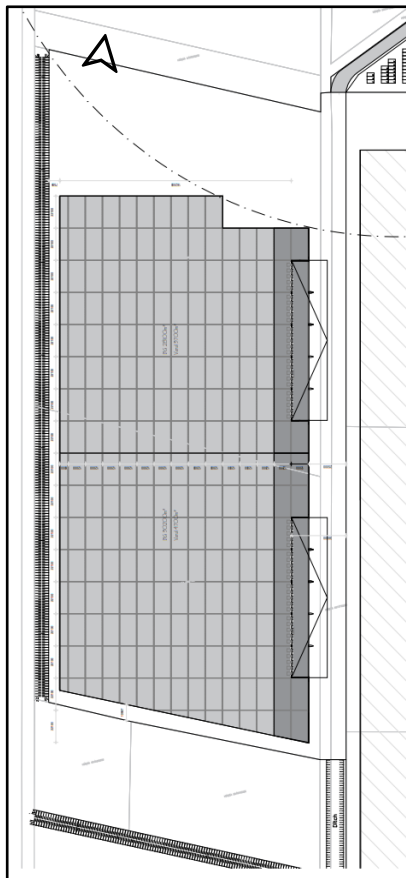
1.1. Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens in het plangebied, ten westen van het reeds bestaande logistieke bedrijf aan de Zwenkgras 3 te Beringe, uit te breiden. Hiervoor dient de huidige agrarische bestemming te worden herbestemd naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1 bij de regels), en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten. Door deze herbestemming wordt het mogelijk om het reeds bestaande logistieke bedrijf aan Zwenkgras 3 te Beringe (DHL) uit te breiden en daarmee één bouwvlak te vormen.

De beoogde uitbreiding (kadastrale percelen A1606 en 1607), met een gezamenlijke oppervlakte van circa 9 hectare wordt voor 5 hectare gebruikt ten behoeve van het logistieke centrum en voorzien van erfverharding ten behoeve van manoeuvreerruimte en parkeren. De overige 4 hectare wordt een uitwerkingsgebied. Dit bestemmingsplan maakt het niet rechtstreeks mogelijk om hier te bouwen en bedrijvigheid te exploiteren, echter wordt dit middels een afwijkingsbevoegdheid deze mogelijkheid wel geboden.

Het nieuwe logistieke centrum (de uitbreiding van DHL) wordt ontsloten via de Zwenkgras ter plaatse van het gebied tussen het huidige logistieke bedrijf en de huidige parkeerplaatsen in. Het nieuwe logistieke centrum heeft een oppervlakte van 58.300 m² en een bouwhoogte van maximaal 14 m. Tevens bevindt zich op de eerste verdieping nog werkruimte met een oppervlakte van circa 8.400 m².

In afbeelding 3 is de beoogde uitbreiding van het logistieke centrum (uitbreiding DHL) aan de Zwenkgras 3 weergegeven.



Afbeelding 1: Beoogde nieuwbouw in plangebied

De beoogde uitbreiding van DHL Supply chain is onderdeel van de Business Unit technology. Dit is dus niet de standaard pakketbezorgers maar richt zich op het reparaties van hoogwaardig technische producten. De klanten van DHL op deze locaties zijn allen 'high technical service solutions'. Grote hoeveelheden reserve-onderdelen van deze producten zoals laptops, printers, routers maar ook healthcare- producten die in ziekenhuizen worden toegepast, worden vanuit deze locatie verspreid over de regio West-Europa.

Dit biedt klanten de mogelijkheid om de welbekend 'Waste economy' om te zetten naar een 'zero waste economy'. Door apparaten te controleren en voorzien van reparaties wordt de levensduur van hoogwaardig technische apparaten verlengd.

Belangrijk is tevens dat volledig campus carbonneutral kan worden door de toevoeging van belangrijke technieken in de nieuwe hal. Hierdoor blijft DHL ook continue investering in de duurzaamheid van deze locatie.

1.2. Locatiekenmerken

Ligging en bereikbaarheid	- De beoogde locatie is gelegen aan de westzijde van Industrierrein Beringe, waar reeds een locatie van DHL is gelegen. - Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed ontsloten door bestaande (en nieuw aan te leggen) infrastructuur. De Schoorgras loopt door in de Spitsgras en is aangesloten op provinciale weg N275. Via de N275 kunnen de N560, N280, N292, A2, en de A67 (via N560) worden bereikt.
Doelgroep	- Het industrierrein vervult een bovenregionale functie en is van oorsprong bestemd voor middelzware tot zware bedrijven. Het middengebied kenmerkt zich door relatief kleinschalige bedrijven en bedrijfswoningen. In het westelijke gedeelte van het terrein zijn enkele gerenommeerde logistieke bedrijven gevestigd, zoals DHL en Schenker.
Bestemmingsplan	- Er vindt een partiële herziening plaats om de bestemming van 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Bedrijf' waarmee wordt aangesloten bij het bestaande industrierrein. - In de beoogde situatie zijn bedrijven tot milieucategorie 5 toegestaan.
Ruimtelijke opzet	- Het plangebied is direct gelegen aan het bestaande industrierrein en bedraagt 9 hectare. De planlocatie is tevens direct gelegen aan de bestaande logistieke centrum van DHL. Het nieuwe logistieke centrum heeft een oppervlakte van 58.300 m² en een bouwhoogte van maximaal 14 m. Tevens bevindt zich op de eerste verdieping nog werkruimte met een oppervlakte van circa 8.400 m².

De ontwikkeling van deze locatie leidt onder aan de streep tot een kleiner oppervlakte en inzet van minder mensen voor uiteindelijk hetzelfde resultaat. Dit door bundeling van kennis specifiek op de locatie Beringe. Daarbij zal de uitbreiding zorgen voor een beter service richting bestaande klanten die zich binnen de campus van DHL willen uitbreiden en alle technische reparaties vanuit deze locatie willen bewerkstelligen.

Op deze locatie in Beringe is ook het opleidingscentrum van DHL gevestigd. Nieuwe medewerkers worden hier opgeleid zodat zij kunnen groeien naar een hoger kennisniveau. Het installeren van ingewikkelde robots is één maar het is van belang dat de mens op de werkvloer samen met deze robotisering zorgt voor een optimaal resultaat.

Samenwerking in de regio met onder andere de NLW Groep (sociale werkplaats Noord-Limburg-west). NLW Groep is hét unieke centrum voor sociaal-maatschappelijke werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg West. Wij spannen ons in om iedereen optimaal en duurzaam te laten meedoen op de arbeidsmarkt en werken daarbij nauw samen met werkgevers en gemeenten.

Kortom door het hoge kennisniveau en de jarenlange relatie die DHL hier heeft opgebouwd met haar klanten en de regio Peel en Maas is er geen mogelijkheid voor een alternatieve vestiging.

Dat geldt tevens voor de vele mkb-bedrijven in de regio die meeprofiteren van de aanwezigheid van DHL. Denk daarbij aan toeleveranciers, winkels, horeca, onderhoudsbedrijven van terrein en gebouw. Maar ook de handreiking die wordt gedaan naar veel plaatselijke verenigingen.

Tot slot zet DHL-Beringe door een samenwerking met een lokale partijen de mogelijkheid op om mindervaliden en mensen die verder van de maatschappij terecht zijn gekomen een traject uit om zich binnen DHL te leren, werkzaam te zijn en ontwikkel- en doorgroeimogelijkheden te bieden.

1.3. Historie ontwikkeling

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen Peel en Maas

De structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2015. In de structuurvisie is opgenomen dat al in een eerder stadium afspraken zijn gemaakt met de provincie over de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in Peel en Maas, waaronder DHL op industrieterrein Beringe. Derhalve is in de structuurvisie reeds opgenomen dat een uitbreiding van 9 hectare wordt voorzien.

Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg

De visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg betreft een uitwerking van het POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), vastgesteld op 12 december 2014. In de Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg is opgenomen dat in maart 2014 raadsbesluiten zijn genomen en verschillende overeenkomsten zijn gesloten met particuliere partijen. Daarmee wordt de beoogde ontwikkeling als een 'hard plan' gezien.

1.4. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Voor de gewenste ontwikkeling dient, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, conform artikel 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' (artikel 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

De beoogde ontwikkeling moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein. Voor de toepassing van de ladder is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in oktober 2012 de Handreiking voor duurzame verstedelijking opgesteld. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro gewijzigd. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Vernieuwde artikel 3.1.6 van de Bro 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.

In dit onderzoek zal voor het initiatief 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 de bestemming 'Agrarisch' 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 zijnde gebied, direct aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Beringe. Daarbij is de locatie ook in het POL2014 (provinciale structuurvisie) reeds aangeduid als 'short term availability'.

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

1.5. Opzet onderzoek

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

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Kan de behoefte aan van de uitbreiding van bedrijventerrein Beringe worden aangetoond, en kan de uitbreiding niet plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied?

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. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

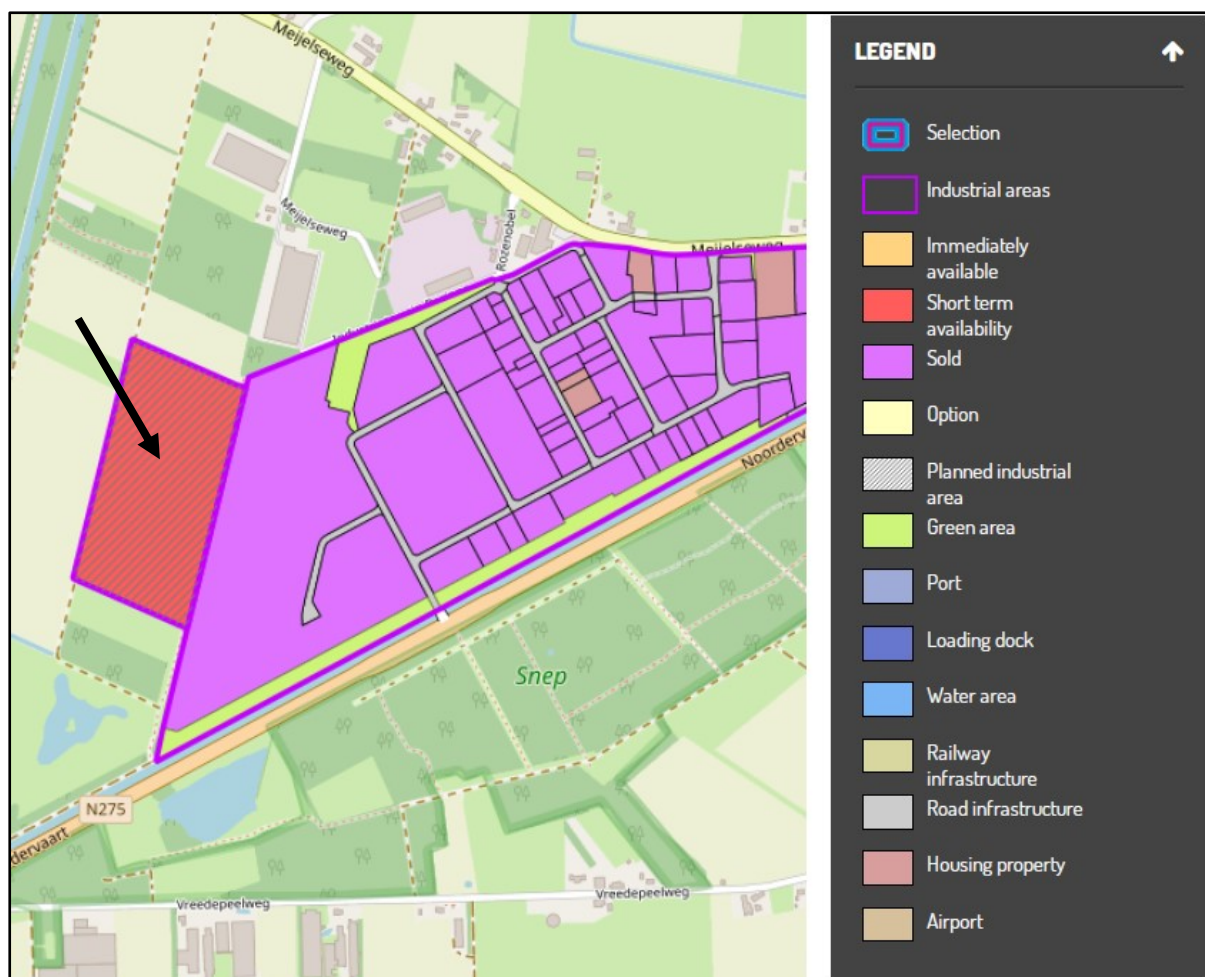
2. Beleid

2.1. Provinciaal beleid

2.1.1. Omgevingsverordening Limburg 2021 / Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de nu geldende verordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 komt in zijn geheel te vervallen op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Op dat moment zal deze worden vervangen door de Omgevingsverordening Limburg 2021, welke is vastgesteld op 17 december 2021 en is gewijzigd op 16 december 2022. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet in werking is getreden, wordt hierop wel geanticipeerd.

De provincie wil graag dat bedrijven zich in Limburg vestigen, en dat ze in Limburg de faciliteiten vinden die ze zoeken. Daarom zorgt de provincie, samen met gemeenten, voor goede en goed bereikbare bedrijventerreinen en locaties. Voor alle Limburgse regio's is een planning en programmering gemaakt. Met als doel vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te creëren en de kwaliteit van de werklocaties op peil te houden. Via het Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem (REBIS) kunnen ondernemers de Limburgse bedrijventerreinenmarkt volgen. De provincie gebruikt het REBIS om een beeld te krijgen of het beleid binnen de tijd wordt uitgevoerd en of de doelen zijn behaald.



Afbeelding 2: Uitsnede kaart 'REBIS' met aanduiding plangebied middels zwarte pijl

De provincie heeft de drie Limburgse regio's gevraagd een bedrijventerreinvisie 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 kantorenvisie opgesteld.

In deze bedrijventerreinenvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes de regio nastreeft, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamische 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.

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 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 Zwenkgras 3 te Beringe kan worden gesteld dat het initiatief passend is binnen het provinciale beleid. Er is immers sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf op een bedrijventerrein. Daarnaast wordt het plangebied gezien als zachte plancapaciteit welke al enige jaren is opgenomen als dynamisch voorraadbeheer.

2.1.2. Omgevingsvisie Limburg

De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050).

De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. In voorliggend onderzoek ladder duurzame verstedelijking wordt aangetoond dat er sprake is van behoefte, en dat deze niet kan plaatsvinden op bestaand bedrijventerrein. In dit geval ligt de voorkeur op het uitbreiden aan de grenzen van bestaande werklocaties, waarbij voor gevestigde bedrijven maatwerk aan de orde kan zijn. In dit geval is sprake van een uitbreiding van gevestigd bedrijf DHL aansluitend aan de bestaande werklocatie. Derhalve is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ambities van de Omgevingsvisie Limburg.

2.2. Gemeentelijke 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 grondwerving 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;*

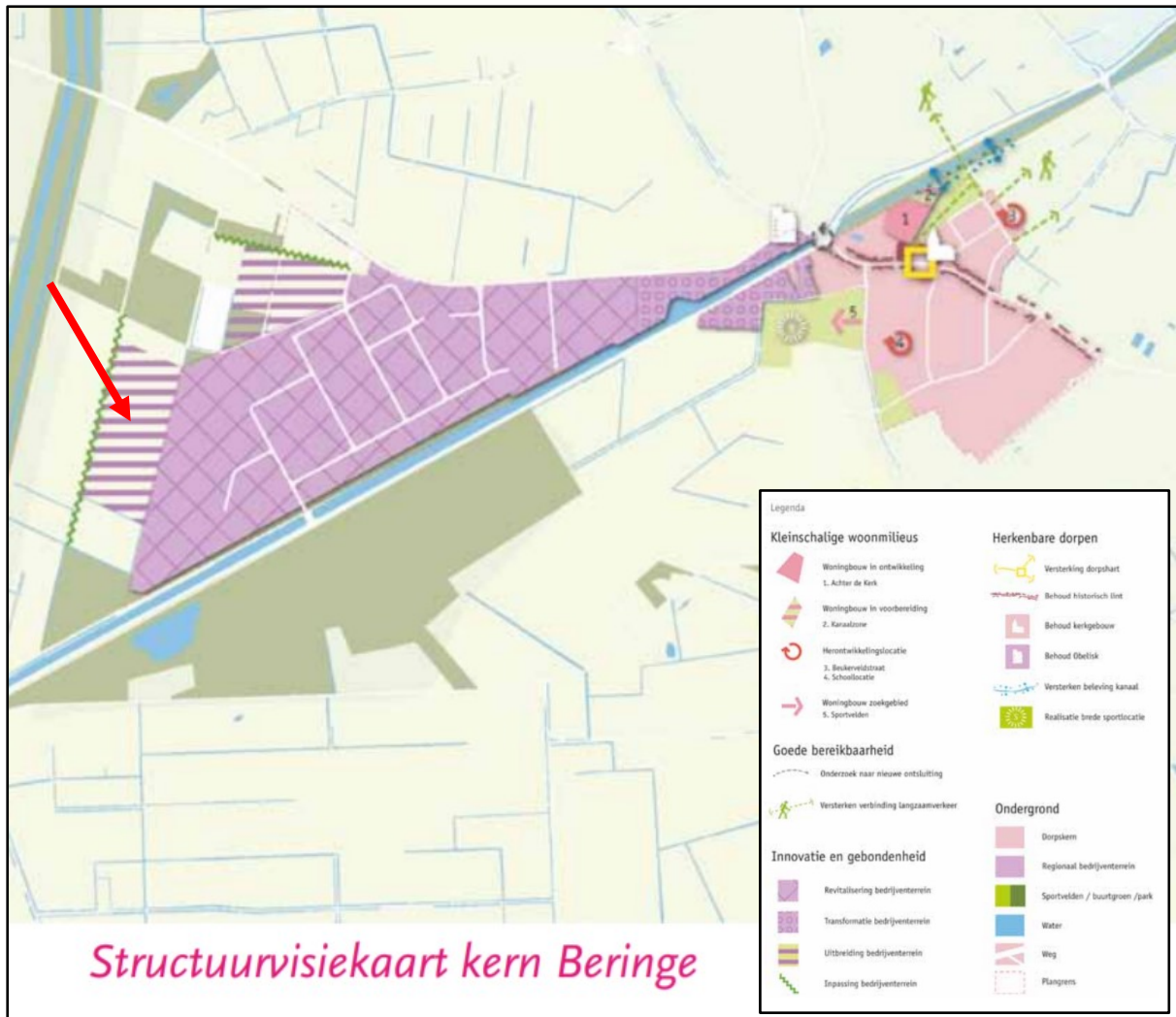
4. *De uitbreiding van industriële grond dient als eerste beslag te krijgen op de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel;*
5. *Grote(re) bedrijven in de logistieke sector passen gelet op het karakter en uitstraling van de gemeente niet (meer) binnen de gemeente Peel en Maas, maar dienen gefaciliteerd te worden bij onder andere Greenport.*

Belangrijk uitgangspunt om te vermelden is dat bij deze notitie het plangebied aan de Zwenkgras 3 te Beringe reeds als voorzien is opgenomen. Zoals hierboven is opgenomen is toevoeging van industriële grond noodzakelijk om ruimte te blijven bieden aan lokale MKB. Tevens wordt gesproken over het juiste bedrijf op de juiste plek. In de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen worden de bedrijventerreinen Panningen en Beringe gezien als regionale bedrijventerreinen, welke zijn gericht op grotere en 'zwaardere' bedrijven. Het reeds aanwezige logistieke centrum van DHL kan worden gezien als een groot bedrijf, welke past op het regionale bedrijventerrein in Beringe. Het bedrijf vormt een belangrijk onderdeel van het logistieke werklandschap in de regio Venlo. Elders op het bedrijventerrein is er geen ruimte om de beoogde uitbreiding te realiseren.

Het planvoornemen, dat voorziet in uitbreiding van het logistieke centrum van DHL, betreft toevoeging van industriële grond welke een bijdrage zal leveren in het toekomstbestendig maken en houden van het bedrijventerrein in Beringe. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen, dat reeds is voorzien, past in de notitie 'Bedrijventerreinen Peel en Maas'

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.



Abbeelding 3: uitsnede kaart structuurvisie kern Beringe, plangebied aangeduid met rode pijl

In de structuurvisie is ten aanzien van uitbreidingen van bedrijventerreinen 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.'

Wanneer dit beleid wordt toegepast op het planvoornemen aan de Zwenkgras 3 te Beringe 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 de uitbreiding van het logistieke centrum van DHL en of er alternatieve locaties beschikbaar zijn, 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. Dit staat los van de marktorientatie 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/marktorientatie 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 regio (COROP-)regio. Een groot deel, 75% blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek.

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 de 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:

1. Die met een (boven)lokale beperkte marktregio;
2. 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 tweede groep (grote logistieke bedrijvigheid) is de doelgroep waarop het plan aan de Zwenkgras 3 zich richt. Daarbij is DHL reeds concreet en is dit een bedrijf met een (boven)regionale marktregio.

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	16,46 ha
Totaal:	237,84 ha

De toevoeging van 9 ha aan de Zwenkgras bedraagt daarmee ca. 3,8% van het totaal aan bedrijfsterreinoppervlak in de marktregio.

Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied wordt primair de regio Noord-Limburg relevant geacht. Dit wordt gemotiveerd aan de hand van een drietal argumenten (bron: stec groep):

1. De bedrijfsruimtemarkt is over het algemeen honkvast. Slechts enkele tientallen bedrijven verhuizen jaarlijks over de regiogrens. Op niveau van Noord-Limburg gaat het maximaal om een handvol (grote) bedrijven die jaarlijks over de regiogrens verplaatst. Binnen de logistieke markt is te zien dat bedrijven nieuwe vestigingen openen om meer warehousecapaciteit te hebben voor klanten/ opslag. Incidenteel wordt verplaatsing van logistieke activiteiten van regio A naar B geconstateerd. Het merendeel van de bedrijven groeit door in de regio (denk in Noord-Limburg aan bedrijven als DSV, Stryker, Arvato etc.) en/of betreft de nieuwvestiging van bedrijven uit het buitenland (Michael Kors). Het wegennet (de corridor het oosten – Ruhrgebied) is hierbij een belangrijke structuurdrager. Ook de aanwezige barge- en railterminals maakt een uitstekend logistiek vestigingsklimaat.
2. Grote maakbedrijven (zoals het in de regio gevestigde Arrow Electronics en Canon/Océ) zijn overwegend 'trouw' aan de vestigingsregio, gelet op de gedane investeringen, netwerk van toeleveranciers en personeel. Hoewel enige dynamiek wordt verwacht binnen de maakindustrie en agribusiness is de verwachting dat het merendeel van de bedrijven honkvast zal zijn en overwegend nu al in de regio gevestigd is. Grootschalige investeringen op bovenregionaal niveau zijn sporadisch.
3. Hoewel (logistieke) eindgebruikers op hoger schaalniveau een afweging maken ten aanzien van de locatiekeuze, heeft Noord-Limburg een natuurlijk sterke positie. Diverse studies (Prologis 2017, BCI 2017 en Stec Groep 2018) tonen aan dat Noord-Limburg een van de meest aantrekkelijke plekken is voor onder andere logistiek.

4. Actuele behoefte en beschikbare alternatieven

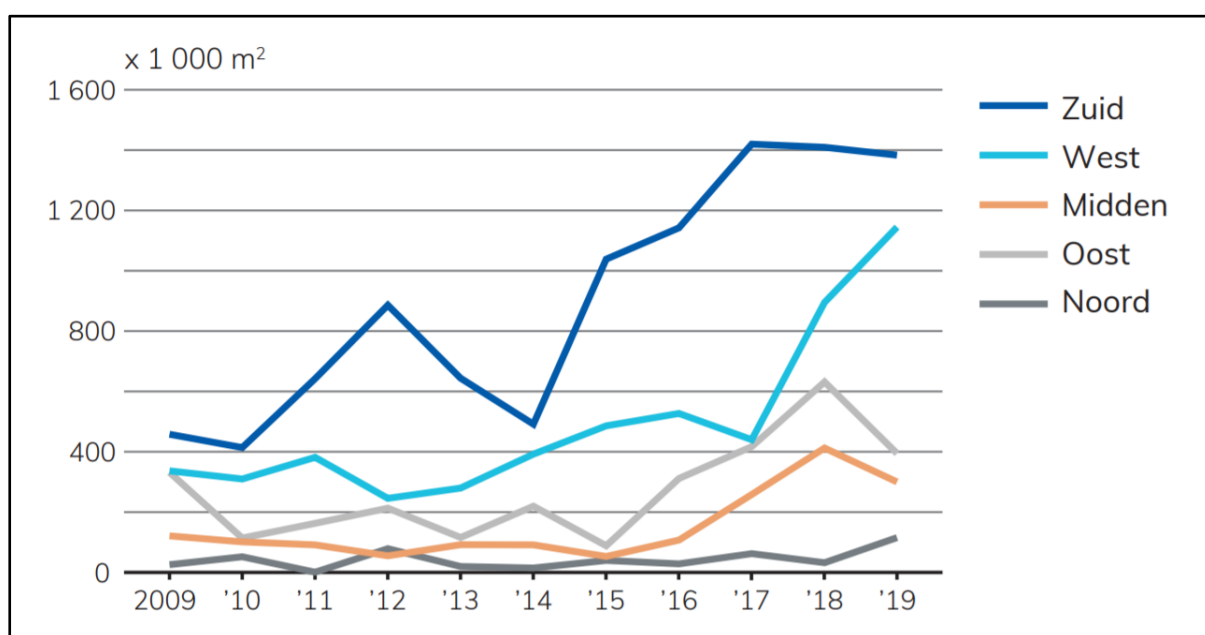
In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. Vraag en aanbod worden binnen de marktregio tegen elkaar afgewogen en er worden conclusies getrokken over de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de plannen.

4.1. Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio

Uit onderzoek van Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor blijkt dat er sprake is van een behoefte naar de bedrijfskavels in de milieucategorieën 1 t/m 4, 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.



Afbeelding 4: NVM Logistiek vastgoed in cijfers, 2020 (vraag naar logistiek vastgoed)

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. 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 wordt tot en met 2031 een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-350 hectare verwacht. Peel en Maas zal enkele tientallen hectares hierbij voor haar rekening nemen.

Tabel 1: Uitgifte bedrijventerrein Noord-Limburg 2010-2019 in hectares, bron: Rebis Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep

	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

4.3. Hard planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied

Onderzoek (door Aelmans R&M; zie bijlage) wijst uit dat binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied op de aanwezige bedrijventerreinen een uitgeefbaar oppervlak beschikbaar is van ca. 1,8 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 oktober 2021) 13 objecten bedrijfsruimte worden aangeboden van veelal kleine omvang (bron Aelmans). Dit betekent een leegstandpercentage van circa 5%, wat wordt gezien als een gezonde frictieleegstand. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van 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. De omvang van de panden strookt niet met de beoogde ontwikkeling aan de Zwenkgras 3 te Beringe.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat géén objecten vergelijkbaar zijn met het beoogde aanbod op de Zwenkgras 3 te Beringe (bron: Aelmans R&M). Deze aanbodsituatie is niet uniek. Overal in Nederland zien we dat het aanbod van (courante) panden beperkt is, zeker met de beoogde omvang. 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 nog ruimte zal ontstaan op bestaande bedrijventerreinen (bestaand stedelijk gebied).

De omvang van de beoogde ontwikkeling, te weten 9 hectare, zorgt ervoor dat deze niet kan plaatsvinden op bestaande bedrijventerreinen. Een uitbreiding van het bedrijf binnen bestaand bedrijventerrein is niet haalbaar, onder andere vanwege de schaalgrootte. Investerings op kleinere schaalgrootte zijn financieel niet wenselijk.

4.6. Algemene ontwikkelingen markt bedrijventerreinen

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 ertoe 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 ertoe, 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 ook toekomstige uitbreidingen zullen voor een belangrijk deel ook voorzien in de kwalitatieve behoefte (zoals grote aaneengesloten oppervlakten).

5. Conclusies

Ondanks het stabiliseren van de totale werkgelegenheid in Noord-Limburg in de periode tot en met 2029, wordt een jaarlijkse totale vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg in dezelfde periode tussen 25 en 30 hectare verwacht, afhankelijk van de economische ontwikkeling. 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).

Binnen het primaire verzorgingsgebied is een totale vraag naar 250-300 hectare bedrijventerrein in de periode tot en met 2029. Hiervan valt het grootste deel van de behoefte in de grootteklasse >2 hectare.

Het is aannemelijk om te stellen dat er voldoende vraag is naar courante kleine en middelgrote bouwkvavels (1.000 tot 10.000 m²) met een industriële bestemming in de regio. Verder is er momenteel niet of nauwelijks aanbod van (courante) industriële bouwkvavels en is er 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 restkvavels beschikbaar.

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. Er kan dus worden gesteld dat er wordt voldaan aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

6. Bijlagen

6.1: Marktanalyse



www.vandunadvies.nl

Marktinventarisatie bouwgrond industrie Beringe + 10 km

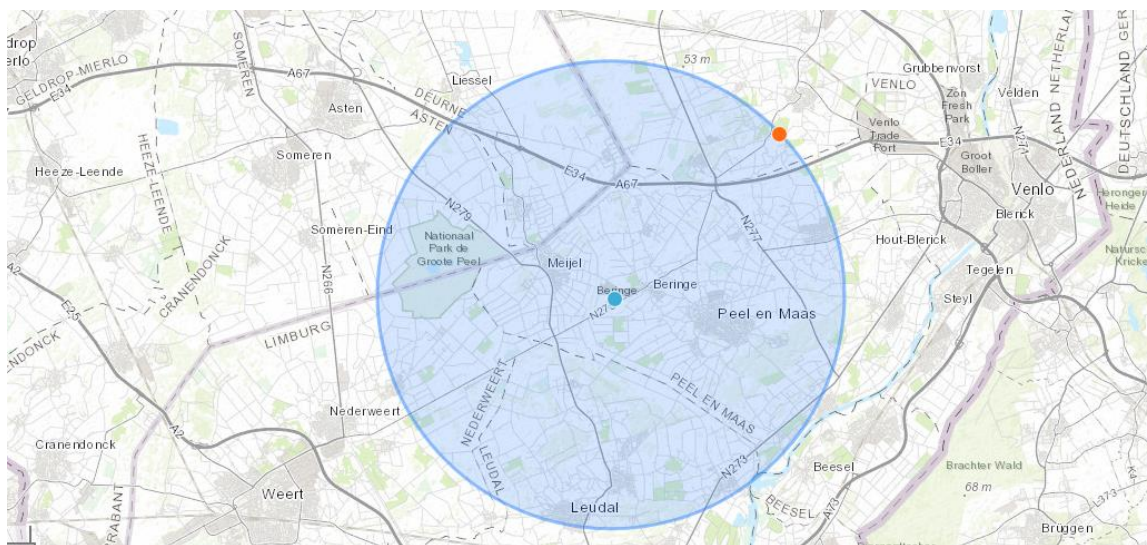
Datum 15 oktober 2021
 Documentnummer R219573.001/JJA
 Relatie Van Dun Advies BV, [REDACTED]
 Onderwerp Marktinventarisatie bouwgrond industrie Beringe + 10 km

1. Opzet

Binnen deze rapportage wordt een inventarisatie gemaakt van transacties en aanbod cq. de beschikbaarheid van gronden met een industriële bestemming in de regio Beringe + 10 km. Onderstaande afbeelding geeft de contouren van dit gebied weer. Het betreft een regio buiten de (groot)stedelijke gebieden.

Binnen deze inventarisatie wordt gebruik gemaakt van openbare bronnen alsmede bronnen c.q. uitwisselingssystemen waar Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor toegang tot heeft. Deze inventarisatie zal naar alle waarschijnlijkheid geen volledig dekkende weergave zijn van de markt voor bouwgrond industrie, maar een vrij complete weergave.

De betreffende gemeenten zijn: Gemeente Peel en Maas, Gemeente Leudal, Gemeente Nederweert, Gemeente Asten, Gemeente Deurne en Gemeente Horst aan de Maas.



figuur 1: locatie Beringe met straal 10 km (blauw gearceerd).

2. Transacties bouwgrond industrie

onderstaande volgt een inventarisatie van transacties betreffende industriële bouwgronden en terreinen binnen een straal van 10 km rondom de plaats Beringe sinds 1-1-2019 (bron: Realworks en NVM uitwisseling). Verder zijn transacties uit Kadata betreffende de gemeente Peel en Maas toegevoegd.

		Locatie	Verkocht	Prijs	Looptijd	Afstand
1		John F. Kennedylaan 228 Panningen	6.560 m2 bouwgrond (milieuklasse tot en met 3), verkocht d.d. 2 september 2020.	EUR 706.446,- k.k. (circa EUR 108,- per m2).	onbekend	3 km
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.	5 km
3		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.	3,5 km
4		Industrieterrein Panningen 5981 NK Panningen	3.645 m2 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 m2).	229 dagen op de markt.	4,5 km

5		Peelstraat 87 5981 PJ Panningen	4.501 m ² verhard buitenterrein (Specifieke 'vorm van bedrijf – verhuurbedrijf). Verkocht d.d. 6-7- 2021	EUR 195.000,- (circa EUR 43,- per m ²).	circa 200 dagen op de markt	2,5 km
6		Wattstraat 18 Maasbree	1.990 m ² bouwkavel - bedrijf tot en met categorie 4. Verkocht d.d. 5-6- 2020	EUR 205.700,- k.k. (circa EUR 103,- per m ²).	onbekend	10 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 bouwkavels 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 bouwkavels; zowel kleinschalig als grootschalig.

3. Aanbod bouwgrond industrie

onderstaande volgt een inventarisatie van huidig aanbod betreffende industriële bouwgronden en terreinen binnen een straal van 10 km rondom de plaats Beringe. Van omliggende gemeenten volgt eveneens een inventarisatie van verder gelegen bedrijventerreinen.

Huidig aanbod (niet gemeentelijk) 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 (voorheen EUR 85,- per m ² ex btw).	aangemeld d.d. 29-11-2018 (917 dagen)	5 km
2		Bedrijventerrein Haldenseweg Neer	Circa 6.000 m ² bouwgrond (milieuklasse 2 tot en met 3.2).	Vraagprijs: EUR 600.000,- k.k. ex btw (EUR 100,- per m ²)	aangemeld d.d. 4-10-2021 (12 dagen)	8,5 km

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

- Bedrijventerrein De Kieën in Baarlo: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- Industrieterrein Beringe: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- De Kruisberg in Kessel: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente.
- De Wielen in Meijel: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente
- Industrieterrein Panningen: Momenteel twee kavels beschikbaar die reeds zijn gereserveerd (5.434 m² en 4.600 m² EUR 89,- per m²)
- Industrieterrein 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 (+/- straat van 7,5km)

Er is verder sprake van een beperkt aantal grondposities met een bedrijfsmatige bestemming die (nog) niet bebouwd zijn. Dit geldt voornamelijk voor Industrieterrein Panningen en Industrieterrein Beringe. Deze grondposities worden momenteel vooral benut voor (buiten)opslagdoeleinden 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.

Overig gemeentelijk aanbod:

Gemeente Leudal: binnen gemeente Leudal zijn de bedrijventerreinen Heldenseweg Neer, Laak Roggel en Arenbosch binnen circa 10 km afstand gelegen. Binnen Laak Roggel is één kavel van ca. 1.700 m² beschikbaar (ca. 8 km afstand). Verder is binnen bedrijventerrein Arenbos (ca. 10 km afstand) in totaliteit circa 15.000 m² beschikbaar verdeeld over drie kavels. Op verdere afstand (ca. 13 km) is binnen bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen nog beperkte beschikbaarheid in middelgrote en (zeer) grote kavels. Op enige termijn is daarbij een uitbreiding (EPZ buggenum) van grote tot zeer grote kavels gepland (>10.000 m²).

Gemeente Nederweert: binnen de gemeente Nederweert zijn geen bedrijventerreinen binnen 10 km van Beringe gelegen. De bedrijventerreinen Ketelaarsweg en Aan Veertien zijn net buiten deze afstand gelegen. Op bedrijventerrein Aan Veertien wordt één kavel van ca. 8.000 m² (Winnerstraat 117 ca. 12 km) aangeboden.

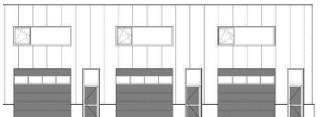
Gemeente Asten: binnen de gemeente Asten wordt op de gemeentelijke website vermeld dat er momenteel geen beschikbare bedrijfsgronden zijn.

Gemeente Deurne: binnen de gemeente Deurne zijn geen bedrijventerreinen binnen 10 km van Beringe gelegen. Er is nog beperkte beschikbaarheid van kleine tot middelgrote kavels op bedrijventerrein Binderen-Zuid op meer dan 15 km afstand.

Gemeente Horst aan de Maas: binnen de gemeente Horst aan de Maas zijn geen bedrijventerrein binnen 10 km van Beringe gelegen. Er is nog beperkte beschikbaarheid van kleine tot middelgrote kavels op de terreinen Melderslosche Weiden (1 kavel) en De Asdonck (2 kavels) op meer dan 15 km afstand.

Huidig aanbod van bestaand vastgoed (bedrijfsruimte + 10 km) (Bron: Funda in Business):

		Locatie	omschrijving	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Slootsekuilen 12 Beringe	Ca. 490 m2 kantoorruimte met ca. 645 m2 bedrijfsruimte	Op aanvraag	Aangemeld sinds 25-5- 2020	0,5 km
2		Hoogstraat 54 Beringe	Ca. 86 m2 kantoorruimte met ca. 350 m2 bedrijfsruimte en een bedrijfswoning	EUR 3.250,- per maand	Aangemeld sinds 15-9- 2021	2 km
3		Maasbreeseweg 15 Panningen	Ca. 3.000 m2 bedrijfsruimte	EUR 8.000,- per maand	Aangemeld sinds 12-2- 2015	5,5 km
4		Karreweg- Noord 32 Kessel	Bedrijfsunits vanaf ca. 175 m2	Vanaf EUR 500,- per maand	aangemeld sinds 16-4- 2021	10 km
5		Kruisstraat 8 Meijel	Bedrijfsruimte van ca. 300 m2	EUR 875,- per maand	Aangemeld sinds 7-8- 2020	3 km

6		Industrieterrein Panningen 9 D- E-H 5981 NK Panningen	ca. 1.800 m ² bedrijfsruimte met in pandige kantoorruimte	onduidelijk	aangemeld sinds 25-3- 2021	4,5 km
7		Grote Laak 17 Roggel	Ca. 376 m ² kantoorruimte met ca. 2.780 m ² bedrijfsruimte	EUR 8.250,- per maand	Aangemeld sinds 7-1- 2019	8 km
8		Rozenobel 17 - 19 Beringe	Verzamelgebouw met units vanaf 200 m ²	Vanaf EUR 475,- per maand	Aangemeld sinds 26 september 2020	0,3 km
9		Schoorgras 20 Beringe	Circa 1.700 m ² bedrijfsruimte met kantoren	EUR 950.000,- k.k.	Aangemeld sinds 12 maart 2020	0 km
10		Slootsekuilen 10 A Beringe	Circa 180 m ² bedrijfsruimte	EUR 1.250,- per maand	Aangemeld sinds 9 mei 2017	0,5 km
11		Industrieterrein Panningen 5981 NK Panningen	12 bedrijfsunits van 120 tot 190 m ²	Vanaf EUR 112.500,- v.o.n.	Aangemeld sinds 29 november 2020	4 km

12		Industrieterrein Panningen 27 Panningen	Ca. 250 m2 kantoorruimte met ca. 2.250 m2 bedrijfsruimte	EUR 995.000,- k.k.	Aangemeld sinds 18-9- 2018	4,5 km
13		Industrieterrein Panningen 22 Panningen	Ca. 5.030 m2 bedrijfsruimte met ca. 735 m2 kantoorruimte	EUR 1.100.000,- k.k.	Aangemeld sinds 28-6- 2013	4,5 km

Er is momenteel een vrij divers maar beperkt aanbod van bedrijfsruimten in de directe omgeving; in totaliteit 13 objecten betreffende bedrijfsruimte. Het betreft voornamelijk kleinere bedrijfsunits waarin momenteel enig aanbod is te vinden. Verder zijn er een zestal middelgrote (ca. 750 tot 5.000 m2) objecten beschikbaar. Op een totaal van circa 250 bedrijven (Bron: Notitie bedrijventerreinen Peel en Maas) betreft dit aanbod een geringe hoeveelheid (circa 5%). Vanuit een analyse van het huidige aanbod van 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.

4. Conclusie

Bedrijven gevestigd binnen het onderzoeksgebied zijn over het algemeen geworteld in hun directe omgeving. Veelal komen zowel klanten als medewerkers uit het gebied waar het bedrijf is gevestigd. In onze dagelijkse praktijk merken wij dat deze bedrijven daarom niet graag uit het gebied van herkomst vertrekken. Met name ook omdat de huidige arbeidsmarkt krap is en men het zich niet kan permitteren om medewerkers te verliezen.

Daarbij speelt eveneens mee dat gemeente Peel en Maas een andere dynamiek kent ten opzicht van (groot)stedelijke gebieden zoals Venlo of Roermond. Men kan stellen dat een bedrijf gevestigd buiten een stedelijk gebied vaak juist op zoek is naar een locatie buiten het stedelijk 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 behoefteonderzoek 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 voldoende 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.

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.

ir. 
Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor B.V.