

Ridderplein 5
5421 CV Gemert
Tel. (0492) 37 11 90
makelaar@van-helvoortbv.nl

St. Agathaplein 33
5427 AA Boekel
Tel. (0492) 37 11 90
www.vanhelvoortgroep.nl

K.v.K. 17140168
BTW nr: 810399416 B01
IBAN: NL39 INGB 0685 551 377
BIC: INGBNL2A



Regionale behoefte bouwkwavels “De Driedaagse” te Boekel



P.N.J. van Helvoort, NVM Makelaar
Van Helvoort Makelaardij BV
27-5-2016

Inhoud

1.	De opdracht	2
2.	Bedrijfsprofiel	3
3.	Bestemmingsplan “De Driedaagse”	4
4.	Afbakening regio	5
5.	Actueel aanbod bedrijfs-onroerend goed	6
	5.1 Transacties bedrijfs-onroerend goed	6
6.	Actuele regionale behoefte en verwachte vraag	7
7.	Feiten en cijfers NVM business	8
8.	Conclusies	10
9.	Slot	11

1. De opdracht

De opdrachtgever

Gemeente Boekel
De heer van Kasteren en de heer Klop
Sint Agathaplein 2
5427 AB Boekel

heeft gevraagd een onderbouwing uit te brengen voor de actuele regionale behoefte op basis van artikel 3.1.6 van het Bro, naar bouwkavels zoals opgenomen in bestemmingsplan “De Driedaagse” te Boekel

aan de opdrachtnemer

Van Helvoort Makelaardij B.V.
Sint Agathaplein 33
5427 AA Boekel

2. Bedrijfsprofiel

Van Helvoort makelaardij B.V. is aangesloten bij de NVM. Ons kantoor is al ruim 25 jaar gevestigd in Gemert en 10 jaar in Boekel. Ons werkterrein bevindt zich hoofdzakelijk in de Gemeente Gemert-Bakel, Gemeente Boekel, Gemeente Laarbeek en in een straal van ± 15 kilometer hieromheen.

Binnen ons kantoor zijn een tweetal ervaren NVM-makelaars werkzaam, drie commercieel binnendienst medewerkers en een administratief medewerker. Zij zijn allen zeer bekend met de lokale markt en beschikken over een groot relatienetwerk.

We zijn actief op het gebied van verkoop en verhuur van particuliere woningen alsmede in de markt van verkoop en verhuur van bedrijfs-onroerend goed. Ook voeren we in opdracht van particulieren en zakelijke opdrachtgevers taxaties uit van diverse onroerend goed.

Van Helvoort Makelaardij B.V. maakt onderdeel uit van de Van Helvoort Groep. Bij de Van Helvoort groep zijn ± 50 medewerkers werkzaam bij de diverse werkmaatschappijen, welke hierna vermeld zijn.

- Holding van Helvoort Zonen B.V.
- Van Helvoort Makelaardij B.V.
- Van Helvoort Register Makelaars in Assurantiën B.V.
- Van Helvoort Grafisch Bedrijf B.V.

Zie ook onze website www.vanhelvoortgroep.nl .

3. Bestemmingsplan De Driedaagse

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch wordt geregeld:

Bedrijf

De gronden waarop de woonwerkkavels zijn gesitueerd, zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming mogen bedrijven in de categorie 1 en 2, met onderschikte functies zoals productiegebonden detailhandel en kantoren worden gebouwd. Per bedrijfskavel is één bedrijfswoning toegestaan binnen de daarvoor aangewezen zone. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor erf en tuin, parkeren, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor de situering van de bedrijfsgebouwen en woongebouwen wordt in de regels een maatvoering aangegeven, zowel tot aan de perceelsgrens als de afstand onderling. Op de verbeelding is ook aangegeven tot welke goot- en nokhoogte mag worden gebouwd. In de regels is bepaald dat de minimale kavelgrootte 1.000 m² en de maximale kavelgrootte 5.000 m² per bedrijf bedraagt.

Groen

Het park en de zone tussen woonwerkkavels en de kas krijgen de bestemming groen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde wegen en paden en nutsvoorzieningen. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen. Deze bestemming geeft voldoende mogelijkheden om de parkzone op diverse manieren te kunnen inrichten.

Verkeer

Met deze bestemming is de ontsluiting van de woonwerkkavels geregeld. Ook langzaamverkeersverbindingen (trottoirs), bermen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Voor 1 kavel, gelegen aan de Molenstraat, is een woonbestemming opgenomen. Dit kavel is voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goot- en nokhoogte zijn in de regels aangegeven.

4. Afbakening regio

Voor het in beeld brengen van het actuele aanbod van bedrijfs-onroerend goed en het aantal transacties in de regio, is het van belang om de regio af te bakenen. Aangezien het plan "De Driedaagse" voorziet in bouw kavels van 1.000 m² tot maximaal 5.000 m² oppervlakte met een totaal uitgeefbaar oppervlakte van 1,6 ha, kan deze ontwikkeling als kleinschalig worden gezien. De verwachting is bovendien dat de meeste interesse zal gaan naar bouw kavels van 1.000 tot 1.500 m². In de praktijk blijkt dat dergelijke kleinere bouw kavels met name interessant zijn voor lokaal gebonden bedrijven, ofwel bedrijven die uit de directe omgeving afkomstig zijn. Uit transacties, bij bestaand bedrijfs-onroerend goed, blijkt ook dat deze objecten vrijwel allemaal aangekocht worden door lokale bedrijven of bedrijven uit de directe omgeving.

Op grond van bovenstaande overwegingen is ervoor gekozen om onderstaande Gemeenten op te nemen in het onderzoek. Het is niet aannemelijk dat bedrijven van buiten deze regio geïnteresseerd zouden zijn in een bouw kavel op de locatie "De Driedaagse" te Boekel.

- Gemeente Boekel-Venhorst;
- Gemeente Gemert-Bakel, inclusief kerkdorpen;
- Gemeente Veghel, inclusief kerkdorpen;
- Gemeente Uden, inclusief kerkdorpen.

5. Actueel aanbod bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoning en bouwkevels

In dit hoofdstuk gaan we in op het actuele aanbod van bedrijfs-onroerend goed met een bedrijfswoning in de regio zoals bepaald in hoofdstuk 4. Het betreft uitsluitend kleinschalige objecten op een perceel van 1.000 tot maximaal 5.000 m² oppervlakte. Voor het aanbod van bouwkevels zijn uitsluitend bouwkevels opgenomen waarbij de mogelijkheid is voor het bouwen van een bedrijfsruimte met bedrijfswoning (bron BOG uitwisseling van NVM). Onderstaand vermeld aanbod is de stand per 1 mei 2016.

	Bestaand Bedrijfs-onr. goed	Bouwkevels
• Gemeente Boekel-Venhorst	2	0
• Gemeente Gemert-Bakel	5	0
• Gemeente Veghel	10	3
• Gemeente Uden	8	0

5.1 Transacties bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoning en bouwkevels:

Voor het vaststellen van het aantal transacties is gekozen voor de periode van 1 januari 2011 tot 1 mei 2016. Het betreft vergelijkbare objecten als waarvoor gekozen is bij het bovenstaande actuele aanbod van bedrijfsonroerendgoed en bouwkevels (bron BOG uitwisseling van NVM).

	Bestaand bedrijfs-onr.goed	Bouwkevels
• Gemeente Boekel-Venhorst	2	0
• Gemeente Gemert-Bakel	4	0
• Gemeente Veghel	5	2
• Gemeente Uden	4	1

6. Actuele regionale behoefte en verwachte vraag

De afgelopen acht jaar zijn er binnen de Gemeente Boekel-Venhorst geen bouw kavels uitgegeven waarbij tevens de mogelijkheid bestond voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning. Ook in de overige Gemeenten uit de regio is maar een zeer beperkt aantal bouw kavels aangeboden ofwel verkocht.

In de regio is een groot aantal kleinschalige bedrijven en ZZP'ers dat door de aantrekkende economie behoefte heeft aan uitbreiding van hun bedrijfsruimte. Dit type bedrijven heeft vaak een voorkeur om het bedrijf te vestigen en er tevens woonachtig bij te zijn. Aangezien het voor dergelijke bedrijven vaak niet mogelijk is om deze uitbreiding te realiseren bij hun eigen woning, zijn zij aangewezen op bouw kavels ofwel bestaande objecten. De lokale ondernemers hebben tevens een sterke voorkeur om zich binnen de eigen Gemeente te kunnen vestigen. Met het bedrijventerrein "De Driedaagse" krijgen de lokale en regionale ondernemers de mogelijkheid om zich binnen de eigen kern te vestigen danwel uit te kunnen breiden. Het is van groot belang voor een Gemeente om de lokale bedrijvigheid hierin te faciliteren zodat ze gevestigd kunnen blijven binnen de eigen Gemeente en hiermee ook de werkgelegenheid gewaarborgd blijft.

Interesse vanuit relatiernetwerk:

Uit de contacten vanuit ons relatiernetwerk blijkt dan ook dat er zeer regelmatig vraag is naar bouw kavels voor de bouw van een bedrijfsruimte met bedrijfswoning. Dit zijn tot op heden uitsluitend ondernemers uit de Gemeente Boekel-Venhorst. Deze bedrijven maken op dit moment vaak gebruik van garage aan huis of huren op een andere locatie een bedrijfsruimte. In enkele gevallen maken deze bedrijven ook gebruik van leegstaande agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze situatie is voor de ondernemer vaak niet ideaal, maar ook voor een Gemeente niet wenselijk.

Interesse via de Gemeente Boekel-Venhorst:

Onderstaand de informatie die wij van de Gemeente Boekel-Venhorst hebben ontvangen met een overzicht van de concreet geïnteresseerden.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure die doorlopen is hebben meerdere geïnteresseerden hun interesse kenbaar gemaakt in een kavel. Van de geïnteresseerden die concrete interesse hebben is een lijst aangemaakt met contactgegevens etc. Hieronder is de gewenste bedrijvigheid van zeven geïnteresseerden genoemd. Overigens hebben zich nog meer geïnteresseerden gemeld. Deze zijn niet op de lijst opgenomen omdat zij zich zelf zouden melden op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk zou zijn.

Stucadoorsbedrijf + bedrijfswoning
ICT - software - opslag + bedrijfswoning
Glazenwassersbedrijf + bedrijfswoning
ZZP'er. Opslag, kantoor + bedrijfswoning
Interieurbouw + bedrijfswoning
ZZP'er. Opslag + bedrijfswoning
ZZP'er. Stalling (tractor, loader etc.) + bedrijfswoning

7. Feiten en cijfers NVM business

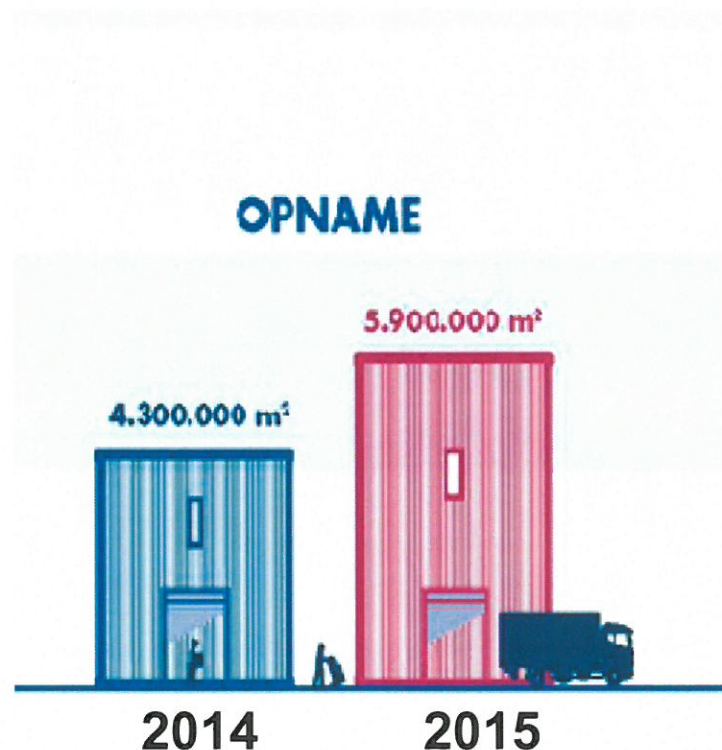
De bedrijfsruimtemarkt heeft zich in 2015 voorzichtig hersteld. Voor het eerste in jaren daalde het aantal leegstaande bedrijfsgebouwen.

Ruim de helft van de huur en kooptransacties die in 2015 hebben plaatsgevonden, betreft een bedrijfsruimte kleiner dan 500 m². Het betreft cijfers over de gehele Nederlandse bedrijfsruimtemarkt (bron: NVM business).

Uit onderstaande grafiek kan geconcludeerd worden dat er in 2015 een sterke groei heeft plaatsgevonden in de opname (verhuur en verkoop) van m² oppervlaktes van bedrijfsruimten.

Herstel op bedrijfsruimtemarkt

Opname van bedrijfsruimte in 2014 en 2015.
Oppervlakte in m²



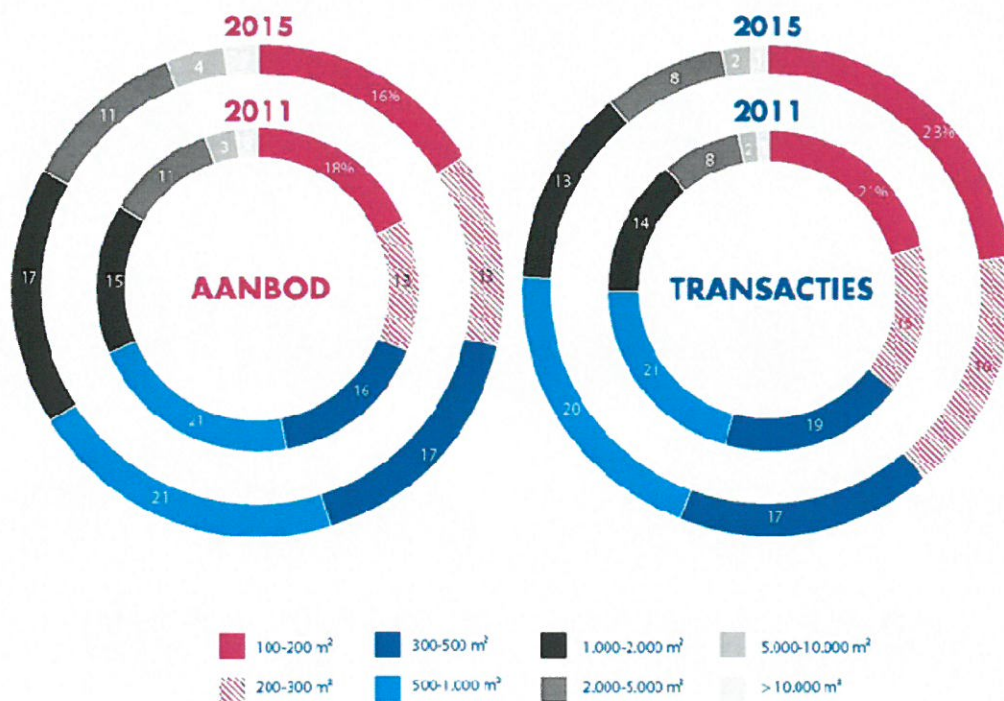
Veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten:

Uit onderstaande grafiek kan geconcludeerd worden dat ruim de helft van het aantal transacties dat in 2015 heeft plaatsgevonden bedrijfsruimten betreft tot 500 m² oppervlakte. Dergelijke bedrijfsruimten worden over het algemeen gebouwd op een perceel van circa 750 tot 1.000 m² oppervlakte. Als men de mogelijkheid heeft zoals bij het bestemmingsplan "De Driedaagse is opgenomen, om een vrijstaande bedrijfswoning te bouwen dan zal de kaveloppervlakte gemiddeld 1.250 tot 1.500 m² bedragen. De actuele interesse die bij opdrachtnemer en opdrachtgever bekend is gaat ook uit naar bouwkevels van deze oppervlakte.

VEEL VRAAG NAAR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

AANBOD EN TRANSACTIES BEDRIJFSRUIMTE NAAR
GROOTTEKLASSE IN PERCENTAGES

Ruim de helft van de huur- en kooptransacties die in 2015 hebben plaatsgevonden, betreft een bedrijfsruimte kleiner dan 500 vierkante meter. Slechts 1% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt had betrekking op een gebouw groter dan 10.000 vierkante meter. Ook aan de aanbodkant domineren de kleine bedrijfsruimten als het gaat om aantallen. Overigens is het beeld de afgelopen jaren nauwelijks veranderd.



8. Conclusies

- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van vergelijkbare bouw kavels te koop.
- Er wordt binnen het bestemmingsplan "De Driedaagse" een hoge kwaliteit van wonen aangeboden welke aanzienlijk hoger ligt dan op bestaande bedrijventerreinen.
- In de bestaande markt van bedrijfs-onroerend goed met bedrijfswoningen is het aanbod ook beperkt.
- Er is in de regio een groot aantal kleine ondernemingen en ZZP'ers dat de wens heeft om te verhuizen danwel de bedrijfshuisvesting uit te breiden.
- Er zijn in de regio geen nieuwe vergelijkbare plannen bekend die de komende jaren in verkoop gaan komen;
- Er heeft de afgelopen jaren geen uitgifte plaatsgevonden van vergelijkbare bouw kavels in de Gemeente Boekel-Vehorst;
- Er zijn bij opdrachtnemer partijen bekend die mogelijk interesse hebben in een bouw kavel in project "De Driedaagse" te Boekel.
- Bij opdrachtgever zijn ook reeds zeven partijen bekend die aangegeven hebben concreet interesse te hebben in een nieuwbouw kavel in project "De Driedaagse" te Boekel.

9. Slot

Dit rapport is door opdrachtnemer met de grootste zorgvuldigheid opgesteld en er is hierbij deels gebruik gemaakt van cijfers vanuit NVM business.

Gemert, mei 2016
Van Helvoort Makelaardij B.V.

P.N.J. van Helvoort, NVM Makelaar