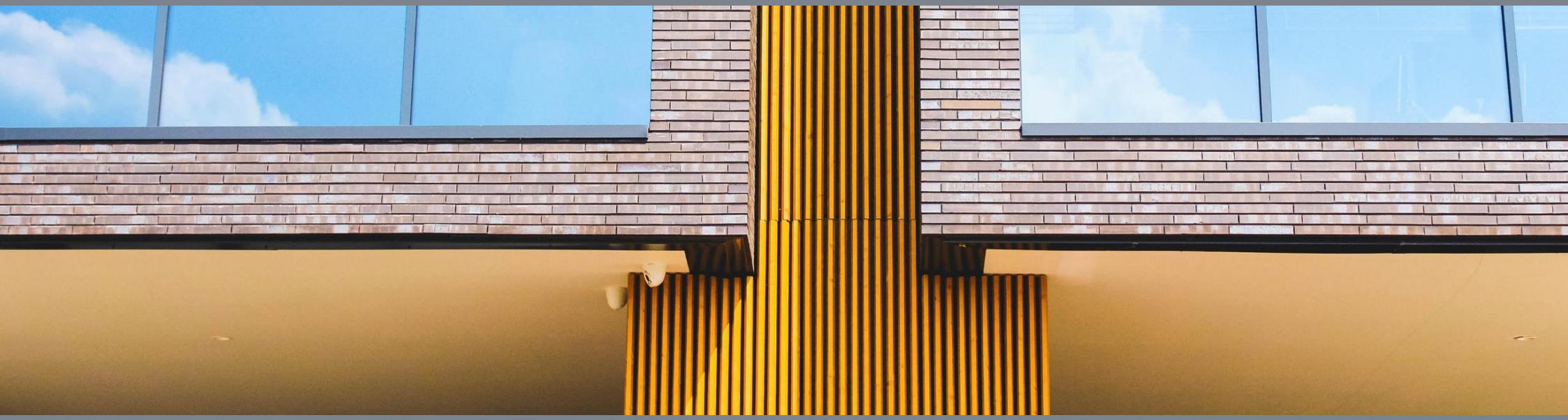
Winterswijk, laddertoets zoeklocaties bedrijventerrein

Eindrapport



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Winterswijk, laddertoets zoeklocaties bedrijventerrein

datum
14 januari 2021

projectnummer
P02085

opdrachtgever
Gemeente Winterswijk

BRO
projectleider
MO
projectteam
BZe

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking 4
1.3 Context 4

2 Onderzoek **5**
2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied 5
2.2 Beleidskaders 6
2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) 6
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2018) 6
2.2.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (2019) 6
2.3 Behoefte 7
2.3.1 Ruimtevraag Achterhoek 7
2.3.2 Ruimtevraag ruimtelijk verzorgingsgebied 8
2.3.3 Confrontatie vraag-aanbod 11

3 Conclusie **12**
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling 12
3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied 12
3.3 Ligging buiten bestaand stedelijk gebied 13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de economische impuls voor de regio vast te houden en de groei van het aantal arbeidsplaatsen te blijven stimuleren is het van belang om bedrijven te faciliteren in hun groeipotentie. Met het vaststellen van het RPW Achterhoek is vastgesteld hoeveel hectares bedrijventerrein er per gemeente in de toekomst naar verwachting nodig zijn om de uitbreidings- en de vervangingsvraag aan bedrijventerrein op te vangen. Voor de gemeente Winterswijk is in het RPW uitsluitend een uitbreidings- en vervangingsvraag ten behoeve van lokale bedrijven aangegeven.

De locatiekeuze voor een nieuw bedrijventerrein in de gemeente Winterswijk is beoogd om in de komende 20 tot 30 jaar te voorzien in voldoende ruimte voor groei van het lokale bedrijfsleven.

Uit het locatiekeuzeonderzoek d.d. 15 oktober 2020 zijn er drie locaties gekozen voor een verdere verdiepingsslag. Het betreffen de locaties Elinksveld, Misterweg en Tuunterveld. In figuur 1 zijn de zoeklocaties op een luchtfoto weergegeven. Om een ontwikkeling mogelijk te maken is voor alle zoeklocaties een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro.

Door de omvang van de ontwikkeling (+500 m² toevoeging aan gebouwen) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief (bij alle drie zoeklocaties) worden beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.



Figuur 1: Luchtfoto met globale aanduiding zoeklocaties bedrijventerrein Winterswijk

Voor bedrijventerreinen geldt namelijk dat een stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is als het plan voorziet in de toevoeging van een gebouw met een omvang van 'in beginsel' 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'de ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

"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."

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte op de drie locaties in de gemeente Winterswijk te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag in deze notitie luidt:

- *Voldoet het initiatief van de toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte in Winterswijk (locaties Elinksveld, Misterweg en Tuunterveld) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

1.3 Context

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling voor de periode t/m 2030 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 ('ladder') doorlopen.

De zoeklocaties hebben de volgende oppervlaktes[1]:
- Elinksveld (295.627 m² bruto; 25,1 ha netto);
- Misterweg (170.760 m² bruto; 14,5 ha netto);
- Tuunterveld (224.450 m² bruto; 19,1 ha netto).

In deze notitie is uitgegaan van de beoogde omvang van 15 ha netto.

Met de beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein wordt voorzien in bedrijfskavels voor een periode van 20-30 jaar. De horizon reikt dus verder dan het behoefteonderzoek in deze Ladder. Bij het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van prognoses voor de komende 10 jaar. In dit onderzoek is gekozen om de behoefte tot 2030 te analyseren.

De volgende onderdelen zijn geanalyseerd:
- ruimtelijk verzorgingsgebied beoogde initiatief;
- beleidskaders (provinciaal en regionaal);
- behoefte.

[1] De exacte netto omvang (ha) is op het moment van schrijven niet bekend. Dit wordt in een later stadium van het proces bepaald. Vooralsnog is de verhouding Bruto vloeroppervlakte/Verhuurbaar vloeroppervlakte gehanteerd, om een indicatief beeld van de netto omvang te schetsen. Voor de verhouding BVO/VVO kan globaal 1:0,85 worden gehanteerd.

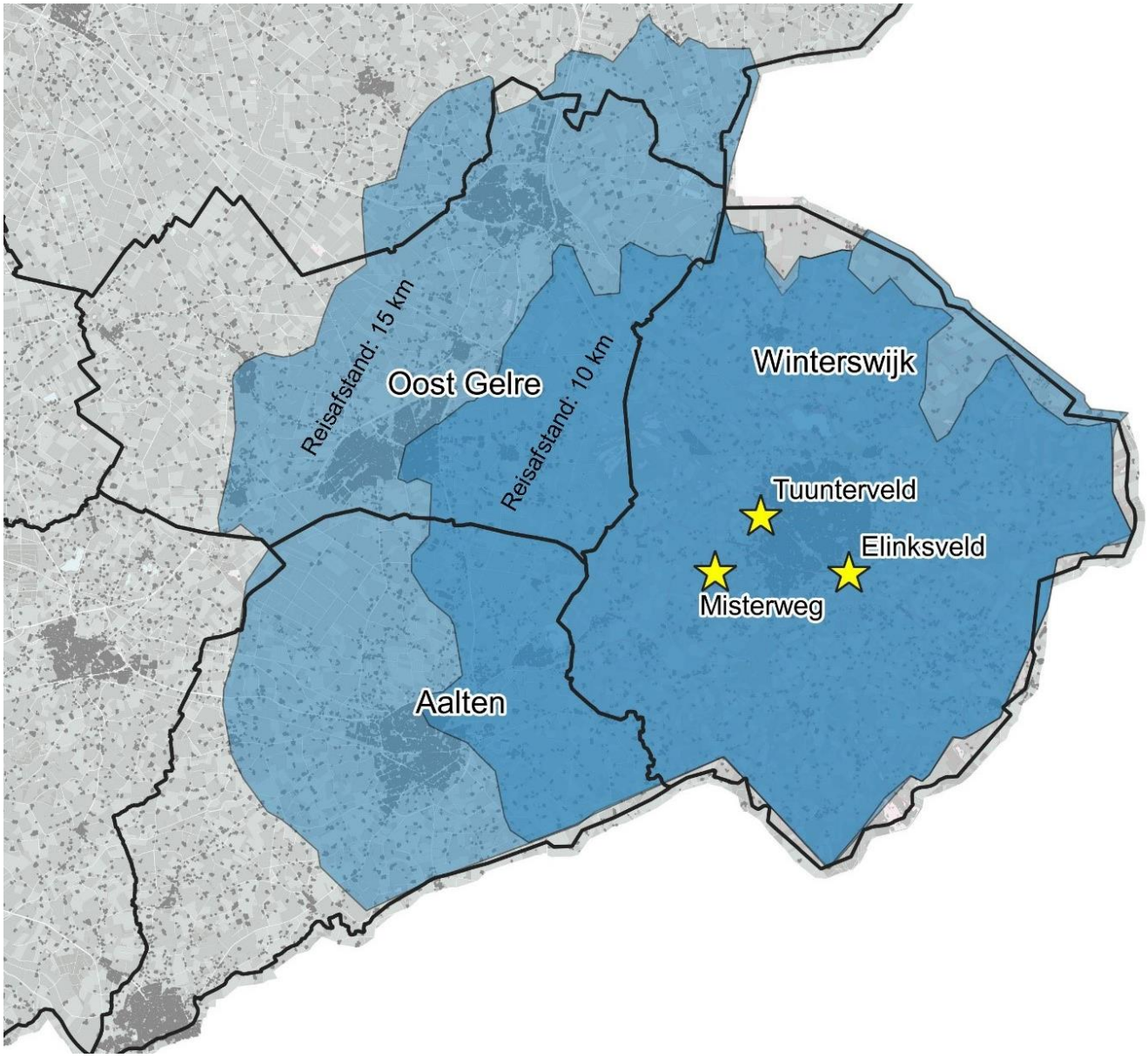
2 Onderzoek

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In onderhavige notitie is de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Winterswijk bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan enkel binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van de beoogde ontwikkeling) geldt dat deze vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio. De verhuisbereidheid van bedrijven die tot deze doelgroep behoren, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld[2]. De beoogde ontwikkeling voorziet ook nadrukkelijk in schuifruimte voor lokale bedrijvigheid.

Indien isochronen van 10 en 15 kilometer (autoafstand) worden getrokken, behoren de gemeenten Winterswijk, Oost Gelre en Aalten tot het ruimtelijk verzorgingsgebied, waarbij het verzorgingsgebied primair de gemeente Winterswijk betreft. In dit onderzoek is alleen het Nederlandse gedeelte van het ruimtelijk verzorgingsgebied meegenomen in de analyse. Een verhuizing van en naar Duitsland is een dusdanige verandering en kan niet worden gezien als een realistische verwachting.



Figuur 2: Verzorgingsgebied Winterswijk – 10 kilometer reisafstand (ORS Tools; Eigen bewerking)

[2] ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820

In deze analyse wordt de juridische lijn van de Ladder gevolgd. Op basis van het RPW is echter aangegeven dat de behoefte aan kavels vanuit lokale ondernemers vooral primair op de eigen gemeente is gericht.

2.2 Beleidskaders

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de Gelderse Omgevingsvisie zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Met betrekking tot het vestigingsklimaat streeft de provincie naar een krachtige, duurzame topregio. Sterke stedelijke netwerken en toegankelijke ontmoetingsplekken zijn hiervoor van vitaal belang. Dit zijn plekken die goed zijn ontsloten, zoals dynamische bedrijventerreinen. Het concentreren en combineren van activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering door de hele provincie.

Nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijventerreinen zijn mogelijk als ze passen binnen een door de regio en GS overeengekomen Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Het RPW van de Achterhoek wordt verder in deze notitie besproken.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2018)

De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (o.a. bedrijventerreinen) passen in of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied (lees: stedelijk gebied). Daarnaast moeten aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omgeving van de woonkern. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie.

2.2.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (2019)

De provincie Gelderland streeft naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. Voldoende werklocaties met de juiste kwaliteit en op de juiste locaties zijn hiervoor gewenst. De doelstellingen van het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: RPW) zijn:

- Bijdragen aan economische ontwikkeling op de juiste locaties in de regio en het bevorderen van (de randvoorwaarden voor) werkgelegenheid.
- Ruimte geven aan de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid.
- Het versterken van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen.
- Toelaten van nieuwe ontwikkelingen, waar dat nodig is.
- Bevorderen van regionale samenwerking omtrent het bedrijventerreinenbeleid.

Voor de gemeente Winterswijk is aangegeven dat er al op korte termijn behoefte is aan extra ruimte om zodoende schuifruimte en uitbreiding van bestaande bedrijven te faciliteren. Mogelijke oplossingen die worden genoemd zijn:

- Winterswijk heeft beperkte mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de ligging in/nabij nationaal landschap en behoud van de kwaliteit van het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn echter noodzakelijk om uitbreiding van lokale bedrijven te faciliteren. Een integrale aanpak, gericht op bedrijventerrein, infrastructuur, duurzaamheid en natuur kan leiden tot een robuuste, duurzame oplossing.
- Ontwikkeling zacht plan Bedrijvenlandschap Slinge. Maak een weloverwogen keuze tussen uitgifte t.b.v. uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid of organische groei van meerdere kleine partijen.
- Stimuleer ketenverplaatsingen/stedelijke herverkaveling. Verplaatsing/efficiënter ruimtegebruik van bedrijven kan ruimte bieden aan de uitbreiding van meerdere andere bedrijven, met mogelijkheden voor verduurzaming.
- Gefaseerd ontwikkelen nieuwe plannen. Ontwikkeling is afhankelijk van monitoring en effectiviteit ketenverplaatsing/herverkaveling/inbreiding.
- Neem als gemeente de procesregie over bedrijventerreinen, vanuit een vraaggerichte benadering waarbij herstructurering een middel is en niet het doel (ketenverplaatsing)
- Er is in Winterswijk (op korte termijn) sprake van een urgent tekort. Om de groei van bedrijven niet te belemmeren, zou Winterswijk hier snel op moeten acteren. Gezien de beperkte ruimte, vraagt dit om een strategische benadering waarin aanleg van nieuwe terreinen wordt gecombineerd met revitalisering, verduurzaming en optimaal ruimtegebruik op bestaande terreinen.

In de uitgangspunten van het RPW is vastgelegd dat het beleid aangaande bedrijventerreinen in de Achterhoek bestaat uit de volgende stappen:

- Het op- en vaststellen van het RPW (reeds voorzien);
- Het planologisch regelen van (nieuwe) locaties, inclusief toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Het beoordelen van individuele initiatieven.

Voor het tweede aspect zijn de volgende onderdelen van belang bij de beoogde ontwikkeling in Winterswijk:

- Lokaal gevestigde bedrijven hebben een lokaal marktgebied. Groei van lokaal gevestigde bedrijven moet bij voorkeur lokaal bediend kunnen worden. Nadere specificering dient in de laddertoets onderbouwd te worden.
- Lokaal gevestigde bedrijven hebben op de markt voor bedrijfshuisvesting een lokaal marktgebied. Dit gebied

beperkt zich in de meeste gevallen tot één gemeente of een deel van een gemeente (kern).
- De lokale marktwerking brengt met zich mee dat gemeenten ruimte hebben en verantwoordelijk zijn voor de eigen vraag-aanbodbalans. Eventuele overcapaciteit elders in de regio legt niet per definitie beperkingen op aan de lokale ontwikkelruimte, voor de lokale ruimtevraag.
- Het tempo waarin planologisch ruimte wordt geregeld, is gelijk aan het tempo waarin de vraag zich ontwikkelt op basis van concrete initiatieven en prognoses.

Voor het derde aspect is het van belang om het initiatief te beoordelen. Hierbij moet rekening gehouden met het volgende:
- Lokale initiatieven binnen de bandbreedte van de lokale vraagraming worden op gemeentelijk niveau behandeld.

In het RPW staat een afwegingskader dat kan worden gehanteerd voor individuele initiatieven. Indien het afwegingskader voor de beoogde ontwikkeling aan bedrijventerrein doorlopen wordt, is het initiatief toegestaan als wordt voorzien in een van de genoemde oplossingen. Door middel van ketenverplaatsingen[3] is het initiatief in principe toegestaan. Het afwegingskader is als volgt doorlopen:
- Is het een uitbreidingsvraagstuk op hetzelfde bedrijventerrein? **Nee**;
- Is het een initiatief vanuit de regio? **Ja**[4];
- Valt het initiatief binnen de bandbreedte van de lokale/gemeentelijke vraagraming? **Ja**[5];
- Voldoet het bedrijf aan het vigerende bestemmingsplan van het bedrijventerrein? En is er ruimte om het bedrijf te huisvesten op het bedrijventerrein? **Nee**;
- Overweeg een van de volgende oplossingen:
  - Stedelijke herverkaveling
  - **Ketenverplaatsingen (incl. creëren schuifruimte)**
  - Uitbreiding van bestaand bedrijventerrein
  - Zachte plannen in ontwikkeling nemen
  - Verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein
  - Uitbreiding op/verplaatsing naar een VAB-locatie (indien gewenst).

2.3 Behoefte

In het RPW Achterhoek is vastgesteld dat de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (onderdeel van stap 2 bedrijventerreinenbeleid Achterhoek) wordt gebaseerd op het resultaat van stap 1 van het bedrijventerreinenbeleid in de Achterhoek (op- en vaststellen van het RPW). In onderstaande behoefteanalyse zijn de vraag- en aanbodgegevens uit het RPW geanalyseerd. Daarnaast heeft er nog een check plaatsgevonden in de aanbodzijde, zodat actuele veranderingen in de aanbodzijde ook in beschouwing zijn genomen. Deze check is uitgevoerd op basis van gegevens uit de Gelderse IBIS.

2.3.1 Ruimtevraag Achterhoek

In het kader van het RPW heeft Ecorys per gemeente een vraagraming opgesteld (RPW 2019-2023, 2019). Het berekenen van de ruimtevraag bestaat uit vier componenten:
- De autonome uitbreidingsvraag; ruimtevraag per sector op basis van werkgelegenheidsontwikkeling.
- De vervangingsvraag; de vraag naar nieuw terrein voor bedrijven waarvan de terreinen worden getransformeerd naar niet bedrijfsmatige bestemmingen zoals woningbouw.
- De Verplaatsingsvraag; de vraag van bedrijven die moeten verplaatsen, als gevolg van herprofilering van de huidige locatie naar een andere bedrijfsmatige bestemming. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven vanaf een solitaire locatie.
- De bovenregionale vraag.

Voor het voorspellen van de economie worden scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB zijn opgesteld. In 2015 zijn er door deze organisaties nieuwe verkenningen uitgevoerd, wat heeft geleid tot de ontwikkelingen van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag (t/m 2030).

Tabel 1 Verwachte ruimtevraag (ha) regio Achterhoek 2030

	2019-2023	2023-2030	2019-2030
Autonome uitbreidingsvraag	84 ha	54-135 ha	139-219 ha
Vervangingsvraag	5,7 ha	-	5,7 ha
Verplaatsingsvraag	21,4 ha	18,3 ha	39,7 ha
Bovenregionale vraag	-	-	-
Totaal	**109 ha**	**74-155 ha**	**183-264 ha**

[3] Door de verplaatsing van het een bedrijf naar een nieuwe locatie wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding of vestiging van bedrijven op het vrijgekomen perceel.
[4] Het betreft een lokaal initiatief om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Het initiatief is niet afkomstig van een bedrijf dat buiten de Achterhoek is gevestigd.
[5] In deze analyse is uitgegaan van 15 ha en valt binnen de bandbreedte van de lokale vraagraming.

Op basis van deze referentiescenario's heeft Ecorys drie prognoses opgesteld:

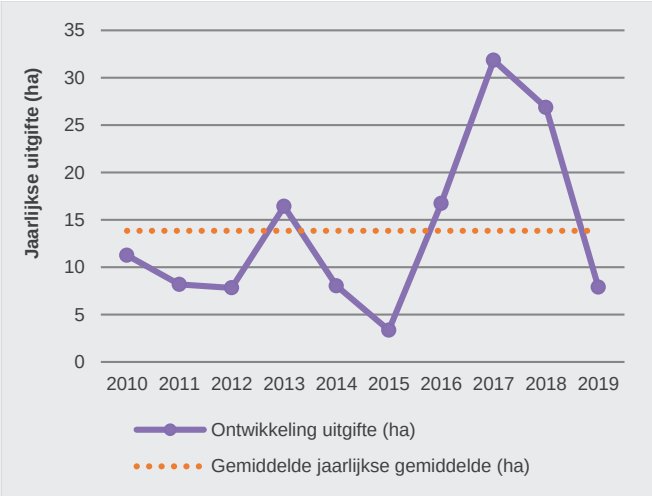
1. Vraag-aanbod in de periode 2019-2023, uitgaande van scenario Hoog;
2. Vraag-aanbod in de periode 2019-2030; uitgaande van scenario Laag (vanaf 2023);
3. Vraag-aanbod in de periode 2019-2030, uitgaande van scenario Hoog.

In tabel 1 staat de totale verwachte ruimtevraag voor de Achterhoek beschreven, uitgesplitst naar de vier componenten en de drie prognoses. In totaal is er op korte termijn een ruimtevraag van 109 ha (t/m 2023) in de regio. Voor de periode 2019 tot 2030 bedraagt de ruimtevraag 183 tot 264 ha, waarvan het grootste deel bestaat uit een autonome uitbreidingsvraag.

De ruimtevraag is vervolgens verdeeld over verschillende werkmilieus in de Achterhoek. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op korte termijn is het aanbod voor het werkmilieu logistiek en het werkmilieu klassiek, gemengd licht hoger dan de vraag. Er zijn op lokaal niveau echter al tekorten waarneembaar (waaronder in de gemeente Winterswijk voor het werkmilieu klassiek, gemengd).
- Voor het werkmilieu agrifood en het werkmilieu hoogwaardig is de vraag-aanbodverhouding op korte termijn in evenwicht.
- Voor de (maak)industrie kan door een combinatie van groei bij bedrijven in de regio en lokale vervangingsvraag op korte termijn al een (groot) tekort ontstaan.
- In scenario Laag (t/m 2023) worden de tekorten aan uitgeefbaar aanbod voor de (maak)industrie op langere termijn alleen maar groter. Het werkmilieu klassiek, gemengd zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Lokaal ontstaan er in diverse gemeenten tekorten, aangezien een groot gedeelte van het aanbod zich concentreert op A18 bedrijvenpark.
- In scenario Hoog (t/m 2030) is er een regionaal tekort aan uitgeefbaar aanbod voor het werkmilieu klassiek-gemengd. Voor o.a. het werkmilieu (maak)industrie zal er al snel een tekort aan beschikbaar aanbod optreden.

Om recht te doen aan de hoogconjunctuur, is Ecorys in de vraagraming voor de periode 2019-2023 uitgagegaan van scenario Hoog. De WLO-scenario's zijn ontwikkeld ten tijde van herstel van de economische crisis. De historische uitgiftes laten (vooral de laatste paar jaar) een forse groei in uitgiftes zien. Op basis van de historische uitgiftes in de periode 2010-2019 kan worden geconcludeerd dat het uitgiftepatroon in de periode 2016-2018 bovengemiddeld was (zie figuur 3). Scenario Hoog is tot 2023 naar verwachting een realistisch scenario. Voor de periode 2023-2030 is een bandbreedte tussen de scenario's Hoog en Laag aangehouden, aangezien de onzekerheid naar de ruimtevraag toeneemt.



Figuur 3: Historische uitgifte regio Achterhoek (ha) 2010-2019[6]

Ten slotte is er eveneens ruimte nodig om transformatie, herstructurering en (waar nodig) concentratie van solitaire bedrijvigheid mogelijk te maken. Hierbij wordt gekeken naar de vervangings- en verplaatsingsvraag. In de gemeente Winterswijk is er sprake van een vervangingsvraag van 3,69 ha en is er geen sprake van een verplaatsingsvraag.

Op basis van de scenario's bedraagt de totale autonome uitbreidingsvraag in de regio Achterhoek 139 tot 219 ha t/m 2030.

2.3.2 Ruimtevraag ruimtelijk verzorgingsgebied

In Bijlage IV van het RPW is een analyse naar de ruimtevraag per gemeente in de Achterhoek uitgevoerd. Op basis van het hoge scenario is er in de periode 2019-2030 een to-

[6] IBIS Gelderland. Peildatum: 11-12-2020

tale verwachte ruimtevraag van 26 ha in de gemeente Winterswijk, waarvan 22 ha uitbreidingsvraag en 3,5 ha vervangingsvraag. De werkmilieus logistiek, (maak)industrie en agrifood hebben naar verwachting de grootste ruimtevraag (13 ha, grootschalige ruimtevraag). Daarnaast is er ook sprake van een kleinschalige ruimtevraag (9 ha). Doorgerekend naar de periode 2020-2030 betekent dit een verwachte uitbreidingsvraag van (22*0,909=) 20 ha[7]. De totale autonome uitbreidingsvraag bij scenario Laag is 14 ha. Doorgerekend naar de periode 2020-2030 bedraagt de autonome uitbreidingsvraag ca. (14*0,909=)13 ha.

Voor de gemeente Aalten is op basis van het hoge scenario een uitbreidingsvraag van 22 ha geraamd voor de periode 2019-2030. Doorgerekend naar de periode 2020-2030 is dit een verwachte uitbreidingsvraag van ca. (22*0,909=) 20 ha. De totale autonome uitbreidingsvraag bij scenario Laag is 14 ha. Doorgerekend naar de periode 2020-2030 bedraagt de vraag ca. (14*0,909=) 13 ha.

In de gemeente Oost Gelre is de verwachte autonome uitbreidingsvraag voor de periode 2019-2030 naar verwachting 34 ha bij scenario Hoog. Doorgerekend naar de periode 2020-2030 komt dit neer op (34*0,909=) ca. 31 ha. De autonome uitbreidingsvraag bij scenario Laag is 20 ha (periode 2019-2030). Doorgerekend naar de periode 2020-2030 is dat ca. (20*0,909=) 18 ha.

Bovengenoemde resultaten zijn verwerkt in tabel 2.

Tabel 2 Autonome uitbreidingsvraag (ha) ruimtelijk verzorgingsgebied scenario's laag en hoog[8]

Gemeente	2019-2030	2020-2030
Winterswijk	14-22	13-20
Aalten	14-22	13-20
Oost Gelre	20-34	18-31
Totaal	**48-78**	**44-71**

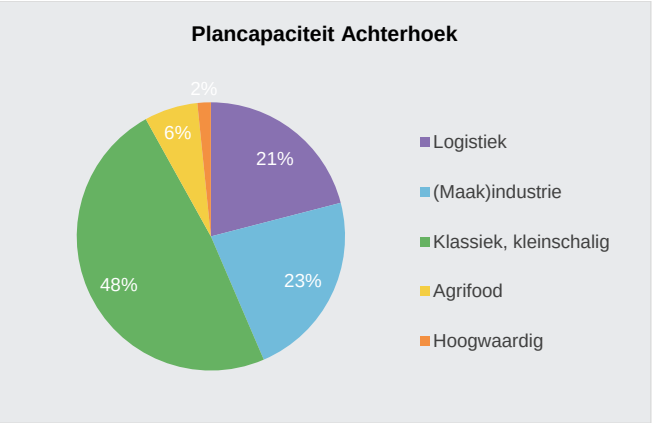
De verwachte uitbreidingsvraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied is op basis van het hoge scenario **71 ha** als scenario Hoog wordt aangehouden. Bij het lage scenario is de totale autonome uitbreidingsvraag in de periode 2020-2030 ca. **44 ha**.

Op basis van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 1 ha in de gemeente Winterswijk is er, gelet op de horizon van 20 tot 30 jaar, geen sprake van overprogrammering bij een maximum omvang van 15 ha netto op de langere termijn.

Aanbod kavels op bedrijventerreinen

De totale omvang aan bedrijventerreinen in de Achterhoek bedraagt ca. 1.400 ha. Hiervan is op 1 januari 2019 ca. 1.275 ha uitgegeven. De restcapaciteit (hard planaanbod) bedraagt ongeveer 124 ha. Verder bestaat het zachte planaanbod in de regio uit 65 ha.

De terreinen zijn, net als bij de vraag, ingedeeld in werkmilieus. Het werkmilieu klassiek, kleinschalig heeft relatief het grootste aandeel aan planaanbod (70 ha, waarvan 15 ha in optie). Ook in de werkmilieus (maak)industrie (28 ha, waarvan 13 ha in optie) en logistiek (26 ha, geheel in optie) heeft een relatief groot deel van de totale plancapaciteit.



Figuur 4: Plancapaciteit Achterhoek

Corona: gevolgen bedrijfsruimtemarkt

De economische effecten en daarmee de effecten op de bedrijfsruimtemarkt zullen afhankelijk zijn van de duur en zwaarte van de corona-maatregelen.

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. Ondanks het stevige herstel in het derde kwartaal van 2020 zijn de productie en bestedingen nog steeds fors lager. Na de grootste kwartaal-op-kwartaaldaling van het bbp in het tweede kwartaal van 2020 (-8,5%) heeft in het derde kwartaal een grote stijging plaatsgevonden (+7,7%). Het bbp-volume is echter nog altijd 3,0% lager dan eind 2019. Daarnaast heeft de tweede coronagolf in het vierde kwartaal een nadelig effect op productie en bestedingen. De daling is echter kleiner dan in het tweede kwartaal .

[7] De uitbreidingsvraag in het RPW is bepaald voor de periode 2019-2030 (11 jaar). Deze vraag is vertaald naar de periode 2020-2030 (10 jaar), uitgaande van een lineaire jaarlijkse ruimtevraag (10 jaar / 11 jaar = 0,909)
[8] RPW Achterhoek (2019).

In de basisraming van het Centraal Planbureau neemt het bbp in 2021 toe met 2,8%, na een krimp van 4,2% in 2020. Uitgaande van de veronderstellingen dat de coronapandemie onder controle raakt en er op grote schaal gevaccineerd gaat worden vanaf midden 2021, komt het herstel in het eerste kwartaal van 2021 weer op gang. Het bbp-niveau van de Nederlandse economie is eind 2021 nog 1% lager dan eind 2019 en 4% lager dan geraamd in het voorjaar.

Op basis van sectorprognoses van Rabobank (q4, 2020) zien we in 2020 een relatief forse daling in de sectoren Industrie (-6%), Bouwnijverheid (-3%) en Vervoer en opslag (-9%). In 2021 verwacht de bank herstel in sectoren Industrie (+3%) en Vervoer en opslag (+1%). De sector Bouwnijverheid zal naar verwachting verder krimpen (-4% in 2021). Over het algemeen voorziet Rabobank in 2021 economisch herstel over de meeste sectoren.

De realisatiefase van het beoogde bedrijventerrein is naar verwachting over enkele jaren. Dit is naar verwachting in een periode dat economisch herstel verder is gevorderd en het coronavirus onder controle is.

Hard planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

In de gemeente Winterswijk bedraagt de totale bruto omvang aan bedrijventerreinen ca. 165 ha[9]. Op basis van provinciale IBIS-gegevens is ca. 4,5 ha direct uitgeefbaar (hard planaanbod). Het harde planaanbod is volledig geconcentreerd op Industrieterrein Veeneslat Noord. In totaal zijn er 6 kavels uitgeefbaar die allemaal zijn gelegen aan de Parallelweg. Op deze locatie wordt in het bestemmingsplan voorzien in een perifere grootschalige detailhandelslocatie, waar perifere grootschalige detailhandel en hoogwaardige bedrijvigheid zijn toegestaan. Bedrijvigheid is toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 tot een maximumkaveloppervlak van 5.000 m² per bedrijf.

In de gemeente Aalten is de totale harde plancapaciteit ca. 13,9 ha en in de gemeente Oost Gelre ca. 8,3 ha. De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar + in optie) in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. **26,7 ha** (zie tabel 3).

Tabel 3: Hard planaanbod bedrijventerrein ruimtelijk verzorgingsgebied[10]

Gemeente	Bedrijventerrein	Type bedrijventerrein	Harde plancapaciteit (ha)
Aalten	Bedrijventerrein Westrand	Gemengd	5,4
Oost Gelre	Lindebrook	Gemengd	5,0
Winterswijk	Industrieterrein Veeneslat Noord	Gemengd	4,5
Aalten	t Hietveld, fase 1A	Gemengd	3,2
Aalten	AA-Strang	Gemengd	3,1
Aalten	Vierde Broekdijk	Gemengd	2,1
Oost Gelre	RBT Laarberg fase 2a	Gemengd	1,6
Oost Gelre	RBT Laarberg fase 1	Gemengd	1,5
Oost Gelre	Lichtenvoorde De Kamp, de Kamp 1/2/3	Gemengd	0,2
Aalten	Dinxperlo 69	Gemengd	0,1
Totaal			**26,7**

In totaal is ca. 11,8 ha van het harde planaanbod in optie. Dat wil zeggen dat de kavels planologisch gezien nog beschikbaar zijn, maar dat ze markttechnisch mogelijk niet meer op de markt beschikbaar zijn. In totaal is ruim 40% van het harde planaanbod in optie. Dit is een indicatie dat er sprake is van behoefte naar nieuwe bedrijfskavels.

Zacht planaanbod gemeente Winterswijk

Het zacht planaanbod in de gemeente Winterswijk is op basis van provinciale IBIS-gegevens ca. 11,2 ha. In werkelijkheid ligt het zachte planaanbod in de gemeente Winterswijk lager en is ca. 2,6 ha[11]. Het niet direct uitgeefbare aanbod bevindt zich volgens de Gelderse IBIS op bedrijventerreinen Bedrijvenlandschap Slinge en Bedrijvenpark Arrisveld. Op bedrijventerrein Bedrijvenlandschap Slinge bestaat het niet direct uitgeefbare aanbod uit ca. 5,0 ha[12]. Op basis van het nieuwe voorlopige bestemmingsplan is ca. 2,6 ha bedrijfsbestemming mogelijk. Het daadwerkelijke planaanbod op Bedrijvenlandschap Slinge ligt dus ca. 2,4 ha lager dan in de Gelderse IBIS is genoemd. Op deze locatie wordt voorzien in ruimte voor vooruitstrevende bedrijven met een hoogwaardige uitstraling (DAV-terrein). Er ligt een ontwerpbestemmingsplan, waarbij het inpassen van een fabrikant van luchtverwarming, zoals heaters, luchtverwarmers en de productie van bedrijfsledverlichting planologisch is geregeld. Deze locatie is hierdoor markttechnisch niet beschikbaar als mogelijke alternatieve locatie. Daarnaast is het terrein gelegen in een gebied met natuurwaarden, nabij molen Berenschot en is de bereikbaarheid van deze locatie niet geschikt om te voldoen aan de beoogde bedrijvigheid met grote kavelomvang en evt. hogere milieucategorieën.

9 IBIS Gelderland (2019)
10 IBIS Gelderland. Peildatum: 14 december 2020.
11 Gemeente Winterswijk. Het planaanbod op Bedrijvenlandschap Slinge is op basis van het voorlopige bestemmingsplan ca. 2,6 ha. Aangezien het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, heeft dit planaanbod een zachte status. Op Bedrijvenpark Arrisveld heeft het perceel met een bedrijfsbestemming (ca. 4,3 ha) reeds een harde planstatus. De resterende omvang van ca. 1,9 ha op Bedrijvenpark Arrisveld is beoogd voor maatschappelijke functies.
12 IBIS Gelderland (2019)

Het niet direct uitgeefbare aanbod op Bedrijvenpark Arrisveld bedraagt volgens de Gelderse IBIS ca. 6,2 ha. Op deze locatie wordt deels voorzien in maatschappelijke voorzieningen en deels in bedrijven die gericht zijn op de ontwikkeling en/of productie van medische hulpmiddelen, paramedische hulpmiddelen alsmede gezondheidsproducten en domotica. Daarnaast zijn er gronden bestemd voor de ontwikkeling van een logistiek centrum (Obelink Vrijetijdsmarkt). Hiervoor is het bestemmingsplan vastgesteld en is er reeds een omgevingsvergunning verleend. Geconcludeerd kan worden dat het perceel met de bedrijfsbestemming (ca. 4,3 ha netto) reeds een harde planstatus heeft, waardoor een zacht planaanbod van ca. 1,9 ha resteert. Deze locatie is niet geschikt als mogelijk alternatief, omdat het terrein enerzijds marktechnisch niet beschikbaar is en anderzijds omdat de niet direct uitgeefbare kavels een maatschappelijke bestemming hebben.

Op basis van een inventarisatie van het zacht planaanbod kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op basis van de provinciale IBIS is het totale zachte planaanbod ca. 11,2 ha. Het aanbod is verdeeld over Bedrijvenlandschap Slinge en Bedrijvenpark Arrisveld.
- Op bedrijvenlandschap Slinge is het totale zachte planaanbod 2,6 ha (op basis van het voorlopige bestemmingsplan). Dit is lager dan de 5,0 ha dat in de provinciale IBIS wordt genoemd. Er kan hierdoor 2,4 ha worden verminderd van het zachte planaanbod van 11,2 ha.
- Op Bedrijvenpark Arrisveld heeft het deel met een bedrijfsbestemming reeds een hard planstatus (4,3 ha netto), waardoor het planaanbod niet langer zacht is. Dit kan ook van 11,2 ha worden verminderd.
- Voor het overige gedeelte van het Bedrijvenpark (1,9 ha) is voorzien in maatschappelijke functies. Er is dus geen resterend zacht planaanbod op dit bedrijventerrein. Dit aanbod kan ook worden verminderd van 11,2 ha.
- De resterende zachte plancapaciteit in de gemeente Winterswijk is dus (11,2 - 2,4 - 4,3 - 1,9 =) 2,6 ha. Dit betreft bedrijvenlandschap Slinge.

2.3.3 Confrontatie vraag-aanbod

Op basis van de vraagramingen en het bestaande aanbod is er, uitgaande van het hoge scenario in het RPW, sprake van een kwantitatieve behoefte van (71-26,7=) ca. **44 ha** in het ruimtelijk verzorgingsgebied t/m 2030. Indien wordt uitgegaan van het lage scenario, bedraagt de kwantitatieve behoefte (44-26,7=) ca. **17 ha** t/m 2030. In beide scenario's voorziet het beoogde plan in een kwantitatieve behoefte.

Er is dus al sprake van een kwantitatieve behoefte t/m 2030. Aangezien de horizon van de beoogde ontwikkeling tot 2040-2050 reikt, zal de kwantitatieve behoefte naar verwachting nog hoger zijn.

In de gemeente Winterswijk is er op korte termijn al behoefte aan extra ruimte om schuifruimte en uitbreiding van bestaande bedrijven te faciliteren. Op korte termijn loopt dit tekort op naar 5 ha (t/m 2023), op de middellange termijn naar 10 tot 15 ha (t/m 2030). Indien het aanbod op bedrijventerrein Spoorzone (reservering voor PDV) niet wordt meegerekend, is de behoefte in de gemeente Winterswijk op korte termijn 7 ha en 17 ha op de middellange termijn (t/m 2030), uitgaande van het hoge scenario. Daarnaast is een deel van het niet direct uitgeefbare aanbod marktechnisch mogelijkerwijs al ingevuld, en komt het niet als harde plancapaciteit op de markt (deel van locatie Arrisveld en Bedrijvenlandschap Slinge).

3 Conclusie

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Winterswijk betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het initiatief om bedrijventerrein te ontwikkelen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Op basis van de vigerende bestemmingplannen is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet toegestaan op de drie zoeklocaties en is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging 'in beginsel' 500 m² bvo is. Deze omvang wordt ruimschoots overschreden, waardoor het initiatief gekwantificeerd kan worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied betreft in deze notitie de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre. Hiermee wordt de juridische lijn van de Ladder gevolgd. Het is de verwachting dat de vraag primair van ondernemers uit de gemeente Winterswijk komt.
Het programma wordt op basis van de reeds geanalyseerde onderdelen passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Behoefte

- De kwantitatieve behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ca. 44 ha t/m 2030, uitgaande van het hoge scenario in het RPW. Wanneer wordt uitgegaan van het lage scenario, bedraagt de kwantitatieve behoefte ca. 17 ha. Het beoogde plan voorziet binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied in beide scenario's in een kwantitatieve behoefte.
- Er is (op korte termijn) al sprake van een kwantitatieve behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Winterswijk. Op korte termijn bedraagt de behoefte 5 ha (t/m 2023), oplopend naar 10-15 ha op de middellange termijn (t/m 2030). Hoewel het ruimtelijk verzorgingsgebied in deze Laddertoets is afgebakend op de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre, is er ook een aanzienlijke lokale vraag, waarin het beperkte harde planaanbod niet kan voorzien.
- Van het totale harde planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ruim 40% in optie. Dit is een indicatie dat er binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied sprake is van behoefte aan nieuwe bedrijfskavels.
- Het bestaande harde planaanbod is onvoldoende om te voorzien in de kwantitatieve behoefte. Daarnaast is het niet direct uitgeefbare aanbod op Arrisveld en Slinge (markttechnisch) al ingevuld.
- Voor ondernemers in Winterswijk zijn er momenteel beperkte mogelijkheden om in het ruimtelijk verzorgingsgebied te voorzien in een ruimtebehoefte.
- Het provinciaal beleid hecht veel waarde aan zorgvuldig ruimtegebruik. De bedrijventerreinen in Winterswijk zijn nagenoeg vol, de leegstand is zeer beperkt en er is weinig hard planaanbod. Er zijn dus weinig mogelijkheden om op het bestaande terrein te voorzien in herontwikkeling. Daarnaast vindt de provincie het van belang dat stedelijke uitbreidingen passen in of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Alle drie de zoeklocaties zijn gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie Tuunterveld sluit als enige zoeklocatie aan op (planologisch bestemd) bedrijventerrein. De locatie Misterweg sluit aan op Detailhandel (locatie Obelink) en de locatie Elinksveld op enkele (kleinschalige) perifere detailhandelsvestigingen. Conform het Gelderse IBIS is de vestiging van Obelink onderdeel van bedrijventerrein Misterweg. In dit opzicht sluit de locatie Misterweg dus aan op een bestaand bedrijventerrein.
- Het RPW staat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Winterswijk toe. In het RPW is nadrukkelijk de lokale behoefte aan nieuw bedrijventerrein beschreven.

Ruimtelijke effecten

- Het nieuwe bedrijventerrein biedt ruimte voor (lokale) ondernemers die momenteel op andere locaties zijn gehuisvest in panden die niet voldoen aan de eisen en wensen voor een goede bedrijfsvoering. Door de ontwikkeling wordt voorzien in schuifruimte op de lokale bedrijfsruimtemarkt. De verwachting is dat verschillende ondernemers de bedrijfsvoering verplaatsen of een extra vestiging realiseren op de nieuwe locatie. Door verplaatsingen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied neemt de leegstand toe. De huidige leegstand is echter onder frictieniveau, waardoor er naar verwachting geen ruimtelijk

onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. Een groter aanbod aan bedrijfshallen vergroot juist de mogelijkheden om te voldoen aan de wensen en eisen van ondernemers met betrekking tot goede huisvesting.

- Het is daarom niet de verwachting dat er bedrijven verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling. Negatieve effecten op het ondernemersklimaat worden niet verwacht.

3.3 Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De drie zoeklocaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de bedrijfsruimtemarkt voor lokale ondernemers krap. Er is weinig geschikte plancapaciteit. Gelet op de verwachte ruimtevraag en de harde plancapaciteit (excl. kavels in optie) in het ruimtelijk verzorgingsgebied, kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om de geraamde kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Tevens kan de beoogde omvang van het bedrijventerrein niet worden voorzien in het huidige planaanbod van de afzonderlijke bedrijventerreinen. Daarnaast is de omvang van leegstaande bedrijfshallen beperkt. In totaal staat er ca. 3,6 ha aan bedrijfsruimte leeg op bedrijventerreinen (zie tabel 4), verdeeld over 43 vestigingen[13]. Dit is ca. 1% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de het ruimtelijk verzorgingsgebied. Als specifiek naar het type pand wordt gekeken op bedrijventerreinen, dan is de leegstand van bedrijfshallen nog lager. Ongeveer 15% van de totale omvang van de leegstand betreft namelijk een kantoorfunctie of is een bedrijfshal met kantoor.

De leegstand is zowel in aantal panden als in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met 1% ver onder frictieniveau van 5-6%, die ‘gangbaar’ is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden. Door de lage leegstand treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op. Daarnaast zijn de panden in omvang relatief klein.

Het grootste leegstaande pand, gelegen aan de Laan van Hilbelink 6, heeft een omvang van 5.050 m². Dit is te klein om te voorzien in de beoogde ontwikkeling, waar ketenverplaatsing wordt gestimuleerd, oftewel grotere kavels om in schuifruimte te kunnen voorzien. Deze locatie is vanwege haar omvang en maximale milieucategorie 2, niet geschikt voor het type bedrijvigheid dat op de beoogde nieuwe locatie wordt voorzien. Op locaties voor maakindustrie, waarnaar in Winterswijk vooral behoefte is, moeten voldoende grote kavels realiseerbaar zijn en moeten hogere milieucategorieën dan 2 mogelijk zijn.

Een groter aanbod aan bedrijfshallen vergroot juist de mogelijkheden om te voldoen aan de wensen en eisen van ondernemers met betrekking tot goede huisvesting. Er zijn dus geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

[13] Fundainbusiness (peildatum: 11-12-2020).

Tabel 4 Leegstand bestaand vastgoed (Funda in Business, peildatum: 11-12-2020)

Adres	Plaats	Type pand	Omvang (m²)
Laan van Hilbelink 6	Winterswijk	Bedrijfshal	5.050
Anholtseweg 44	Dinxperlo	Bedrijfshal	4.391
Ambachtsstraat 37	Winterswijk	Bedrijfshal	3.303
Tinbergenweg 34	Winterswijk	Bedrijfshal	2.913
Caspersstraat 10A	De Heurne	Bedrijfshal	2.129
t Boske 11	Aalten	Bedrijfshal, Kantoor	2.090
Rondweg Zuid 91	Winterswijk	Bedrijfshal	1.650
Waalderweg 26	Mariënvelde	Bedrijfshal, Kantoor	1.087
Buys Ballotstraat 9	Lichtenvoorde	Bedrijfshal	1.040
Ambachtsstraat 5	Winterswijk	Bedrijfshal	1.027
Driemarkweg 1	Winterswijk	Bedrijfshal	980
Broekstraat 32-34	Aalten	Kantoor	784
Beatrixpark 2	Winterswijk	Kantoor	750
Beatrixpark 22	Winterswijk	Kantoor	640
Nobelstraat 7	Lichtenvoorde	Kantoor	550
Buys Ballotstraat 3	Lichtenvoorde	Bedrijfshal	537
Lievelderweg 30	Lichtenvoorde	Bedrijfshal	535
Koningsweg 46	Winterswijk	Bedrijfshal	468
Industrieweg 17C	Groenlo	Bedrijfshal	450
Mercatorstraat 13 09	Lichtenvoorde	Bedrijfshal	416
Ambachtsstraat 43A	Winterswijk	Bedrijfshal	400
Marhulzenweg 43	Groenlo	Bedrijfshal, Kantoor	376
Lievelderweg 86A	Lichtenvoorde	Bedrijfshal	350
Nobelstraat 21	Lichtenvoorde	Bedrijfshal, Kantoor	350
Vierde Broekdijk 10C	Aalten	Bedrijfshal	330
Buitenschans 51	Groenlo	Bedrijfshal	329

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl