





Politiek Forum

voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Misterweg



4 februari 2021

gemeente Winterswijk

Agenda

1. Behoefte aan bedrijventerrein
    a. Historische uitgifte
    b. Lange termijn economische groeiverwachting
    c. Praktijk in Winterswijk
    d. Leegstand en revitalisering
    e. coronacrisis

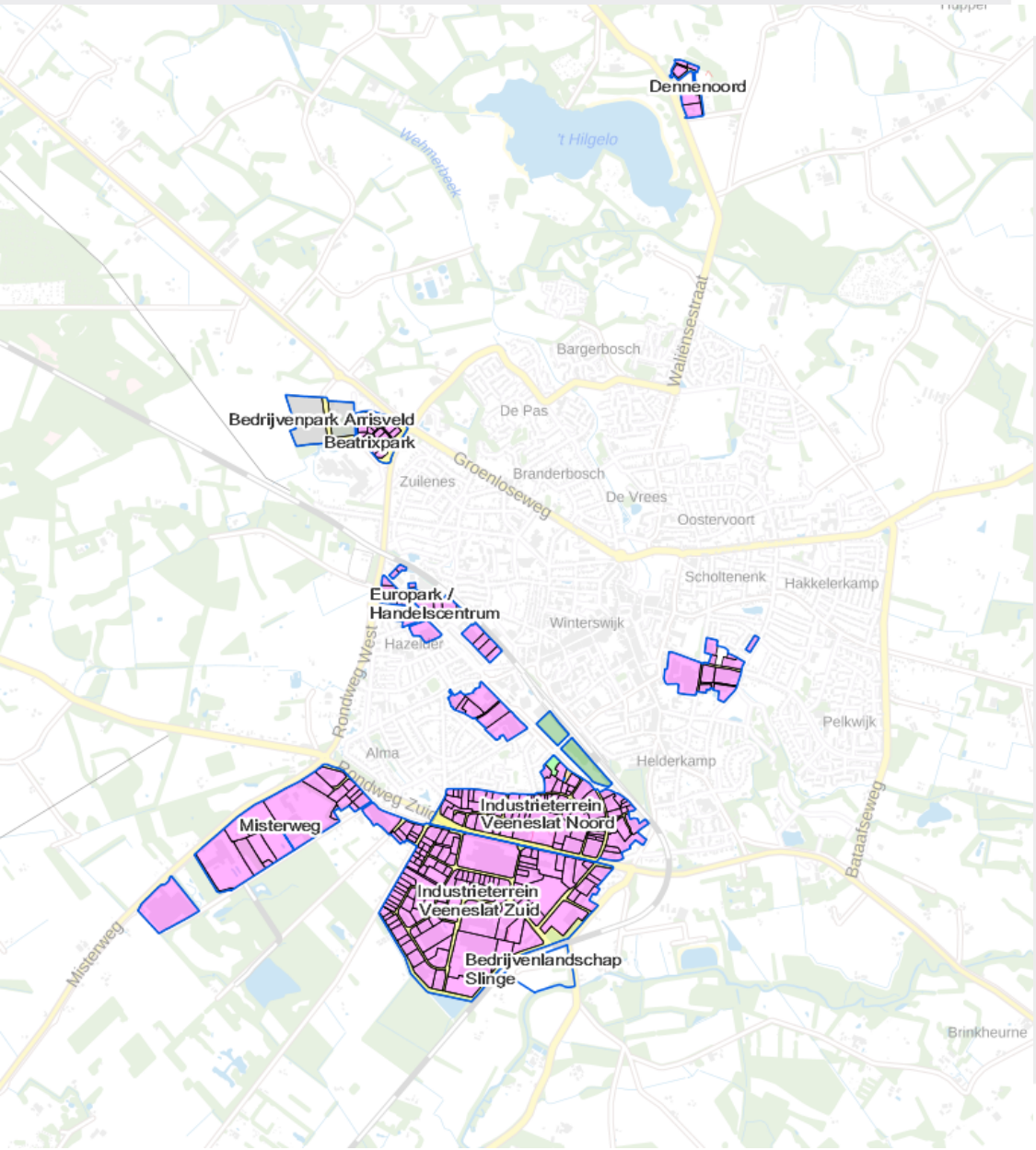
2. Locatiekeuze

3. Vervolgproces

4. Vragen

gemeente Winterswijk

Behoefte aan bedrijventerrein



Behoefte bedrijfsleven

Bestuurlijke opdracht

- Coalitieakkoord
- Motie gemeenteraad

Bronnen

- Historische uitgifte
- Regionaal Programma Werklocaties
- Lokaal onderzoek
- Praktijk
- Ruimtereservering voor 20-30 jaar

Samenhang

- Bestaande bedrijventerreinen
- Gebiedsvisie Misterweg
- Nieuw bedrijventerrein

gemeente Winterswijk

Historische uitgifte

Veeneslat Zuid

- Ontwikkeld en uitgegeven vanaf begin jaren 80 t/m 2018
- 56 ha netto in 38 jaar = 1,47 ha netto per jaar

Veeneslat Noord, -Zuid en Misterweg, vanaf 1986

- Geregistreerde uitgifte in IBIS (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem Gelderland)
- 50 ha netto in 35 jaar = 1,43 ha netto per jaar

Aandachtspunten:

- Historische uitgifte is geen garantie voor de toekomst
- Waarschijnlijkheid: trend of trendbreuk
- Groeisprongen

gemeente Winterswijk

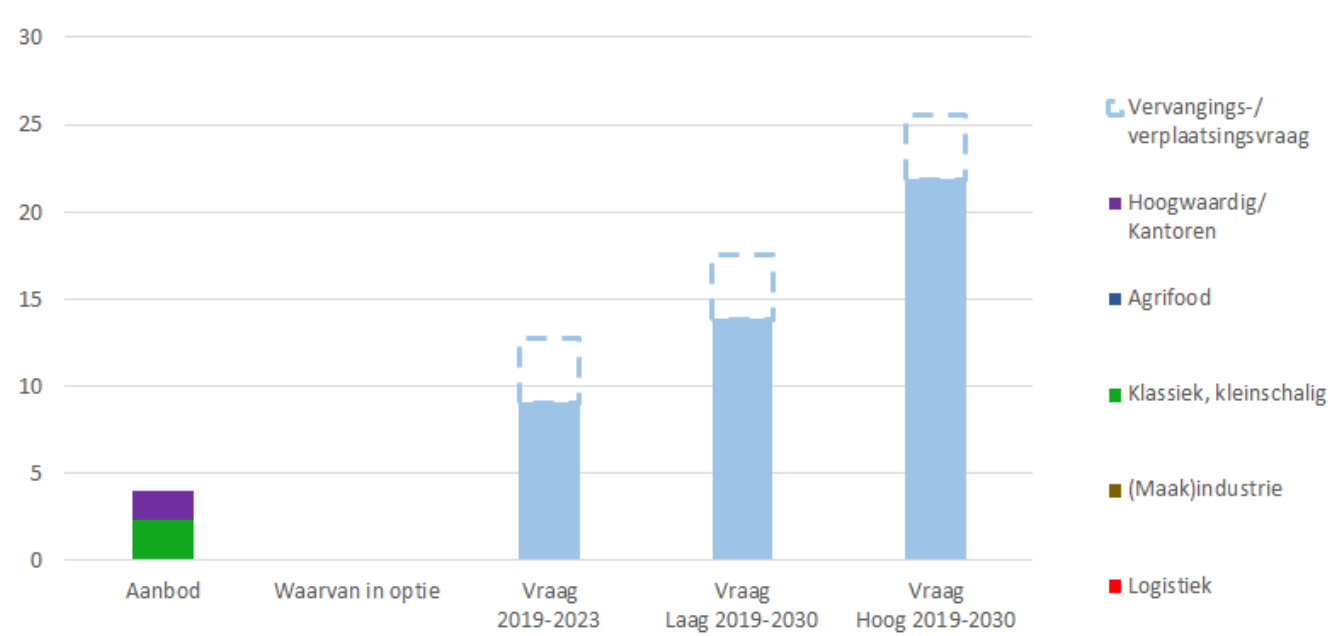
Lange termijn economische groeiverwachting

Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek

- Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO)
- Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau.

Aandachtspunten

- Beleidsarm, inclusief conjunctuurschommelingen
- Periode 2019 – 2030
- Ruimtereservering voor de komende 20 tot 30 jaar
- Opgave = ruimte reserveren waar nog geen concrete vraag tegenover staat



gemeente Winterswijk

Praktijk in Winterswijk

Movares onderzoek 2018

- Concrete groeiverwachting bij Winterswijkse bedrijven
- 18 ha
- Luchtfoto-analyse

Aandachtspunten

- Momentopname
- Respondenten vs populatie
- Grote ruimtevragers vs overige
- Horizon van een individueel bedrijf vs beleidsmatige horizon van 20 tot 30 jaar

Recent

- Obelink
- Winterwarm
- “Inbreidingen”

gemeente Winterswijk

Leegstand en revitalisering

Aanbod Funda in business - 03-02-2021 (exclusief kantoren Beatrixpark)

- Veeneslat Noord, - Zuid en Misterweg = 124 ha netto
- 2,2 ha / 124 ha = 1,8 % leegstand
- 5% leegstand is gezond (frictieleegstand)
- Veel verhuur van units, divers en versnipperd aanbod
- Vitaliteit
- Belangrijk voor startende ondernemers

Adres	Terrein	Type	m2	koop/huur
Laan van Hilbelink 6	Morsepoort	bedrijfshal	5133	huur
Laan van Hilbelink 6	Morsepoort	bedrijfshal	5050	huur
Ambachtsstraat 37	Veeneslat Noord	bedrijfshal	3303	huur
Ambachtsstraat 43	Veeneslat Noord	bedrijfshal	400	huur
Ambachtsstraat 5	Veeneslat Noord	bedrijfshal	1027	huur
Industrieweg 17	Veeneslat Noord	kantoor	251	huur
Industrieweg 24	Veeneslat Noord	kantoor	312	huur
Koningweg 46	Veeneslat Noord	bedrijfshal	468	koop
Driemarkweg 1	Veeneslat Zuid	bedrijfshal	980	huur
Rondweg Zuid 91	Veeneslat Zuid	bedrijfshal	1650	huur
Snelliusstraat 32	Veeneslat Zuid	bedrijfshal	235	huur
Tinbergenstraat 34	Veeneslat Zuid	bedrijfshal	2913	huur
totaal bedrijfshal/kantoor industrie			**21722**	

gemeente Winterswijk

Coronacrisis

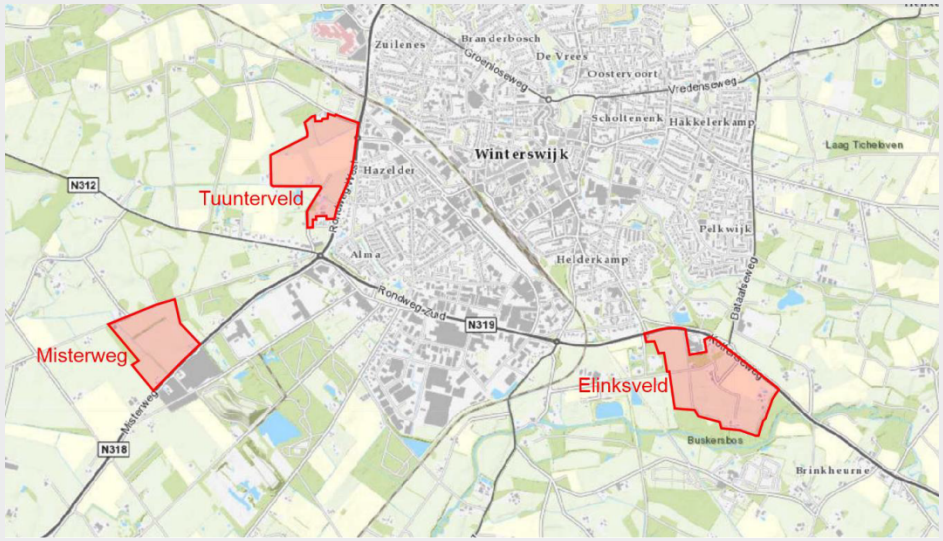
- We kunnen het nog niet overzien
- 2020 Krimp → 2021 Groei → Snel herstel
- Industrie wordt minder hard geraakt dan andere sectoren
- Concrete behoefte van individuele bedrijven wordt niet ingetrokken
- *“Over de conjunctuurgolven heen gekeken, is er sprake van een structurele ruimtedruk “*
- *“Na crisis volgt groei”*



gemeente Winterswijk

Locatiekeuze





Brede beoordeling van mogelijke locaties

Nader onderzoek op drie locaties

Eindbalans:
Misterweg de meest geschikte locatie, met een aantal aandachtspunten

gemeente Winterswijk

Vervolgproces

Collegebesluit voorkeurslocatie

Inzagetermijn van 6 weken, tot 11 maart

Raadsbesluit

- Collegebesluit 20 april
- Raadscommissie 12 mei
- Raadsvergadering 27 mei

Omgevingsvisie (doorlooptijd circa 1 jaar)

- Kaders
- Inrichtingsschetsen
- Ontwikkelstrategieën, fasering, rollen en partijen
- Onderzoeken
- Besluitvorming in de raad

Bestemmen en ontwikkelen (doorlooptijd circa 1 jaar)

- Gefaseerd, vraaggericht bestemmen en ontwikkelen
- Besluitvorming in de raad

gemeente Winterswijk

Vragen

gemeente Winterswijk