Rapportage

Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking

Maasbreeseweg 55 te Helden

pouderoyentonnaer.nl

Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking

Maasbreeseweg 55 te Helden

Rapportnummer: J214998.001.001

Datum: 31 januari 2023

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht B.V.

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

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 Provinciale Omgevingsvisie (provincie Limburg) 9

2.1.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 11

2.2 Gemeentelijk beleid 12

2.2.1 Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (februari 2021) 12

2.2.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen 13

3 Marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) 15

4 Actuele behoefte en beschikbare alternatieven 18

4.1 Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio 18

4.2 Op basis van historische uitgifte 20

4.3 Hard planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied 21

4.4 Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Peel en Maas (Noord-Limburg) 21

4.5 Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen 21

4.6 Algemene ontwikkelingen markt bedrijventerreinen 22

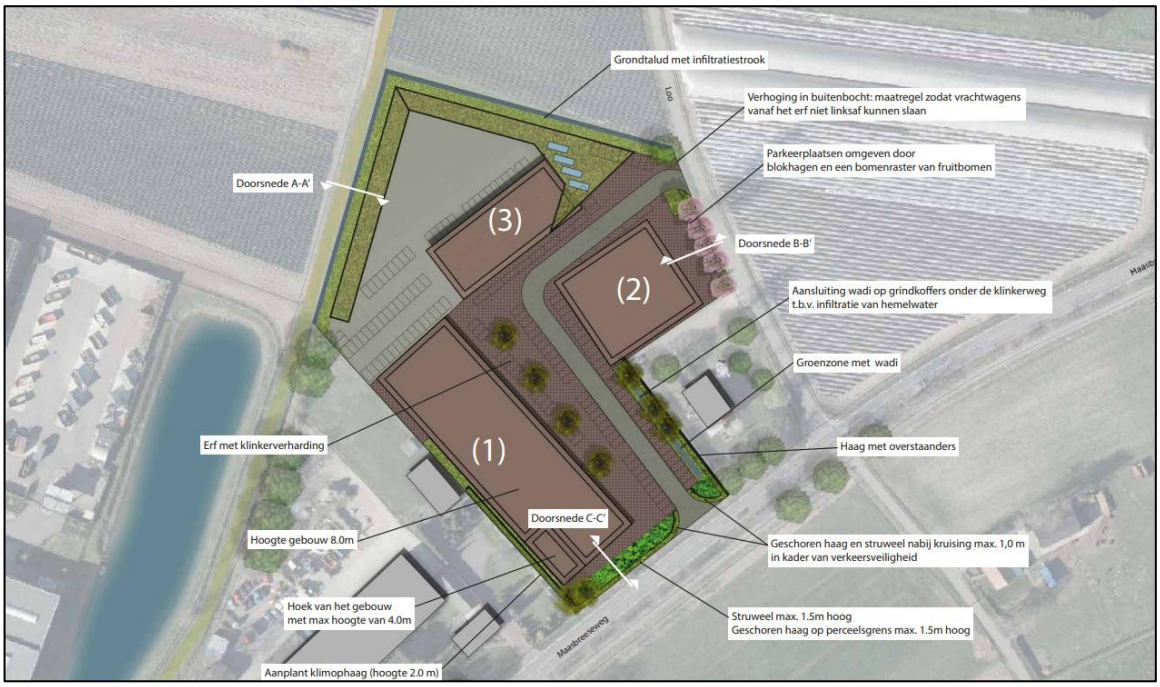
5 Conclusies 23

6 Bijlagen 24

1 Aanleiding

1.1 Algemeen

Vanaf medio 2006 is de [redacted] 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 [redacted]
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	- Maasbreesweg 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 [redacted] 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

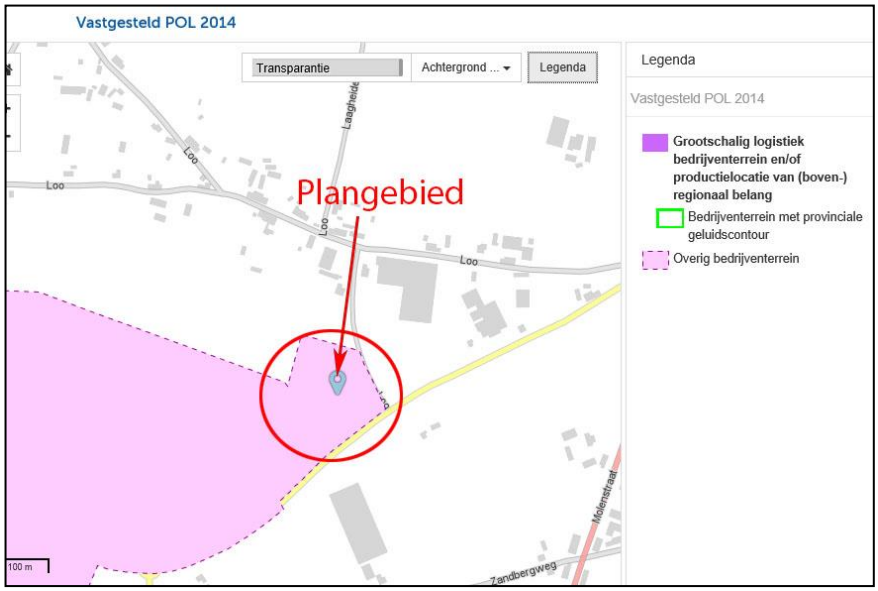
- Naast Klavertje 4 is het planvoornemen ook afgestemd met DCGV (ook actief in de regio). Ook DCGV is akkoord.

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

Vooroverleg nieuw ontwerp-bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden (juli 2021)
Reactie provincie Limburg
Op 16 juli 2021 heeft de provincie Limburg ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan (incl. onderhavig rapport). Daarmee is door de provincie bevestigd dat de inhoud/uitkomsten/conclusies van onderhavig rapport in lijn zijn met het provinciale beleid.

Reactie regio
Ook de regio (regionaal bestuurlijk overleg Economie) heeft ingestemd met het bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken op 7 juli 2021.

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?

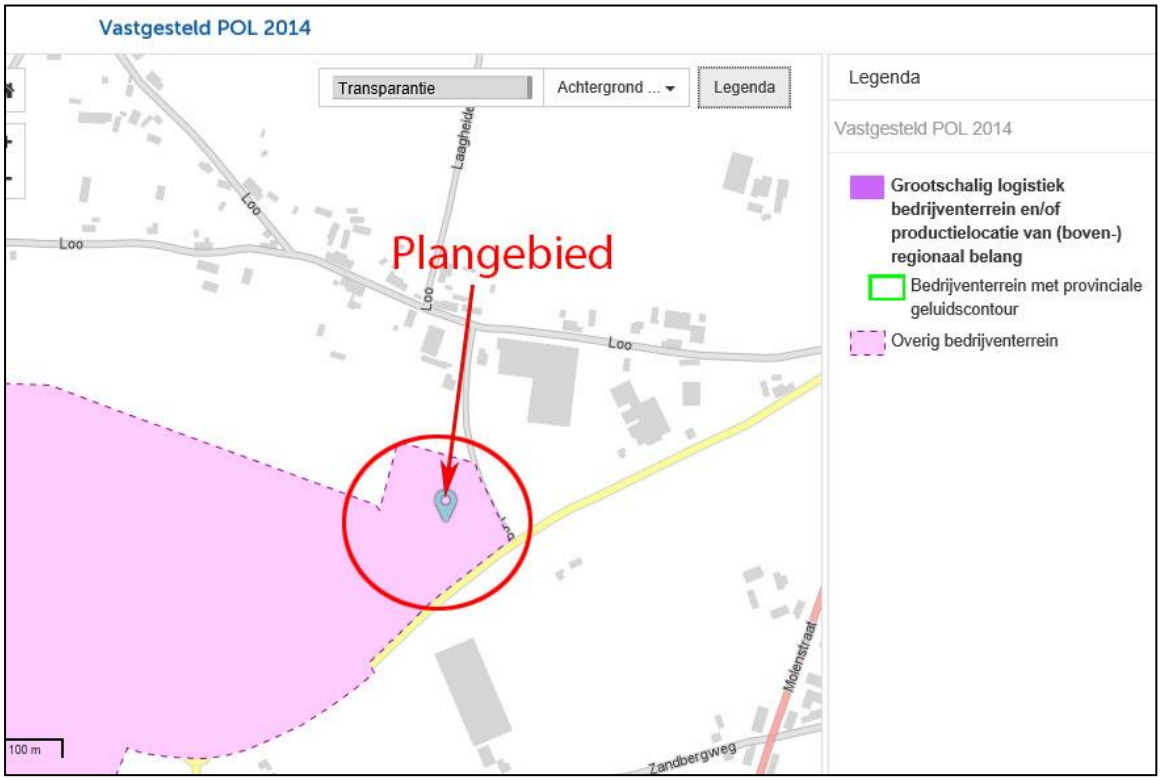
Het antwoord op bovenstaande vraag wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied.
Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk 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 kantorenvisie 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.

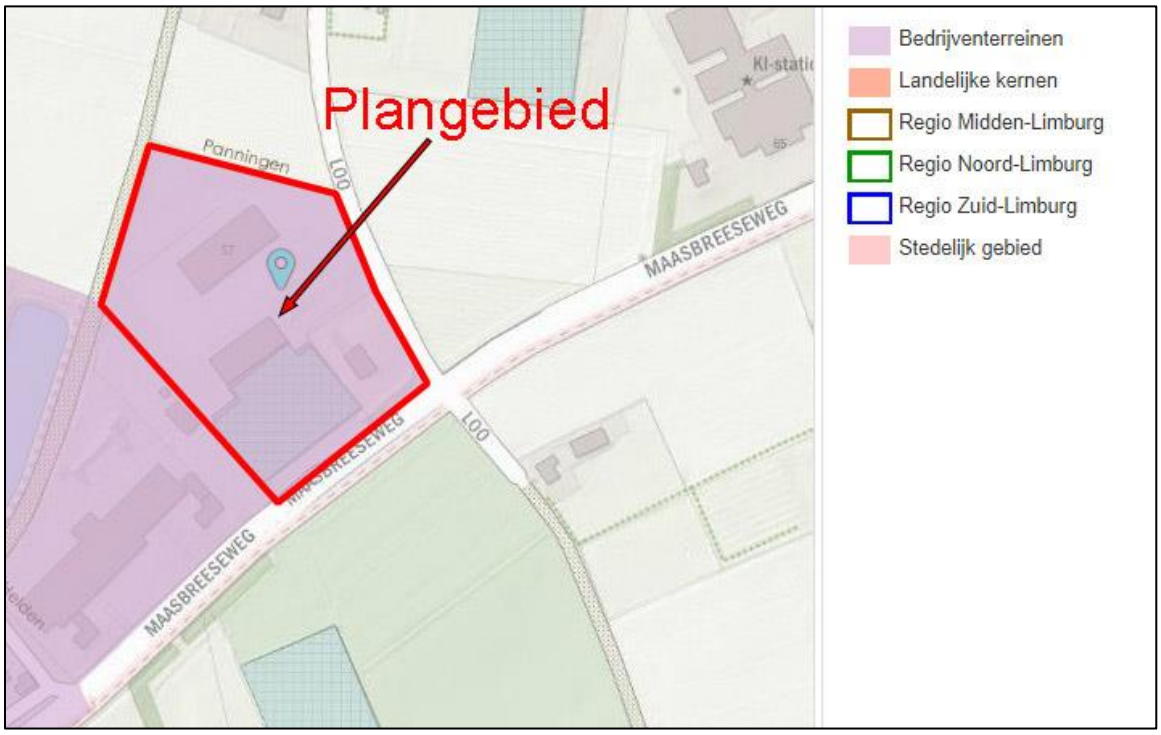
Ambities, opgaven en principes
De regio wil de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van 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.

<u>Toetsing initiatief aan beleid</u>
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 **Provinciale Omgevingsvisie (provincie Limburg)**
Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld (25 oktober 2021 in werking getreden). Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen de zone ‘Bedrijventerrein’ (zie uitsnede hieronder). In het Povi is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

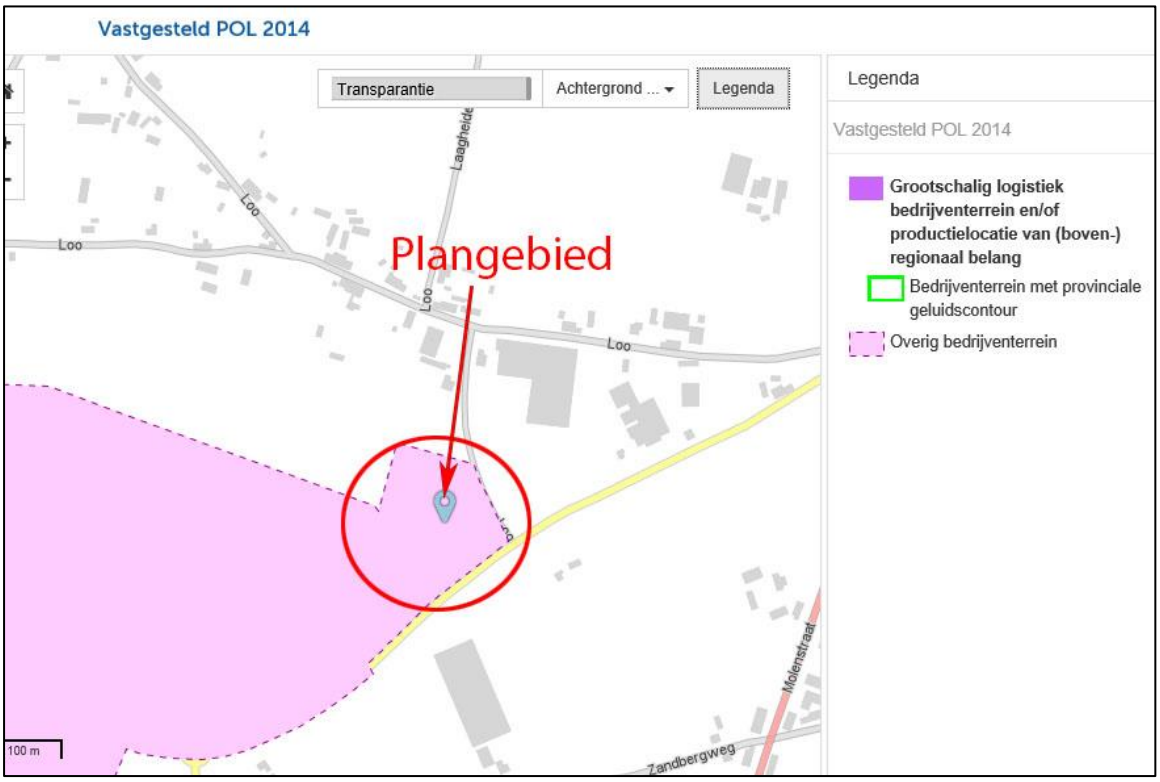
Bedrijventerreinen
De gebieden specifiek ingericht voor grotere bedrijvigheid zijn aangeduid als de zone ‘Bedrijventerreinen’. De provinciale beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, optimale bereikbaarheid en een duurzame inrichting en gebruik. Tevens worden de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking benoemd als leidraad voor ontwikkeling.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Het nieuwe bedrijventerrein komt ter plaatse van de aanduiding ‘Bedrijventerreinen’ en is daarmee volledig conform provinciaal beleid. Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past binnen deze zone Bedrijventerrein aangrenzend aan het buitengebied van Helden. Tevens wordt er voldaan aan de principes zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie Limburg heeft het plangebied in haar voorraadoverzicht ‘Rebis’ opgenomen (Rebis wordt jaarlijks geactualiseerd), zie uitsnede hieronder. Hiermee is er volgens de provincie sprake van bestaand bedrijventerrein en zit het planvoornemen daarmee reeds in de planvoorraad.



Uitsnede kaart ‘Rebis’ met aanduiding plangebied

<u>Overig</u>
Omdat voornoemde locatie na afstemming in de regio in 2008 door de Provincie al was opgenomen in de voorraad bedrijventerreinen, kan gesteld worden dat het plangebied daardoor al is aangemerkt als “te ontwikkelen bedrijventerrein”. Saldering is daarmee niet van toepassing, omdat er – weliswaar op papier – geen nieuw bedrijventerrein wordt toegevoegd. Er wordt nu invulling gegeven aan deze reeds in de (provinciale) registers opgenomen harde planvoorraad. Deze conclusie is recentelijk ook getrokken door regio en Provincie, omdat onderhavig bestemmingsplan tijdens de ontwerpfase ter afstemming (vooroverleg) is voorgelegd aan de regio en provincie in de hiervoor bestemde gremia. Ook hier is door beide instanties geoordeeld dat saldering in dit geval niet van toepassing is, omdat hier al sprake was van “harde planvoorraad”.

2.1.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.
Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermingsgebied. Tevens is de locatie reeds aangeduid als ‘bebouwd’ gebied maakt het plangebied daarmee in de provinciale verordening reeds onderdeel uit van het bedrijventerrein Panningen.

<u>Doorkijk Omgevingsverordening Limburg</u>

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels met de aanduiding 'bedrijventerrein'. Dit past naadloos bij het planvoornemen.

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 (zie bijlage 2). 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.'*

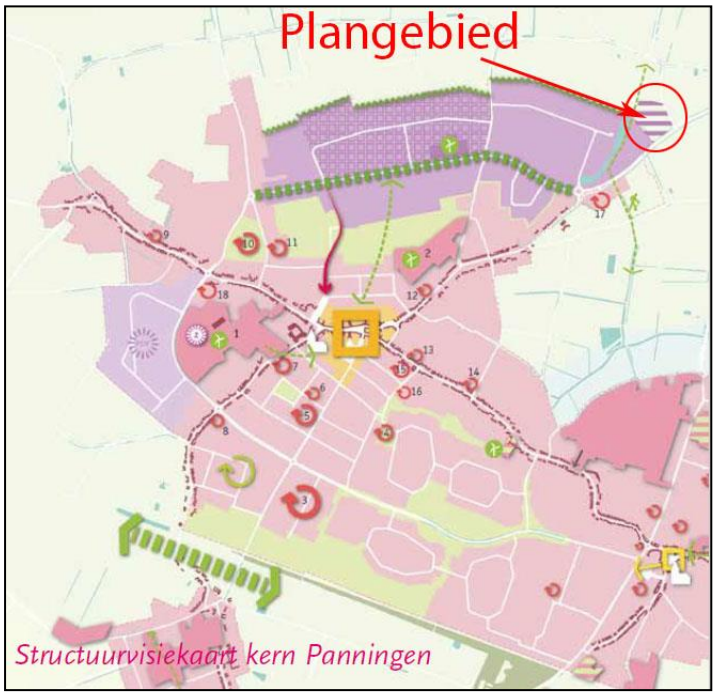
Belangrijk uitgangspunt om te vermelden is dat bij deze notitie het plangebied aan de Maasbreeseweg 55 reeds als bestaand bedrijventerrein is opgenomen als uitgangspunt. Zoals hierboven is geciteerd is er in Peel en Maas op de bedrijventerreinen met name behoefte aan nieuwe kavels voor lokale MKB-bedrijven.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

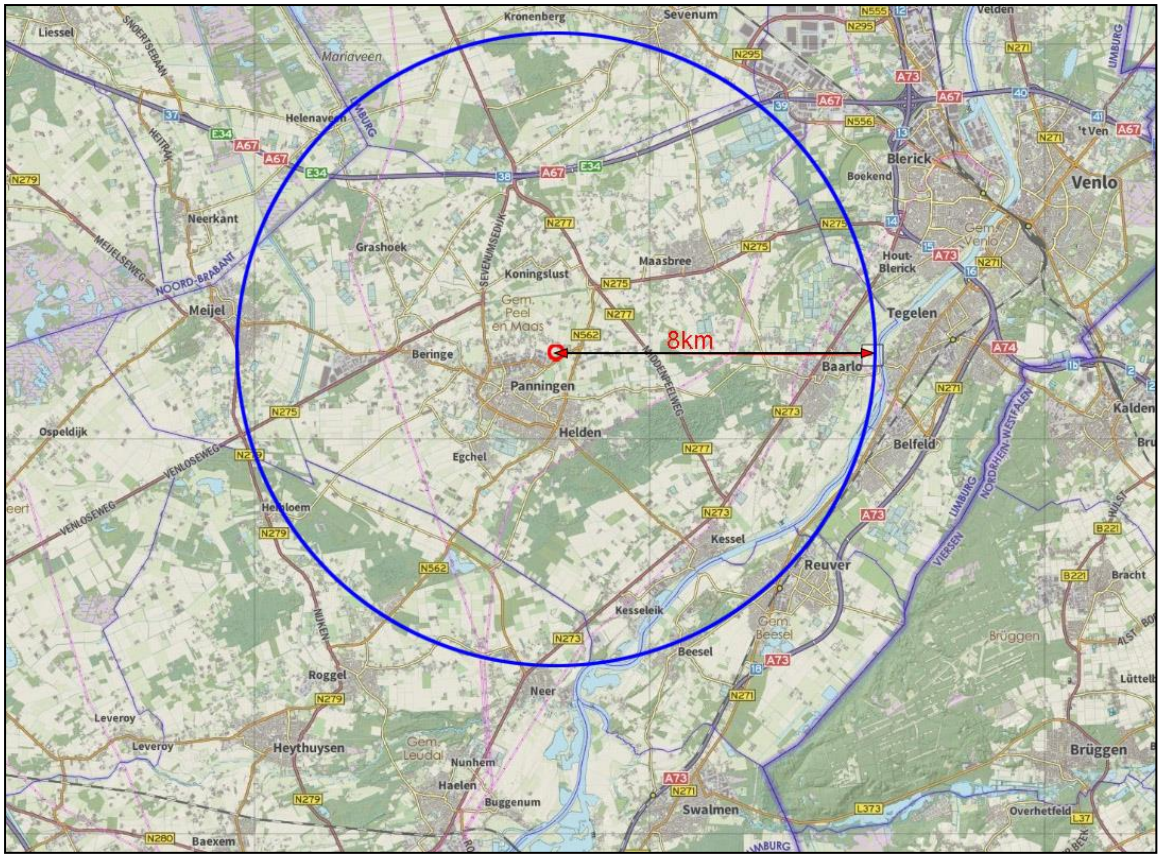
Toepassing beleid
Wanneer dit beleid wordt toegepast op het planvoornemen aan de Maasbreeseweg 55 kan worden gesteld dat het planvoornemen passend is binnen deze structuurvisie.

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 gemeentegrens.
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. 240hectare. 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.

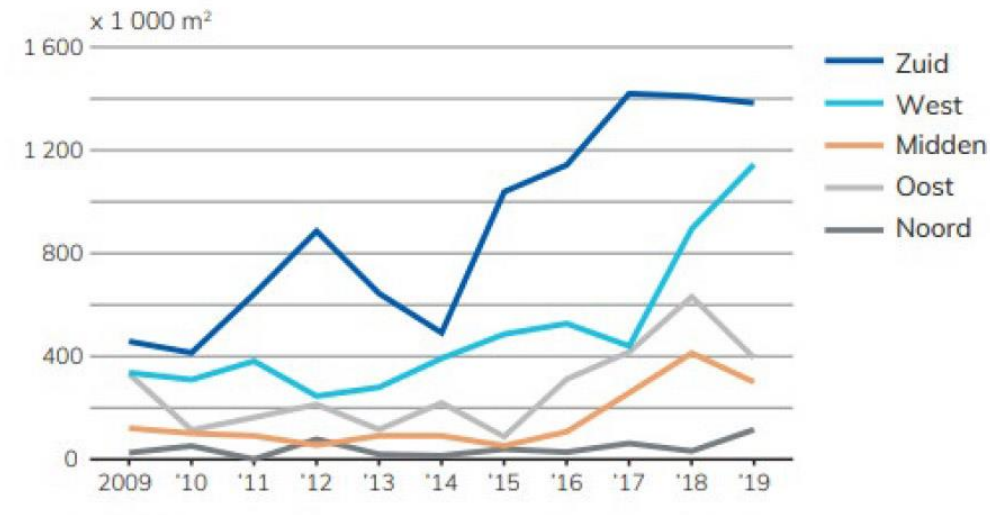
4.1 Vraag naar bedrijventerrein in de marktregio

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**.

Trends en ontwikkelingen

Bedrijfsruimtemarkt: groeimarkt met vele kansen

- Op basis van bureauonderzoek 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.



Bron: NVM Logistiek vastgoed in cijfers, 2020

- De presentatie en uiterlijke verschijningsvorm wordt steeds bepalender voor bedrijven bij het bepalen van hun locatie. Het plangebied van Maasbreeseweg 55 wordt voorzien van landschappelijke maatregelen die ertoe leiden dat het een betere verschijningsvorm heeft.
- De behoefte aan kwaliteit prevaleert boven de behoefte aan kwantiteit in het grootste deel van de sectoren en typen ruimtevragers (de logistiek is een uitzondering). Ook ten aanzien

van gebiedsontwikkelingen zijn grote uitleglocaties minder aan de orde en ligt de focus op het gericht toevoegen van kwaliteit op sterke locaties. De gedeeltelijke vervangingsvraag van het bouwbedrijf dat voorheen op Schrames was gevestigd richting onderhavig plangebied voorziet hierin.
- Een modern bedrijfsgebouw met alle huisvestings-, technische en ICT voorzieningen die hierbij horen zijn van belang voor bedrijven om het verschil te maken. Veel oude(re) en traditionele gebouwen voorzien hier niet in of kunnen niet worden aangepast naar de huidige maatstaven. Het plangebied biedt door middel van herontwikkeling deze mogelijkheden wel en sluit daarmee aan op de moderne marktvraag.

Dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt
- Het aanbodvolume in bedrijfsruimte blijft sinds 2015 dalen (bron: Dynamis: Sprekende cijfers);
- Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland groeit. In 2018 is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dit is een stijging van circa 4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De directe oorzaak is de schaalvergroting van de logistieke sector (bron: Dynamis: Sprekende cijfers);
- De toename in online bestedingen zorgt voor een toenemende vraag naar bedrijfsruimtes. Vooral de vraag naar logistiek vastgoed is groot. De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.
- Circa 11% van alle bedrijven in Nederland is op een bedrijventerrein gevestigd. Het aandeel werkgelegenheid ligt met circa 30% een stuk hoger (Bron: LISA magazine).
- Sinds 2013 is het aandeel bedrijven dat op bedrijventerreinen is gevestigd gedaald van 11,2% naar 10,6%. Wel is het aantal bedrijven op de terreinen gestegen met 11% (ongeveer 17.500 nieuwe bedrijven). Het aandeel banen op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2% (Bron: LISA magazine);
- De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven. Het beoogde initiatief zorgt voor een kwalitatieve verbetering van bedrijventerrein Panningen door de verloederde glastuinbouwlocatie die de entree van het bedrijventerrein vormt te vernieuwen en hierdoor de uitstraling van het gehele bedrijventerrein Panningen te verbeteren.

Regulier-gemengd bedrijventerrein

Het plangebied is een regulier-gemengd bedrijventerrein. De ontwikkeling op de planlocatie richt zich op het regulier-gemengde segment. Regulier-gemengde bedrijventerreinen bieden onder meer ruimte aan het lokaal midden- en kleinbedrijf, kleine tot middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid, en sterk gemeente- tot kerngebonden bedrijven.
In de regio bestaat het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen uit regulier-gemengde terreinen. Er zijn echter terreinen die focussen op zwaardere industrie of logistiek.

Vestigingscriteria regulier-gemengde bedrijven
Voor bedrijven in het regulier-gemengde segment zijn met name de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- Bereikbaarheid: de bereikbaarheid is veelal de belangrijkste locatiefactor voor bedrijven. Een goede autobereikbaarheid is doorslaggevend. Ook is de nabijheid tot de afzetmarkt zeer belangrijk. Een goede ov-bereikbaarheid is een pré.
- Arbeidspotentieel: nabijheid van werknemers. Een verhuizing van een bedrijf naar een andere locatie is daarom veelal niet gewenst.
- Kwaliteit: Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- Rechthoekige kavels: het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. De beoogde uitbreiding voldoet hier in belangrijke mate aan.
- Duurzaamheid: er wordt steeds meer waarde gehecht aan duurzaamheid, door consumenten en bedrijven. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

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 zeer beperkt terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar (zie bijlage).

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 betekend een leegstandspercentage van de totale voorraad bedrijfsvastgoed 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 hetvastgoed.

- 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 nieuwbouwvolume 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 bouwmogelijkheden 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%). Grootschalig aanbod van bedrijfsvastgoed 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 bedrijfsvastgoed)
2. Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (2021)

POUDEROYEN TONNAER

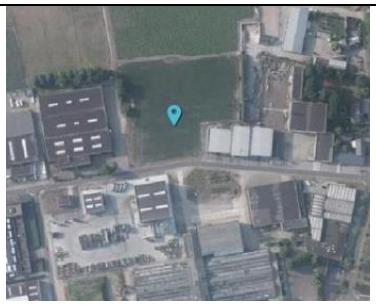
pouderoyentonnaer.nl

Memo

Datum 17 juni 2021 (update 25 mei 2022)
Documentnummer R217528.001/JJA
Relatie Hay Dorssers beheer BV, [redacted]
Onderwerp Marktinventarisatie transacties, aanbod en vraag bouwgrond industrie Helden + 10 km

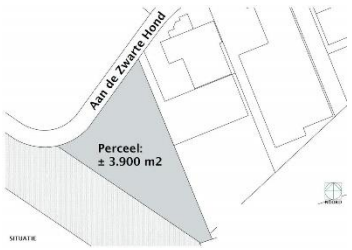
Transacties bouwgrond industrie straal van 10 km vanaf 2019 (bron: Realworks en NVM uitwisseling):

		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 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.	2 km
6		Peelstraat 87 5981 PJ Panningen	4.501 m^2 verhard buitenterrein (Specifieke 'vorm van bedrijf – verhuurbedrijf),	EUR 198.500,- (circa EUR 44,- per m^2).	circa 200 dagen op de markt	3,9 km
7		Industrieterrein Panningen ong. Panningen	13.304 m2 bouwgrond (milieuklasse 1 tot en met 4), verkocht d.d. 22 januari 2021	EUR 1.268.383,- (circa EUR 95,- per m^2).	786 dagen op de markt	1,0 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). De bouwgronden die op voorhand al langere tijd aangeboden werden, worden inmiddels verkocht. 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.

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

		Locatie	omschrijving	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Industrieterrein Panningen	**Inmiddels verkocht**			
2		industrieterrein Geloërveld te Venlo-Belfeld.	Kavels van 3.000 m² - 11.000 m² (milieucategorie 3 en 4),	vraagprijs EUR 95,- per m2 ex btw,	aangemeld d.d. 23-01-2013	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	8,5 km Stedelijk gebied
4		Bedrijventerrein Windhond Tegelen	3.900 m2 (verouderd bestemmingsplan zonder classificering),	**Inmiddels is de verkoop ingetrokken**		9,4 km Overzijde van de Maas
5		Heldenseweg 15 A Neer	6.000 m2 (milieu categorieën 2 tot en met 3.2)	vraagprijs EUR 100,- per m2 ex btw,	Aangemeld 4 oktober 2021	8 km

Aanbod via de 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: Momenteel één kavel beschikbaar die reeds is gereserveerd (1.213 m^2 EUR 85,- per m^2)
- Industrieterrein Panningen: Momenteel twee kavels beschikbaar die reeds zijn gereserveerd (5.434 m^2 en 4.600 m^2 EUR 89,- per m^2)
- Industrieterrein De Schor Maasbree: geen kavels beschikbaar vanuit gemeente

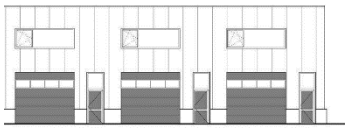
De website 'kavelwinkel' van gemeente Peel en Maas is niet functioneel ten tijde van dit onderzoek. Aangezien in 2021 er al sprake van was dat de gemeente vrijwel geen aanbod had, is het aannemelijk dat dit momenteel nog steeds zo is.

Per juni 2021 was de situatie als volgt:
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 Industrieterrein Panningen en Industrieterrein 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 en Realworks):

		Locatie	omschrijving	Prijs	Looptijd	Afstand
1		Karreweg-Noord 32 Kessel	Bedrijfsunits vanaf ca. 175 m2	**Inmiddels verhuurd**		6,2 km
2		Groesweg 36 Maasbree	Ca. 304 m2 bedrijfsruimte met kantoren + opslag verdieping	**Inmiddels verkocht**		5 km
3		Industrieterrein Panningen 9 D-E-H	Totaal ca. 2.175 m2 bedrijfsruimte verdeeld in units	Diverse prijzen per unit	aangemeld sinds 2 maanden	1,5 km
4		Maasbreeseweg 31 Panningen	Ca. 946 m2 bedrijfsruimte met kantoren	**Inmiddels verhuurd**	aangemeld sinds 14 oktober 2020	1 km
5		Rozenobel 17 - 19 Beringe	Verzamelgebouw met units vanaf 200 m2	**Inmiddels verhuurd**	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	**Inmiddels is ver de verhuur ingetrokken**	Aangemeld sinds 9 mei 2017	5,5 km
8		Industrieterrein Panningen 5981 NK Panningen	12 bedrijfsunits van 120 tot 190 m2	**Inmiddels is ver de verkoop ingetrokken**	Aangemeld sinds 29 november 2020	2 km
9		John F Kennedylaan Panningen	Diverse bedrijfsunits, momenteel enkel nog 2 x 277 m2	**Inmiddels verkocht**		2 km
10		Slootsekuilen 12 Beringe	Ca. 490 m2 kantoren met ca. 645 m2 bedrijfsruimte.	Huurprijs op aanvraag	Aangemeld sinds 25 mei 2020	5,5 km
11		Bong 52 Baarlo	Ca. 675 m2 bedrijfsruimte	Huurprijs op aanvraag	Aangemeld sinds 10 november 2021	6 km

12		Maasbreeseweg 15 Panningen **(niet openbaar aangemeld via Funda in Business)**	Ca. 3.000 m2 bedrijfsruimte	Huurprijs EUR 96.000,- op jaarbasis	Aangemeld sinds 12 februari 2015	1 km
13		Zonneveld 7 Maasbree	Ca. 5.242 m2 bedrijfsruimte met ca. 282 m2 kantoorruimte	Huurprijs EUR 322.000,- op jaarbasis	Aangemeld sinds 23 september 2021	8,5 km
14		Olivier van Noortweg 105 Maasbree	Ca. 19.500 m2 bedrijfsruimte met ca. 550 m2 kantoorruimte	Huurprijs EUR 55,- per m2 per jaar, in delen te huur	Aangemeld sinds 22 april 2022	8,5 km
15		Kieenweg 8-10 Baarlo	Ca. 320 m2 bedrijfsruimte met ca. 36 m2 kantoor	Huurprijs EUR 15.000,- op jaarbasis	Aangemeld sinds 15 september 2021	6,5 km
16		Karreweg Noord 14 Kessel	Ca. 510 m2 bedrijfsruimte	Huurprijs EUR 28.200,- op jaarbasis Verhuurd onder voorbehoud	Aangemeld sinds 10 maart 2022	6,5 km

17		Voltaweg 9 Maasbree	Ca. 555 m2 bedrijfsruimte met ca. 322 m2 kantoorruimte	Huurprijs EUR 51.000,- op jaarbasis	Aangemeld sinds 26 januari 2022	5,5 km
18		Industrieterrein Panningen 24 A1 5981 NK PANNINGEN	12 bedrijfsunits van ca. 120 tot 191 m2. Nog één unit beschikbaar.	Van EUR 142.500,- tot 202.500,- v.o.n.	Aangemeld sinds 2 december 2021	1,5 km
19		Groesweg 47 Maasbree **(niet openbaar aangemeld via Funda in Business)**	Ca. 835 m2 bedrijfsruimte met ca. 365 m2 kantoorruimte	EUR 350.000,- k.k.	Aangemeld sinds 16 december 2015	5,5 km
20		Industrieterrein Panningen 27 5981 NK Panningen **(niet openbaar aangemeld via Funda in Business)**	Ca. 2.250 m2 bedrijfsruimte met ca. 300 m2 kantoorruimte	EUR 995.000,- k.k.	Aangemeld sinds 12 september 2018	1,5 km
21		Industrieterrein Panningen 22 5981 NK Pannignen **(niet openbaar aangemeld via Funda in Business)**	Ca. 5.030 m2 bedrijfsruimte met ca. 735 m2 kantoorruimte	EUR 1.100.000,- k.k.	Aangemeld sinds 28 juni 2013	1,5 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. Meer in de richting van Venlo zijn enkele grote (logistieke) bedrijfsruimten beschikbaar. Ook is te zien dat ten opzichte van het vorige peilmoment (juni 2021) de meeste objecten inmiddels zijn ingevuld, hetgeen erop duidt dat er vraag is naar dergelijk vastgoed.
10 objecten worden actief en openbaar aangeboden. 4 objecten wordt niet openbaar aangeboden maar zijn wel via de uitwisseling van Realworks als beschikbaar te vinden. Het is echter niet met zekerheid te zeggen of deze objecten nog beschikbaar zijn. Op een totaal van circa 250 bedrijven (Bron: Economische setting Peel en Maas) betreft dit aanbod een geringe hoeveelheid (circa 4%). Daarbij moet ook de kanttekening worden geplaatst dat een gedeelte van het aanbod slechts deel onderhevig is aan leegstand dan wel gedeeltelijk is/wordt verkocht.
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.

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 m^2) 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.

[redacted]
Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV

gemeente Peel en Maas

Notitie bedrijventerreinen Peel en Maas









Juni 2020

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **3**
1 Economische setting Peel en Maas **4**
1.1 Algemeen 4
1.2 Economische setting 4
1.3 Werkgelegenheid en vestigingen 4
1.4 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen 5
1.5 Kwaliteitsontwikkeling bedrijventerreinen 6
1.6 Kaderstelling ruimte en economie 6
2 Bedrijventerreinen **7**
2.1 Algemeen 7
2.2 Analyse bedrijventerreinen 8
2.3 Bedrijvenpark Kennedylaan Panningen 11
2.4 Bedrijven- / industrieterrein Panningen 13
2.5 Industrieterrein De Wielen Meijel 16
2.6 Bedrijventerrein De Schor Maasbree 18
2.7 Bedrijventerrein De Kieën Baarlo 20
2.8 Bedrijventerrein De Kruisberg Kessel 22
2.9 Industrieterrein Beringe 24
2.10 Samenvattende analyse bedrijventerreinen 27
3 Conclusies en aanbevelingen **29**
3.1 Algemene conclusie 29
3.2 Aanbevelingen 32
3.3 Financiën 32
3.4 Vervolgproces 33

Managementsamenvatting

Vooraf
De voorliggende notitie is geschreven zonder rekening te houden met de mogelijke economische gevolgen die de maatregelen rondom het COVID-19 virus met zich meenemen. Vooralsnog lijken deze gevolgen te overzien, maar het is nog te vroeg om hier uitspraken over te doen.

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.

1 Economische setting Peel en Maas

1.1 Algemeen

In deze notitie worden de bedrijventerreinen van Peel en Maas tegen het licht gehouden en geven we richting aan dynamisch voorraadbeheer en de regionale POL opgaven. Dit is gedaan in relatie tot de ontwikkelingen in de werkgelegenheid, het vestigingsklimaat en de uitgangspunten zoals beschreven in de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen, het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen en de kaderstelling ruimte en economie (hoofdstuk een).

Vanuit deze basis passeert in hoofdstuk twee ieder afzonderlijk bedrijventerrein de revue en zal aangegeven worden wat de gewenste ontwikkelrichting is. In hoofdstuk drie zal dieper ingegaan worden op de mogelijk te nemen maatregelen en wordt een doorkijk gegeven naar het vervolgproces.

1.2 Economische setting

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 ontwikkeling van en innovatie in de lokale en regionale economie, onder andere door het creëren van een duurzaam ondernemersklimaat.

De gemeente wil bedrijvigheid heel sterk binden aan de eigen bewoners. Deze kernkwaliteit werd al in de Perspectievennota (2008) beschreven: “Peel en Maas is een bepalende economische speler, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente”. We willen ruimte geven aan (de ontwikkeling van) onze gevarieerde bedrijvigheid, maar moeten ook zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling om de toekomstige concurrentiekracht van de bedrijventerreinen op peil te houden. Daarom zijn sturing vanuit de gemeente en gerichte (kwaliteits-)investeringen nodig. Zo maken we onderscheid tussen lokale en regionale bedrijven, Voor bestaande bedrijven, die investeren in de kwaliteit van hun omgeving of in bedrijven die op het vlak van duurzaamheid ‘iets bijzonders’ willen doen gaan we uit van maatwerk. We zetten niet actief in op het sluiten van kringlopen, maar willen via initiatieven uit de samenleving steeds verder verduurzamen. Voor nieuwe grootschalige en landelijk opererende bedrijvigheid nemen we deel in de ontwikkeling van ‘Klavertje 4’ langs de A67.

We zien dat de houdbaarheid van de bestaande economie onder druk staat en willen bijdragen aan de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie waarin het gaat om coöperatie in plaats van concurrentie en waarin kenniscirculatie uitgangspunt is. Mede in het kader van dynamische voorraadbeheer, de regionale (POL) afspraken en de in aantocht zijnde omgevingsvisie is het daarom van belang om onze bedrijventerreinen goed in beeld te hebben en te weten waar onze opgaven liggen (denk hierbij aan herstructurering, revitalisering, transformatie of juist uitbreiding).

1.3 Werkgelegenheid en vestigingen

De meeste werkgelegenheid kent de gemeente momenteel in de landbouw en de industrie, op gepaste afstand gevolgd door detailhandel en de zorg- en welzijnssector. Het grootste aantal “nieuwvestigers” de afgelopen 10 jaar zat eveneens in deze sectoren. De meeste bedrijven zijn gehuisvest op een van de zeven bedrijventerreinen in Peel en Maas. De bedrijven zorgen samen voor een forse werkgelegenheid. Kwalitatief gezien is er verspreid over de gemeente sprake van een ruime diversiteit aan bedrijventerreinen, waardoor bedrijven die verbonden zijn aan hun kern of de gemeente gemakkelijk een geschikte vestigingslocatie kunnen vinden. De bedrijventerreinen kennen veelal een mix van grote en kleine bedrijven en een mix van lokale en stuwende bedrijven. Op vrijwel alle bedrijventerreinen vinden we (bedrijfs)woningen en op de lokale bedrijventerreinen ook dienstverlenende bedrijvigheid zoals medische functies en bepaalde vormen van detailhandel.

Uit de meest recente Etil-cijfers blijkt dat het aantal vestigingen in 2019 wederom is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, een trend die al vanaf 2014 in gang gezet is. Dit heeft ook zijn weerslag op het aantal nog beschikbare bedrijfsgrond. Het totale aantal vestigingen in 2019 ligt op 3.983 (ten opzichte van 3.870 in 2018), welke in totaal 18.196 arbeidsplaatsen genereren (ten opzichte van 17.252 in 2018).

De stijging van het aantal vestigingen wil overigens niet zeggen dat dit ook een gunstig effect heeft op de werkgelegenheid. Ondanks een stijging in werkgelegenheid vanaf 2018 is de werkgelegenheid over de afgelopen tien jaar namelijk gemiddeld genomen licht afgenomen (109 banen), met name in de financiële sector, horeca en in de informatievoorziening. Overigens is de werkgelegenheid afgelopen jaar met 1,6% gestegen door voornamelijk arbeidsplaatsen in de sectoren zorg en industrie.

Een voorzichtige eerste conclusie is dat een toename van het aantal vestigingen niet leidt tot meer werkgelegenheid. Sterker nog, de werkgelegenheid neemt geleidelijk af. De mogelijke negatieve effecten van de huidige crisis rondom het COVID-19 zijn hierin nog niet meegenomen. In bijlage 1 “Vestigingen en werkgelegenheid Peel en Maas 2019” is het volledige Etil rapport in te zien.

1.4 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 is de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen vastgesteld door de raad. In deze visie staat onder meer ook het algemene beleid ten aanzien van bedrijventerreinen beschreven en wordt tevens ingegaan op mogelijke ontwikkelingen op de afzonderlijke bedrijventerreinen. De belangrijkste uitgangspunten van deze structuurvisie worden in deze notitie nog eens kort aangehaald en vormen daarmee de basis voor de ontwikkeling van onze bedrijventerreinen.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten uit deze structuurvisie zijn:

- Bedrijvigheid vindt plaats op de bedrijventerreinen, met uitzondering van categorie 1 en 2 bedrijven aan huis en bestaande bedrijfsvestigingen buiten de bedrijventerreinen;
- Klavertje vier is een intergemeentelijk regionaal bedrijventerrein. De bestaande en toe te voegen bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en opleidings- en onderzoeksinstellingen en biedt ruimte voor bedrijven met een bouwkavelvraag groter dan 1 hectare;
- De regionale bedrijventerreinen (Panningen en Beringe) zijn gericht op grotere en “zwaardere” bedrijven (vanaf milieucategorie 3). De maximale bedrijfskavel voor nieuwe bedrijven is 10.000 m2. Bij (uitbreiding van) bestaande bedrijven is een grotere kavelgrootte mogelijk als maatwerkoplossing;
- De overige vijf bedrijventerreinen (Maasbree, Kennedylaan Panningen, Baarlo, Meijel en Kessel) zijn lokale bedrijventerreinen en zijn met name gericht op lokale bedrijvigheid, met onderstaande kenmerken:
  → bedrijven die voor een groot deel steunen op lokale werkgelegenheid;
  → bedrijven die van oudsher voorkomen in het dorp en er sterke banden mee hebben;
  → bedrijven die sterk verweven zijn in de lokale bedrijfsnetwerken waarmee het een afhankelijkheidsrelatie heeft (dienstverlenend, toeleverende of afnemende bedrijven);
  → lokale gebondenheid kan ook het gevolg zijn van specifieke lokale omstandigheden, bijvoorbeeld omdat met een bestaand bedrijf een duurzaam concept kan worden gerealiseerd (b.v. warmte uitwisseling tussen een bedrijf en een agrarisch bedrijf);
- Herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen gaat voor de uitbreiding ervan. Concreet voor Peel en Maas zetten we voor industrieterrein Beringe in op transformatie en herstructurering van de kop naar nieuwe functies zoals wonen, recreatie en lichtere bedrijvigheid. Op de rest van dit bedrijventerrein is aandacht nodig voor verbetering van de openbare ruimte en de overgangen naar de bedrijfskavels;
- Herstructurering is tevens nodig voor het oudste gedeelte van industrieterrein Panningen. Tot slot staat bedrijventerrein de Kieën op de rol voor revitalisering;
- 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 nader uitgewerkt zijn in de regiovisie bedrijventerreinen;
- 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. Deze laatste is enkele jaren geleden al planologisch geregeld. Verdere uitwerking van de uitbreiding van industrieterrein Beringe vindt plaats in samenspraak met (o.a.) de provincie en het Development Center Greenport Venlo;
- Op de bedrijventerreinen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

1.5 Kwaliteitsontwikkeling bedrijventerreinen

In de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen wordt ook ingegaan op de kwaliteitsontwikkeling van onze gemengde bedrijventerreinen. Deze terreinen hebben als voordeel dat ze flexibel kunnen inspelen op lokale behoeftes en startende ondernemers. Maar ze hebben ook een keerzijde: de beeldkwaliteit is wisselend en er is vaak geen sprake van een eenduidig profiel en uitstraling. Dit is voor de regionale concurrentiepositie vaak juist een nadeel en een beperkende factor voor nieuwvestiging van bedrijven. Doorgroei van bedrijven op lokale bedrijventerreinen zorgt er tevens voor dat de ruimte voor startende ondernemers beperkter wordt en kan bedrijven “wegdrukken”. Daarom voeren we een gericht beleid ten aanzien van bedrijventerreinen om de kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren en de concurrentiekracht sterk te houden:

- We zorgen voor een stapsgewijze kwaliteitsverbetering van lokale bedrijventerreinen:
  → versterking van de hoofdstructuur van terreinen;
  → goede uitstraling van gebouwen en openbare ruimte;
  → goede inpassing en overgangen van de particuliere terreinen naar de openbare ruimte;
- Bestaande bedrijven zullen bij uitbreiding een lokale kwaliteitsbijdrage dienen te leveren (herstructureringsfonds en het fonds infrastructurele werken).

De gemeente wil verpaupering van leegstaande gebouwen tegengaan. Daarom stimuleren we herontwikkeling. Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarom alleen mogelijk als herontwikkeling van het bestaande niet mogelijk is. Tegelijk is er in ons beleid ruimte voor maatwerk. Maatwerk gaat in ons beeld samen met investeringen in de kwaliteit van de directe omgeving. Of het nu gaat om uitbreiding van huidige bedrijven of om nieuw ruimtebeslag als gevolg van nieuwvestiging.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen hanteert de provincie de strategie van dynamisch voorraadbeheer, uitgewerkt in de regionale visie bedrijventerreinen. Dat houdt in dat nieuwe terreinen alleen mogen worden aangelegd als er elders in de regio voorraad wordt onttrokken. Door meer schaarste te creëren, maken we de omslag van kwantiteit naar kwaliteit.

1.6 Kaderstelling ruimte en economie

In de kaderstelling Ruimte en Economie wordt ingegaan op de belangrijkste waarden die we hebben kunnen ontdekken tijdens onze waardeoriëntatie. Belangrijke waarden voor deze notitie zijn:

- Focus niet langer op kwantiteit en ontwikkelen. Niet meer van hetzelfde, maar juist verscheidenheid mogelijk maken en ruimte creëren voor initiatief;
- Van lineair naar circulair: geen bulk, maar inspelen op lokale diversiteit, gericht op een duurzame ontwikkeling.

Ten aanzien van de gemaakte uitvoeringsafspraken geeft de kaderstelling aan dat we ons focussen op het faciliteren van lokale bedrijven, met name bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving.

Daarnaast zetten we in op herstructurering in plaats van uitbreiding, waarbij kwaliteit leidend is in plaats van kwantiteit.

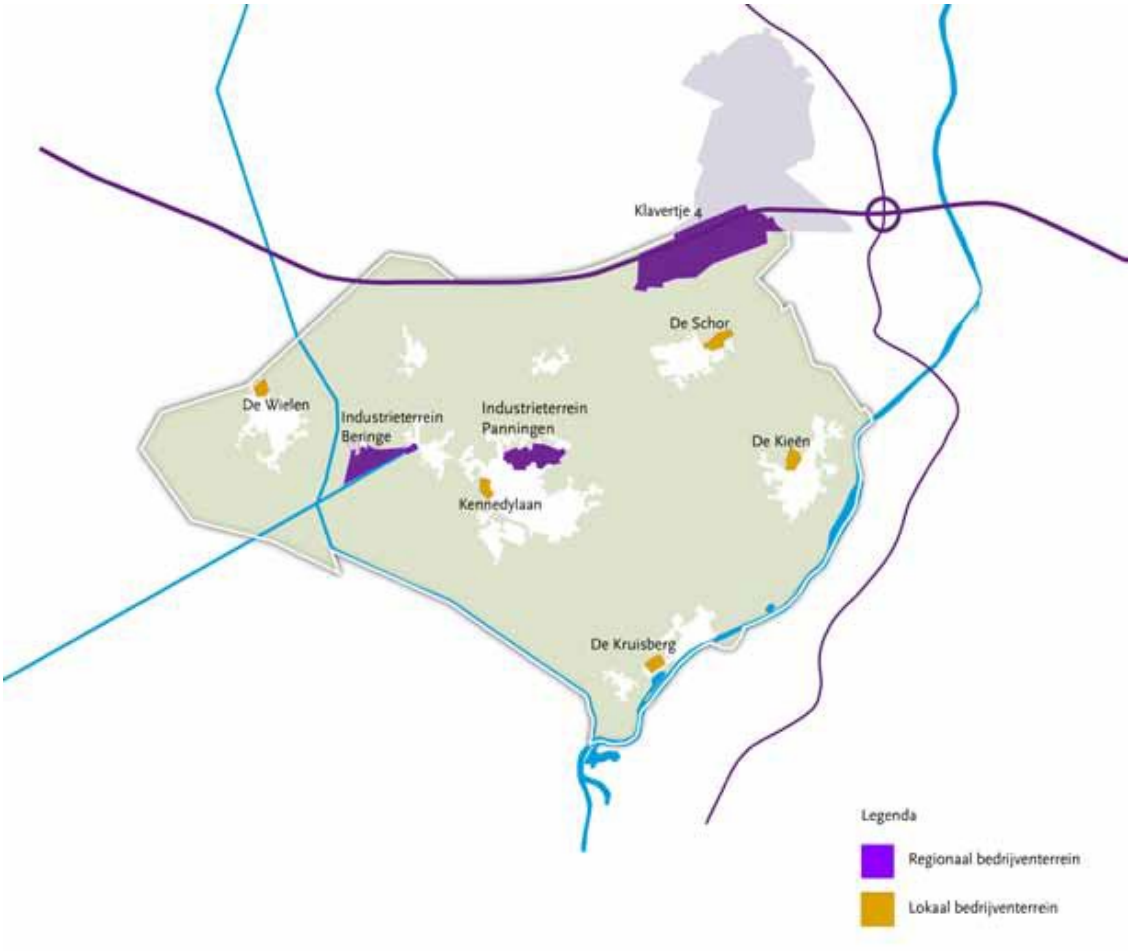
2 Bedrijventerreinen

2.1 Algemeen

Een groot deel van de werkgelegenheid in Peel en Maas is op de bedrijventerreinen te vinden. Het is dus van belang deze locaties in goede conditie te houden, technisch en functioneel. De gemeente Peel en Maas kent zeven bedrijventerrein, die verspreid over de gehele gemeente gesitueerd zijn. Twee van deze bedrijventerreinen hebben een regionale uitstraling (industrieterrein Panningen en industriegebied Beringe). Klavertje vier wordt in deze notitie buiten beschouwing gelaten, aangezien deze locatie regionaal ontwikkeld wordt. Het bedrijvenpark aan de John F. Kennedylaan te Panningen wordt wel meegenomen, omdat dit terrein qua structuur en (regionale) opgaven beter past bij het onderdeel bedrijventerreinen.

De volgende thema's zullen per bedrijventerrein nader beschouwd worden:

1. Algemeen beeld
2. De (eventueel) te nemen herstructureringsmaatregelen (facelift, revitalisering, herprofilering en transformatie) en/of uitbreidingswensen



Onderstaand overzicht geeft de grootte van de diverse terreinen aan, de typering en het kenmerk van het betreffend terrein:

Terrein	Aantal Bedrijven Ca.	Omvang Bruto ha	Uitgeefbaar Netto m2 gemeente	Uitgeefbaar Netto m2 particulier	Typering	Kenmerkend
IT Beringe	80	74	-	7.678	Regionaal	Logistiek, industrieel, gemengd
IT Panningen	50	69	21.956	13.000	Regionaal	Productie
De Schor Maasbree	50	26	3.354	8.000	Lokaal	Gemengd, transport
JF Kennedylaan Panningen	40	17	9.960	-	Lokaal pdv	Hoogwaardig, Dienstverlening
De Kieën Baarlo	30	17	-	4.625	Lokaal	Gemengd
De Wielen Meijel	35	17	6.019	-	Lokaal	Gemengd
Kruisberg Kessel	18	13	-	-	Lokaal	Gemengd
Totaal	249	233	41.289*	33.303		

*De totale uitgeefbare gemeentegrond betreft een momentopname per 1-1-2020. Momenteel staan alle kavels in reservering / optie. Daarnaast is er op enkele terreinen nog particuliere grond beschikbaar van in totaal ca 3 hectare.

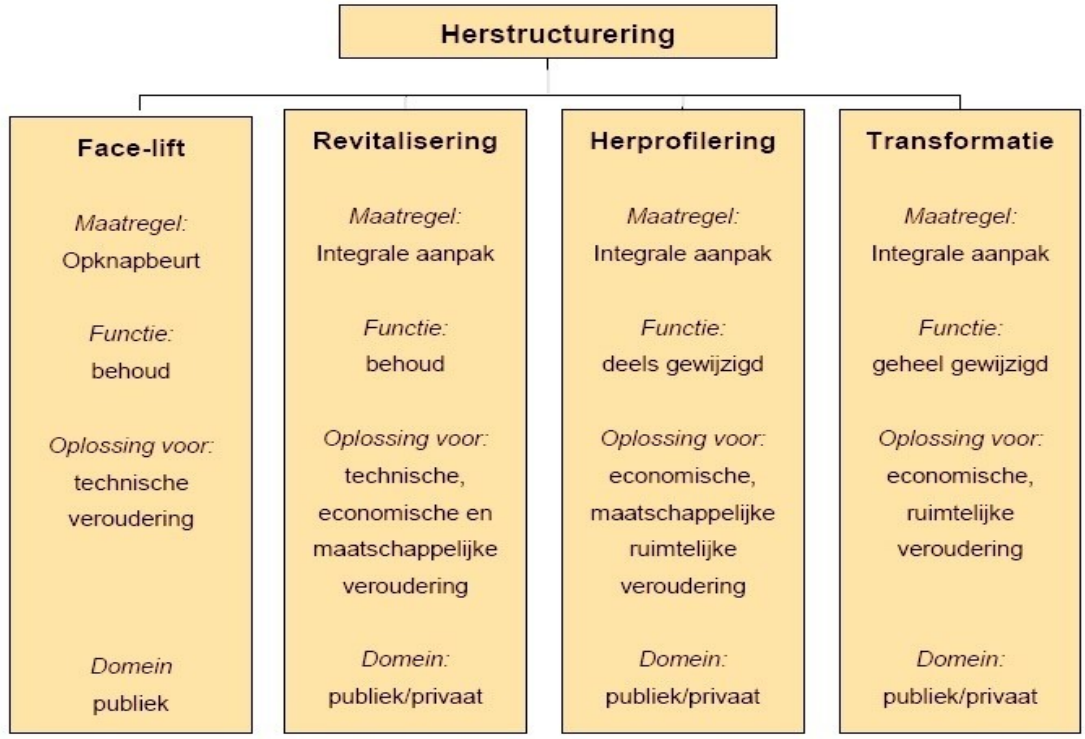
2.2 Analyse bedrijventerreinen

Zoals aangegeven zal bij de analyse eerst gekeken worden naar het algemene beeld van het betreffende bedrijventerrein. Hiervoor zal ook de input uit de volgende documenten worden gebruikt:

- structuurvisie kernen en bedrijventerrein;
- het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen;
- de kaderstelling ruimte en economie.

Bij het algemene beeld zal per bedrijventerrein globaal gekeken worden naar de structuur van het betreffende terrein, hoe de bereikbaarheid van het terrein is, of er nog uitgeefbare kavels ter beschikking zijn, of en hoe parkmanagement georganiseerd is etc. Bij de (eventueel) te nemen herstructureringsmaatregelen kijken we wat er nodig is om het betreffende terrein toekomstbestendig te maken (of te houden). Deze maatregelen worden verduidelijkt via het schema op de volgende pagina.

De gemaakte schetsen per bedrijventerrein dienen enkel ter illustratie en zijn bedoeld om de mogelijkheden per terrein visueel in beeld te brengen.



Facelift
Een opknapbeurt en/of vernieuwing van het betreffende terrein is nodig. Bij een facelift zijn er enkel ingrepen in de openbare ruimte en/of -gebouwen (groenstructuur, bewegwijzering).

Revitalisering
Letterlijk betekent revitalisering “opnieuw tot leven brengen” en is een lichtere vorm van herprofilering, maar zwaarder dan een facelift. Er is een kwaliteitsimpuls nodig om de (regionale) positie van het terrein te behouden en naast een ingreep in de openbare ruimte dient de infrastructuur aangepakt te worden en zijn maatregelen nodig in de private ruimte. Eventueel zelfs nog sloop of bodemsanering.

Herprofilering
Bij deze vorm is bovenop de revitaliseringsmaatregelen ook functieverandering noodzakelijk om het betreffende terrein weer toekomstbestendig te maken. Functieverandering bij deze optie blijft beperkt tot functies in de werklocaties (detail, kantoor, industrie etc.).

Transformatie
De zwaarste vorm van herstructurering. Bovenop die eerder genoemde maatregelen kan bij deze optie het terrein (of een deel hiervan) zelfs een compleet andere functie krijgen (landbouw, wonen, recreatie etc.).

Schematisch ziet herstructurering er als volgt uit:

Mate van herstructurering / Maatregelen	Facelift	Revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie
Ingreep in openbare ruimte/gebouwen	x	x	X	x	x
Ingreep in infrastructuur		x	X	x	x
Ingreep in private ruimte		x	X	x	x
Bodemsanering, sloop opstallen, etc.			X	x	x
Functieverandering (houdt wel werkfunctie)				x	
Functieverandering (echt andere functie)					x

2.3 Bedrijvenpark Kennedylaan Panningen



Algemeen beeld

Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Lokaal gericht bedrijventerrein, met name PDV locaties
Beschikbaar uitgeefbare grond	9.960m^2
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	2015: 0 2016: 1.275 2017: 11.061 2018: 4.872 2019: 1.435 Totaal: 18.643m^2
Bereikbaarheid	Goed
Beeldkwaliteit	Goed, hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in een parkachtige omgeving.
Ondernemersvereniging	Ondernemers Zuid
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	• Hoogwaardige beeldkwaliteit • Geen “eigen” naam

Algemeen
Het bedrijvenpark Kennedylaan is in de jaren 90 aangelegd en kenmerkt zich als een typisch PDV bedrijventerrein. Een lokaal bedrijventerrein bedoeld voor dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel.

Beeldkwaliteit
Het is een modern bedrijventerrein met een goede uitstraling, gelegen aan de rand van de kern. De (infra- en groen)structuur is prima in orde, ook op de private eigendommen. Ook is hier nog ruimte beschikbaar. Er ligt hier dan ook geen herstructureringsopgave.

Vraag en aanbod
Qua uitgeefbare kavels zijn er nog zeer beperkte mogelijkheden om de komende jaren invulling te geven aan nieuwe bedrijvigheid.

Ontwikkelmogelijkheden
In het Ringovenpark direct tegenover dit bedrijventerrein zijn kantoorlocaties voorzien (+/- 10.000m^2). Het is maar de vraag of deze geplande kantoorfuncties nog wenselijk zijn gelet op dynamisch voorraadbeheer en huidige markt. Vanuit de ruimtelijke structuur is het niet wenselijk dit deel in te zetten als mogelijk uitbreidinggebied voor het bedrijventerrein. Er ligt met name potentiele uitbreidingsruimte (ca 53.000 m^2) ten westen van de buitendienst.



Conclusie
Het terrein staat er prima op, hier zijn geen (herstructurerings)maatregelen noodzakelijk. Uitbreiding van dit terrein is mogelijk, waarbij ten westen van het huidige terrein ruimtelijk gezien de beste kansen liggen.

2.4 Bedrijven- / industrieterrein Panningen



Algemeen beeld

Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Regionale functie, licht tot middelzware (technische) bedrijven (milieucategorie 4)
Beschikbaar uitgeefbare grond	21.956m^2, alles in reservering
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	2015: 1.260 2016: 20.201 2017: 33.460 2018: 3.432 2019: 1.230 Totaal: 59.583m^2
Bereikbaarheid	Goed
Beeldkwaliteit	Redelijk tot goed
Ondernemersvereniging	Industriële kring Peel en Maas
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	• Diverse grote, internationale bedrijven gevestigd, zoals Bruynzeel, Parthos, WP Haton, Fancom en Unisign • Industrieel monument biedt kansen

Algemeen
Het bedrijven- / industrieterrein te Panningen kenmerkt zich door de huisvestiging van een (groot) aantal internationale bedrijven die hier gevestigd zijn en heeft zich ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein met accent op de maakindustrie.

Beeldkwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke bedrijventerrein (het westelijke deel) varieert, van gemoderniseerde bebouwing tot leegstaande verouderde panden. De openbare ruimte is sober van opzet. In het nieuwere deel aan de oostkant (fase 1, 2 en 3) is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit, zowel van bebouwing als openbare ruimte.

Vraag en aanbod
Qua uitgeefbare kavels zijn er nog beperkte mogelijkheden om de komende jaren invulling te geven aan nieuwe bedrijvigheid. Recentere uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan de zuidoostkant. Hier is nog ruimte beschikbaar.

Ontwikkelmogelijkheden
De ontwikkelmogelijkheden voor dit terrein zijn vrijwel nihil. Ten noorden van Bakkersland zijn nog onbebouwde percelen. Echter, hier liggen geen gemeentelijke eigendommen, geen infrastructuur en is er een beperkte milieucategorie / segmentering mogelijk . Recentelijk hebben SV Panningen en SV Egchel in een bestuurlijk gesprek aangegeven na te denken over een mogelijke fusie, waarbij de voorkeur daarbij uitgaat naar locatie SV Egchel. Voor Panningen Noord is geen draagvlak bestuurlijk. De huidige locatie van SV Panningen wordt niet geschikt geacht als uitbreidingslocatie.

Facelift ‘oude’ deel van het industrieterrein:



Conclusie
Enkele jaren geleden heeft de gemeente geïnvesteerd om de hoofdstructuur op te waarderen. Dit heeft een positief effect op de algemene beeldkwaliteit van het park. Wenselijk is om deze beeldkwaliteit door te trekken over het overige gedeelte van het park. Temeer omdat dit park relatief dicht bij de kern ligt en een groot aantal internationaal gerenommeerde bedrijven huisvest, hiermee ook een bijbehorende beeldkwaliteit dient te krijgen. Tevens gaat dit verloedering tegen, die als bedreiging om de hoek loert op die delen waar de structuur nog niet is opgewaardeerd.

Door de ouderdom en leegstand van een deel van het oudste deel van Industrieterrein Panningen is hier behoefte aan herstructurering (revitalisering) om de rest van het park op eenzelfde wijze op te waarderen als de recentelijk opgewaardeerde hoofdstructuur. De herinvulling van het SIF-gebouw en directe omgeving kan hier als katalysator dienen. In de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen wordt hier al een aanzet voor gegeven.

2.5 Industrieterrein De Wielen Meijel



Algemeen beeld

Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Lokale ambachtelijke industrie
Beschikbaar uitgeefbare grond	6.019m^2
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	2015: 2.208 2016: 278 2017: 1.858 2018: 3.678 2019: 1.353 Totaal: 9.908m^2
Bereikbaarheid	Goed voor doelgroep
Beeldkwaliteit	Redelijk
Ondernemersvereniging	Ondernemend Meijel
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	• Veel bedrijfswoningen • Vestiging van Bohaco

Algemeen
Bedrijventerrein De Wielen te Meijel kenmerkt zich door de huisvestiging van voornamelijk lokaal ambachtelijke industriebedrijven die een sterke binding met de kern Meijel hebben.

Beeldkwaliteit
Het terrein kent veel bedrijfswoningen, wat de beeldkwaliteit niet ten goede komt. Ook worden de openbare groenstroken her en der gebruikt door de aanwezige bedrijven. Daar waar geen groenstroken zijn lijkt het erop dat de private eigendommen tot aan de straat reiken. Iets wat de ruimtelijke kwaliteit ook niet ten goede komt.

Vraag en aanbod
Qua uitgeefbare kavels zijn er nog beperkte mogelijkheden om de komende jaren invulling te geven aan nieuwe bedrijvigheid.

Ontwikkelmogelijkheden
Potentiele uitbreidingsruimte betreft hier zo'n 15.000 m2.



Conclusie
Een facelift van dit park is zonder meer wenselijk , met name het private gebruik van de groenstroken doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Afhankelijk van de wijze waarop de groenstructuur aangepakt wordt (zeker in het kader van illegaal gebruik van openbare groenstrook), dan is mogelijk revitalisering van toepassing. Bedrijfswoningen laten voor wat het is. Voor de toekomst liggen hier nog uitbreidingsmogelijkheden.

2.6 Bedrijventerrein De Schor Maasbree



Algemeen beeld

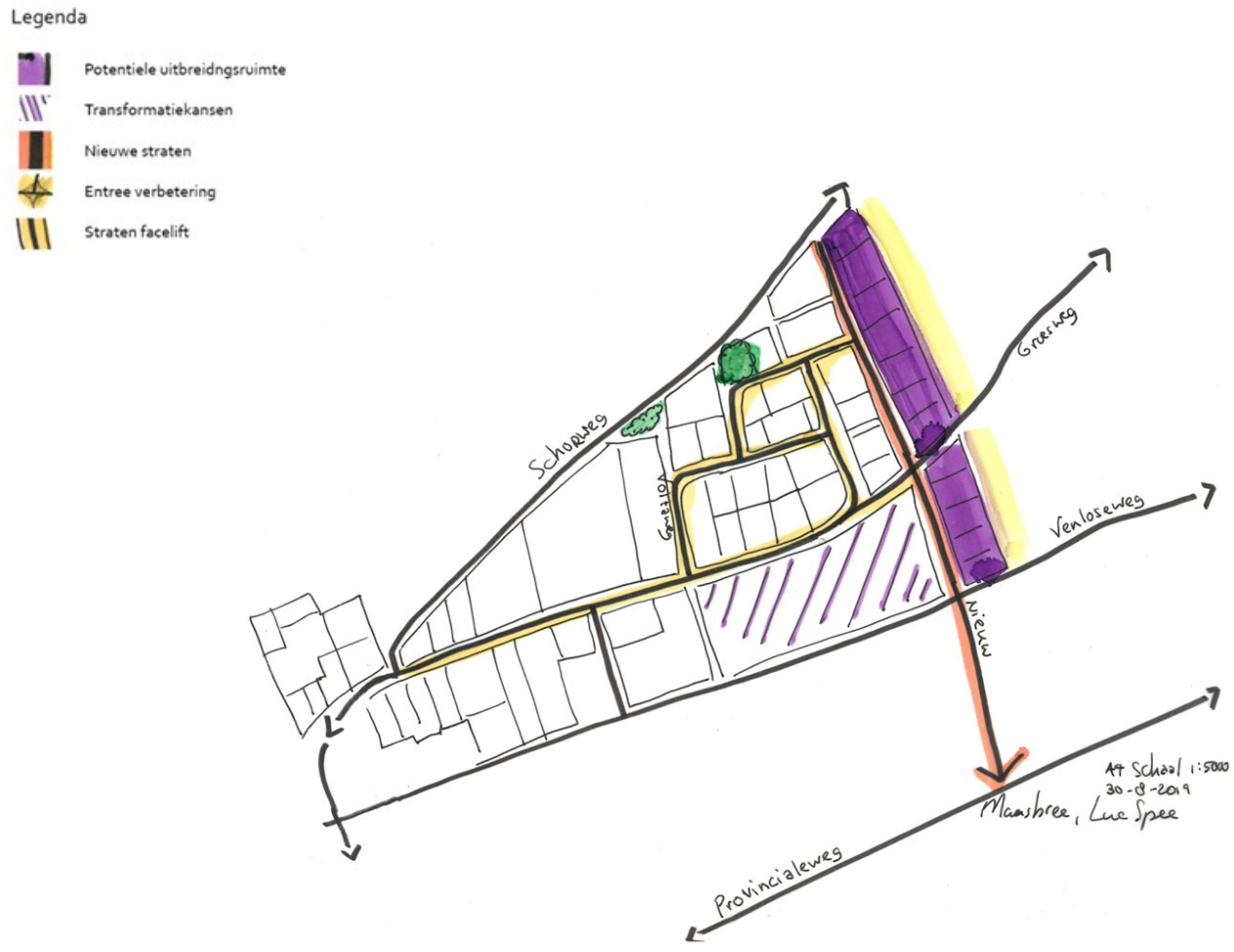
Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Lokale ambachtelijke industrie en een groot transportbedrijf
Beschikbaar uitgeefbare grond	3.354m^2
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	2015: 0 2016: 0 2017: 3.995 2018: 258 2019: 5.750 Totaal: 10.003m^2
Bereikbaarheid	Matig
Beeldkwaliteit	Redelijk tot goed
Ondernemersvereniging	Ondernemersgroep Maasbree - Baarlo
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	• Groot transportbedrijf (Daemen)

Algemeen
Bedrijventerrein De Schor te Maasbree kenmerkt zich door de huisvestiging van voornamelijk lokaal ambachtelijke industriebedrijven en een groot transportbedrijf (Daemen Transport). Een typische inrichting voor een bedrijventerrein, die prima is voor de bijbehorende gebruiksfunctie.

Beeldkwaliteit
De ontsluiting vindt hoofdzakelijk plaats via het dorp en vormt daarmee een issue, voornamelijk ingegeven door de aanwezigheid van Daemen Transport. Dagelijks zijn er veel verkeersbewegingen met vrachtverkeer dat via de Sevenumse weg het bedrijventerrein in- en uitrijdt op weg van en naar de A67 en hiermee door de kern van Maasbree rijdt (en in aanraking komt met schoolgaande jeugd). Tevens is de entree van het bedrijventerrein aan de kant van de Sevenumseweg niet sterk, mede door enkele leegstaande en verwaarloosde panden.

Vraag en aanbod
In het laatste uitbreidingsdeel zijn nog beperkte kavels/mogelijkheden om de komende jaren invulling te geven aan nieuwe bedrijvigheid.

Ontwikkelmogelijkheden
Aan de Noord- en Oostzijde van dit terrein is veel ruimte voor uitbreiding. Er ligt nagenoeg geen overige bebouwing en de gemeentelijke eigendomspositie is hier sterk te noemen met circa 5 hectare eigendom. Ten oosten van het industrieterrein liggen ruimtelijk kansen uit te breiden. Een goede ontsluiting op de Provincialeweg is wel een kwaliteitsslag die gehaald dient te worden om het dorp te ontlasten. Potentiele uitbreidingsruimte: 27.000 m2.



Conclusie
De bereikbaarheid, algemene beeldkwaliteit en (illegaal) parkeren van en op dit bedrijventerrein zijn de grootste uitdagingen voor dit terrein. Hier een duidelijke revitaliseringsopgave voor de gemeente ligt. Uitbreiding van dit terrein ligt zeker binnen de mogelijkheden.

2.7 Bedrijventerrein De Kieën Baarlo



Algemeen beeld

Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Lokale ambachtelijke industrie, incl. transportbedrijf (John Corneth)
Beschikbaar uitgeefbare grond	Enkel nog particuliere grond beschikbaar
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	Geen gronden meer beschikbaar
Bereikbaarheid	Redelijk, nabij Napoleonsbaan
Beeldkwaliteit	Matig
Ondernemersvereniging	Ondernemersgroep Maasbree - Baarlo
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	Geen uitgeefbare grond

Algemeen
Bedrijventerrein De Kieën te Baarlo kenmerkt zich door de huisvestiging van voornamelijk lokaal ambachtelijke industriebedrijven plus een (groot) transportbedrijven (John Corneth bv). Op dit terrein is geen uitgeefbare grond beschikbaar.

Beeldkwaliteit
De algemene beeldkwaliteit (uitstraling en entree) van dit terrein is matig. Tevens leidt de ontsluiting van De Kieen tot overbelasting van de Bong.

Vraag en aanbod
Geen uitgeefbare grond meer voorhanden, op een aantal particuliere kavel na.

Ontwikkelmogelijkheden
Uitbreiding van dit terrein is niet voor de hand liggend. Er is nagenoeg geen vraag / behoefte en ook qua eventuele ontwikkelmogelijkheden zijn er nagenoeg geen opties (geen ruimte).



Conclusie
Voor de toekomstbestendigheid van dit terrein (ook behoud van bedrijven) zou er meer aandacht moeten zijn voor de inrichting en beeldkwaliteit. Een facelift is de minimale opgave, mogelijk zelfs revitalisering waarbij de entrees een upgrade kunnen gebruiken.

2.8 Bedrijventerrein De Kruisberg Kessel



Algemeen beeld

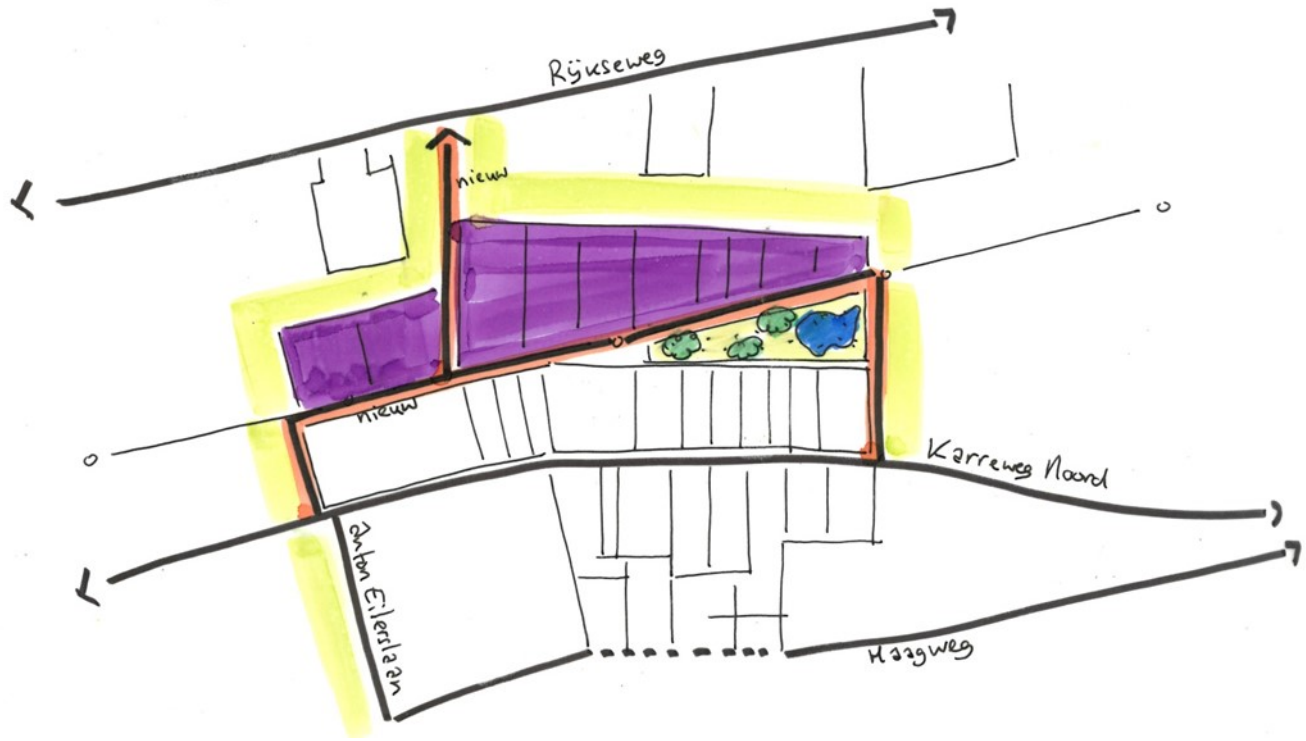
Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Kleinere lokale bedrijven plus Neptunus
Beschikbaar uitgeefbare grond	Geen uitgeefbare grond meer
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	Geen gronden meer beschikbaar
Bereikbaarheid	Gelegen aan de Maasoever, snelle verbinding met Rijksweg
Beeldkwaliteit	Redelijk
Ondernemersvereniging	Ondernemersvereniging ZOKessel
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	• Vestiging van Neptunus en Wicro Plastics • Geen uitgeefbare grond

Algemeen
Bedrijventerrein De Kruisberg te Kessel kenmerkt zich door de huisvesting van Neptunus en is tevens het boegbeeld van dit bedrijventerrein. Daarnaast hebben lokale bedrijven op het gebied van bouw, auto's en verhuur hier een plek gevonden. Op dit terrein is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar.

Beeldkwaliteit
De algemene beeldkwaliteit van dit terrein is redelijk. Het bedrijventerrein mist vooral een duidelijke entree.

Vraag en aanbod
Geen uitgeefbare grond meer voorhanden. Recentelijk is nog een kleine uitbreiding aan de zuidoostkant ten behoeve van het bestaande bedrijf Neptunus gerealiseerd.

Ontwikkelmogelijkheden
Mogelijk ontwikkelgebied is gesitueerd tussen bedrijventerrein en de Napoleonsbaan (potentiele uitbreidingsruimte is circa: 46.000 m2), is echter mede afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de hoogspanningsmasten. De gemeente heeft hier overigens geen eigendomspositie. Hierbij is een directe ontsluiting gewenst op de Rijksweg om een kwaliteitsverbetering te realiseren voor Kessel-Eik ten aanzien van verkeer in het dorp.



Conclusie
Voor de toekomstbestendigheid van dit terrein (ook behoud van bedrijven) zou een facelift wenselijk zijn. Uitbreidingsmogelijkheden liggen ten noorden van het huidige terrein.

.

2.9 Industrieterrein Beringe



Algemeen beeld

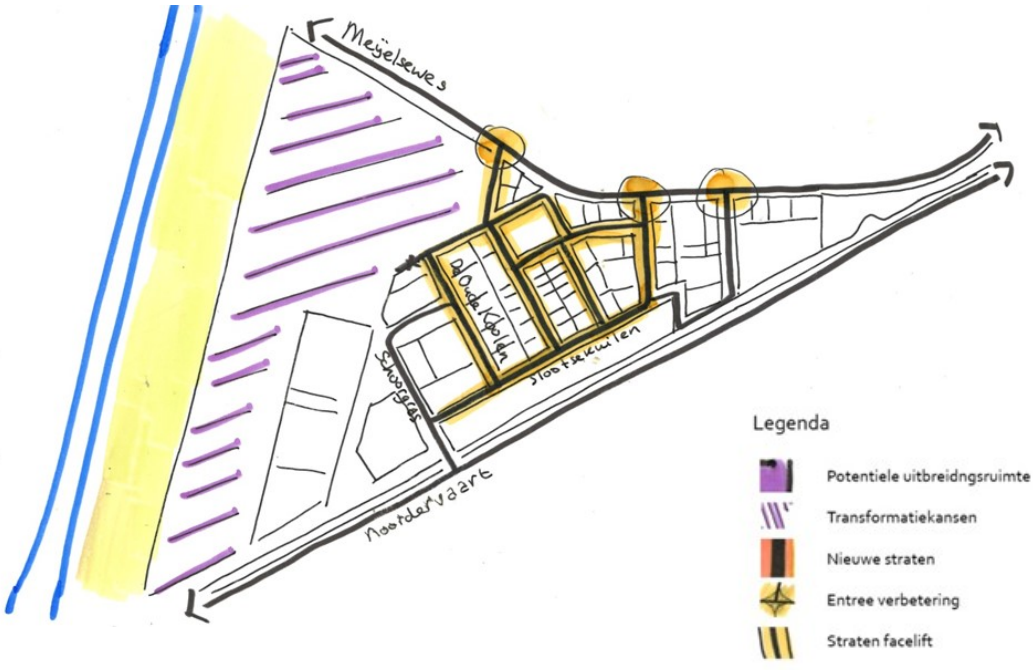
Functie (lokaal / regionaal) en segmentering	Bovenregionaal, middelzware tot zware bedrijven (milieucategorie).
Beschikbaar uitgeefbare grond	Enkel nog particuliere grond beschikbaar
Uitgegeven grond 2015-2019 (m^2)	2015: 0 2016: 0 2017: 1.895 2018 ev: geen gronden meer beschikbaar Totaal: 1.895m^2
Bereikbaarheid	Gelegen aan de Noordervaart
Beeldkwaliteit	Matig tot slecht, tegen verloedering aan
Ondernemersvereniging	Ondernemend Beringe (slapende vereniging)
Andere specifieke kenmerken (toonaangevende bedrijven, criminaliteit, overlast etc.)	Vestiging logistiek centrum DHL

Algemeen
Het industrieterrein vervult een bovenregionale functie en is van oorsprong bestemd voor middelzware tot zware bedrijven. Kenmerkend voor Beringe is de ligging aan de Noordervaart en de beeldbepalende Obelisk op de kop van het bedrijventerrein. Hier liggen tevens een aantal leegstaande industriële bedrijfsgebouwen.

Beeldkwaliteit
Het industrieterrein geeft een zeer wisselend beeld qua ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de aanwezige bedrijfsbebouwing is zeer verschillend. Ook de openbare ruimte is niet consequent ingericht en heeft een sobere opzet. Op een aantal plaatsen zijn bermen door de bedrijven beklinkerd of zijn bermen door geparkeerde vrachtauto's in bezit genomen of beschadigd. Het bedrijventerrein is rommelig, met een aantal braakliggende (veelal particulier) terreinen, veel buitenopslag, een sobere openbare ruimte en een matige presentatie van veel bedrijven en percelen. Op het park zelf lijkt de verloedering toe te slaan, wat ook criminaliteit zal aantrekken (op den duur).

Vraag en aanbod
Op een paar particuliere gronden na, geen uitgeefbare grond meer voorhanden. Wel is hier een uitbreiding van 9 hectare (incl. natuurontwikkeling) ten behoeve van de uitbreiding DHL (westkant van het industrieterrein) voorzien. Dit bedrijf vormt een belangrijk onderdeel van het logistieke werklandschap in de regio Venlo. Elders op het bedrijventerrein is er geen ruimte om deze uitbreiding te realiseren. Om die reden is een uitbreiding ten westen van het huidige industrieterrein, grenzend aan de huidige locatie van DHL voorzien. De daadwerkelijke realisatie hiervan is twijfelachtig momenteel.

Ontwikkelmogelijkheden
Op dit terrein is uitbreiding van DHL voorzien (9 hectare). De beoogde uitbreiding van 6 hectare op de gronden van Van der Linden Poultry lijken door de vernieuwing van de (kippen)stallen niet meer oppertuun. De uitbreidingsplannen van DHL zijn wel nog actueel.
De algemene (beeld)kwaliteit van dit industrieterrein is dermate ondermaats, dat uitbreiding is niet het meest wenselijke is en dat eerst ingestoken dient te worden op revitalisering/herprofilering. Een eerste aanzet hiertoe is gemaakt en de verwachting is dat er na de zomer gestart wordt met de eerste opwaarderingen op het park (fase 1 is opwaardering infrastructuur op een aantal gedeelten op het park).



Hieronder een algemeen concept ter illustratie wat mogelijkheden zijn ter verfraaiing van het openbaar ruimtebeeld van industrieterreinen. Dit is een voorbeeld met vergroening, op deze plekken zijn ook andere invullingen mogelijk passend bij een gebied. Hierbij kan gedacht worden aan kunst, robuuste materiaalgebruik, extra parkeren, verblijfsplekken en waterberging. Dit voorbeeld ligt in Beringe.



Conclusie
Industrieterrein Beringe kent de grootste uitdaging van alle bedrijventerreinen in Peel en Maas. De algemene beeldkwaliteit van dit terrein is dermate ondermaats, dat hier sprake is van zware revitalisering en mogelijk zelfs herprofilering / transformatie (kop van het terrein), waarin tevens het illegale (vrachtwagen)parkeren in dient te worden meegenomen . In de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen is hier al een aanzet toe gegeven.

2.10 Samenvattende analyse bedrijventerreinen

Op basis van bovenstaande analyse kan samenvattend het volgende worden gesteld:

Fysiek
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. Industrieterrein Beringe is hierop een uitzondering en kent de grootste uitdaging de komende periode, waarbij tenminste ingezet dient te worden op zware revitalisering en mogelijk zelfs transformatie (kop van het terrein).

Over het algemene leegstandsniveau is momenteel geen uitspraak te doen. Vaak is van buitenaf niet te zien of een bedrijfspand / loods leeg staat of (voor een beperkt deel) gebruikt wordt (de zogenaamde verbogen vierkante meters). Daarbij is de vraag in hoeverre de gemeente kan sturen op leegstand, aangezien het hier particulier bezit betreft en de ondernemer in kwestie daarmee dus aan zet is (mogelijke verkoop bedrijf / bedrijfsgrond). Voor mogelijke uitbreidingswensen is het gelet op een aantal kaderstellende documenten en (regionale) afspraken van belang inzicht te krijgen hierin, ondanks dat het splitsen van huidige panden als oplossingsrichting nagenoeg niet mogelijk is

Sociaal
Op geen enkel bedrijventerrein is parkmanagement georganiseerd en beschikken de terreinen ook niet meer over het keurmerk veilig ondernemen. Een aantal jaren geleden is hier vanuit de gemeente wel een poging toe ondernomen, maar animo voor parkmanagement was er niet. Dit heeft ook zijn weerslag op de beeldkwaliteit van de terreinen. Via de ondernemersverenigingen kunnen mogelijk wel afspraken worden gemaakt om eventuele fysieke ingrepen geborgd te krijgen.

Vraag en aanbod
Gekeken naar de gronduitgifte over de periode 2015-2019, dan is er in totaal 100.052m^2 grond uitgegeven. Per jaar gezien levert dit het volgende overzicht op:

2015	3.468m^2
2016	21.754m^2
2017	52.269m^2
2018	12.240m^2
2019	10.321m^2

Momenteel is er nog ca 4 hectare uitgeefbare grond beschikbaar. Deze gronden zijn inmiddels grotendeels gereserveerd / in optie genomen door (nieuwe) bedrijven. Tevens is 33.303m^2 in particulier bezit. De gemeente daarmee zelf geen direct uitgeefbare bedrijfsgrond meer in portefeuille.

Afgaande op de gronduitgifte over de laatste vier jaar is er gemiddeld circa 2,4 hectare per jaar uitgegeven (over vijf jaar is dit ca 2 hectare). Hieruit blijkt dat de uitbreidingsruimte in de gemeente nog maar zeer beperkt is en er nog slechts 2 jaar voorzien kan worden in de vraag naar bedrijfsgrond. Aangezien alle gemeentegronden reeds gereserveerd zijn, kan er van uitgegaan worden dat deze periode aanzienlijk korter zal zijn. De particuliere eigendommen zijn niet meegenomen, aangezien de verwachting is dat de kans op verwerving door derden op korte termijn klein is. Ten eerste omdat deze gronden vaak door de eigenaar zelf gebruikt gaan worden op termijn, ten tweede zijn deze gronden vanwege schaarste vaak te duur (grondspeculatie).

Het spreekt voor zich dat bovenstaande een analyse is geschreven naar alle bedrijventerreinen binnen de gemeente. De gronddruk is per terrein wisselend, waarbij momenteel het bedrijventerrein in Maasbree het meest onder druk staat.

Toekomstige ontwikkelmogelijkheden
Uit de analyse per bedrijventerrein blijkt dat er op een aantal terreinen mogelijkheden zijn voor uitbreiding (ook ruimtelijk gezien). In deze eerste opzet blijkt dat er zeker nog zo'n 14 hectare bedrijfsgrond ontwikkeld kan worden (los van de voorziene uitbreiding van DHL op Industrieterrein Beringe). Deze 14 hectare zijn ook hard nodig om de komende jaren het lokale MKB en de maaksector te kunnen faciliteren én om de kwaliteitsslag te maken waarbij ook ruimte geboden kan worden aan bedrijven die gelet op hun aard en omvang beter thuishoren op een van de bedrijventerreinen. Hierdoor gaat kwantiteit (fysieke uitbreiding) zorgen voor kwaliteit (juiste bedrijf op

juiste plek). Hier zal in hoofdstuk drie verder op ingegaan worden (*onderdeel "De behoefte aan ontwikkelruimte voor de komende periode (binnen 5 jaar, middellange termijn (10 jaar) en lange termijn (15-20 jaar)*).

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Algemene conclusie

Uit bovenstaande analyse kunnen twee hoofdconclusies gesteld worden:

1. De algemene staat van de gemeentelijke bedrijventerreinen is redelijk op orde. Tenminste twee terreinen dienen gerevitaliseerd te worden en voor enkele anderen is een facelift wenselijk. Industrieterrein Beringe heeft hierin prioriteit;
2. Het beschikbaar bedrijfsareaal is zeer beperkt en er dient op korte termijn gestart te worden met het uitbreiden van bedrijfsgronden, direct aansluitend op de huidige terreinen.

Om er zorg voor te dragen dat we onze bedrijventerreinen toekomstbestendig houden en maken, dienen bovenstaande conclusies nader verdiept te worden, mede gelet op onze structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen, de kaderstelling Ruimte en Economie en regionale afspraken zoals de regionale visie bedrijventerreinen (POL) en het dynamische voorraadbeheer (zorgvuldig ruimtegebruik). Een wezenlijk uitgangspunt hierbij is dat herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen voor uitbreiding gaat. waarbij kwaliteit leidend is ten opzichte van kwantiteit.

Om op basis van bovenstaande conclusies de toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen te waarborgen worden de volgende zaken nader onderzocht:

1. De aantrekkelijkheid van de huidige bedrijventerreinen voor (potentiele nieuwe) ondernemers;
2. Het huidige leegstandsniveau op de verschillende bedrijventerreinen;
3. Segmentering toekomstige uitbreidingsruimte, welke bedrijvigheid past bij Peel en Maas;
4. Het juiste bedrijf op juiste plek;
5. De behoefte aan ontwikkelruimte voor de komende periode (binnen 5 jaar, middellange termijn (10 jaar) en lange termijn (15-20 jaar)

1. <u>De aantrekkelijkheid van de huidige bedrijventerreinen voor (potentiele nieuwe) ondernemers;</u>

In de analyse in hoofdstuk twee wordt per bedrijventerrein aangegeven of er maatregelen nodig zijn en wat de gewenste (herstructurerings)vorm is. Hiervoor worden de vier hoofdopgaven zoals benoemd in hoofdstuk twee gebruikt.

Face Lift

Het is wenselijk een aantal terreinen een facelift te geven:

- Industrieterrein Panningen
- De Kieën te Baarlo
- De Kruisberg te Kessel
- De Wielen te Meijel (incl. aanpak illegaal gebruik van de groenstroken)

Revitalisering

Voor De Schor te Maasbree ligt er vooral een infrastructurele opgave (ontsluiting), om zodoende het aantal verkeersbewegingen in de kern van Maasbree tegen te gaan. Daarnaast willen we hier een oplossing creëren voor het toenemende parkeren van vrachtwagens en zou de entree van dit bedrijventerrein aangepakt moeten worden.

Herprofilering / transformatie

Industrieterrein Beringe kent de grootste uitdaging van alle bedrijventerreinen, waarbij tenminste ingezet dient te worden op zware revitalisering en mogelijk zelfs transformatie (afhankelijk van de gewenste invulling van de kop van het terrein). Daarnaast kampt dit terrein ook met illegaal parkeren van vrachtwagens en is de algemene beeldkwaliteit ondermaats. Tevens bestaat de indruk dat op dit terrein een aantal gebouwen leeg staan, wat verdere verloedering van het park in de handen werkt.

De beeldkwaliteit en infrastructuur op bedrijvenpark Kennedylaan is op orde, hier ligt vooralsnog geen fysieke opgave.

2. Het huidige leegstandsniveau op de verschillende bedrijventerreinen;

Voordat we nieuwe ontwikkelruimte zoeken is het wenselijk om de leegstand per bedrijventerrein in kaart te brengen. Tevens dient onderzocht te worden wat de reden hiervoor is en welke invloed de gemeente hierop kan uitoefenen. In het kader van dynamisch voorraadbeheer en de regionale afspraken (POL) dienen we te onderzoeken of er geen dan wel onvoldoende vestigingsmogelijkheden op de huidige bedrijventerreinen voorhanden zijn voordat er over uitbreiding van terreinen gesproken kan worden. Daarnaast werkt leegstand criminaliteit in de hand (illegaal gebruik van leegstaande panden) en draagt leegstand bij aan een negatieve beeldkwaliteit van het betreffende terrein.

Het is echter geen sinecure om verbogen vierkante meters te vinden en vergt een onderzoek op adresniveau. Een zeer omvangrijk en tijdrovend proces, waarbij de resultaten nog zeer ongewis zijn. Vooralsnog wordt voorgesteld om via andere kanalen hier de vinger aan de pols te houden (ondernemersgesprekken, handhavingsspoor en klachten van omwonenden / collega bedrijven).

3. Segmentering toekomstige uitbreidingsruimte, welke bedrijvigheid past bij Peel en Maas;

Indien blijkt dat de huidige beschikbare gronden niet toereikend zijn en er geen of onvoldoende inbreidingsmogelijkheden zijn (oplossen leegstand), dan is uitbreiding van nieuwe bedrijfsgronden een optie. Hierbij dient de vraag gesteld te worden voor welk soort bedrijvigheid de gemeente gronden wil ontwikkelen. Voor eigen lokale MKB, nieuwe grootschalige (logistieke) bedrijven of een hele andere sector?

Mede gelet op een (oplopend) tekort van arbeidskrachten is werkgelegenheid niet meer het toverwoord in deze. Met andere woorden: momenteel worden relatief veel arbeidsmigranten gebruikt in landbouw, maakindustrie en logistiek. Toevoegen van nieuwe bedrijvigheid in met name de logistieke sector zal alleen maar leiden tot verdere frustratie op de arbeidsmarkt. Daarbij passen deze ontwikkelingen veel beter bij de ontwikkelingen op Greenport en wordt voorgesteld geen ontwikkelruimte te creëren voor nieuwe logistieke bedrijven. Wel moeten er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor huidige logistieke bedrijven, waarbij wel kritisch gekeken dient te worden of in een voorkomend geval verplaatsing naar Greenport een optie is.

Gelet op de huidige en verwachte toekomstige behoefte doet Peel en Maas er goed aan om haar “eigen” lokale MKB bedrijven te faciliteren door gericht te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande terreinen. Daarnaast moet er ingezet worden hoger opgeleiden aan de gemeente te binden. Juist onze gemeente heeft veel innovatieve en duurzame ondernemers binnen haar gemeentegrenzen. Deze kracht moet uitgebouwd worden en er zou gericht onderzocht moeten worden op welke wijze wij nieuwe innovatieve ondernemers kunnen aantrekken en welke behoefte deze ondernemers hebben. Op deze manier wordt ook ons arbeidspotentieel gespreid en kunnen we hoog opgeleide mensen binden aan onze gemeente / regio. Met andere woorden: we kiezen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.

4. Het juiste bedrijf op juiste plek;

Mede ingegeven door de grootschalige veranderingen in ons buitengebied als gevolg van stoppende agrariërs en ontwikkelplanologie in de voormalige gemeenten van Peel en Maas, liggen er verspreid over de gemeente diverse bedrijven die gelet op hun aard en omvang beter thuishoren op een van de bedrijventerreinen (juiste functie op juiste plek). Dit zijn bedrijven die nu in kernen of kernrandzones gevestigd zijn en gelet op zorgvuldig ruimtegebruik beter passen op een bedrijventerrein en niet meer op de huidige locatie.

Momenteel worden deze bedrijven in kaart gebracht. Een eerste inschatting is dat deze kwaliteitsslag een redelijke vraag naar extra ruimte met zich meebrengt (zo’n 5 tot 10 hectare). Met de komst van de nieuwe omgevingsvisie kan hier beleidsmatig een oplossing voor gevonden en verankerd te worden (voorzienbaarheid, welke ontwikkelingen zijn gewenst, op welke plek en welke juist niet), om zo het zogenaamde laaghangend fruit als eerste op te pakken.

Deels zal deze opgave zichzelf de benodigde ruimte verschaffen in het kader van dynamisch voorraadbeheer, omdat bij de bedrijfsverplaatsing ook de bedrijfsbestemming op de betreffende locatie zal verdwijnen. Dit zal naar verwachting echter niet volledig de lading dekken omdat bedrijven bij verplaatsing naar een bedrijventerrein vaak een groter pand willen om toekomstbestendig te blijven. Ook zal er op voorhand ruimte gecreëerd moeten worden op de bestaande bedrijventerreinen om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken. Er zal dus op een later moment pas gesaldeerd kunnen worden. Om deze kwaliteitsslag te maken is het dus noodzakelijk om extra ruimte te creëren op de huidige bedrijventerreinen en direct aangrenzend hieraan.

5. ***De behoefte aan ontwikkelruimte voor de komende periode (binnen 5 jaar, middellange termijn (10 jaar) en lange termijn (15-20 jaar)***

Uit paragraaf 2.10 blijkt al dat de gemeente nog slechts beperkte ontwikkelmogelijkheden heeft op de huidige bedrijventerreinen en dat er behoefte is aan nieuw te ontwikkelen bedrijfsgrond. Hier maken we onderscheid in:
- de korte termijn (binnen 5 jaar);
- de middellange termijn (10 jaar);
- en de lange termijn (15-20 jaar).

Korte termijn

Afgaande op de gronduitgifte over de laatste vier jaar is er gemiddeld circa 2,4 hectare per jaar uitgegeven (zie paragraaf 2.10). De beoogde uitbreiding van DHL (8 hectare) kan in de cijfers voor de korte termijn worden meegenomen, aangezien de prognoses op basis van historische gronduitgifte is gebaseerd. Een uitbreiding van DHL zou, indien deze reeds gerealiseerd zou zijn, ook meegenomen zijn in de prognoses voor toekomstige grondbehoefte. Indien we rekening houden met deze uitbreiding van ca 8 hectare, zou de gemiddelde grondbehoefte neerkomen op 2,6 hectare per jaar.

Daarmee kan gesteld worden dat de grondbehoefte voor de periode 2020-2024 geschat kan worden op zo'n 5 hectare (13 -/- 8 hectare) grond. Momenteel heeft de gemeente nog 4 hectare beschikbaar (zoals aangegeven zijn deze gronden in optie). Dit zou betekenen dat de uitbreidingsbehoefte beperkt zou zijn tot slechts één hectare.
Het spreekt voor zich dat bovenstaande een analyse is geschreven naar alle bedrijventerreinen binnen de gemeente. De gronddruk is per terrein wisselend. Voor de korte termijn zal grote druk ontstaan op bepaalde bedrijventerreinen, omdat de behoefte daar groter is dan op andere terreinen (ter illustratie: het bedrijventerrein in Maasbree staat onder grote druk, de uitbreiding van DHL in Beringe is eenmalig. Voor dit terrein ligt verder geen uitbreidingsbehoefte en is ook niet of wenselijk).

Het is daarom zeker gemotiveerd om deze 5 hectare aan extra bedrijfsgrond zeker te ontwikkelen voor de korte termijn.

Middellange termijn

Voor de middellange termijn lijkt de behoefte naar bedrijfsgrond op basis van de historische gegevens iets af te nemen naar ca 2 hectare per jaar. Voor de periode 2025 tot 2035 betekent dit dat er nog eens 20 hectare extra grond benodigd is. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat veronderstelt mag worden dat de nog beschikbare particuliere bedrijfsgrond (ca 3,5 hectare) ontwikkeld zal zijn voor 2035.

Voor de periode tot 2035 is daarmee onderbouwd dat er nog eens 10 hectare industriegrond ontwikkeld dient te worden.

Lange termijn

Het is opportuun om nu al te kijken naar de mogelijke behoefte aan grond voor de periode na 2035 en verder. Duidelijk is wel dat grond steeds schaarser wordt en dat er in de toekomst nog strikter gekeken wordt naar zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast lijkt er vooralsnog ook geen extra ontwikkelpotentie te zijn op de huidige bedrijventerrein, waar op basis van analyse in hoofdstuk zo'n 15 hectare realistisch lijkt. Om deze reden wordt daarom geen prognose gemaakt voor de periode na 2035 en wordt voorgesteld om de ontwikkelingen op de korte en middellange termijn eerst even af te wachten.

Totale grondbehoefte tot 2035

Bovenstaande laat zijn dat er tot 2035 behoefte is aan ca 15 hectare aan extra industriële grond. Uit hoofdstuk twee blijkt dat er op een aantal terreinen mogelijkheden zijn voor uitbreiding (ook ruimtelijk gezien) en dat hier zo'n 14 hectare aan extra bedrijfsgrond ontwikkeld kan worden.

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht gemaakt:

Waar	Potentiële groeimogelijkheid (m^2)
Bedrijvenpark Kennedylaan (Panningen)	53.000
Industrieterrein De Wielen Meijel	15.000
Bedrijventerrein De Schor Maasbree	27.000
Bedrijventerrein De Kruisberg Kessel	48.000
Totaal	*143.000*

Deze 14 hectare zijn ook hard nodig om de komende jaren het lokale MKB en de maaksector te kunnen faciliteren én om de kwaliteitsslag te maken waarbij ook ruimte geboden kan worden aan bedrijven die gelet op hun aard en omvang beter thuishoren op een van de bedrijventerreinen en kan de gemeente ook een kwaliteitsslag maken waarbij kwantiteit (fysieke uitbreiding) zorgt voor kwaliteit (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. Hiertoe is zowel lokaal als regionaal bestuurlijk commitment nodig (zie hiervoor het vervolgproces dat toegelicht wordt in paragraaf 3.4), waarbij de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel prioriteit verdienen.

3.2 Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies en nadere verdiepingsvragen, afgezet tegen eerder benoemde beleidsbepalende documenten worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Kies voor kwaliteit in plaats van kwantiteit waarbij herstructurering hand in hand met uitbreiding gaat;
2. Toevoeging van industriële grond is noodzakelijk om ruimte te (blijven) bieden aan lokale MKB (nieuwvestiging en uitbreiding). Ook is toevoeging nodig om de juiste functie op de juiste plek te krijgen (kaderstelling ruimte en economie, “bedrijvigheid in balans met omgeving”).
3. Deze toevoeging gaat hand in hand het toekomstbestendigheid maken en houden van de huidige bedrijventerreinen. Toevoeging 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. Industrieterrein Beringe dient op korte termijn gerevitaliseerd / getransformeerd te worden. Een eerste aanzet hiertoe is al ophanden, waarbij de fysieke en sociale infrastructuur verbeterd wordt. Er zal een projectplan opgesteld moeten worden om het volledige terrein toekomstbestendig te maken.
6. 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.

3.3 Financiën

Vanuit de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen resteert per 1-1-2021 nog een budget van circa € 44.000. Deze middelen kunnen echter enkel ingezet worden voor proceskosten om te komen tot de gewenste structuur en zijn niet alleen bestemd voor de aanpak van bedrijventerreinen. Tevens is er € 25.000 beschikbaar gesteld via de kadernota 2020. Dit bedrag is in 2020 niet gebruikt en er wordt voorgesteld dit bedrag via resultaatbestemming bij de jaarrekening 2020 over te hevelen naar 2021.

Voor Industrieterrein Beringe is er door de raad al een budget vrijgemaakt van € 680.000, op basis van een door team Openbare Ruimte opgesteld voorstel. Deze middelen zijn bedoeld voor verkeerskundige maatregelen (snelheidsregiem, parkeren, een mogelijke aanpak van de ontsluiting op de N275), maatregelen in de groenvoorziening (boomstructuren, bermen en aanpak zwerfvuil) en maatregelen ter verbetering van de wegen (rijbanen, molgoten en bermen). Deze middelen worden nu ook ingezet voor de genoemde infrastructurele verbetering op dit terrein.

Tot slot zijn er (beperkt) financiële middelen voorhanden in het herstructureringsfonds. Deze middelen kunnen echter niet ingezet worden voor uitbreiding en realisatie infrastructuur. Daarnaast is een groot deel van dit fonds bedoeld voor herstructurering woningbouw aangezien deze reserve ook wordt gevoed door verkoop van gronden voor woningen en vanuit dat punt is dit deel bestemd voor herstructurering woningbouw en dus niet beschikbaar voor herstructurering bedrijventerreinen

Links en rechts zijn er al wat financiële middelen voorhanden die het mogelijk maken snel stappen te kunnen zetten in de verbetering en mogelijke uitbreiding van de bedrijventerreinen. Natuurlijk dient altijd nog een besluitvormingsproces te worden doorlopen, zodat (een deel van) bovengenoemde middelen ook voor dit bepaalde doel ingezet kunnen worden en daar waar nodig aanvullende middelen worden gezocht.

Voor de daadwerkelijke uitbreiding van de diverse bedrijventerreinen dient een grondexploitatie per bedrijventerrein te worden opgesteld, gekoppeld aan een mogelijke financieringsvraag (aan raad). Op basis van de opgestelde grondexploitatie moet bezien worden of deze positief wordt of negatief. Bij een negatieve grondexploitatie kan de reserve risico's grondexploitaties worden ingezet die per 1-1-2020 nog circa € 5 miljoen bedroeg.

3.4 Vervolgproces

Indien bovenstaande aanbevelingen gedeeld / opgevolgd worden zal er op korte termijn gestart worden met de uitbreiding van de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel (en op de middellange termijn de terreinen in Panningen (Kennedylaan) en Kessel). Voordat hiermee gestart kan worden is naast lokaal bestuurlijk commitment (incl. financiën) ook regionaal bestuurlijk commitment benodigd. In de regio zijn namelijk afspraken gemaakt over dynamisch voorraadbeheer. Simpel uitgelegd: uitbreiding op plek x dient gesaldeerd te worden op plek y.

De mogelijke uitbreiding van DHL op industrieterrein Beringe (9 hectare) overigens buiten beschouwing gelaten, omdat deze ruimte al beschikbaar is binnen de regionale salderingsafspraken (uitvoeringsafspraken van het POL).

In de regionale afspraken is destijds ook ruimte gereserveerd om nog eens 6 hectare extra te ontwikkelen op industrieterrein Beringe. Deze ontwikkelingen (die verband houden met de uitbreiding van DHL) zijn niet meer waarschijnlijk en voorgesteld worden deze "regionale ruimte" in te zetten op een ander bedrijventerrein. Concreet betekent dit dat er nog tenminste 8 hectare extra ruimte gevonden dient te worden binnen de regio.

Voor het bedrijventerrein in Maasbree wordt verder voorgesteld om de uitbreiding inc. het toekomstbestendig maken van het terrein op te pakken samen met de ontsluitingsmogelijkheden en hiervoor dus een revitaliseringsplan op te stellen.

Naast de uitbreidingsplannen dient er ook gekeken te worden naar de herstructureringswensen. Op basis van het plan van aanpak (team OR) in samenwerking met team OO een projectplan voor industrieterrein Beringe opgesteld dienen te worden om te komen tot de gewenste ontwikkeling / transformatie op dit industrieterrein. Fase 1 (opwaardering infrastructuur) is zoals al aangeven in voorbereiding en zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2020 tot uitvoering komen.

De volgende opwaarderingsfase voor industrieterrein Panningen zal ook opgepakt moeten worden, waarbij de groenstructuren en bijbehorende infrastructuur doorgetrokken wordt, zodat dit terrein de uitstraling krijgt die hoort bij een regionaal industrieterrein en de hier gevestigde bedrijven.

Ook voor de andere bedrijventerreinen, waar lichtere ingrepen nodig zijn zal een plan van aanpak opgesteld dienen te worden om deze terreinen weer toekomstbestendig te maken. Enkel voor bedrijvenpark Kennedylaan zijn vooralsnog geen maatregelen nodig.