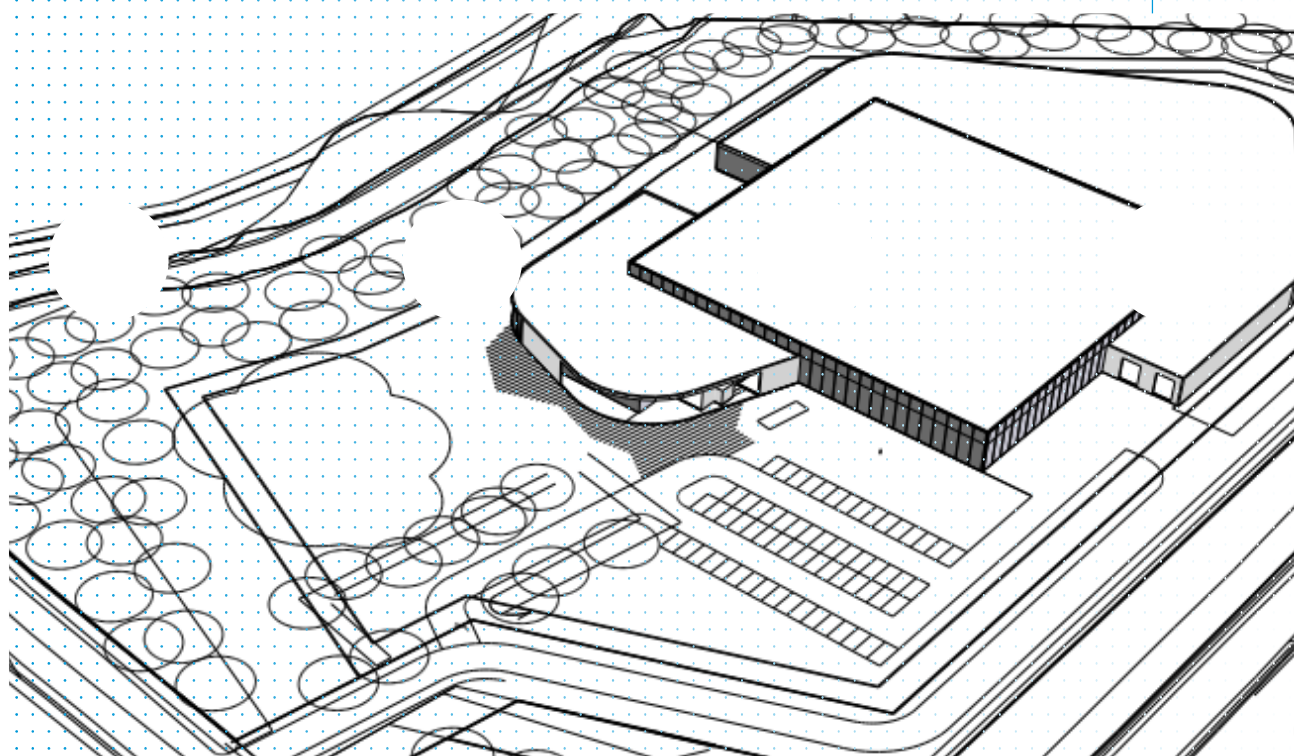


**stec**  
**groep**



# Laddertoets DAV- terrein Winterswijk

Stec Groep aan gemeente Winterswijk

**Juriën Poulussen, Rick Meijerink en Maartje Lucassen**  
**2 december 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1	Huidige en beoogde situatie .....	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk verzorgingsgebied</b>	<b>7</b>
3.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied Winterwarm .....	7
3.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied in breder perspectief .....	8
3.3	Uitgangspunt: ruimtelijk verzorgingsgebied omvat een straal van 10 tot 15 kilometer .....	10
<b>4</b>	<b>Ruimte vraag</b>	<b>11</b>
4.1	Ruimte vraag Winterwarm .....	11
4.2	Vraagruimte .....	15
<b>5</b>	<b>Aanbod</b>	<b>18</b>
5.1	Beschikbare harde plancapaciteit.....	18
5.2	Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.....	19
5.3	Effecten op leegstand .....	20
<b>6</b>	<b>Conclusie (behoefte)</b>	<b>21</b>
6.1	In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de komende 10 jaar voldoende marktruimte: behoefte aan -7 tot circa 13 hectare bedrijventerrein.....	21
6.2	Geen alternatieven in bestaand stedelijk gebied voorhanden.....	21
6.3	Leegstand onder frictieniveau. Verplaatsing Winterwarm leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten .....	21
	<b>Bijlage: Verdeelsleutels</b>	<b>22</b>
	<b>Bijlage: Actueel vastgoedaanbod</b>	<b>23</b>

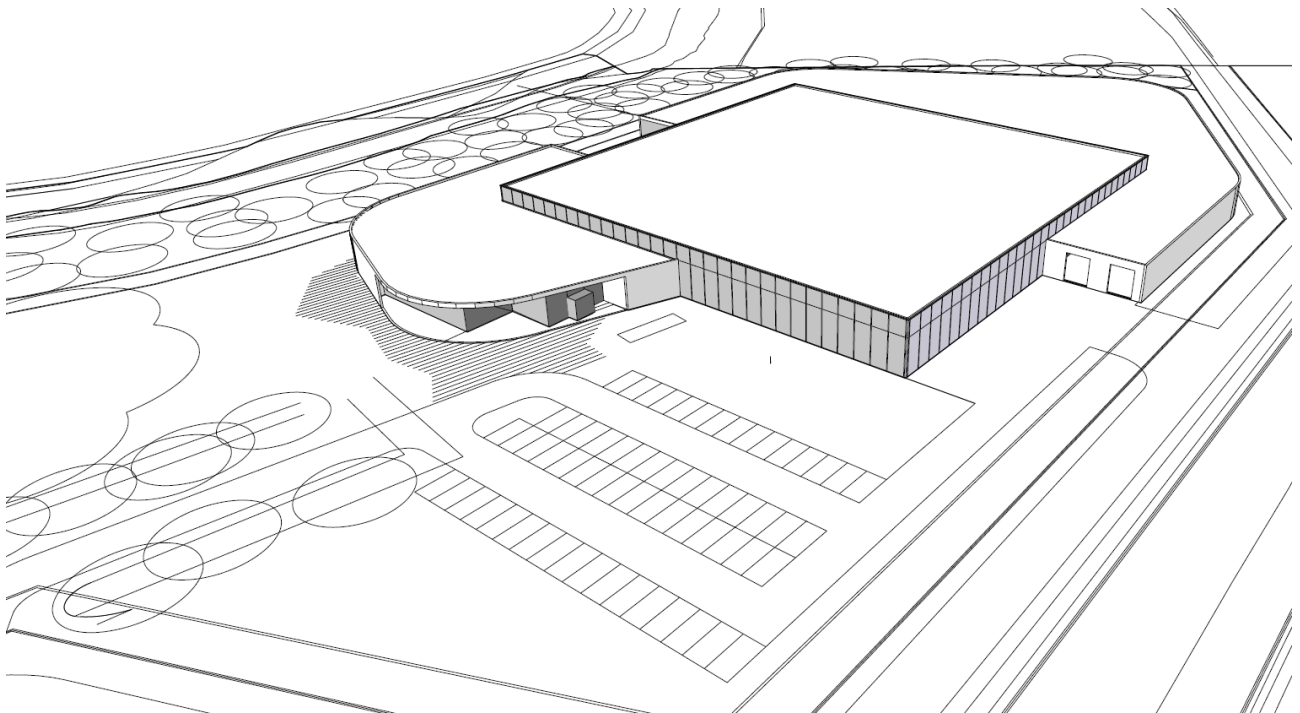
# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De gemeente Winterswijk heeft recent een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de (her)ontwikkeling van het voormalige DAV-terrein. Via dit bestemmingsplan beoogt de gemeente de nieuwe vestiging van het bedrijf Winterwarm alhier mogelijk te maken. Winterwarm is een bedrijf dat luchtverwarmers en (bedrijfs)ledverlichting produceert en is op dit moment gevestigd op het aangrenzende bedrijventerrein Vèèneslat. Het bedrijf is aan het groeien en heeft aangegeven behoefte te hebben aan een grotere kavel en pand, maar constateert dat dat binnen de bestaande planvoorraad in Winterswijk niet voorhanden is. Omdat de gemeente de groei van de economie in Winterswijk graag wil faciliteren, heeft zij besloten om vestigingsruimte via een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken.

Eén van de onderdelen van het bestemmingsplan is een motivering van de behoefte aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Vandaar dat de gemeente ons, Stec Groep, heeft verzocht om het plan te toetsen op de vereisten van de Ladder en te adviseren in hoeverre het voorliggende plan te onderbouwen is. In deze rapportage werken we onze bevindingen uit.

**Figuur 1: Ontwerp nieuw bedrijfspand Winterwarm**



Bron: OIII architecten (2020)

## 1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de uitgangspunten voor de Laddertoets, waaronder een beschrijving van de huidige en beoogde situatie en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 maken we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk. In hoofdstuk 4 analyseren we de ruimtevraag en in hoofdstuk 5 het aanbod, de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied en de effecten op leegstand. We sluiten af met hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk leest u onze conclusies.

# 2 Uitgangspunten

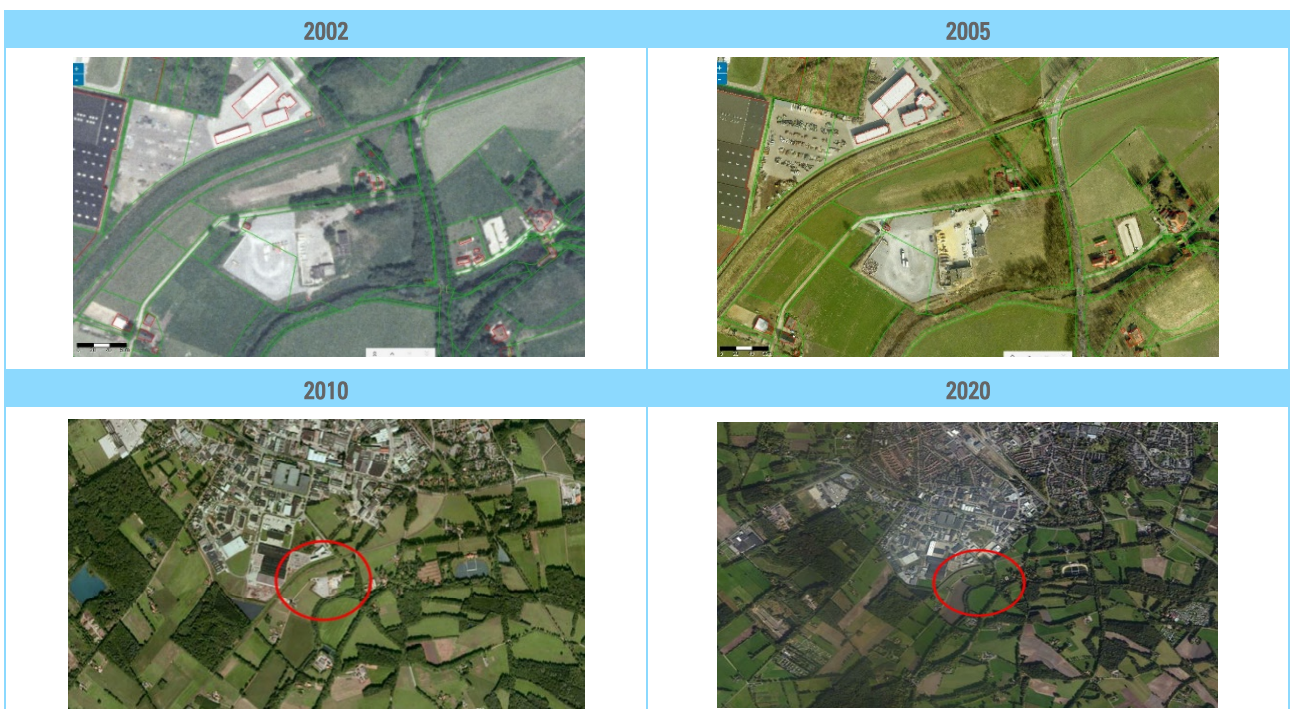
## 2.1 Huidige en beoogde situatie

**Tabel 1: Locatieprofiel van het plangebied**

Criterion	Beschrijving van de huidige situatie
Ligging en omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het voormalige DAV-terrein ligt ten zuidwesten van de kern Winterswijk. In het verleden was hier tot 1991 een destructiebedrijf Dierlijke Afval Verwerking (DAV) gevestigd. Daarna is het oostelijk deel tot medio november 2009 bedrijfsmatig in gebruik geweest door een bouwmaterialenhandel. In 2012 zijn de opstallen volledig verwijderd en sindsdien is het terrein braakliggend.</li> <li>Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bestaande bedrijventerrein Vèèneslat, waarop voornamelijk bedrijvigheid met een lokale oorsprong gevestigd is, waaronder Winterwarm. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem-Winterswijk.</li> <li>Aan de oost-, west- en zuidzijde grenst het plangebied aan een beek, de Boven-Slinge, en agrarisch en groen gebied. Het betreffen groene percelen die worden omzoomd door bomen en beplanting.</li> </ul>
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten door de Wooldseweg, een 60 km/h-weg die ook een zijingang biedt tot het bestaande bedrijventerrein Vèèneslat. Via de Wooldseweg is de N319 naar Groenlo, Lichtenvoorde, Aalten en het Duitse achterland in minder dan 5 autominuten bereikbaar.</li> <li>Het plangebied beschikt in de huidige situatie niet over een spoor- of waterontsluiting, geen noemenswaardig goede fietsverbinding en geen openbaar vervoerverbinding in de directe nabijheid.</li> </ul>
Bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plangebied is onderdeel van bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (1989) en onder andere bestemd voor bedrijfsbebouwing ten behoeve van 'ten tijde van de rechtskracht verkrijging ter plaatse gevestigde bedrijven'. De (netto) omvang van deze bestemming is ca. 2,6 hectare.</li> <li>Na het vertrek van DAV en de sloop van de bijbehorende opstallen is het bestemmingsplan ongewijzigd gebleven.</li> </ul>

Bron: Ruimtelijkeplannen (2020); bewerking Stec Groep (2020)

**Tabel 2: Luchtfoto's van het plangebied (2002, 2005, 2010 en 2020)**



Bron: Gemeente Winterswijk, Google Maps (2010) en Ontwerp bestemmingsplan DAV-terrein 2 (2020).

Met het voorliggende bestemmingsplan 'DAV-terrein 2' beoogt de gemeente de nieuwe vestiging van het bedrijf Winterwarm in het plangebied mogelijk te maken. Winterwarm is een bedrijf dat luchtverwarmers en (bedrijfs)ledverlichting produceert en is op dit moment gevestigd op het aangrenzende bedrijventerrein Vèèneslat. Het bedrijf is aan het groeien en heeft aangegeven behoefte te hebben aan een grotere kavel en pand, maar constateert dat dat binnen de bestaande planvoorraad in Winterswijk niet voorhanden is.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt, op basis het nieuw ingetekende bouwvlak ca. 2,6 hectare bedrijfsbestemming mogelijk. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt (70%) en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. De regels in het voorliggende bestemmingsplan zijn naar de bedrijfsactiviteiten van Winterwarm geschreven. De aangewezen gronden worden bestemd voor een bedrijf voor fabricage van luchtverwarmers en (bedrijfs)ledverlichting, ondersteunende functies en bijbehorende wegen, paden, et cetera. ut.

Het bovenstaande overwegende, hanteren we in het vervolg van deze rapportage als uitgangspunt dat het bestemmingsplan expliciet de nieuwe vestiging van Winterwarm mogelijk maakt en ook is bedoeld om de ruimtevraag van dit bedrijf te bedienen.

## 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### Wetstekst en relevante begrippen

De Ladder voor duurzame verstedelijking [Ladder] is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De verantwoordelijke overheden moeten nut en noodzaak van iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt de wetstekst als volgt:

*“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.”*

De begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' worden volgens de Ladderhandreiking van het Rijk en actuele jurisprudentie als volgt gedefinieerd.

Een 'stedelijke ontwikkeling' wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”*. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' door de afdeling casuïstisch wordt beantwoord. De belangrijkste hoofdlijnen daarin zijn tot zoverre dat:

- wanneer alleen sprake is van planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft; en
- de Afdeling al bij een geringe toename van omvang oordeelt dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In beginsel kan hiervoor een ondergrens van 400 m<sup>2</sup> worden aangehouden.

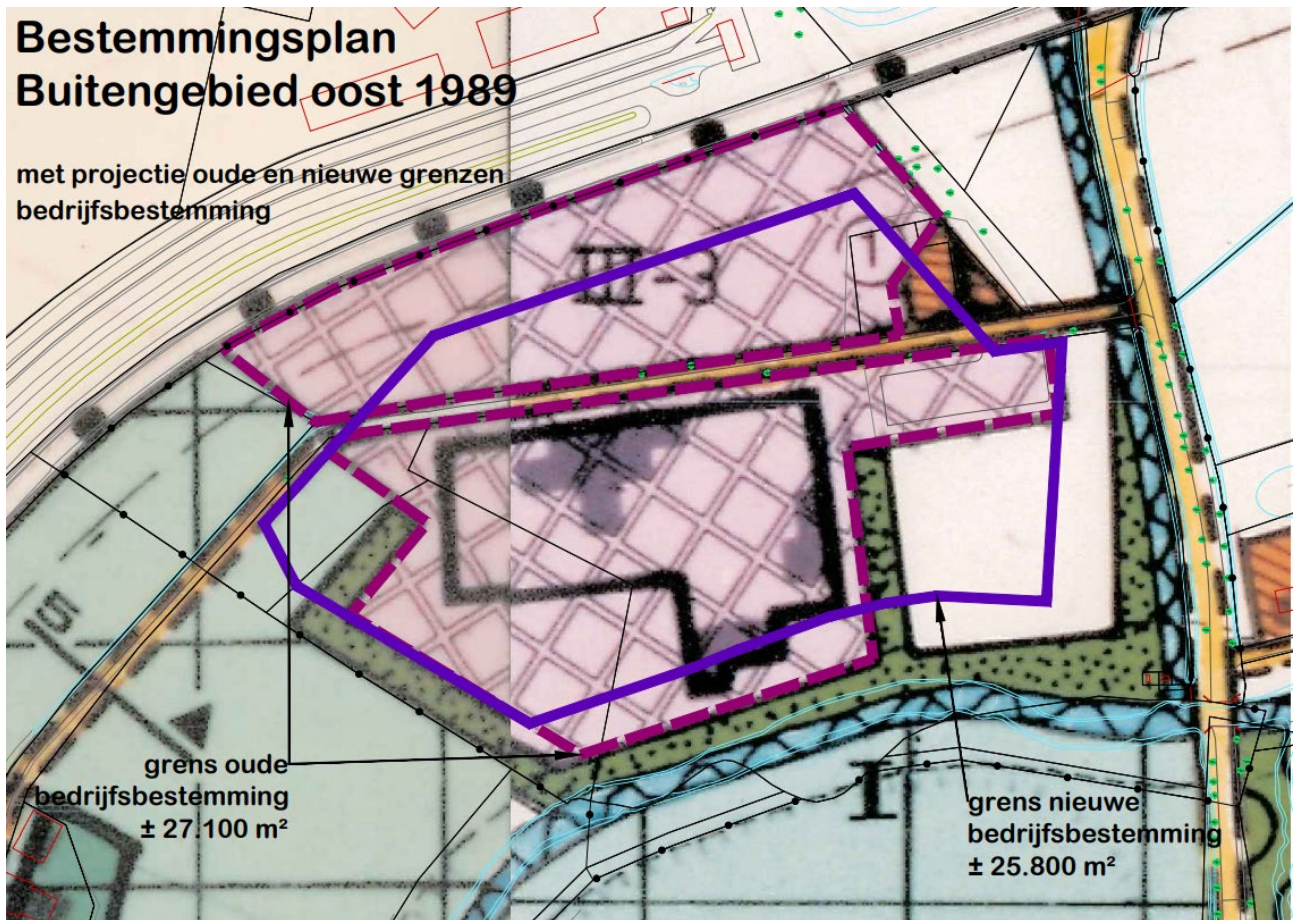
Een 'bestaand stedelijk gebied' wordt in artikel 1.1.1 onder h van het Bro gedefinieerd als een *“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

### Uitgangspunt: voorliggende bestemmingsplan is Ladderplichtig

Maakt het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, dan is een motivering aan de hand van de Ladder vereist. We constateren in dit kader enerzijds dat het vigerende bestemmingsplan al

ruimte biedt voor 'ten tijde van de rechtskracht verkrijging ter plaatse gevestigde bedrijven' en dat in het voorliggende plan qua omvang (m<sup>2</sup>) niet meer bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt dan dat binnen het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Anderzijds constateren we dat met het voorliggende bestemmingsplan bedrijvigheid van een andere aard wordt gefaciliteerd en dat de nieuwe bedrijfsbestemming niet volledig binnen de kaders van de vigerende bedrijfsbestemming ligt, zie figuur 2. We gaan er zekerheidshalve dan ook vanuit dat het voorliggende plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt en een motivering aan de hand van de Ladder vereist is.

**Figuur 2: Overzicht oude en nieuwe bestemmingsplanmogelijkheden**



Bron: Gemeente Winterswijk (2020)

# 3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

## CONCLUSIES

- Winterwarm heeft een lokale binding vanwege de herkomst van personeel. Voor het (her)huisvesten is een locatie geschikt die goed bereikbaar is voor het personeelsbestand.
- Wanneer we dit in breder perspectief plaatsen dan omvat het ruimtelijk verzorgingsgebied een straal van 10-15 kilometer. We verstaan daaronder de gemeenten Aalten, Oost-Gelre en Winterswijk.

Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Binnen deze regio worden vraag en aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen. We bepalen het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het voorliggende bestemmingsplan in twee stappen. Allereerst kijken we specifiek naar het ruimtelijk verzorgingsgebied van Winterwarm, waarop het bestemmingsplan immers is toegespitst. Vervolgens plaatsen we dit in het bredere perspectief van de bedrijfsruimtemarkt in Winterswijk en de rest van de Achterhoek.

### 3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied Winterwarm

#### Winterwarm heeft een internationaal afzetgebied

Het afzetgebied (voor producten) van Winterwarm is internationaal. Het bedrijf verkoopt zijn producten via dealers in verschillende Europese landen. Ook in Nederland worden producten geleverd aan een viertal groothandelondernemingen. De groothandels hebben verschillende afleveradressen, waarvan ongeveer de helft in Gelderland (Apeldoorn, Didam, Doetinchem en Twello) en ook enkele adressen in Alkmaar, Alphen a/d Rijn en Strijen. Op basis van afzetgebied (voor producten) kan aan het bedrijf dan ook geen specifiek ruimtelijk verzorgingsgebied worden toegeschreven, constateren we.

#### Ongeveer 70% van de werknemers is afkomstig uit Winterswijk

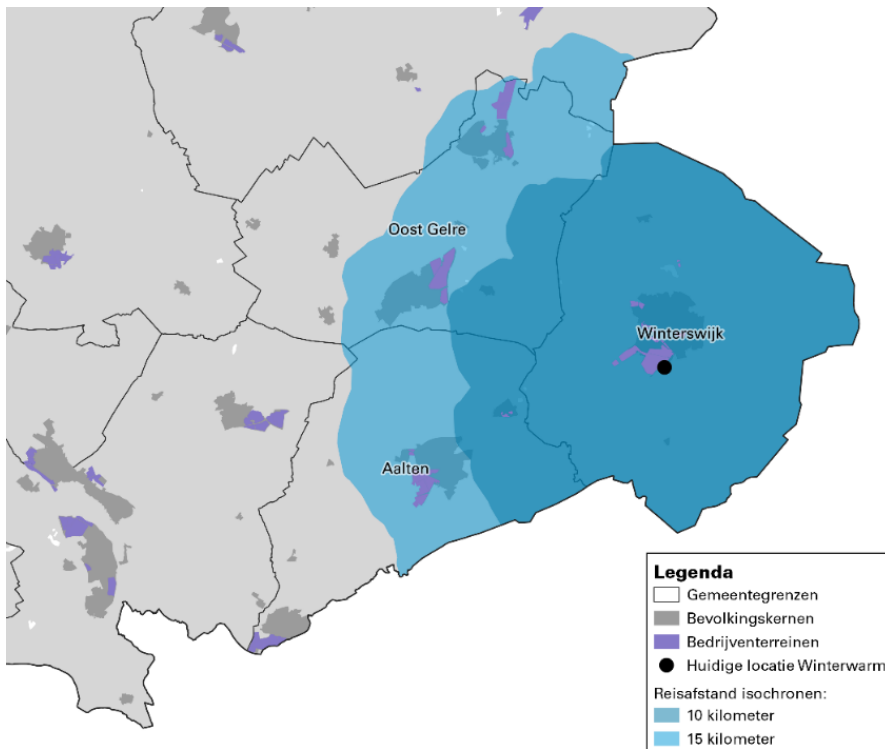
Voor Winterwarm tekent zich een lokaal verzorgingsgebied af op basis van de herkomst van de huidige werknemers. Het bedrijf is voornemens om te verplaatsen van hun huidige locatie, maar wil het werknemersbestand van ongeveer 71 personen graag behouden. Zij beschikken veelal over specifieke kennis en kunnen daarom niet zonder meer vervangen worden. In het bijzonder gezien de landelijke schaarste van technisch personeel<sup>1</sup>. Bovendien, zoals in vrijwel alle bedrijven het geval is, is ook bij Winterwarm het personeel essentieel voor een goede bedrijfsvoering. Op dit moment woont ongeveer 70% van het huidige personeel binnen een straal van 5 kilometer van de huidige vestiging, veelal in Winterswijk zelf. Ongeveer 15% woont in een straal van 10 tot 15 kilometer, en eveneens ongeveer 15% reist meer dan 15 kilometer naar de huidige vestiging.

#### Daarmee heeft het bedrijf een lokale binding

Vanuit dat perspectief heeft Winterwarm bij het zoeken naar een nieuwe vestiging een ruimtelijk verzorgingsgebied van een beperkte omvang. Voor het bedrijf is het belangrijk om zich te (her)huisvesten op een locatie die nog altijd goed bereikbaar is voor het huidige personeelsbestand. De nieuwe bedrijfslocatie ligt daarom idealiter niet verder dan 10 tot maximaal 15 kilometer van de huidige locatie. Hoewel een locatie in Winterswijk vanuit bedrijfs perspectief het meeste voor de hand ligt, is het reëel om in dat geval in ieder geval ook de buurgemeenten in de locatieafweging te betrekken.

<sup>1</sup> UWV (2019). Moeilijk vervulbare vacatures.

**Figuur 3: Reisafstanden van de huidige vestigingslocatie**



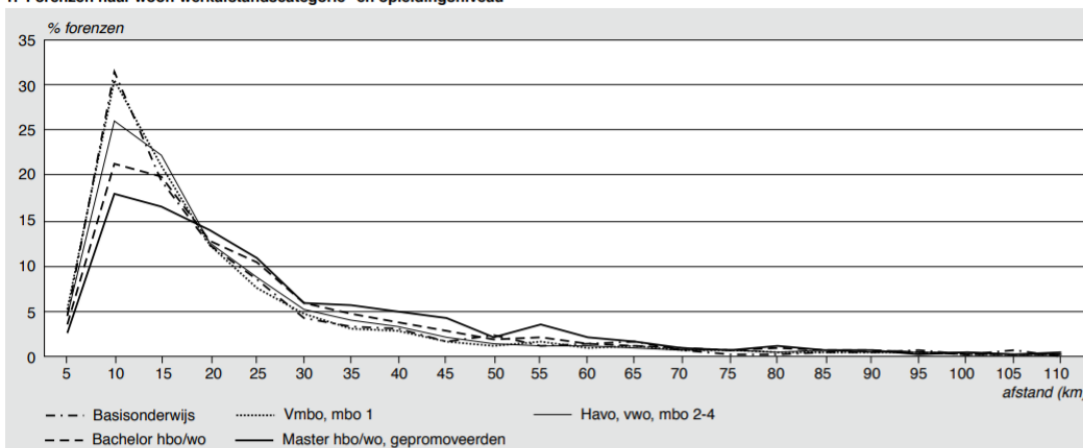
Bron: Openstreetmap, IBIS (2020), CBS (2020); bewerking Stec Goep (2020)

### 3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied in breder perspectief

#### De reisafstanden voor werknemers van Winterwarm komen overeen met het landelijk beeld

De cijfers van werknemersherkomst passen binnen de cijfers die landelijk bekend zijn voor woon-werkverplaatsingen. In een eerdere studie<sup>2</sup> werd geconstateerd dat de mediaan voor forenzen – gedefinieerd als mensen die in een andere gemeenten wonen dan werken – in Gelderland op ongeveer 16 kilometer lag. Daarnaast bestaat er nog een grote groep niet-forenzen, die in dezelfde gemeente wonen en werken, en daarmee veelal op kortere afstand wonen. In deze studie bleek dat de verdeling tussen forenzen en niet-forenzen in Gelderland ongeveer 50/50 was. Voor de volledige populatie zal de mediaan van de reisafstanden dan ook lager liggen, naar schatting om en nabij de 10 kilometer. Met name voor personeel zonder mastertitel (of hoger), waaronder het gros van het werknemersbestand van Winterwarm valt, geldt dat de reisafstanden in de regel relatief beperkt blijven, wordt in het onderzoek geconstateerd.

1. Forenzen naar woon-werkafstandscategorie<sup>1)</sup> en opleidingsniveau



<sup>1)</sup> 1 tot en met 5 km, 6 tot en met 10 km enz.

<sup>2)</sup> Van Roon, Vos, Linder & Dankmeyer (2011). De invloed van opleidingsniveau op de woon-werkafstand.



### Gemiddelde verhuisafstand bedrijven regio Achterhoek 8 à 9 kilometer

We zien een dergelijke beperkt verzorgingsgebied ook terug in de historische gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de Achterhoek. Eerdere onderzoeken<sup>3</sup> laten bijvoorbeeld zien dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt en dat ongeveer 65% daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven bedraagt landelijk ongeveer 7,5 kilometer. Voor de Achterhoek, waar Winterswijk onderdeel van uitmaakt, is deze afstand iets groter, namelijk ongeveer 8 à 9 kilometer (zie figuur 4). We concluderen uit deze onderzoeken dat:

- circa 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

**Figuur 4: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP**



Bron: CBS (2013)

Bovenstaande gaat expliciet over verhuizingen, zoals ook in de situatie van Winterwarm het geval is. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een nieuwe vestiging van een bedrijf of een bedrijf dat een bewuste beslissing maakt om zich over grotere afstand te verplaatsen, bijvoorbeeld omwille van logistieke redenen. In die bedrijfsdoelgroep, waaronder we Winterwarm dus niet rekenen, wordt een afweging vaak op een groter schaalniveau gemaakt, zoals op COROP- of zelfs provinciaal schaalniveau. Ook wordt een afweging op een dergelijk schaalniveau opportuun als het voorliggende plan in een voor de regio uniek vestigingsklimaat kan voorzien, bijvoorbeeld voor grootschalige bedrijven, bedrijven die een hoge mate van omgevingshinder veroorzaken of bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een multimodaal overslagpunt. Dit is echter in het voorliggend plan niet het geval.

### Ruim 80% van de bedrijven in Winterswijk verhuist binnen de gemeentegrens

Voorgaande cijfers worden bevestigd door de historische bedrijfsverplaatsingen in Winterswijk. Uit een analyse van verhuusbewegingen van bedrijven van en naar een bedrijventerrein in Winterswijk blijkt dat de instroom naar de gemeente relatief beperkt is. Van 2011 tot heden hebben zich in Winterswijk ongeveer 22 bedrijven binnen of naar Winterswijk verhuisd<sup>4</sup> (exclusief nieuwe bedrijfsoprichtingen). Ruim 80% van de verhuizingen vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Slechts drie bedrijven verhuisden van buiten de gemeente naar Winterswijk. Slechts vier bedrijven zijn afkomstig van buiten de gemeente. De herkomst van deze bedrijven: Bredevoort en Dinxperlo (gemeente Aalten), Ruurlo (gemeente Berkelland), Varsseveld (gemeente Oude IJsselstreek). Uit de analyse blijkt een sterke lokale binding (veelal interne verhuizingen). Met andere woorden, bedrijventerreinen in Winterswijk bedienen veelal een lokaal verzorgingsgebied.

<sup>3</sup> PBL (2007) & CBS (2013)

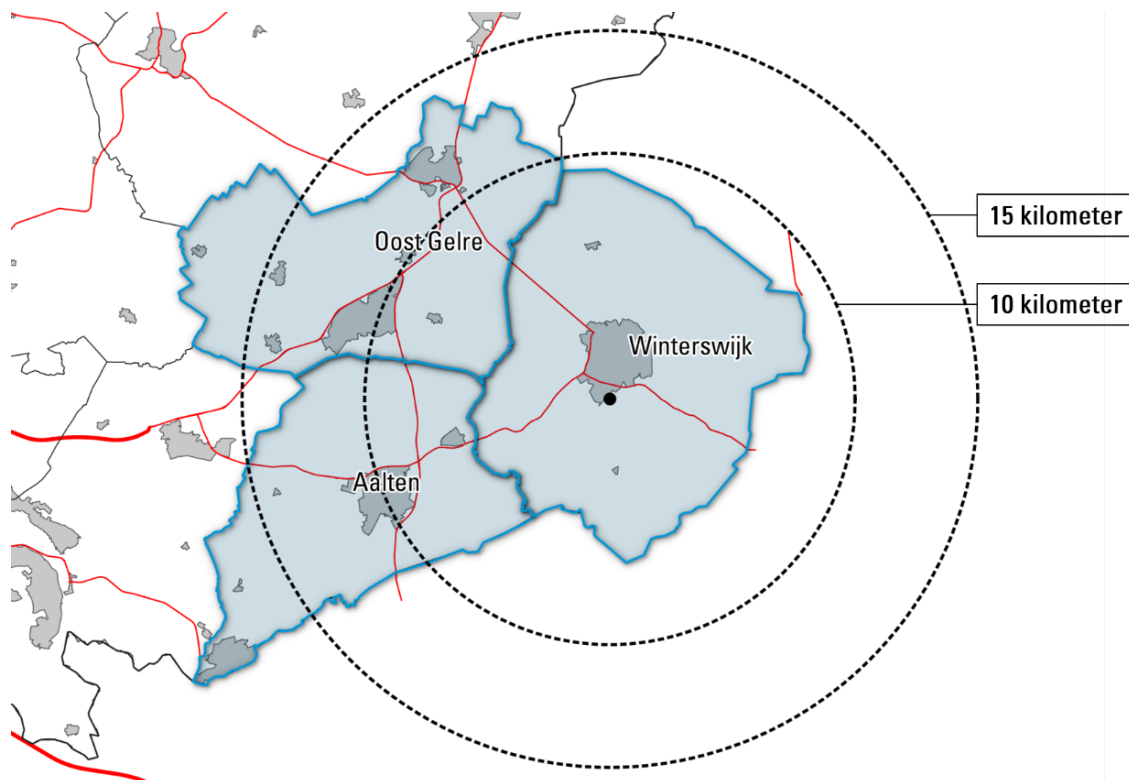
<sup>4</sup> Vastgoeddata (2020)

### 3.3 Uitgangspunt ruimtelijk verzorgingsgebied omvat een straal van 10 tot 15 kilometer

Bij het bepalen van dit ruimtelijk verzorgingsgebied hebben we rekening gehouden met zowel de lokale binding van Winterwarm – gericht op Winterswijk en buurgemeenten – als algemene kenmerken van de bedrijfsruimtemarkt in de regio, waaruit onder meer blijkt dat bedrijven die verhuizen, zoals in de voorliggende casus het geval is, dat vaak over slechts een beperkte afstand doen.

Op basis van voorgaande uiteenzetting, hanteren we als uitgangspunt voor voorliggend plan een ruimtelijk verzorgingsgebied dat een straal omvat van 10 tot 15 kilometer<sup>5</sup>. Daaronder verstaan we in het vervolg van deze Laddertoets de gemeenten Aalten, Oost-Gelre en Winterswijk. Het gebied dat binnen deze straal in Duitsland valt laten we buiten beschouwing, omdat we historisch, op enkele uitzonderingen na, geen verplaatsingsdynamiek zien tussen beide landen. Dat heeft in veel gevallen te maken met de administratieve en fiscale wijzigingen die met een dergelijke internationale verhuizing gepaard gaan, is onze ervaring. Hierom vinden we het betrekken van de Duitse situatie ook in het geval van voorliggend plan geen reëel uitgangspunt.

**Figuur 5: Overzicht verzorgingsgebied Winterwarm binnen straal 10-15 kilometer**



Bron: Stec Groep (2020)

<sup>5</sup> In lijn met bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2017:820 (ABRvS 29 maart 2017)

# 4 Ruimte vraag

## CONCLUSIES

- De ruimte vraag van Winterwarm is reëel met het oog op de gerealiseerde en verwachte (omzet) groei en is van belang voor een efficiëntere en veiligere bedrijfsvoering.
- De uitbreidingsvraag in het verzorgingsgebied bedraagt circa 31 tot 51 hectare in de periode tot 2030 (10 jaar).

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerrein hanteren we een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie<sup>6</sup> blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de verwachte ruimte vraag binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (binnen de doelgroep van het voorliggende plan) te vergelijken met het beschikbare aanbod binnen het verzorgingsgebied.

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimte vraag. We doen dit wederom in twee stappen. Allereerst kijken we specifiek naar de ruimte vraag van Winterwarm en vervolgens plaatsen we dit in het bredere perspectief van de bedrijfsruimtemarkt in Winterswijk en de rest van de Achterhoek.

## 4.1 Ruimte vraag Winterwarm

### Omzet van Winterwarm afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld

Winterwarm ontwikkelt en produceert diverse types luchtverwarmingstoestellen voor bedrijfsmatige toepassingen. Traditioneel ligt de focus op direct gasgestookte luchtverwarmers voor het verwarmen van grote ruimtes. Omdat Nederland de doelstelling heeft om in 2050 gasvrij te zijn, heeft Winterwarm ook alternatieven op de markt gebracht om in deze behoefte te kunnen voorzien. Sinds 2008 heeft Winterwarm de verwarmingstak verder uitgebreid met de verwarming voor kassen en stallen (2<sup>e</sup> tak: agri-markt) in zowel gasgestookte als oliegestookte heaters. Medio 2015 heeft het bedrijf besloten om een afdeling specifiek voor LED verlichting op te zetten. WinLed Lighting Solutions (3<sup>e</sup> tak) creëert een stabielere basis voor het bedrijf omdat er naast luchtverwarming nu ook lichtoplossingen geleverd kunnen worden.

Het bedrijf is de laatste jaren hard gegroeid. De afgelopen vijf jaar is de omzet van Winterwarm bijna verdubbeld (van circa € 8 miljoen in 2014, naar ruim € 14,5 miljoen in 2019). Dit is een omzetgroei van ruim 80%. Het bedrijf heeft de ambitie om ook de komende jaren nog flink te groeien. Het bedrijf verwacht in 2025 een omzet te draaien van € 20 miljoen. Deze zal naar verwachting in 2030 uitgegroeid zijn naar circa € 25 miljoen. De omzetgroei van de afgelopen jaren heeft geresulteerd in een groeiend personeelsbestand. In 2014 waren er bij Winterwarm 42 vaste krachten in dienst. In 2019 is het aantal werknemers met een vast dienstverband gestegen naar 71<sup>7</sup>. De groei over deze periode bedraagt bijna 70%.

### Ook voor de komende jaren wordt verdere omzet- en productiegroei verwacht

Winterwarm verwacht ook de komende 10 jaar (en verder) te groeien in omzet en productie. Hieronder een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen waarop deze verwachting gebaseerd is:

- In Duitsland wordt momenteel subsidie gegeven op de realisatie van gasnetwerken in het kader van het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot<sup>8</sup>. Onder meer met behulp van haar vestigingslocatie nabij de grens poogt Winterwarm om de komende jaren een groter aandeel te verwerven op de Duitse markt.

<sup>6</sup> Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

<sup>7</sup> In de wintermaanden voor zover nodig aangevuld met tijdelijke werknemers (5 á 10).

<sup>8</sup> <https://nos.nl/artikel/2298543-de-aardgas-paradox-waarom-nederland-ervan-af-wil-en-duitsland-juist-overstapt.html>

- Het bedrijf geeft aan dat in de komende jaren steeds meer heaters vervangen zullen worden, omdat oudere, vervuilende modellen verboden worden<sup>9</sup>. Winterwarm produceert alternatieven, die, naar eigen zeggen, als zeer betrouwbaar worden ervaren. De heaters die het bedrijf produceert voldoen bijvoorbeeld al aan de nieuwste wettelijke eisen (ErP-wetgeving, 2021).
- Binnen de agrarische markt wordt veel omzet gegenereerd in verwarmingstoestellen voor pluimveestallen. Omdat Winterwarm onlangs door één van de grootste stallenbouwers van de wereld is aangewezen als 'hofleverancier', verwacht het bedrijf op de agrarische markt forse omzetstijgingen.
- Nu veel vastgoed verduurzaamt gaat worden en moet worden – bijvoorbeeld de wettelijke verplichting voor kantoorpanden om over energielabel C te beschikken vanaf 2023 – wordt een grotere markt voor LED-verlichting verwacht. LED-lampen zijn namelijk milieuvriendelijker en worden vanwege de laagdrempeligheid als 'quick-win' gezien in het verduurzamingsproces. In het verlengde hiervan verwacht Winterwarm de komende jaren een jaarlijkse omzetstijging van 30% te realiseren.

### Groei in producten en variëteit in programma zorgen voor ruimtegebrek en onveilige situaties

De groei in het aantal producten, de omvang van de producten die het bedrijf produceert voor de agrarische markt en de flexibiliteit die de markt eist, zorgen ervoor dat de huidige beschikbare ruimte inmiddels te krap is voor het bedrijf. Momenteel huurt Winterwarm daarom onder meer extra opslagruimte bij een nabijgelegen bedrijf. Door het ruimtegebrek is het voeren van een efficiënte bedrijfsvoering niet goed mogelijk. De omvang en de in pandige hoogte van het bedrijfstvastgoed passen niet meer bij de bedrijfsactiviteiten. De groei van de agri-tak betekent fors meer productie van grote toestellen. Dit brengt ruimtelijke complicaties met zich mee, vanwege de omvang van de producten die worden geproduceerd voor dit marktsegment. Daarnaast merkt het bedrijf dat de LED-afdeling zich in de huidige situatie niet op een professionele manier kan uitbreiden en doorontwikkelen.

Er ontstaan (binnen en buiten) onveilige situaties door het ruimtegebrek. Producten moeten over stellingen heen getild worden en de expeditie zit aan de andere kant van de straat, waardoor heftrucks tientallen keren per dag de straat moeten oversteken. Daarnaast is de ruimte voor het laden en lossen van de vracht beperkt, waardoor vrachtwagens vaak voor een deel op de openbare weg staan geparkeerd. Dit levert onveilige situaties op, omdat de weg waaraan Winterwarm ligt een invalsweg is van het bedrijventerrein.

Ten slotte is er ook gebrek aan kantoorruimte. Met de algehele groei van het bedrijf is het benodigde kantoorpersoneel eveneens gegroeid. Op de hoofdvestiging zijn niet genoeg kantoorplekken, waardoor het kantoorpersoneel verspreid over de panden werkzaam zijn. Het bedrijf merkt dat dit contraproductief werkt, omdat interne communicatie onnodig wordt bemoeilijkt.

### Ruimtegebruik huidige locatie

In de huidige situatie heeft Winterwarm de beschikking over twee bedrijfspanden in eigendom en een aanvullende ruimte wordt gehuurd bij een nabijgelegen bedrijf. Het vastgoed staat op bedrijventerrein Vèèneslat in Winterswijk, zie tabel 3. Totaal gaat het om circa 9.000 m<sup>2</sup> bedrijfstvastgoed.

**Tabel 3: Huidig bedrijfstvastgoed in gebruik door Winterwarm**

Locatie	Vorm	Type ruimte	Pandomvang
Industrieweg 8-14, Winterswijk (hoofdvestiging)	In eigendom	Diverse ruimten, waaronder productie (en assemblage)	circa 6.000 m <sup>2</sup>
Industrieweg 7, Winterswijk	In eigendom	Expeditie en kantoor <sup>10</sup>	circa 2.000 m <sup>2</sup>
Industrieweg 20, Winterswijk <sup>11</sup>	Huur	Opslag en productie	circa 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	-	-	<b>circa 9.000 m<sup>2</sup></b>

Bron: Winterwarm, 2020.

<sup>9</sup> [https://www.winterwarm.nl/advies\\_en\\_informatie/ecodesign\\_en\\_erp.aspx](https://www.winterwarm.nl/advies_en_informatie/ecodesign_en_erp.aspx)

<sup>10</sup> Circa 25 werkplekken. Verschillende ruimten. In gebruik door: management, verkoop, R&D, bedrijfsbureau en facilitaire zaken.

<sup>11</sup> I.v.m. krapte wordt deze ruimte gehuurd van Contour Covering Technology BV ten behoeve van opslag en productie.

Uitbreiding of groei is binnen de bestaande ruimte vrijwel niet te realiseren. Dat illustreren we hieronder:

- De huidige kavels van het bedrijf worden al relatief intensief gebruikt. De 8.000 m<sup>2</sup> vastgoed in eigendom is gesitueerd op kavels met een gezamenlijke omvang van 10.450 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de *floor space index (fsi)*<sup>12</sup> op de in gebruik zijnde kavels van Winterwarm circa 0,76 bedraagt. Daarmee wordt het terrein relatief intensief gebruikt. Ter vergelijking: landelijk zien we op regulier-gemengde terreinen een fsi van tussen 0,5 en 0,7. De gemiddelde fsi is bovendien vaak lager voor bedrijventerreinen met een groot aandeel industriële bedrijvigheid en/of een omvangrijke logistieke component. Dit zijn in het algemeen ruimte-extensieve sectoren, vanwege behoefte aan voldoende ruimte voor (buiten)opslag, interne logistiek en parkeerruimte.
- Ook de huidige arbeidsintensiteit<sup>13</sup> is vrij hoog. Winterwarm heeft 71 personeelsleden in dienst. Het aantal banen per hectare bedraagt daarmee zo'n 62. Ter vergelijking: landelijk ligt de gemiddelde arbeidsintensiteit op reguliere bedrijventerreinen zo rond de 30 tot 60 personen per hectare. Op basis van de regionale prognose blijkt dat de terreinquotiënt voor industriële bedrijven in de Achterhoek gemiddeld circa 200 m<sup>2</sup> per baan bedraagt. Dit komt neer op circa 50 banen per hectare. Het terrein van Winterwarm wordt op het moment dus relatief intensief gebruikt.

**Figuur 6: Overzicht bedrijfstvastgoed in eigendom Winterwarm**



Bron: PDOK, BAG, BRK (2020), bewerking Stec Groep (2020)

### Ruimtegebruik toekomstige locatie

Vanwege groei en vanuit bedrijfsinterne processen (synergie tussen bedrijfsonderdelen: uitwisseling van personeel en materieel) wil het bedrijf verplaatsen/uitbreiden op het voormalige DAV-terrein. Een nieuwe locatie is de basis voor een goede concurrentiepositie van het bedrijf. Gestuwd door gerealiseerde groei (en de toekomstambities) van het bedrijf vragen de volgende bedrijfsaspecten om extra ruimte:

- Productie (o.a. assemblage, opslag, interne logistiek, magazijn)
- Doorontwikkeling LED afdeling (stevige groeiambities)
- Personeel (kantoorruimte, kantine en parkeerruimte)
- Interne opslag (behorende bij bedrijfsvoering)
- Expeditie (veilig en inpandig laden / lossen)

<sup>12</sup> De verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak (inclusief verdiepingen) en de netto oppervlakte van de bedrijfskavel of locatie.

<sup>13</sup> De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal werkzame personen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte. We rekenen met 71 banen op 10.450 m<sup>2</sup> (kavel) + 1.000 m<sup>2</sup> (huur). Het aantal banen per hectare bedraagt circa 62.

- Landschappelijke inpassing (buitenruimte)

In de buitenruimte wordt naast ruimte voor expeditie en parkeren ook een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd. In totaal gaat het om circa 14.000 m<sup>2</sup> bvo pand op een kavel van circa 2,6 hectare. Het bedrijf heeft samen met OIII architecten een ontwerp gemaakt, waarbij het nieuwe pand wordt ingepast in het landschap. Zie onderstaand figuur ter illustratie. Aan de exacte stedenbouwkundige inpassing wordt nog gewerkt.

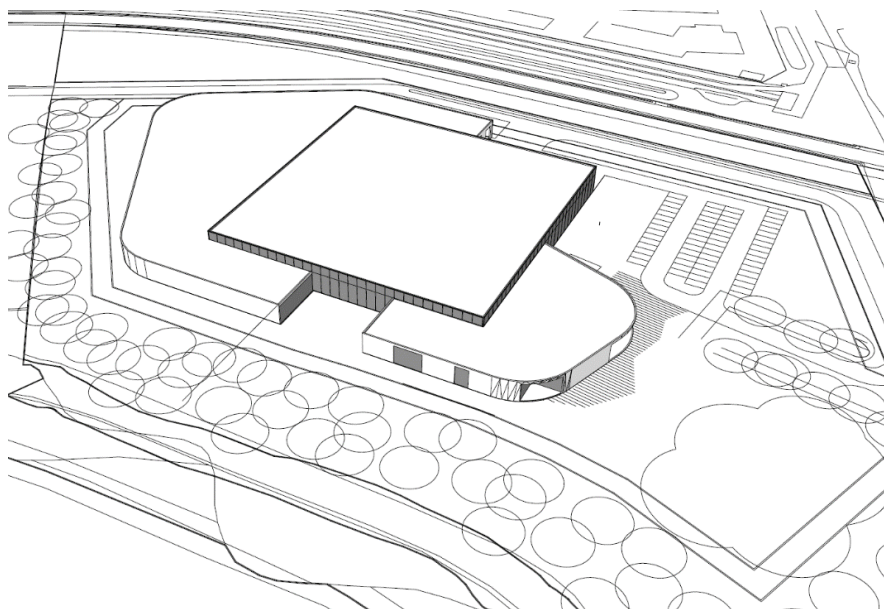
De groei in ruimtegebruik is in onderstaande tabel weergegeven. Uit concept ontwerpen die het bedrijf heeft aangeleverd komt naar voren dat de ruimtevrage met name bestaat uit productieruimte (waaronder assemblage, opslag, interne logistiek, magazijn, kantine en overige ruimten). Het gaat grofweg om ruim 90% bedrijfs-/ productieoppervlakte en minder dan 10% kantooroppervlakte. Dit komt overeen met een marktconforme bedrijfs-/productieruimte en kantoor. De groei in kavelomvang relatief groot ten opzichte van de groei in vastgoed, maar kan worden verklaard door de beoogde landschappelijke inpassing van het bedrijf op het voormalige DAV-terrein.

**Tabel 4: Huidig en toekomstig ruimtegebruik**

Type ruimte	Totaal huidig ruimtegebruik	Totaal toekomstig ruimtegebruik
Pand	Circa 9.000 m <sup>2</sup> bvo (incl. 1.000 m <sup>2</sup> bvo gehuurd)	Circa 14.000 m <sup>2</sup> bvo
Kavel	Circa 1,05 ha (in eigendom)	Circa 2,6 ha (incl. landschappelijke inpassing)

Bron: Winterwarm, 2020.

**Figuur 7: (Concept) ontwerp huisvesting Winterwarm**



Bron: OIII architecten (2020)

**Ruimtebehoefte Winterwarm reëel**

We verwachten dat de ruimtebehoefte van het bedrijf reëel is met het oog op gerealiseerde en verwachte groei van omzet. Ook het personeelsbestand is stevig gegroeid de afgelopen jaren (± 70% in de periode 2014 t/m 2019). De fsi en arbeidsintensiteit op de huidige locatie zijn hoog voor een industrieel bedrijf en het ruimtegebrek is op dit moment zichtbaar op de bestaande locatie. Op basis hiervan concluderen we dat het logisch te verklaren is dat het bedrijf meer ruimte vraagt om in hun groeiambities te voorzien en om een efficiëntere en veilige bedrijfsvoering te realiseren. De beoogde toename van het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte lijkt ons daarbij reëel.

## 4.2 Vraagruiming

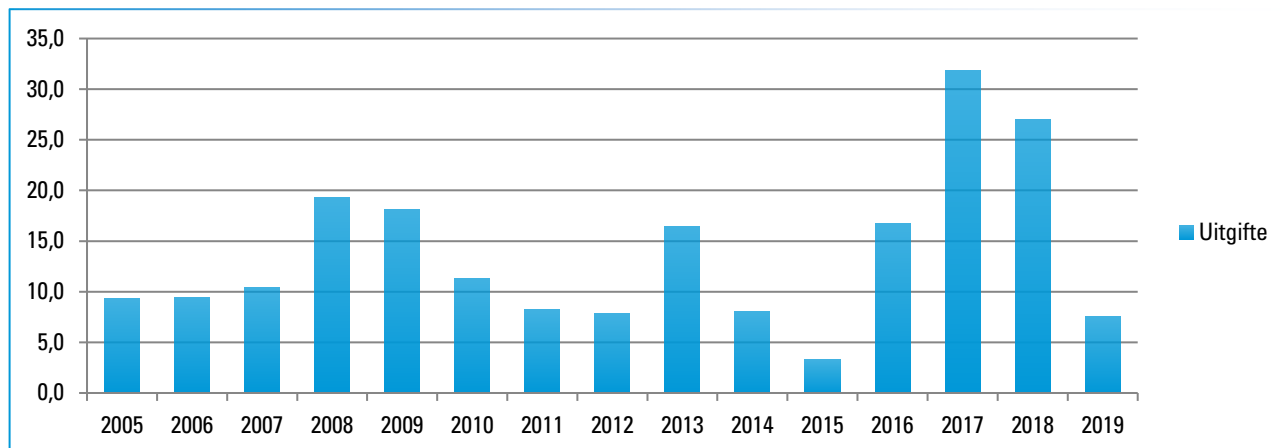
### Uitbreidingvraag bedrijventerreinen in RPW op basis van een hoog en laag scenario

We plaatsen de ruimtevraag van Winterwarm in het perspectief van de totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied. We baseren ons hierbij op het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Achterhoek. Aan de basis hiervan ligt de recente langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen die is opgesteld voor provincie Gelderland en de regio Achterhoek. Deze vraagruiming hanteert de WLO-scenario's Hoog en Laag<sup>14</sup>, als uitgangspunt. We constateren dat de regio Achterhoek voor de vraagruiming in haar RPW voor de periode tot 2023 uit gaat van het hoge scenario om recht te doen aan de hoogconjunctuur. Voor de periode vanaf 2023 neemt de onzekerheid toe en wordt er in het RPW gekozen voor een bandbreedte tussen hoog en laag.

### Economische onzekerheid door coronapandemie

Gezien het economische tij, de hoge uitgiftecijfers in de jaren 2017 en 2018 (zie figuur 8) en de vele opties en reserveringen op kavels is de keuze uit het RPW om voor de periode tot 2023 het hoogste prognoses scenario (WLO-scenario Hoog) begrijpelijk. Echter, in 2020 heeft corona haar intrede in Nederland gedaan en daarmee is de economische onzekerheid toegenomen. Dit kan effecten hebben op toekomstige gronduitgifte. Binnen het RPW wordt hier feitelijk al invulling aan gegeven door de bandbreedte die ontstaat tussen het scenario laag en hoog.

**Figuur 8: Historische uitgifte van bedrijventerreinen regio Achterhoek (2005-2019) in netto hectare**



Bron: IBIS provincie Gelderland, 2020, bewerking Stec Groep (2020)

### IMPACT CORONACRISIS OP RUIMTEVRAAG

De coronacrisis heeft de Nederlandse economie hard geraakt. Toch zijn de verwachtingen (en de krimp) voor de Nederlandse economie dit jaar nog relatief beperkt. In de basisraming van het CPB krimpt de economie in 2020 met 5%. Voor 2021 wordt een groei van ruim 3% verwacht. Verwacht wordt dus dat de Nederlandse economie vanaf het derde kwartaal weer zal groeien.

Over de conjunctuurgolven heen gekeken, is er sprake van een structurele ruimtedruk en een groeiende ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Dit is ook in Winterswijk het geval.

Wat de uiteindelijke gevolgen van de coronacrisis op de lange termijn ruimtevraag in de Achterhoek zullen zijn is niet bekend, en afhankelijk van bijvoorbeeld de duur van de beperkingen, de komst van een vaccin en ook ontwikkelingen in het buitenland.

<sup>14</sup> 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's - Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving' (CPB & PBL, 2015)

Een mogelijk effect is dat er in de komende jaren (afhankelijk van bovenstaande onzekerheden) (in bepaalde sectoren) vraaguitval naar nieuwe bedrijventerreinen zal ontstaan. Het is te verwachten dat het hierbij om een tijdelijk effect zal gaan en dat de uitgestelde vraag twee of drie jaar later wordt gerealiseerd.

Ook in het geval van een lager groeitempo is er een uitbreidingsvraag te verwachten (gezien de structurele ruimtedruk en groeiende ruimtevraag). Het WLO Laag scenario is daarmee een zeer conservatief scenario. Dit staat bovendien los van individuele huisvestingsvraagstukken van bedrijven.

### Aandeel uitbreidingsvraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied circa 35%

Om het aandeel van uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van de gemeenten in het verzorgingsgebied van Winterwarm te bepalen baseren we ons eveneens op het RPW Achterhoek. Uit de cijfers valt te herleiden dat de gemeenten samen goed zijn voor circa 35% van de totale uitbreidingsvraag in de Achterhoek. Per gemeente is het aandeel grofweg: Aalten (10%), Oost Gelre (15%), Winterswijk (10%).

Als extra controle hebben we een eigen vertaling gemaakt van het marktaandeel van de gemeenten in het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van verdeelsleutels (zie Bijlage: Verdeelsleutels). Ook hieruit blijkt dat het ruimtelijk verzorgingsgebied een aandeel heeft van circa 35% in de totale uitbreidingsvraag in de Achterhoek (zie tabel 5).

**Tabel 5: Indicatoren marktaandeel ruimtelijk verzorgingsgebied binnen Achterhoek**

Indicator	Ruimtelijk verzorgingsgebied	Achterhoek	Aandeel ruimtelijk verzorgingsgebied
Historische uitgifte 10 jaar (2010 – 2019)	48 ha	134 ha	35%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	15.550	46.110	34%
Netto uitgegeven voorraad BT in ha	451 ha	1.264 ha	36%
<b>Gemiddeld aandeel</b>			<b>35%</b>

Bron: Stec Groep 2020, op basis van IBIS provincie Gelderland (2019) en PWE (2020);

### Uitbreidingsvraag in ruimtelijk verzorgingsgebied: 31 tot 71 hectare

De totale autonome uitbreidingsvraag, gebaseerd op economische groei, bedraagt in regio Achterhoek 219 hectare in WLO-scenario Hoog voor de periode 2019 tot 2030. Dit staat beschreven in het RPW Achterhoek 2019-2023. We hanteren de uitbreidingsvraag (scenario Hoog) per gemeente zoals opgenomen in Bijlage IV van het RPW ('Analyse per gemeente'). Voor het berekenen van de ruimtevraag in WLO-scenario Laag maken we gebruik van de langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen (Provincie Gelderland, 2019), die ook aan het RPW ten grondslag ligt. In scenario Laag bedraagt de ruimtevraag 98 hectare voor de gehele regio in de periode 2019 tot 2030. Het gaat in beide gevallen om een tijdshorizon van 11 jaar. We vertalen dit naar de verwachte uitbreidingsvraag voor een reguliere bestemmingsplanperiode (10 jaar). Zie tabel 6.

**Tabel 6: Uitbreidingsvraag ruimtelijk verzorgingsgebied (2020-2030)**

Gemeente	Vertaling uitbreidingsvraag WLO Laag	Vertaling uitbreidingsvraag WLO Hoog
Aalten	35% * 98 hectare = 34,3 hectare (2019-2030) 31,2 hectare (2020-2030)	22 hectare (2019-2030) = 20 hectare (2020-2030)
Oost Gelre		34 hectare (2019-2030) = 30,9 hectare (2020-2030)
Winterswijk		22 hectare (2019-2030) = 20 hectare (2020-2030)
<b>Totaal 2020-2030</b>	<b>31,2 hectare</b>	<b>70,9 hectare</b>

Bron: RPW Achterhoek – Bijlage IV analyse per gemeente, 2019; Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland; bewerking Stec Groep (2020).



#### CHECK VRAAGRAMING: HISTORISCHE UITGIFTE TUSSEN SCENARIO LAAG EEN HOOG

Als extra check op de raming van de vraag, extrapoleren we de historische uitgifte van bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied tot het jaar 2030. In de periode 2005 t/m 2019 werd gemiddeld ruim 5 hectare per jaar uitgegeven (bijna 79 hectare in 15 jaar). Ook als we kijken naar een kortere periode (2009-2019), dan is de uitgifte circa 5 hectare per jaar. Hier is bovendien de forse economische dip als gevolg van de financiële crisis onderdeel van de periode. Wanneer we dit extrapoleren naar de periode 2020 tot 2030 (10 jaar) zou de ruimtevraag (op basis van historische uitgifte) ongeveer 50 hectare omvatten. Geconfronteerd met de uitgangspunten in het RPW constateren we dat deze zich in het midden van de bandbreedte begeeft. Gelet op de onzekerheid van de ruimtevraag van bedrijven op langere termijn, achten we de scenario's in het RPW reëel.

Uit de vraagraming komt een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van **minimaal 31 tot maximaal 71 hectare** voor de periode 2020 tot 2030 in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Gezien de huidige onzekerheid in de markt en de periode waarop de effecten van de coronacrisis voelbaar gaan zijn, vinden we het reëel om beide scenario's te hanteren bij de confrontatie met het aanbod.

# 5 Aanbod

## CONCLUSIES

- De harde plancapaciteit bedraagt circa 38,1 hectare.
- Geen alternatieven in bestaand stedelijk gebied (planaanbod / bestaand vastgoed) voorhanden.
- De leegstand op bedrijventerreinen ligt onder frictieniveau. Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) door verplaatsing Winterwarm verwacht.

In dit hoofdstuk gaan we in op het beschikbaar (plan)aanbod. Hiervoor kijken we naar het huidige planaanbod, mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied en effecten op leegstand.

## 5.1 Beschikbare harde plancapaciteit

### Circa 38,1 hectare harde plancapaciteit in ruimtelijk verzorgingsgebied

Tabel 7 geeft voor alle bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied de hoeveelheid hard uitgeefbaar aanbod weer. De totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied bedraagt circa 38,1 hectare. Het betreft beschikbare ruimte op tien bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Opties en reserveringen zijn planologisch nog beschikbaar en maken momenteel dus ook nog onderdeel uit van het aanbod.

**Tabel 7: Harde plancapaciteit ruimtelijk verzorgingsgebied**

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Profiel terrein	Grootste kavel in hectare	Aanbod in hectare
Aalten	AA-Strang	Lokaal	Gemengd	3,1	3,1
Aalten	Dinxperlo 69	Lokaal	Gemengd	0,1	0,1
Aalten	t Hietveld, fase 1A	Lokaal	Gemengd	3,2	3,4
Aalten	Vierde Broekdijk	Lokaal	Gemengd	1,1	2,1
Aalten <sup>15</sup>	Westrand	Lokaal	Industrie	5,0	5,0
Oost Gelre	Lindebrook	Lokaal	Gemengd	1,4	5,8
Oost Gelre	RBT Laarberg fase 1	Regionaal	Gemengd	0,4	2,1
Oost Gelre	RBT Laarberg fase 2a	Regionaal	Gemengd	3,6	8,4
Winterswijk <sup>16</sup>	Logistiek Centrum Obelink	Lokaal	Logistiek	4,3	4,3
Winterswijk	Vèèneslat Noord	Lokaal	Gemengd	0,5	3,8
<b>Totaal</b>					<b>38,1</b>

Bron: IBIS provincie Gelderland 17-08-2020, update gemeente Winterswijk

### Meer ruimtevraag bedrijventerreinen dan harde plancapaciteit

We bepalen de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We raamden aan de onderkant van de bandbreedte een ruimtevraag van circa 31 tot 71 hectare. Daartegenover is circa 38,1 hectare harde plancapaciteit binnen het verzorgingsgebied beschikbaar. Dit betekent dat er in het ruimtelijk verzorgingsgebied een kwantitatieve behoefte is van -7 tot 33 hectare. Hieronder bekijken we aanvullend nog of er mogelijkheden zijn om (een deel van) de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied.

<sup>15</sup> De gemeente Aalten is bezig met het faciliteren van de verplaatsingsvraag van afvalverwerker Aalbers. Het bestemmingsplan voor dit plan is vastgesteld. De kavel (5 hectare netto) is ook al (onder voorbehoud) verkocht aan Aalbers (bron: bijlage-rapport RPW Achterhoek 2019-2023). De kavel is daarmee van de markt en vormt geen alternatief voor de huisvesting van Winterwarm.

<sup>16</sup> De gemeente Winterswijk is bezig met het faciliteren van het logistiek centrum voor vrijetijdsmarkt Obelink. Het bestemmingsplan voor dit plan is vastgesteld. De kavel (4,3 hectare netto) is ook al verkocht aan Obelink. De kavel is daarmee van de markt en vormt geen alternatief voor de huisvesting van Winterwarm.

## 5.2 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

### Herontwikkeling DAV-terrein is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

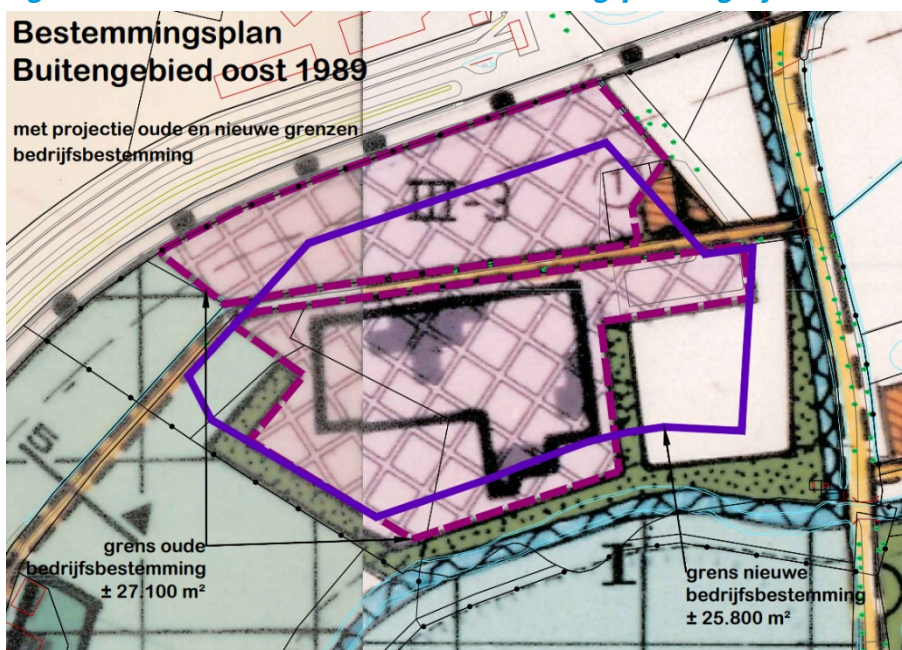
Naast de beschikbare harde plancapaciteit kijken we ook naar de mogelijkheden die er zijn om in de behoefte te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld op herontwikkelingslocaties of in leegstaand vastgoed. Daarvoor bepalen we eerst of het plangebied kwalificeert als bestaand stedelijk gebied. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

*“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die geen ontwikkeling van stedelijke functies (wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca) mogelijk maakt, dan is in de regel meestal geen sprake van bestaand stedelijk gebied<sup>17</sup>. Betreft het een ontwikkeling op gronden waar conform de huidige bestemming wél stedelijke functies mogelijk worden gemaakt, dan valt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied<sup>18</sup>. Dat laatste is het geval voor het DAV-terrein. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is hier namelijk bedrijfsbebouwing mogelijk. Een klein deel van het te bebouwen gebied in het voorliggende plan heeft op dit moment nog een niet-stedelijke bestemming, namelijk agrarisch en houtsingel, zie onderstaande figuur. Niettemin kwalificeren wij het gehele plangebied als bestaand stedelijk gebied. Het deel dat niet-stedelijk bestemd is, is namelijk van relatief geringe omvang en altijd al (ondergeschikt) en onlosmakelijk onderdeel van het (plan)gebied geweest. Ook toen er nog een destructiebedrijf was gevestigd, was dit deel van het plangebied onderdeel van het bedrijfsperceel en werd het niet agrarisch gebruikt. Dit blijkt ook uit de loop van de houtsingel die het gehele plangebied inclusief het niet-stedelijk bestemde deel op een natuurlijke wijze begrenst.

Ondanks dat we het gehele plangebied kwalificeren als bestaand stedelijk gebied werken we, zekerheidshalve, uit welke mogelijkheden er binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar zijn.

**Figuur 9: Overzicht oude en nieuwe bestemmingsplanmogelijkheden**



Bron: Gemeente Winterswijk (2020)

<sup>17</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

<sup>18</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:946.

### Geen geschikt alternatief in bestaand aanbod van vastgoed

Uit tabel 11 blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied verschillende panden op bedrijventerreinen leeg staan of worden aangeboden (zie: Bijlage: Actueel vastgoedaanbod). Een groot deel van het aanbod betreft relatief kleinschalige kantoorruimte. In het ruimtelijk verzorgingsgebied wordt geen vastgoed aangeboden dat de beoogde omvang van 14.000 m<sup>2</sup> (plan Winterwarm) benaderd. Het grootste object in de bestaande voorraad is circa 5.133 m<sup>2</sup> (Laan van Hilbelink 6, Winterswijk). Dit object is gelegen in de kern van Winterswijk. De omvang van deze locatie is te klein en op de plek zijn enkel bedrijfsmatige activiteiten mogelijk in milieucategorie 1 en 2. Dit is onvoldoende voor de vestiging van Winterwarm. Daarnaast is ook de ontsluiting en bereikbaarheid van deze locatie ondermaats voor het bedrijf. Ander vastgoedaanbod is kleiner (< 4.400 m<sup>2</sup> bvo) en kan niet voorzien in de uitbreidingswensen van Winterwarm.

## 5.3 Effecten op leegstand

### Leegstand op bedrijventerreinen onder frictieniveau

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven, gaat het om de herontwikkeling van het DAV-terrein ten behoeve van de vestiging van het bedrijf Winterwarm. We hebben het vastgoedaanbod op bedrijventerreinen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied geanalyseerd (zie bijlage Actueel vastgoedaanbod). Het totale aanbod aan bedrijfspanden bedraagt circa 42.700 m<sup>2</sup> bvo (peildatum 10 augustus 2020). Hiermee bedraagt het aanbod-voorraad percentage in het ruimtelijk verzorgingsgebied circa 2,4%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Daar staat tegenover dat niet ieder leegstaand pand ook daadwerkelijk wordt aangeboden via bijvoorbeeld Funda in Business.

Naast de aanbod-voorraad ratio monitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij<sup>19</sup>. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. De meest recente gerapporteerde leegstandscijfers op bedrijventerreinen (1-1-2019) tonen een leegstandspercentage van circa 2,5%. De combinatie van de aanbod-voorraad ratio en de leegstandsmonitor van het CBS geeft een realistisch beeld van leegstand op bedrijventerreinen.

We concluderen op basis van deze twee bronnen dat de leegstand op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied onder een gezond frictieniveau ligt. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. De resultaten per gemeente zijn in tabel 9 samengevat.

**Tabel 8: Aanbod-voorraad ratio en leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied**

Gemeente	Aanbod-voorraad ratio (10-8-2020)	Leegstand (CBS 1-1-2019)	Opmerking
Aalten	2,1%	3,1%	Onder gezond frictieniveau
Oost Gelre	1,0%	2,2%	Onder gezond frictieniveau
Winterswijk	4,1%	2,2%	Onder gezond frictieniveau

Bron: BAG & FundaInBusiness, peildatum 10-8-2020; Leegstandsmonitor CBS, 2019

### Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door verplaatsing Winterwarm verwacht

De leegstand in de bedrijfsruimtemarkt binnen het verzorgingsgebied is dusdanig laag dat de (tijdelijke) leegstand als gevolg van de verplaatsing van Winterwarm niet leidt tot een ongezond leegstandsniveau. De leegstand bevindt zich momenteel namelijk onder een gezond frictieniveau. Ook wanneer het pand van Winterwarm (tijdelijk) leeg komt te staan wordt de drempel van een ongezond leegstandsniveau niet doorbroken. We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**

<sup>19</sup> We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

# 6 Conclusie (behoefte)

## 6.1 In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de komende 10 jaar voldoende marktruimte: behoefte aan -7 tot circa 13 hectare bedrijventerrein

We concluderen dat het bedrijf een lokale binding heeft. Enerzijds zet het bedrijf internationaal producten af. Anderzijds heeft het bedrijf voor het (her)huisvesten een ruimtelijk verzorgingsgebied van beperkte omvang vanwege de herkomst van personeel. De nieuwe bedrijfslocatie ligt daarom idealiter niet verder dan 10 tot maximaal 15 kilometer van de huidige locatie. Dit komt ook overeen met de historische verhuisbewegingen van bedrijven in de Achterhoek. Wanneer we dit in breder perspectief plaatsen dan omvat het ruimtelijk verzorgingsgebied de gemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk.

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de ruimtevraag (circa 31 tot 51 hectare uitbreidingsvraag<sup>20</sup>) te verminderen met de harde plancapaciteit (circa 38,1 hectare). Dit betekent dat er de komende tien jaar nog een behoefte resteert in het ruimtelijk verzorgingsgebied van zo'n -7 tot 13 hectare.

## 6.2 Geen alternatieven in bestaand stedelijk gebied voorhanden

Er bestaat dus nog behoefte aan toevoeging van extra bedrijventerrein. Kwalitatief gezien is de harde plancapaciteit niet geschikt om de ruimtevraag (behoefte) van het bedrijf op te vangen. De nog beschikbare kavels zijn veelal te klein, niet courant te bebouwen of liggen buiten een straal van 10-15 kilometer vanaf de huidige locatie van Winterwarm.

Het gaat hier gaat om een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een afweging van alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied is daarmee niet noodzakelijk. Zekerheidshalve hebben we deze afweging toch gemaakt. Uit onze analyse blijkt dat er ook geen geschikte alternatieven in de bestaande vastgoedvoorraad of als herontwikkelingslocatie aanwezig zijn. Het beschikbare aanbod betreft veelal relatief kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte. Een pand met de beoogde omvang van 14.000 m<sup>2</sup> bvo wordt niet aangeboden. Ook voldoen de (bestemmingsplan)mogelijkheden van het bestaande aanbod veelal niet aan de wensen en eisen van Winterwarm. De panden hebben bijvoorbeeld een te lage milieucategorie of een beperkende bouwhoogte.

## 6.3 Leegstand onder frictieniveau. Verplaatsing Winterwarm leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

We verwachten dat de (her)ontwikkeling van het DAV-terrein niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. De herontwikkeling van het DAV-terrein past binnen de actuele vraag-aanbod-verhoudingen in de bedrijventerreinenmarkt van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De ontwikkeling voorziet in een directe behoefte voor het bedrijf Winterwarm. Er is geen passend (alternatief) plaanbod of vastgoedaanbod in de directe omgeving beschikbaar die aan de criteria van Winterwarm voldoen en de leegstand in het verzorgingsgebied ligt onder gezond frictieniveau. De leegstand in de bedrijfsruimtemarkt binnen het verzorgingsgebied is dusdanig laag dat de (tijdelijke) leegstand als gevolg van de verplaatsing van Winterwarm niet leidt tot een ongezond leegstandsniveau. We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

<sup>20</sup> Op basis van de onderkant van de bandbreedte van de vraagraming (zie hoofdstuk 4).

# Bijlage: Verdeelsleutels

## Indicatieve verdeling regionale vraag op basis van verdeelsleutels

Om de ruimtevraag te bepalen, berekenen we het aandeel van het ruimtelijk verzorgingsgebied binnen de verwachte regionale vraag: welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag voor de regio Achterhoek is toe te rekenen aan gemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk? Om het aandeel te bepalen gebruiken we een gemiddelde van drie verdeelsleutels, te weten:

### 1. Historische uitgifte bedrijventerrein (netto hectare)<sup>21</sup>

Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente of regio die in de afgelopen tien/vijftien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld. Historische uitgifte zegt alleen niet alles over toekomstige uitgifte, we interpreteren deze cijfers daarom altijd met zorg.

### 2. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (PWE 2020)

De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek/meer werkgelegenheid op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.

### 3. Voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare)

Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van een gemeente of regio op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. Het gaat hierbij om het totaal uitgegeven hectaren bedrijventerrein, c.q. de 'ijzeren voorraad'. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)<sup>22</sup>.

We kiezen ervoor om bij de verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels (bandbreedte). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, spreken we over een indicatieve verdeling.

## Verwacht marktaandeel ruimtelijk verzorgingsgebied in uitbreidingsvraag bedraagt circa 35%

We vertalen bovenstaande naar de situatie in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dat geeft een beeld van het 'marktaandeel' van de gemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk in de regionale economie. Zie tabel.

**Tabel 9: Indicatoren marktaandeel ruimtelijk verzorgingsgebied binnen Achterhoek**

Indicator	Ruimtelijk verzorgingsgebied	Achterhoek	Aandeel ruimtelijk verzorgingsgebied
Historische uitgifte 10 jaar (2010 – 2019)	48 ha	134 ha	35%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	15.550	46.110	34%
Netto uitgegeven voorraad BT in ha	451 ha	1.264 ha	36%
<b>Gemiddeld aandeel</b>			<b>35%</b>

Bron: Stec Groep 2020, op basis van IBIS provincie Gelderland (2019) en PWE (2020);

Op basis van voorgaande bepalen we het aandeel van het ruimtelijk verzorgingsgebied in de regio Achterhoek op circa 35%.

<sup>21</sup> Voor het begrip 'bedrijventerrein' hanteren we de definitie: een werklocatie waar meerdere bedrijven zijn gevestigd, bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte.

<sup>22</sup> CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

# Bijlage: Actueel vastgoedaanbod

**Tabel 10: Aanbod vastgoed in het ruimtelijk verzorgingsgebied**

Gemeente	Bedrijventerrein	Adres	Type vastgoed	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Aalten	Dinxperlo 69, 81, 89 & 91	Anholtseweg 44, Dinxperlo	Deel kantoor, rest bedrijfshal	4.391
		Helmkamp 43, Dinxperlo	Bedrijfshal	1.000
		Helmkamp 36, Dinxperlo	Bedrijfshal	236
		Meniststraat 1 A, Dinxperlo	Bedrijfshal	1.107
		Meniststraat 6, Dinxperlo	Kantoor	233
		Meniststraat 1 A-1 A5, Dinxperlo	Bedrijfshal	2.868
	Industrieterrein Aalten I, II, III, IV & 't Broek	Broekstraat 32 -34, Aalten	Kantoor	784
		Tweede Broekdijk 7, Aalten	Kantoor	315
		Vierde Broekdijk 49, Aalten	Bedrijfshal	400
		Vierde Broekdijk 29, Aalten	Kantoor	150
Kobus	't Boske 11, Aalten	Bedrijfshal	2.090	
Oost Gelre	Brandemate	Marhulzenweg 43, Groenlo	Bedrijfshal	376
	Brandemate	Industrieweg 17 c, Groelo	Bedrijfshal	450
	De Kamp Zuid	Nobelstraat 21, Lichtenvoorde	Kantoor	350
	De Kamp Zuid	Nobelstraat 7, Lichtenvoorde	Kantoor	550
	De Kamp Zuid	Mercatorstraat 13 09, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	416
	De Kamp Zuid	Mercatorstraat 13 08, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	260
	Lindebrook	Koningslinde 13, Lichtenvoorde	Kantoor	150
	Lindebrook	Zilverlinde 7, Lichtenvoorde	Kantoor	146
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Lievelderweg 30, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	535
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Nijverheidsstraat 16 b, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	300
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	James Wattstraat 6 I, Lichtenvoorde	Kantoor	250
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Lievelderweg 86 a, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	350
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Buys Ballotstraat 3, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	537
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Galileïstraat 35 a, Lichtenvoorde	kantoor	306
	De Kamp, De Kamp 1/2/3	Buys Ballotstraat 9, Lichtenvoorde	Bedrijfshal	1.040
	Winterswijk	Beatrixpark	Beatrixpark 22, Winterswijk	Kantoor
Beatrixpark		Beatrixpark 28 a, Winterswijk	Kantoor	115
Beatrixpark		Beatrixpark 18, Winterswijk	Kantoor	1.460
Beatrixpark		Beatrixpark 8 D, Winterswijk	Kantoor	422
Beatrixpark		Beatrixpark 24 H, Winterswijk	Kantoor	120
Beatrixpark		Beatrixpark 24 D, Winterswijk	Kantoor	40
Beatrixpark		Beatrixpark 24 A, Winterswijk	Kantoor	40
Beatrixpark		Beatrixpark 24 A-etage, Winterswijk	Kantoor	100
Beatrixpark		Beatrixpark 2, Winterswijk	Kantoor	750
Vèèneslat Noord		Koningsweg 46, Winterswijk	Bedrijfshal	468
Vèèneslat Noord		Ambachtsstraat 5, Winterswijk	Deel bedrijfshal, rest kantoor	1.027
Vèèneslat Noord		Bocholtsestraat 83 a, Winterswijk	Bedrijfshal	259
Vèèneslat Noord		Koningsweg 4, Winterswijk	Kantoor	150
Vèèneslat Noord		Parallelweg 74 a-74 b, Winterswijk	Bedrijfshal	182
Vèèneslat Noord		Laan van Hilbelink 6, Winterswijk	Bedrijfshal	5.133
Vèèneslat Noord		Ambachtsstraat 43 b, Winterswijk	Bedrijfshal	273
Vèèneslat Noord		Ambachtsstraat 43 a, Winterswijk	Bedrijfshal	400
Vèèneslat Noord		Nijverheidsstraat 3, Winterswijk	Bedrijfshal	270
Vèèneslat Noord		Ambachtsstraat 37, Winterswijk	Bedrijfshal	3.303
Vèèneslat Noord		Industrieweg 17, Winterswijk	Kantoor	251

	Vèèneslat Noord	Industrieweg 24, Winterswijk	Kantoor	312
	Vèèneslat Zuid	Driemarkweg 1, Winterswijk	Bedrijfshal	980
	Vèèneslat Zuid	Rondweg Zuid 91, Winterswijk	Bedrijfshal	1.650
	Vèèneslat Zuid	Snelliusstraat 10, Winterswijk	Kantoor	1.761
	Vèèneslat Zuid	Tinbergenstraat 34, Winterswijk	Bedrijfshal	2.913
	Misterweg	Technopark 8, Winterswijk	Kantoor	41
	Misterweg	Misterweg 174, Winterswijk	Kantoor	32
<b>Totaal</b>				<b>42.682 m<sup>2</sup></b>

Bron: Fundainbusiness, peildatum 10-8-2020, bewerking Stec Groep (2020)