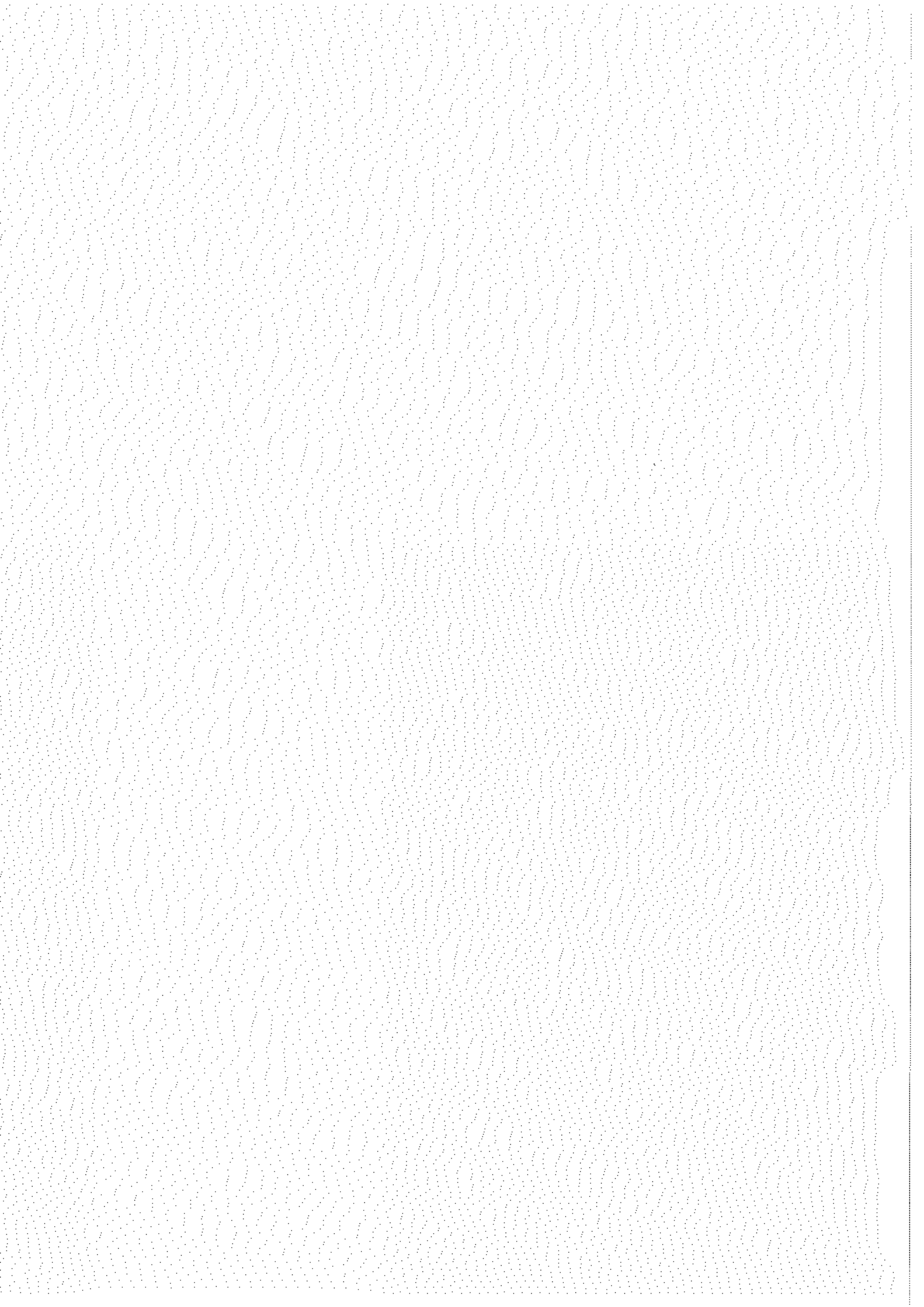


**Onderzoek leegstand ten behoeve van
uitbreiding bedrijventerrein Bamford**



Onderzoek leegstand ten behoeve van uitbreiding bedrijventerrein Bamford

Rapportnummer: M167748.005/PSO

Naam opdrachtgever: Roberts - Habets B.V.

Adres opdrachtgever: Postbus 22100
6360 AC NUTH

Opsteller: P.H.J Soogele

Datum: 29 juni 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.0.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Leegstand op lokaal niveau.....	4
2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	4
2.2	REBIS.....	4
2.3	Onderzoek leegstand Aelmans.....	6
2.4	Conclusie.....	7
3	Bijlage.....	8

1 Inleiding

Roberts – Habets B.V. (hierna ook: de initiatiefnemer) heeft aan de Beekerweg te Ulestraten een perceel grond in eigendom. Dit perceel grenst aan het bedrijventerrein Bamford en is kadastraal bekend als gemeente Ulestraten, sectie B, nummer 3756. Momenteel is het perceel deels in gebruik als hondenloopweide en is gedeeltelijk sprake van een verruigd grasland. In het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het perceel momenteel gedeeltelijk bestemd tot 'Bedrijventerrein' en gedeeltelijk tot 'Agrarisch', met twee wijzigingsbevoegdheden. Het perceel direct grenzend aan de Beekerweg kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Groen'. Het deel van het perceel grenzend aan het bestaande bedrijventerrein kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein - Luchthaven'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met aanduiding wijzigingsbevoegdheden

Invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein - Luchthaven' betekent dat bedrijventerrein 'Bamford' beperkt wordt uitgebreid. De oppervlakte betreft circa 7.500 m². Omdat de uitbreiding van een bedrijventerrein een stedelijke ontwikkeling betreft, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De ontwikkeling moet voorzien in een regionale behoefte, om te voorkomen dat onnodige grondclaims worden gelegd en wordt gebouwd voor leegstand. Door middel van voorliggende onderbouwing wordt de leegstand op lokaal niveau in beeld gebracht.

2 Leegstand op lokaal niveau

2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn een aantal basisprincipes opgenomen voor de toevoeging van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen. Ze moeten, in lijn met de gedachte achter het dynamisch voorraadbeheer, zorgen voor flexibiliteit: goede nieuwe plannen blijven mogelijk maar moeten wel gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio.

Nieuwe terreinen of uitbreidingen van bestaande terreinen zijn mogelijk als:

- er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
- deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. In de regionale visies moet hier uitwerking aan gegeven worden. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing;
- de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
- er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;
- hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

Het provinciaal beleid gaat er aldus van uit dat er voldoende bedrijventerrein beschikbaar zijn en er in principe geen uitbreidingen meer plaatsvinden. Het beleid voor bedrijventerreinen is er echter niet op gericht om bedrijven met een ruimtevraag te pesten: als er een lokale behoefte aan ruimte is, dan kan maatwerk worden geleverd om deze behoefte in te vullen.

In de onderbouwing van het lokaal maatwerk dient wel inzichtelijk en aannemelijk gemaakt te worden dat kavels in de uitbreiding voorzien in een concrete behoefte van lokale bedrijven. Hierbij dient de bestaande leegstand inzichtelijk te worden gemaakt.

2.2 REBIS

In opdracht van de Provincie Limburg brengt E'til sinds 1978 in samenwerking met gemeenten, projectontwikkelaars en ontwikkelingsmaatschappijen de ontwikkelingen op de Limburgse werklocaties in beeld. Deze informatie over de Limburgse bedrijventerreinen c.q. werklocaties wordt samengebracht in het Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem (REBIS) van de Provincie Limburg.

Bij de monitoring van de leegstand worden de terstond uitgeefbare kavels niet meegenomen. Op deze kavels is immers nog geen sprake van leegstand, omdat zich nog geen koper heeft gemeld. Indien tevens de terstond uitgeefbare bedrijfskavels worden beschouwd, blijkt dat op bedrijventerrein Aviation Valley circa 44 hectare uitgeefbare grond ligt. Dit betreffen ruime, aaneengesloten kavels met een omvang van circa 10 hectare voor al of niet luchthaven gebonden activiteiten, welke fasegewijs worden uitgegeven. De kavels zijn met name geschikt voor bedrijven in de logistieke sector.

2.3 Onderzoek leegstand Aelmans

Door Aelmans Rentmeesters & Makelaars BV is in juni 2017 onderzoek gedaan naar de leegstand op bedrijfslocaties binnen een straal van 5 kilometer rondom de beoogde uitbreidingslocatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van het programma Raelworks van NVM.

Aanbod bedrijventerrein Bamford

Op bedrijventerrein Bamford worden momenteel één gedeeltelijk leegstaand bedrijfsobject te huur aangeboden. Dit betreft de locatie Burgemeester Visschersstraat 141: ter plekke liggen 3 bedrijfshallen met in pandige kantoorruimtes, geschikt voor hoogwaardige opslag- en productiedoelinden. In totaal wordt 3.300 m² te huur aangeboden, in delen te huur vanaf 900 m².

Aanbod binnen een straal van 5 km rondom de uitbreidingslocatie

Langs de Gewannen 8 ULESTRATEN:	Bedrijfsruimte
Weerterveld 14-16 Meerssen:	Bedrijfsruimte
Kruisberg 64 MEERSSEN:	Bedrijfsruimte
Molenveldweg 5 MEERSSEN:	Bedrijfsruimte
Weerterveld 8 MEERSSEN:	Bedrijfsruimte
Meerstraat 44 BUNDE:	Bedrijfsruimte
Meerstraat 20 BUNDE:	Bedrijfsruimte
Burg. Visschersstraat 141 ULESTRATEN:	Bedrijfsruimte
Langs de Gewannen 8 ULESTRATEN:	Bedrijfsruimte
Burg. van Meeuwenstraat 4 BEEK:	Bedrijfsruimte
Weth. Sangersstraat 25 BEEK:	Bedrijfsruimte
Stationstraat 83 BEEK:	Bedrijfsruimte
Weth. Sangersstraat 56 BEEK:	Bedrijfsruimte
Business Park Stein 131-132 ELSLOO:	Bedrijfsruimte
Sanderboutlaan 4b ELSLOO:	Bedrijfsruimte
Sint Pieterstraat 4 VALKENBURG:	Bedrijfsruimte
de Valkenberg 6 VALKENBURG:	Bedrijfsruimte
Wilhelminalaan 41 VALKENBURG:	Bedrijfsruimte

Bovenstaand aanbod betreft het reguliere aanbod; Dit betreft zowel frictieleegstand als langdurigere leegstand. Frictieleegstand is noodzakelijk om de vastgoedmarkt goed te laten functioneren en betreft aldus geen problematische leegstand. Van echt langdurige leegstand is geen sprake, gelet op

het gunstige vestigingsklimaat voor bedrijven vanwege de centrale ligging in de Euregio en bij de hoofdinfrastructuur (Rijksweg A2 en Maastricht Aachen Airport).

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van een afronding en beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Bamford lijkt zich op het eerste gezicht slecht te verdragen met de leegstand op bepaalde bedrijventerreinen in de regio. De cijfers geven echter slechts een beeld van wat op een bepaald moment wordt aangeboden of leeg ligt/braak ligt. Van problematische leegstand hoeft echter geen sprake te zijn, omdat leegstand ook nodig om de vastgoedmarkt goed te laten functioneren. Echt langdurige (problematische) leegstand komt niet of nauwelijks voor binnen het onderzochte gebied.

Als het aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerrein Aviation Valley wordt beschouwd, valt op dat de kavelmaat aanzienlijk verschilt met de te ontwikkelen uitbreiding/afronding van bedrijventerrein Bamford. Lokale ondernemers hebben immers behoefte aan relatief kleine kavels met een oppervlakte van circa 1.500 tot 2.000 m², terwijl het aanbod op Aviation Valley zich richt op een kavelomvang van circa 10 hectare. Dergelijke kavels zijn alleen interessant voor grote, internationaal opererende bedrijven.

Geconcludeerd wordt dan ook dat weliswaar sprake is van leestand, maar dat deze nodig is om de vastgoedmarkt goed te laten functioneren. De beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Bamford zal geen verstoring effect hebben op de markt voor bedrijfskavels of bedrijfslocaties.

3 Bijlage

REBIS inventarisatie leegstand (peildatum 31-12-2016)