Alternatievenonderzoek bedrijfsverplaatsing René Verboven B.V.

Auteur : Cumela Advies, Nijkerk, dhr. T. Jansen

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Afbakening van het zoekgebied verplaatsing 3
2 Eisen nieuwe locatie 5
3 Alternatieve locaties 7
3.1 Bepalen onderzoeksgebied 7
3.1.1 Concurrentiepositie en bedrijfsvoering 7
3.1.2 Omgevingsfactoren en bestuurlijke wenselijkheid 7
3.1.3 beschikbaarheid van locaties 7
3.1.4 Financiële haalbaarheid 8
3.2 Beoordeling per locatie 8
3.2.1 Bedrijventerreinen 8
3.2.2 Woningen 9
3.2.3 vrijkomende agrarische locaties 9
3.2.4 overige beschikbare locaties 11
4 Afwegingskader en conclusie 13

1 Inleiding

Het cultuurtechnische loonbedrijf René Verboven B.V., is gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Middelstraat 8, 5176NJ De Moer. Door de maatschappelijke behoefte om invulling te geven aan extra woningbouw in de kern van De Moer, is de bedrijfslocatie van dhr. Verboven aangewezen als locatie om woningbouw te realiseren.

Daarnaast is het uitoefenen van het loonbedrijf op deze locatie in strijd met de geldende bestemming. Op de bedrijfslocatie is van toepassing het vigerende bestemmingsplan Beheersverordering "De Moer" van de gemeente Loon op Zand, vastgesteld op 6 juni 2013. De locatie heeft de bestemming wonen. Daarnaast zijn geen dubbelbestemmingen aan de locatie toegekend.

Dhr. Verboven is samen met zijn familie zijn gehele leven woonachtig in De Moer en erkent de behoefte aan woningbouw in het dorp. De Moer betreft een kleine dorpskern waarbij het behouden van enkele basisvoorzieningen zoals de basisschool noodzakelijk is. Om deze basisbehoeften te kunnen blijven behouden moeten ook nieuwe generaties de kans krijgen om te wonen in De Moer.

Naast het maatschappelijk belang heeft dhr. Verboven ook het persoonlijk belang om de toekomst van zijn bedrijf zeker te stellen. Zowel voor zichzelf als voor zijn zonen, welke voornemens zijn om het bedrijf in de toekomst over te nemen.

René Verboven B.V. is in overwegende mate gericht op het uitvoeren van werkzaamheden met of door machines en werktuigen ten behoeve van de aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen, de daarmee samenhangende grondwerken (bovenste grondlaag), het aanleggen, verbeteren of onderhouden van sportvelden en recreatieobjecten, alsmede alle andere grondwerken ten behoeve van beplantingen en groenstroken.

Dhr. Verboven is reeds ruim zes jaar met de gemeente Loon op Zand in gesprek, aangaande de ontwikkeling van zijn huidige bedrijfslocatie. Door concretisering van de woningbouwplannen hebben dhr. Verboven en de gemeente Loon op Zand besproken om (samen) op zoek te gaan naar een geschikte nieuwe bedrijfslocatie voor René Verboven B.V.

René Verboven B.V. is op basis van onderstaande voorwaarden gaan zoeken naar een geschikte locatie in de omgeving van De Moer:

- Binnen 5 kilometer van de locatie aan de Middelstraat 8, 5176 NJ te De Moer;
- Omvang bouwperceel betreft minimaal 7.500 m^2 (excl. landschappelijke inpassing);
- Goed ontsloten;
- Financieel haalbare locatie.

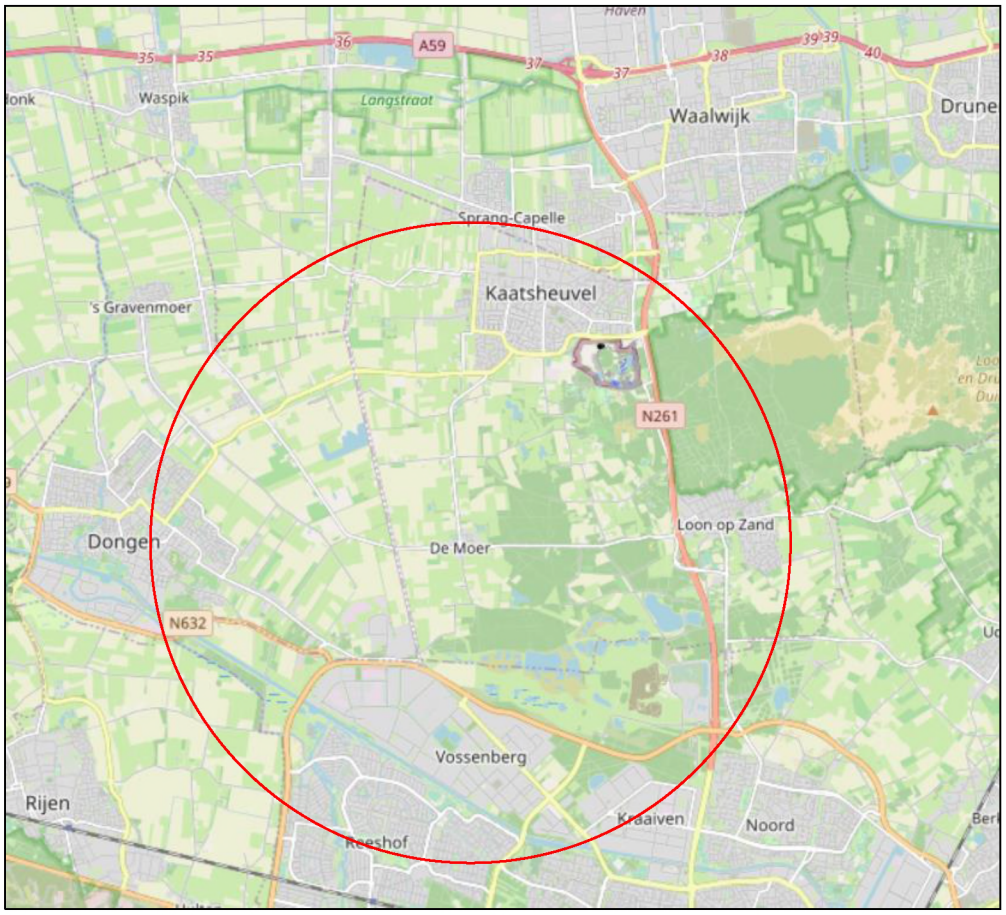
Dhr. Verboven is aangesloten bij de brancheorganisatie Cumela Nederland. Cumelabedrijven zijn geheel of in overwegende mate gericht op het verrichten van gemechaniseerd loonwerk in het landelijk gebied, aan o.a. agrarische bedrijven, overheden en natuurschappen. De cumelabedrijven zijn gespecialiseerd in het uitvoeren van agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werken, natuurbouw, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening, waarbij gebruik wordt gemaakt van (landbouw-)voertuigen, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen (graafmachines / shovels) en transportmaterieel, met inbegrip van een strategische werkvoorraad aan circulaire stromen.

1.1 Afbakening van het zoekgebied verplaatsing

De afbakening van het zoekgebied is in de eerste plaats gebaseerd op de vaste klantenkring. Deze bevindt zich globaal in een straal van 0-5 km rondom de dorpskern van

De Moer. Ook de medewerkers zijn hoofdzakelijk afkomstig binnen een straal van circa 5 kilometer. Hierdoor bestaat het zoekgebied vooral uit omgeving rondom De Moer.

Binnen het zoekgebied is gezocht naar verschillende locaties, zoals bedrijventerreinen, voormalige agrarische locaties en overige locaties.



Afbeelding 1: Zoekgebied alternatieve locatie

Wat betreft het locatieonderzoek is gekozen voor een tijdshorizon van 1 jaar tot aan het beschikbaar komen van de locatie voor start bouw of ingebruikname. Deze horizon komt voort uit de bestuurlijke wens om binnen deze periode duidelijkheid te geven over het al dan niet kunnen verplaatsen van het loonbedrijf t.b.v. woningbouw.

2 Eisen nieuwe locatie

Het doel van het zoeken naar een nieuwe locatie is het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen in relatie tot het verder verduurzamen van het bedrijf alsmede het mogelijk maken van woningbouw in een van de dorpskernen in de gemeente Loon op Zand.

Aan een nieuwe locatie stelt René Verboven B.V. op basis van zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering een aantal eisen, welke hieronder kort uiteen worden gezet.

Moderne bedrijfslocatie, lokaal gelegen in het werkgebied
Cumelabedrijven zijn hoofdzakelijk actief in het buitengebied. Het is derhalve essentieel dat René Verboven B.V. centraal in het werkgebied is gelegen met de bedrijfslocatie. Het bedrijf zorgt voor een groot deel voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van gronden binnen de gemeente. Een belangrijk kenmerk hierbij is, zoals reeds genoemd, de vestigingsplaats van de cumelabedrijven in het buitengebied. Dit typeert deze bedrijfstak, alsmede de concurrentiepositie in de sector.

Oppervlakte
René Verboven B.V. onderzoekt op het bedrijf steeds de mogelijkheden om de impact op de omgeving te minimaliseren en de bedrijfsprocessen optimaal in te richten. Keuzes op het gebied van energie, natuur & milieu, logistiek, geluid en emissies, worden weloverwogen gemaakt.

René Verboven B.V. heeft een terrein van minimaal 7.500 m^2 nodig voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Hiervan wordt maximaal 2.500 m^2 bebouwd.

De ruimte van het bedrijfsterrein wordt hoofdzakelijk gebruikt voor:
- Stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, transportvoertuigen, werktuigen, land- en bosbouwmachines en overige hulpmiddelen;
- Onderhoud en reparatie aan eigen materieel;
- Kantoorvoorzieningen;
- Parkeren
- Ruimte t.b.v. buitenopslag (hoofdzakelijk groen en grond);
- Voldoende ranggeerruimte om veilig te kunnen werken.

Als gevolg van een verdere specialisering van het materieel is het aantal werktuigen dat gebruikt wordt, sterk uitgebreid. Deze machines zijn kostbaar in aanschaf, maar halen betere rendementen in de vaak korte, weersafhankelijke periodes. René Verboven B.V. heeft derhalve relatief veel kostbaar seizoensgebonden materieel.

Inpandige stalling is vereist omdat:
- Materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica;
- Materieel bevat draaiende, onbeschermde (tegen weersinvloeden) onderdelen;
- Divers materieel is zeer ‘gewild’ bij het ‘dievengilde’;
- Diverse machines/ werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar.

Door de specialisatie enerzijds en anderzijds door beperkte groei van personeel van de afgelopen jaren heeft René Verboven B.V. meer werktuigen, machines, hulpstukken en dergelijke dan dat er stallingsruimte beschikbaar is.

Op termijn heeft René Verboven B.V. 2.500 m^2 aan bebouwing nodig. Uitgangspunt hierbij is dat waar mogelijk activiteiten inpandig uitgevoerd worden. De activiteiten die inpandig uitgevoerd worden zijn:

- Kantoor;
- Kantine;
- Werkplaats;
- Wasplaats;
- Stalling machines;
- Opslag onderdelen, banden, etc.;
- Opslag gevoelige en kostbare stoffen.

3 Alternatieve locaties

In dit hoofdstuk zal allereerst de totstandkoming van het zoekgebied worden besproken. Dit deel zal worden afgesloten met het benoemen van de potentiële locaties voor hervestiging. Daarna zullen de beperkingen die een rol spelen bij de beoordeling van de locaties worden benoemd. Tenslotte volgen de onderzochte locaties en hun beoordeling.

3.1 Bepalen onderzoeksgebied

3.1.1 Concurrentiepositie en bedrijfsvoering

Het meest bepalend voor het zoekgebied is de regionale spreiding van loonbedrijven c.q. concurrenten. Bij loonbedrijven is sprake van een lokaal gebonden markt. Hierbij is geen sprake van gewone vrije marktwerking. De loonbedrijven hebben een vast afzetgebied met vaste klanten. Met deze klanten worden waardevolle relaties opgebouwd. Loonbedrijven zijn sterk afhankelijk van elkaar. De loonbedrijven bedienen in principe opdrachtgevers in de directe omgeving, waarbij concurrerende tarieven in rekening worden gebracht.

Wanneer het bedrijf wordt verplaatst buiten het kerngebied van zijn klantenkring, wordt de afstand tot de bestaande klanten te groot. Kosten en opbrengsten raken hierdoor uit balans (o.a. door meer reistijd met alle gevolgen van dien). Ook kan een loonbedrijf zo een directe concurrent voor een ander, reeds aanwezig loonbedrijf, worden.
Door de hoge verplaatsingskosten en de scherpe tarieven die gehanteerd moeten worden kan het de bestaanszekerheid van het bedrijf bedreigen.

Een tweede bepalende factor voor begrenzing van het zoekgebied is de afstand tot de vaste klanten. Bij verplaatsing van het loonbedrijf buiten het kerngebied van de klantenkring neemt de gemiddelde reistijd onevenredig toe.

Nabijheid ten opzichte van het kerngebied van de klantenkring is van eminent belang voor de economische basis van het loonbedrijf.

3.1.2 Omgevingsfactoren en bestuurlijke wenselijkheid

René Verboven B.V. heeft een impact op de fysieke leefomgeving. Zowel door de activiteiten die worden uitgevoerd op de bedrijfslocatie alsmede door de impact die het bedrijf heeft door de werkzaamheden in de buitenruimte.

Uitgangspunt bij René Verboven B.V. is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig en verantwoord beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. De beoogde activiteiten mogen geen onevenredige inbreuk maken op omliggende (gevoelige) functies. Een belangrijk onderdeel daarvan is het verplaatsen van de activiteiten uit de dorpskern en het verbeteren van de ontsluiting. Wanneer het loonbedrijf wordt verplaatst naar een nieuwe locatie met een vergelijkbare ontsluiting als de huidige plek is er geen sprake van verbetering.

3.1.3 Beschikbaarheid van locaties

Voor de feitelijke uitvoerbaarheid is het noodzakelijk dat de betreffende locaties beschikbaar zijn. Voor de beschikbaarheid van locaties zijn de volgende partijen geraadpleegd:

1. Gemeente Loon op Zand;
2. Lokale makelaars;
3. Funda;
4. Klanten van René Verboven B.V.;
5. Cumela (brancheverenigingen).

Op basis van bovenstaande gegevens zijn enkele locaties naar voren gekomen welke onderzocht zijn.

3.1.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De beoogde locatie moet financieel haalbaar zijn. Dit wil zeggen dat René Verboven B.V. tot een akkoord moet kunnen komen met de verkoper.

Een relatief klein onderdeel van de bedrijfskosten van cumelabedrijven zijn de huisvestingskosten. Op een gemiddeld bedrijf bedragen deze inclusief rentekosten vier procent van de brutomarge. In geld uitgedrukt betekent dit dat een bedrijf met een omzet van 1,0 miljoen euro ongeveer € 40.000, - per jaar kwijt is aan huisvestingskosten. Dit zijn de kosten voor afschrijvingen, eventuele huur, energie, onderhoud en rente. Opvallend is dat deze bedragen nauwelijks verschillen tussen de bedrijfstypen (cultuurtechnisch, grondverzet en agrarisch loonwerk) die worden onderscheiden in Cumela Kompas Analyse[1].

Om de mogelijke locaties goed te kunnen beoordelen dient duidelijkheid te worden gegeven over de financiële mogelijkheden voor verplaatsing van het loonbedrijf.
De meeste loonbedrijven zijn ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf en geleidelijk doorontwikkeld in omvang. Landelijk is ca. 90%-95% van de loonbedrijven gevestigd in het buitengebied. Gezien de gehanteerde prijzen, de kleine marges in de sector en de van oudsher lage huisvestingskosten is de financiële ruimte voor investeringen in een perceel bouwgrond beperkt. Dit geldt ook voor René Verboven B.V.

3.2 Beoordeling per locatie

Bij de beoordeling van locaties is naar vier verschillende mogelijkheden gekeken. In eerste instantie is gekeken naar de mogelijkheid van verplaatsing van René Verboven B.V. naar een bedrijventerrein. Als tweede mogelijkheid is gekeken om een woonlocatie om te zetten naar een bedrijfslocatie. In de derde plaats is gekeken naar de mogelijkheid om het bedrijf te verplaatsen naar een vrijkomend agrarisch of tuinbouwbedrijf. Tenslotte is gekeken naar overige beschikbare locaties. Om te kunnen beoordelen of de locaties geschikt zijn is, zoals toegelicht een tijdshorizon van 1 jaar gehanteerd. In de beoordeling van de locaties is dit uitgangspunt meegewogen.

3.2.1 BEDRIJVENTERREINEN

Initiatiefnemer heeft een bedrijfslocatie met een oppervlakte van 7.500 m^2 nodig. Dergelijke oppervlaktes zijn op industrieterreinen zeer beperkt beschikbaar. Enkel regionale bedrijventerreinen zijn gericht op bedrijfslocatie groter dan 5.000 m^2. Binnen vijf kilometer zijn drie regionale industrieterreinen gelegen namelijk:

- Bedrijventerrein Loven
- Bedrijventerrein Kraaiven
- Bedrijventerrein Vossenberg

Op al deze locaties zijn geen percelen te koop. Ook op andere bedrijventerreinen in de gemeente (zoals op Kets West) zijn geen percelen te koop.

Uitgaande van gemiddelde bedragen voor de aanschaf van industriegrond van circa € 165,- /m^2 voor de regio zal een investering voor enkel de benodigde oppervlakte (7.500 m^2) circa €1.230.000,- bedragen. Daar komen de kosten voor inrichting van gebouwen, verharding, bewaking e.d. van grofweg €850.000, - bij (globale indicatie). Genoemde investering is in

[1] Cumela Kompas is het benchmarkproduct van Cumela. Het biedt ondernemers de mogelijkheid om kosteloos inzicht te verkrijgen in hun bedrijfseconomische prestaties en deze te vergelijken met branchegenoten. Jaarlijks leveren ruim 400 bedrijven de jaarrekening aan voor de kengetallenvergelijking Cumela Kompas Analyse. Hiermee krijgen de ondernemers beter inzicht in de arbeids- en machinebenutting op hun bedrijven en de mogelijkheden die er zijn om die te verbeteren.

relatie tot de omzet van het bedrijf i.c. bedrijfseconomisch/ financieel niet haalbaar. De productiewaarde van industriegrond verhoudt zich niet tot het rendement voor René Verboven B.V. De exploitatie-/huisvestingskosten zullen exceptioneel toenemen ten opzichte van de huidige kosten en dienaangaande leiden tot een onverantwoorde investering.

3.2.2 WONINGEN

In de omgeving van het werkgebied zijn verschillende woningen te koop. Een hard uitgangspunt is echter dat de woning solitair moet zijn gelegen om te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot milieu, geluid etc.
Verder moet de woning zijn gelegen op een plek die goed ontsloten is.

In de omgeving zijn geen woningen te koop die voldoen aan de eisen. Dit staat nog los van de vraag of de woningen wel of niet betaalbaar zijn en of de woningen op een perceel staan welke voldoende groot is.

3.2.3 VRIJKOMENDE AGRARISCHE LOCATIES

In het buitengebied en in de kernrandzones van de gemeente Loon op Zand is gekeken of er potentiële locaties zijn om te herontwikkelen tot een gewenste bedrijfslocatie voor René Verboven B.V.

Er is slechts een beperkt aanbod van potentiële locaties.

Er heeft een verkenning plaatsgevonden bij drie locaties te weten:

1. Zijstraat 1, 5176 NG De Moer
2. Middelstraat 54A, 5176 NK De Moer
3. Kasteellaan 19, 5175 BC Loon op Zand

3.2.3.1 Zijstraat 1, 5176 NG De Moer

De locatie aan de Zijstraat te De Moer is onderzocht voor de vestiging van het cultuurtechnische loonbedrijf. Deze locatie bleek niet aan de voorwaarden te voldoen door de aanwezigheid van woningen op zeer korte afstand in relatie tot ontsluitingsmogelijkheden.

Ook was deze locatie voor een zeer korte termijn op de markt. De voormalige agrarisch bedrijfslocatie is niet aangekocht omdat er onvoldoende garanties afgegeven konden worden in relatie tot de haalbaarheid van het initiatief. De combinatie van onzekerheden en de druk op de markt hebben ertoe geleid dat de locatie niet aangekocht is.



Afbeelding 2: Uitsnede ruimtelijke plannen, bestemmingsplan Buitengebied, locatie Zijstraat 1, 5176 NG De Moer

3.2.3.2 Middelstraat 54A, 5176 NK De Moer

In de kern van De Moer (aan de rand), is aan de Middelstraat 54A, 5176 NK te De Moer een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen t.b.v. tuinbouw. Deze bedrijfslocatie heeft een oppervlak van 5.187 m^2 en is beschikbaar voor herontwikkeling.

De locatie is niet geschikt gebleken om de navolgende redenen.
De locatie is qua ontsluiting niet gunstig gelegen ten aanzien van de dorpskern van De Moer. Verder is het oppervlak van de bedrijfslocatie niet afdoende voor de noodzakelijke 7.500 m^2. Tot slot is op zeer korte afstand (binnen 5 meter) een woning van derden gelegen, waardoor het behouden van een acceptabel woon- en leefklimaat voor omwonenden niet mogelijk is.

Uit de structuurvisie Loon op Zand 2030 1e herziening staat over De Moer:

- Hinder veroorzakende bedrijvigheid en bijbehorende transportbewegingen weren uit het dorp. Er is wel ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in de linten.



Afbeelding 3: Uitsnede ruimtelijke plannen, beheersverordening De Moer, locatie Middelstraat 54A, 5176 NK De Moer.

3.2.3.3 Kasteellaan 19, 5175 BC te Loon op Zand

De locatie aan de Kasteellaan 19, 5175 BC te Loon op Zand is onderzocht voor de aankoop t.b.v. de ontwikkeling van het cultuurtechnische loonbedrijf. De locatie heeft een bouwvlak van circa 6.100 m^2.

Op de locatie is bebouwing aanwezig welke niet geschikt is voor de uitvoering van het loonwerkbedrijf. De gebouwen zouden moeten geamoveerd en vervangen worden door nieuwe bebouwing. De kosten die gemaakt moeten worden voor het slopen van bebouwing en nieuwbouw in combinatie met de aankoop van de locatie maken aankoop van deze locatie financieel onhaalbaar.

Verder is deze locatie nabij de kern van Loon op Zand gelegen, op een plek met landschapswaarden. Deze locatie wordt door de gemeente Loon op Zand derhalve als ongewenst gezien. René Verboven B.V. acht het eveneens niet wenselijk om op termijn opnieuw te moeten verhuizen door verdere uitbreiding van een kern.



3.2.4 OVERIGE BESCHIKBARE LOCATIES

Als gevolg van het niet beschikbaar zijn van locaties, welke qua positionering, beschikbaarheid en financiële haalbaarheid voldoen, is binnen de branchevereniging Cumela gezocht naar mogelijkheden om een opening te vinden in de patstelling naar de zoektocht van een geschikte locatie.

Dhr. Verboven heeft aan Cumela de vraag gesteld om op zoek te gaan naar collega's in de omgeving welke (op termijn) openstaan voor de verkoop van hun locatie. Reden om binnen het netwerk van Cumela te gaan zoeken is omdat onze leden op de bedrijfslocaties primair dezelfde soorten activiteiten uitvoeren.

Binnen het netwerk van Cumela is contact gezocht met dhr. Van Loon. Dhr. Van Loon is samen met zijn broers vennoot van het bedrijf Loonwerk-Transport-Grondverzet en Sloopbedrijf J. van Loon en Zn.

3.2.4.1 Veldstraat 11/13, 5176 NB te De Moer

Loonwerk-Transport-Grondverzet en Sloopbedrijf J. van Loon en Zn. heeft de afgelopen jaren de focus gelegd op de ontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Duiksehoef 12 te Loon op Zand. De ontwikkeling van de locatie op de Veldstraat 13 te De Moer heeft zich gefocust op de realisatie van een bedrijfswoning en een silo t.b.v. de opslag van drijfmest. Dhr. Van Loon is met zijn familie woonachtig op de locatie aan de Veldstraat 11/13 te De Moer. Hij heeft aangegeven mee te willen denken om een oplossing te vinden voor de bedrijfslocatie van dhr. Verboven. Ook is dhr. Van Loon van mening dat de bedrijfsverplaatsing kan helpen om ontwikkeling van woningbouw in het dorp De Moer te bespoedigen.

De herontwikkeling van de Veldstraat 11/13 te De Moer is hierbij het uitgangspunt. Dhr. Van Loon zal zijn bedrijfsactiviteiten op Veldstaat 11/13 te De Moer beëindigen. Partijen zien voldoende mogelijkheden om de gewenste activiteiten van René Verboven B.V. op de locatie aan de Veldstraat 11/13, 5176 NB te De Moer uit te voeren.

Het is voor zowel koper als verkoper op dit moment geen optie om de bestaande bedrijfswoning op de Veldstraat 11/13 te kopen dan wel te verkopen. Reden hiervoor is dat

de woning een dermate grote impact heeft op de prijs van de locatie. Het betreft namelijk een grote landelijke woning welke in goede bouwkundig staat is. Ook wil verkoper de komende jaren nog op de locatie blijven wonen.

Er is onderzoek gedaan naar een mogelijke huur-/koopconstructie, echter blijkt dit een onhaalbare casus te zijn, omdat op dit moment geen financiële ruimte is om de woning te kopen en anderzijds omdat nu de woningwaarde vastgelegd moet worden.

Om de verplaatsing van René Verboven B.V. mogelijk te maken naar de locatie aan de Veldstraat 11/13, teneinde de gewenste woningbouw in de kern van De Moer te kunnen verwezenlijken is afsplitsing van de bedrijfswoning op de Veldstraat 11/13 noodzakelijk.

4 Afwegingskader en conclusie

In onderstaande tabel wordt een schematische weergave gegeven van de mogelijke locaties, welke afgezet worden tegen verschillende aspecten die leidend zijn voor het slagen van de verplaatsing.

Tabel 1: Schematische weergave: Oplossingsrichtingen vs. onderzoeksaspecten

	Bedrijventerrein	Burgerwoningen	Zijstraat 1, 5176 NG De Moer	Middelstraat 54A, 5176 NK De Moer	Kasteellaan 19, 5175 BC te Loon op Zand	Veldstraat 11/13, 5176 NB te De Moer
	1	2	3	4	5	6
Ruimtelijk kader/planologie	+/-	+/-	+/-	--	-	+
Bereikbaarheid/ontsluiting	+/-	-	+	-	++	+
Gevolgen op milieu/omgeving	+/-	-	-	--	+/-	+
Wenselijkheid René Verboven B.V.	+	+/-	+/-	--	+/-	+
Wenselijkheid gemeente Loon op Zand	+/-	-	-	-	-	+
Investeringskosten / financiële haalbaarheid	--	-	+/-	+	-	+
Mogelijkheid tot aankoop*	--	--	+/-	+	+/-	+
Haalbaar?	-	-	-	-	-	+

* Op het moment van onderzoek naar de locatie

Beoordeling i.r.t. huidige vestiging:
+/- = neutraal
- = draagt niet positief bij/ongunstig
- - = onhaalbaar / onwerkbaar
+ = positieve bijdrage / haalbaar
++ = goede mogelijkheden

Conclusie
Deze notitie bevat een analyse van mogelijkheden voor de bedrijfsverplaatsing van René Verboven B.V. De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is noodzakelijk voor de realisatie van woningen in de kern van De Moer.

Voor het realiseren van een succesvolle verplaatsing is er sprake van een afhankelijkheid van een aantal factoren. De verschillende locaties zijn afgewogen op deze factoren. Op basis van het afwegingskader blijkt dat de Veldstraat 11/13 te De Moer de enige beschikbare en betaalbare locatie is, die planologisch inpasbaar is.