

**REGIONALE BEHOEFTE BOUWKAVELS**  
**“BEDRIJVENTERREIN ZANDHOEK**  
**BOEKEL”**  
**TE BOEKEL**

## **INHOUDSOPGAVE**

- 1. De opdracht**
- 2. Bedrijfsprofiel**
- 3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel**
- 4. Afbakening regio**
- 5. Actueel aanbod en transacties bedrijfsonroerend goed en bouwkavels**
- 6. Actuele regionale behoefte en verwachte vraag**
- 7. Feiten en cijfers NVM Business**
- 8. Conclusies**

## 1. De opdracht

### De opdrachtgever

De heer M.W.M. van Grinsven  
Zandhoek 1, 5427 PJ Boekel

heeft gevraagd een onderbouwing uit te brengen van de actuele regionale behoefte op basis van artikel 3.1.6 van het Bro, naar bouwkavels zoals opgenomen in (voorontwerp-)bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zandhoek Boekel” te Boekel

### aan de opdrachtnemer

Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs Aarle-Rixtel BV  
Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel, postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel  
Telefoon: 0492 - 38 66 00  
Ten deze vertegenwoordigd door:  
ir. A.C.M. Schimmel  
E-mail: a.schimmel@berkkerkhof.nl

## 2. Bedrijfsprofiel

### *Algemeen*

Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs is in 1998 ontstaan door een fusie van twee gerenommeerde makelaarskantoren, te weten Kerkhof Makelaarskantoor uit Sint-Oedenrode en Taxatiebureau Van den Berk uit Aarle-Rixtel. Daarmee gaat de oorsprong bijna 50 jaar terug. Inmiddels zijn de meest uiteenlopende disciplines in het kantoor verenigd.

### *Het werkveld*

Binnen het bedrijf werken zo'n 20 medewerkers, op navolgende werkgebieden:

- woningmakelaardij
- bedrijfsmakelaardij
- agrarische makelaardij
- taxatie-/onteigenings- en verwervingsactiviteiten voor gemeenten, waterschappen, provincie
- advieswerkzaamheden voor diverse rechtbanken
- taxaties van de meest uiteenlopende onroerende zaken.

Het werkgebied is hoofdzakelijk in Brabant en Noord-Limburg. Voor bijzondere zaken ook daarbuiten.

*Waar vindt u ons?*

Het kantoor telt een tweetal vestigingen; het ene kantoor bevindt zich in Best, het andere in Aarle-Rixtel.

### 3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel

Aan de zuidkant van Boekel wordt bedrijventerrein Zandhoek Boekel gerealiseerd. Ten zuiden van de Zandhoek, in de oksel met de Runstraat komen in totaal 7 bedrijfskavels waar een woning bijgebouwd mag worden en 3 bedrijfskavels waar geen woning bij mag. De kavelgrootten lopen uiteen van 1.754 m<sup>2</sup> tot 5.940 m<sup>2</sup>. Het geheel is ingebed in een landelijke omgeving.

Het plan is te kenmerken als een kleinschalig bedrijventerrein met een dorps karakter. Bij uitstek geschikt voor de ondernemer die met zijn bedrijf niet wil “ondersneuwen” in een grootschalig bedrijventerrein, maar die gezien wil worden.

#### *Bereikbaarheid*

Binnen het plan wordt een ontsluitingsweg aangelegd, die uitweegt op de Zandhoek. Van daaruit is Boekel zelf snel te bereiken en verder is een goede ontsluiting naar elders gewaarborgd door de binnenkort aan te leggen randweg (zie kaarten). Daarmee komt een goede verbinding met Gemert, Erp en andere omliggende dorpen tot stand.

Op 1 juni 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld waarin de nieuw aan te leggen randweg van Boekel verankerd is en naar verwachting zal realisatie op korte termijn een aanvang nemen.





### *Kaveloppervlakten*

Bijgaande kaart geeft de oppervlakten van de diverse kavels weer.



### Bestemmingsplan

Voor de kavels is bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandhoek Boekel" opgesteld. Het plan is nog niet onherroepelijk.

Bijgaande kaart geeft de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden weer.



### Bebouwingsmogelijkheden

Op de kavels mogen zich bedrijven vestigen met een milieucategorie van maximaal 2 conform de VNG-uitgave bedrijven- en milieuzonering.

Voor de bestemming Bedrijf-1 (B-1) geldt:

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009;

met daaraan ondergeschikt:

- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - c. detailhandel;
  - d. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. tuinen, erven en terrein;
  - i. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
  - j. water;
  - k. wegen en paden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Per bestemmingsvlak is 450 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, de goothoogte 5 meter. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>.

Voor de bestemming Bedrijf – 2 (B-2) geldt:

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009;

- b. uitsluitend in pandige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met daaraan ondergeschikt:

- c. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - d. detailhandel;
  - e. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. parkeervoorzieningen;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. tuinen, erven en terrein;
  - j. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
  - k. water;
  - l. wegen en paden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Per bestemmingsvlak is 900 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, de goothoogte 5 meter. Er is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan, indien in het bestemmingsvlak de aanduiding bedrijfswoning is opgenomen. De inhoud mag inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 2.000 m<sup>3</sup> bedragen.



#### 4. Afbakening regio

Voor het in beeld brengen van het actuele aanbod van bedrijfsonroerend goed en het aantal transacties in de regio, is het van belang om de regio af te bakenen. Aangezien het plan “Bedrijventerrein Zandhoek Boekel” voorziet in 10 bouwkvavels meet oppervlakten uiteenlopend van 1.754 m<sup>2</sup> tot 5.490 m<sup>2</sup>, kan deze ontwikkeling als kleinschalig worden aangemerkt. Temeer daar 9 kvavels een oppervlakte van ten hoogste 2.343 m<sup>2</sup> hebben. In de praktijk blijkt dat dit soort kleinere bouwkvavels met name interessant zijn voor lokaal gebonden bedrijven, ofwel bedrijven die uit de directe omgeving afkomstig zijn. Uit transacties, bij bestaand bedrijfsonroerend 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 zijn in een bouwkvavel op de locatie “Bedrijventerrein Zandhoek Boekel”.

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

#### 5. Actueel aanbod en transacties bedrijfsonroerend goed en bouwkvavels

In dit hoofdstuk gaan we in op het actuele aanbod van bedrijfsonroerend goed, al dan niet met een bedrijfswoning in de in hoofdstuk 4 gedefinieerde regio.

Daarbij zijn als selectiecriteria voor de bouwkvavels gehanteerd:

- het moeten bouwkvavels voor realisatie van bedrijfsmatig onroerend goed zijn, waarop een bedrijfsruimte gerealiseerd mag worden
- perceelsoppervlakte tussen 1.000 en 6.000 m<sup>2</sup>
- bouwen van een woning wel c.q. niet toegestaan

Ook het aanbod van bestaand bedrijfsmatig onroerend goed is in beeld gebracht. Daarvoor gelden als selectiecriteria:

- perceelsoppervlakte tussen 1.000 en 6.000 m<sup>2</sup>
- bebouwd met een bedrijfsruimte
- wel of niet met woning

De gehanteerde bronnen zijn: Funda(inbusiness), internet, gemeentelijke websites. In navolgende tabel is het aanbod per 1 augustus 2017 opgenomen.



|                            | Bestaand<br>bedrijfsonroerend goed | Bouwkavels                |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| • Gemeente Boekel-Venhorst | 4                                  | plan Driedaagse (14 st.)* |
| • Gemeente Gemert-Bakel    | 4                                  | 0                         |
| • Gemeente Veghel          | 3                                  | 11                        |
| • Gemeente Uden            | 0                                  | 20                        |

\* plan Driedaagse omvat 14 bouwkavels. De oppervlakte daarvan is overwegend maximaal ca. 1.000 m<sup>2</sup>. daarmee onderscheidt het zich van Bedrijventerrein Zandhoek, want hierop zijn uitsluitend kavels van (royaal) meer dan 1.000 m<sup>2</sup> voorzien.

### 5.1 Transacties bedrijfsonroerend goed en bouwkavels

Voor het in beeld brengen van gerealiseerde transacties is de periode van 1 januari 2012 tot 1 augustus 2017 onderzocht. Het betreft vergelijkbare objecten als waarvoor gekozen is bij het bovenstaande aanbod van bedrijfsonroerend goed en bouwkavels (bron: BOG uitwisselingssysteem van NVM). Dit beeld is niet compleet aangezien de rechtstreeks door gemeenten verkochte bouwkavels in dit overzicht ontbreken. Daar bestaan geen statistieken van. Verwacht mag worden dat ook dat aantal verkopen beperkt is geweest, aangezien de onderzochte periode grotendeels de crisisperiode beslaat, waarin de animo om nieuwbouw te plegen nagenoeg nihil was. Pas het laatste jaar is in de markt duidelijk merkbaar dat de animo om te ondernemen en daarmee als afgeleide ook de animo om te investeren sterk toegenomen is.

|                            | Bestaand<br>bedrijfsonroerend goed | Bouwkavels |
|----------------------------|------------------------------------|------------|
| • Gemeente Boekel-Venhorst | 4                                  | 0          |
| • Gemeente Gemert-Bakel    | 12                                 | 0          |
| • Gemeente Veghel          | 20                                 | 1          |
| • Gemeente Uden            | 25                                 | 1          |

## 6. Actuele regionale behoefte en verwachte vraag

Sinds ongeveer een jaar leeft het besef dat de crisis voorbij is. De resultaten van bedrijven in allerlei sectoren nemen toe, de werkloosheid neemt af. Dit leidt ertoe dat het vertrouwen bij burgers en ondernemers sterk stijgt. Navolgende figuur laat zien dat het vertrouwen sinds 2013 zowel bij producenten als bij consumenten sterk in de lift zit.



Hierdoor neemt de bedrijvigheid sterk toe. De vraag naar bedrijfsobjecten en naar bouw kavels neemt als afgeleide daarvan ook toe. 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 geeft er doorgaans de voorkeur aan om het bedrijf en wonen met elkaar te combineren. 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. Daarbij geldt voorts dat de lokale ondernemers een sterke voorkeur hebben om zich binnen de eigen gemeente te kunnen vestigen. Met het bedrijventerrein "De Zandhoek" krijgen de lokale en ook regionale ondernemers (zeker als de ontsluiting verbeterd is na aanleg van de randweg) de mogelijkheid om zich binnen de eigen kern te vestigen danwel uit te kunnen breiden. Het is van groot belang om de lokale bedrijvigheid hierin met name te kunnen faciliteren nu de economie aantrekt, om te voorkomen dat deze bedrijven zich vestigen in andere gemeenten. Daarmee wordt ook voorkomen dat werkgelegenheid wegvloeit.

Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs heeft 6 makelaars/taxateurs die regelmatig actief zijn op het vlak van bedrijfsmatig onroerend goed. Na jaren van (relatieve) rust, is de opdrachtenportefeuille momenteel weer aanzienlijk uitgebreid. Met name aan de vraagzijde (huur en koop) is sprake van een sterke toename van werkzaamheden. Dit weerspiegelt het algemene economisch klimaat.

Bijzonder is dat veel zoekers overwegen om zich in het buitengebied te vestigen: daar is de combinatie van wonen en werken mogelijk, als de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen omgezet kunnen worden naar een andersoortig gebruik. Bestemmingsplanmatig leidt dit nog wel eens tot problemen en (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen. Het feit dat het zich voordoet geeft echter wel de behoefte aan locaties waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden, aan.

Vermeld zij voorts dat zich bij de initiatiefnemer van dit plan reeds diverse koopgegadigden gemeld hebben.

Resumé: de economie gaat gepaard met pieken en dalen. Momenteel is sprake van een periode van hoogconjunctuur. In zo'n periode moeten ondernemers maximaal gefaciliteerd worden, om te voorkomen dat de leefbaarheid van een dorp door het wegvallen van bedrijvigheid (naar elders) onder druk komt te staan.

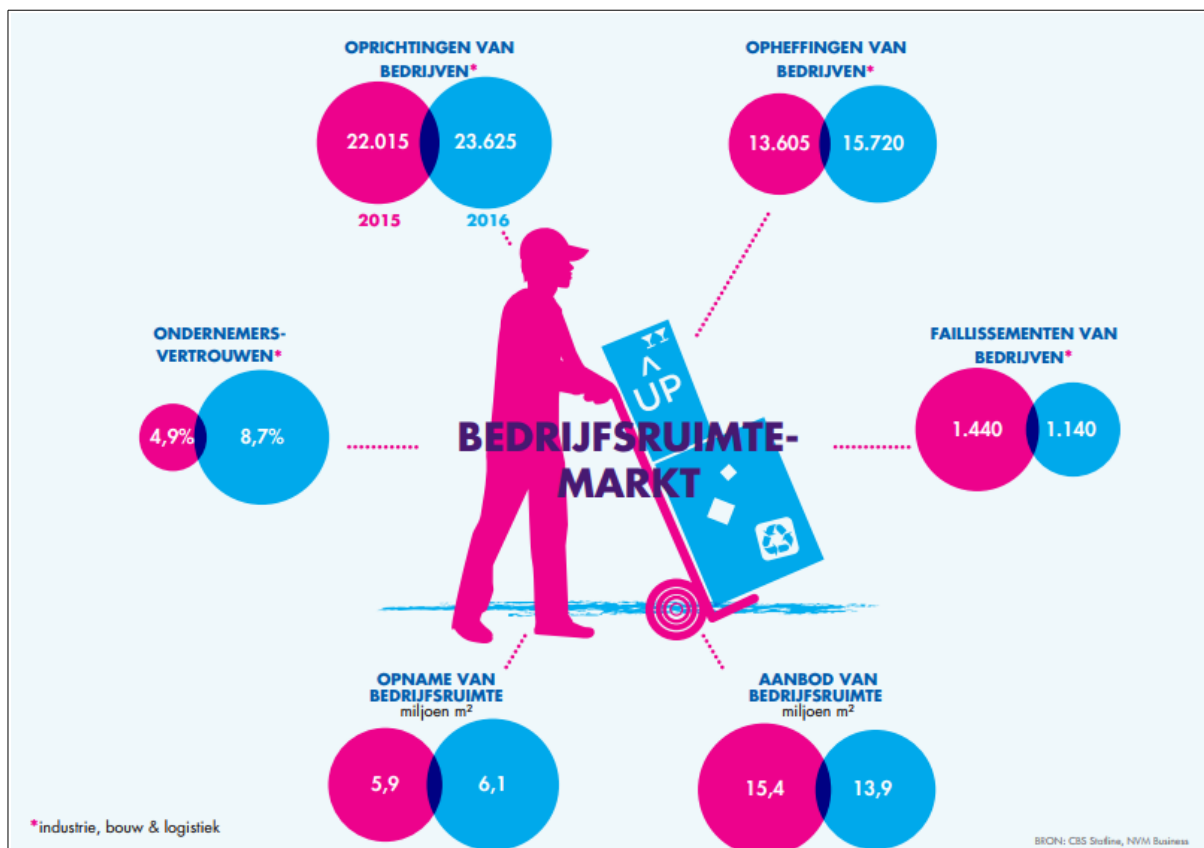
In Boekel staan niet meer bouw kavels te koop dan wat in Plan Driedaagse gesitueerd is. Plan Driedaagse in Boekel omvat 14 bouw kavels. Dit plan is niet strijdig met Bedrijventerrein Zandhoek, omdat het zich richt op een andere doelgroep. De perceelsoppervlakte van de kavels in plan Driedaagse komen overwegend niet of nauwelijks boven de 1.000 m<sup>2</sup> uit. De kavels op Bedrijventerrein Zandhoek zijn alle (aanmerkelijk) groter dan 2.000 m<sup>2</sup>. Mede gezien het beperkte aanbod van dergelijke kavels in Boekel en directe omgeving hoeft niet voor ongewenste concurrentie te worden gevreesd.

Door op korte termijn een gevarieerd aanbod te creëren, wordt voorkomen dat op zich lokale bedrijven zich noodgedwongen elders vestigen. Bovendien valt te verwachten dat met de aanleg van de randweg, de aantrekkelijkheid van Boekel als vestigingsplaats voor bedrijven, zal toenemen.

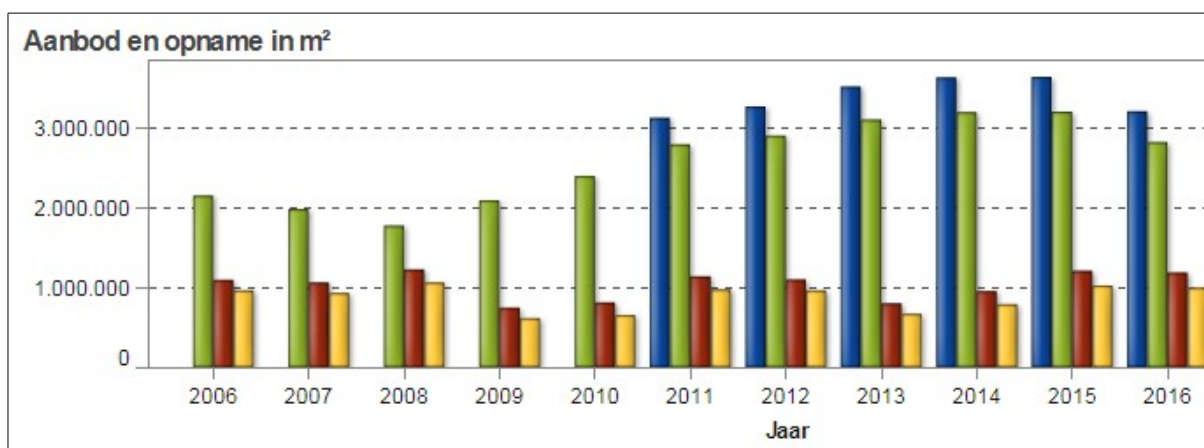
## 7. Feiten en cijfers NVM business

In "De Nederlandse markt voor bedrijfsruimte", een uitgave van NVM Business d.d. april 2017. wordt gesignaleerd dat de markt voor bedrijfsruimten enerzijds een toename van de vraag laat zien en anderzijds een afname van het aanbod.

Onderstaande figuur geeft dat weer, waarbij tevens andere indicatoren van de economie getoond worden.



Onderstaande grafiek geeft de aanbod en opname voor de provincie Brabant weer.



Duidelijk zichtbaar is dat het aanbod een afnemende tendens vertoont, terwijl de vraag in de lift zit. Een beeld dat spoort met de ervaringen van Van den Berk & Kerkhof in de regio Boekel e.o.

## 8. Conclusies

- Het vertrouwen van producenten en consumenten is op een hoog niveau. Dit leidt tot een forse toename van bedrijvigheid, in vele sectoren.
- Het aanbod aan bedrijfsruimten neemt af, terwijl tegelijkertijd de vraag toeneemt.
- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van vergelijkbare bouwkavels te koop.
- Er is in de regio een zeer beperkt aanbod van te koop staande bestaande bedrijfsruimten, waarop vergelijkbare activiteiten als op de bouwkavels in Bedrijventerrein Zandhoek mogelijk zijn.
- Door de kleinschalige opzet, in een groene omgeving, aan de rand van de bebouwde kom van Boekel, is voor Bedrijventerrein Zandhoek Boekel sprake van aantrekkelijke kavels, welke naar verwachting zeer zeker lokale ondernemers zullen aanspreken en mogelijk ook daarbuiten.
- Er is in de regio een groot aantal 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.
- Diverse koopgegadigden hebben zich reeds gemeld bij de initiatiefnemer van deze planontwikkeling.

## 9. Slot

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Aarle-Rixtel, 3 augustus 2017

ir. A.C.M. Schimmel RT/RMT

Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs