Behoefteonderzoek Winterswijk spoorzone

Gemeente Winterswijk

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Behoefteonderzoek Winterswijk spoorzone

Gemeente Winterswijk

Rapportnummer:	206x00429.087863_2
Datum:	29 januari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. Lautenbach, de heer A. Hoenderboom
Projectteam BRO:	De heer F. Ripken
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING **2**
1.1 Aanleiding 2
1.2 Vraagstelling 3
1.3 Onderzoeksverantwoording 3

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN AMBITIE **6**
2.1 Beleidskaders 6
2.2 Huidige situatie en ambitie 9
2.3 Conclusies huidig gebruik en ambitie 13

3. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING **14**
3.1 Regio Achterhoek 14
3.2 Lokale economische dynamiek 15
3.3 Transacties 19
3.4 Conclusies vraagzijde 25

4. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING **27**
4.1 Bedrijventerreinen 27
4.2 Aanbod bestaand vastgoed 28
4.3 Conclusies aanbodzijde 32

5. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES **33**
5.1 Confrontatie van vraag en aanbod 33
5.2 Conclusies spoorzone in relatie tot de Lvdv 37

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING

1.1 Aanleiding

De spoorzone in Winterswijk wordt geheel herontwikkeld en gerevitaliseerd. Doordat er ter plaatse op het spoor geen goederen meer worden overgeslagen is er ruimte voor nieuwe functies. Een deel van het terrein is reeds herontwikkeld met de komst van het voortgezet onderwijs, een sporthal, een supermarkt en meer ruimte voor reizigers en aan de noordoostzijde van het spoor de museum-werkplaats en het regionaal busstation.

De gemeente Winterswijk en NS Vastgoed zijn in overleg over de volgende stap in de herontwikkeling en revitalisering. De gedachten gaan uit naar invulling van de resterende gronden met hoogwaardige bedrijven tot en met milieucategorie 3.

Voordat tot de verdere planontwikkeling en invulling overgegaan wordt, wensen gemeenten en NS Vastgoed meer inzicht te verkrijgen in de markt voor bedrijfsvastgoed in Winterswijk en omgeving in relatie tot de mogelijke ontwikkeling van de spoorzone, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Lvdv).

Ladder voor Duurzame verstedelijking (Lvdv)
De overheid hecht grote waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. In de doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, oktober 2012) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan / projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

De Lvdv omvat de stappen:
1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Door de stappen te doorlopen wordt de beoogde stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen tegen de achtergrond van de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en de toekomstige ruimtebehoefte. Maar de stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat overheden en marktpartijen moeten kunnen leveren.

1.2 Vraagstelling

Om de behoefte aan bedrijfsruimte in Winterswijk in beeld te brengen conform de stappen van de Lvdv dient zorgvuldig te werk te worden gegaan met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve analyse. Dat betekent dat niet alleen cijfermatig berekend wordt in hoeverre er ruimte is voor de uitbreidingen, maar dat ook aspecten zoals de typering van bedrijven, alternatieve locaties, de toekomstige behoefte, kwaliteit en ligging van beschikbaar aanbod betrokken worden in de afweging.

De vraagstelling van het onderzoek luidde:

Breng de behoefte aan bedrijfsruimte in Winterswijk en omgeving in kaart en zet deze af tegen de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Voer het onderzoek zo uit, dat aansluitend de afweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden opgesteld.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Operationalisering

De bedrijfsgoedmarkt is aan de vraagzijde fors in beweging. Dat betekent, dat klassieke behoefteramingen (kwantitatief, scenario-berekeningen, extrapolatie) aan validiteit hebben ingeboet.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de gecombineerde kwantitatieve en kwalitatieve raming, waarbij vanuit meerdere invalshoeken de dynamiek van de markt wordt beschreven. Uit de combinatie van metingen is de best-estimate afgeleid.

Het onderzoek is gelijktijdig uitgevoerd voor de spoorzone in Winterswijk en de DAV-locatie. Beide locaties maken deel uit van dezelfde bedrijfsvastgoed markt, zij het ieder met een eigen profiel en potentiële invulling en ontwikkelingstraject.

Er zijn derhalve twee rapportages opgesteld die op onderdelen en daar waar relevant elkaars gelijke zijn. In de tekst wordt op sommige plaatsen zowel gerefereerd aan de spoorzone als aan de DAV-locatie.

Onderzoeksstappen
De doorlopen onderzoeksstappen zijn:

1. Inventarisatie uitgangssituatie, bepalen kwantitatief en kwalitatief kader voor de markt beoordeling, aan de hand van deskresearch en beschikbare beleidstukken en studies;
2. Analyse van de vraag naar bedrijfsruimte in Winterswijk, Aalten, Berkelland en Oost-Gelre (te samen regio Oost-Achterhoek);
3. Match tussen vraag en bestaande aanbod;
   Conclusies en positionering van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Onderzoeksregio
Als onderzoeksregio is gehanteerd Oost-Achterhoek bestaande uit de gemeenten Winterswijk, Aalten, Berkelland en Oost-Gelre. Daarmee wordt aangesloten op de regio-indeling die de gemeenten hanteren bij meerdere vormen van gemeentelijke samenwerking.
Er geen rekening gehouden met eventuele overloop tussen Winterswijk en de nabijgelegen Duitse gemeenten Borken en Velen.

Onderzoeksperiode
Het onderzoek is uitgevoerd in de periode medio december 2015 - januari 2016. Peildata voor verzamelde primaire data zijn 17 december 2015 en 12 januari 2016. In januari 2017 heeft op onderdelen een check op de data plaatsgevonden en zijn enkele aanpassingen gedaan.

Type vastgoed
Het onderzoek heeft zich beperkt tot de markt voor bedrijventerreinen en bedrijfshallen. Kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig gebruikt vastgoed zijn niet in het onderzoek betrokken. In enkele tabellen zijn als referentie gegevens over de kantorenmarkt opgenomen.

Bronnen en data
Er is uitsluitend gebruik gemaakt van openbare bronnen, zoals CBS, de gemeente Winterswijk, Regio Achterhoek, Funda in Business en Vastgoedjournaal. Er is geen eigen data verzameld.

De data van CBS is een landelijk erkende databron. Onderdelen van de CBS-data zijn mogelijk op basis van steekproeven bepaald.
De data van de gemeente Winterswijk en de Regio Achterhoek zijn door beiden deels samengesteld op basis van data van derden (zoals het CBS) en deels op basis van eigen dataregistratie (zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke bouwvergunningen).
De data van Funda in Business is niet samengesteld ten behoeve van statistisch analyse, maar ten behoeve van mogelijke geïnteresseerde kopende en/of hurende partijen. De

data is niet voor elk aanbod en transactie op dezelfde wijze ingevuld, ook is overlap of discontinuïteit mogelijk.
Vastgoedjournaal.nl omvat meerdere websites gericht op het verstrekken van informatie, data en actuele ontwikkelingen in de vastgoedsector, waaronder het monitoren van vastgoedtransacties.

Aan de voor het onderzoek uitgevoerde berekeningen kan geen absolute waarde worden toegekend. De benutte databronnen garanderen geen 100% dekking en de vastgoedmarkt is dagelijks in beweging. Wel mag worden verondersteld dat de gehanteerde onderzoeksdata een voldoende mate van valide en betrouwbaar beeld geven van de stand van de vastgoedmarkt in Winterswijk en Oost-Achterhoek per ultimo 2015 en van de trends en ontwikkelingen om tot conclusies te kunnen komen inzake de onderzoeksvraag.

De berekende kencijfers van bijvoorbeeld oppervlaktes en prijzen zijn in de voorliggende eindrapportage afgerond om schijnnauwkeurigheid te vermijden.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN AMBITIE

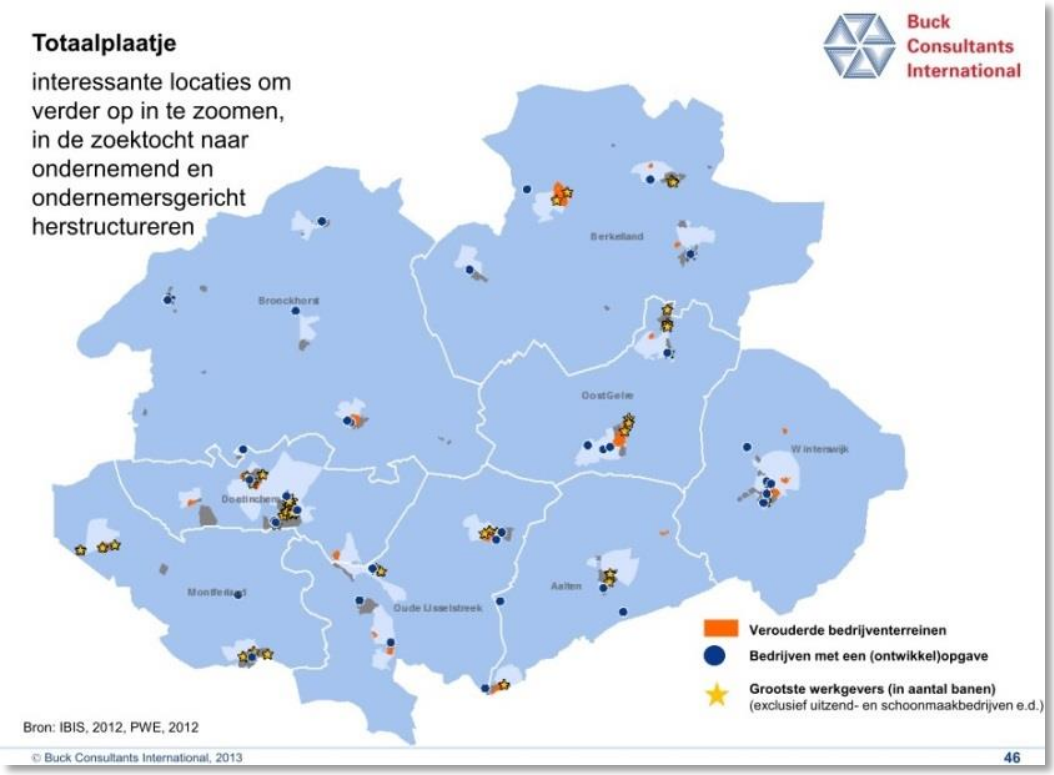
2.1 Beleidskaders

Provincie Gelderland

Uitgangspunt van het provinciaal beleid is bestaande werklocaties optimaal te gebruiken, voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld. In het herstructureringsbeleid van de provincie is het accent verschoven van het opknappen van hectare bedrijventerrein naar de behoefte aan een verbeterde bedrijfsomgeving en het oplossen van vestigingsknelpunten bij bedrijven. De provincie is bereid ondersteuning te bieden als het bedrijfsleven de herstructurering of revitalisering urgent achten[1].

In het Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2009-2013 (PHP) is aangegeven welke herstructureringsprojecten de gemeenten met ondersteuning van de provincie zullen oppakken. Voor Winterswijk is de DAV-locatie opgenomen, voor de herstructurering van de spoorzone in Winterswijk is financiële ondersteuning verstrekt.

Fig. 1: Afweging locaties ondernemend en ondernemersgericht herstructureren.



bron: BCI: Herstructureringsopgave Gelderland 2013-2020 Resultaten en handvatten voor de Bedrijventerreinenagenda, 2013

[1] Provinciale Bedrijventerreinen Agenda 2020, vastgesteld mei 2013.

De voorgenomen herontwikkeling van de spoorzone en de DAV-locatie sluit aan op het provinciaal beleid gericht op herstructurering van bestaande locaties.
Met de beoogde herontwikkeling geeft Winterswijk de aanzet voor hernieuwde invulling van de onderzoekslocatie en daarmee ook invulling van het provinciale beleidsstreven tot herstructurering vóór nieuw ontwikkeling.

De provincie verleent ondersteuning aan de herstructurering van bedrijventerreinen, wanneer het bedrijfsleven de urgentie hiervan benoemd. Aangezien er op de onderzoekslocatie thans geen gebruikers zijn kan ook de urgentie door de gebruikers niet worden aangegeven.
Om bedrijven te stimuleren tot vestiging op de onderzoekslocatie over te gaan, is het noodzakelijk voor de onderzoekslocatie een duidelijk profiel vast te leggen. Het profiel (en de juridische verankering ervan) geeft de zekerheid voor de toekomstige gebruiker/eigenaar dat de investering in een stabiele beleidsomgeving plaatsvindt.

Regio Achterhoek
De afstemming inzake de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt in Gelderland op regionaal niveau plaats. De afstemming wordt vastgelegd in het regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Het RPB is voor de provincie Gelderland de basis voor de uitvoering voor het bedrijventerreinenbeleid in de regio. Het RPB is een dynamisch programma met een jaarlijks ijkmoment.
In de Voortgangsrapportage wordt over de locaties in Winterswijk geconstateerd[2]:

- Transformatie Spoorzone, 5,0 ha
  Hard plan. Vanuit HRT-fonds 1 mln toezegging provincie. Begin 2014 is ‘De Winterswijkse aanpak’ (visie op verschillende locaties in het centrum en de spoorzone) vastgesteld door College en de gemeenteraad. 2014 is gebruikt om de afspraken tussen gemeente en NS Stations over transformatie van de spoorzone te formaliseren in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is december 2014 getekend waarmee verschillende condities rondom bestemmingsplan, grondverwerving etc. zijn vastgelegd. Begin 2015 heeft overdracht plaatsgevonden van de gronden voor herinrichting van de Parallelweg en toekomstige verlenging van de Dingstraat. In 2014 zijn de onderzoeken voor het bestemmingsplan afgerond[3]. Begin 2015 wordt de bestemmingsplan procedure opgestart. September tot december 2015 is de herinrichting van de Parallelweg gepland en start de uitgifte van gronden binnen de spoorzone waarmee de transformatie verder wordt vormgegeven.
- Herstructurering en revitalisering Werklandschap de Slinge/vm DAV terrein, 2,6 ha.
  Planprocedures worden in 2015 uitgevoerd.

[2] Voortgangsrapportage RPB, maart 2015
[3] Deze informatie is op een eerdere planning gebaseerd. Bij schrijven van de rapportage waren nog niet alle onderzoeken afgerond.

Gemeente Winterswijk: structuurvisie
Richtinggevend document voor het bedrijventerreinenbeleid in de gemeente Winterswijk in het stedelijk gebied is de Structuurvisie kom Winterswijk 2010 – 2020.

De structuurvisie benoemt als economische opgave het creëren van de mogelijkheden om ruimte te bieden aan passende en toekomstige werkgelegenheid en daarbij tot een goede afstemming te komen met de (woon)kwaliteiten in de gemeente.
Als ambities zijn benoemd:

- Voldoende ruimte voor werkgelegenheid creëren, binnen en buiten de kern Winterswijk;
- Zuinig omgaan met de ruimte volgens het principe van de juiste werkgelegenheid op de juiste plaats;
- Zorgen voor goede overgangen tussen deze ruimten en de kwaliteiten van de omgeving en daarbinnen voldoende ruimte creëren voor werkgelegenheid op de juiste plaats.

In het economisch beleid profileert Winterswijk zich steeds meer met technologisch hoogwaardige bedrijvigheid en (gespecialiseerde) maakindustrie. De gemeente richt haar beleid tevens op bedrijven met een hoge arbeidsproductiviteit.
Inzet van de gemeente is het faciliteren van de economische dynamiek in bedrijvenzones met een groene, moderne uitstraling, zodat er een passende overgang wordt gecreëerd tussen de werklocaties en de omgeving (wonen, landschap, bereikbaarheid etc.).
In het faciliteren van vestigingsruimte voor bedrijven zet de gemeente in op nieuwe bedrijvigheid, die zich goed laat mengen met andere functies en creëert de gemeente ruimte voor bedrijven met een dienstverlenend of publiekgericht karakter.

Hoogwaardig
In de zin van economische activiteit wordt hoogwaardig verbonden met kennisintensieve vormen van bedrijvigheid. Sinds de recessie, de verdere intensivering van het gebruik van ICT en opkomend economieën als de BRIC-landen[4] wordt hoogwaardig in het beleid van overheden vooral gekoppeld aan de mogelijkheid om zich als Nederlands bedrijf, sector of regio in specifieke (niche-) markten een concurrerende positie te kunnen innemen.
Het CBS heeft hoogwaardige bedrijven aan de hand van de SBI-codering ingedeeld. De indeling is in de praktijk echter niet zo eenduidig te maken[5]. De mate van kennisintensiteit kan binnen een SBI-codering van een sector of branche sterk verschillen

In ruimtelijke optiek wordt hoogwaardig gehanteerd in relatie tot de inrichting van de werklocatie en de kenmerken van de bebouwing. Bij de inrichting kan gedacht worden

---

4 Brazilië, Rusland, India en China

5 In de vertaling van het top-sectoren van het nationaal economisch beleid heeft het CBS 180 bedrijfstypen van de circa 1.250 aangemerkt als behorend tot één van de Nederlandse topsectoren. Critici wezen er echter op, dat ook in andere sectoren zeer hoogwaardige kennis benut kan worden.

aan de uitstraling: verantwoord ingepast in een groene omgeving, met veel aandacht voor natuur en milieu of juist een zeer hoog stedelijk vestigingsmilieu en uitstraling, dan wel een combinatie van beiden. Voor de bebouwing wordt gedacht aan bijvoorbeeld de architectuur van de panden, aan de materialisering van en duurzame voorzieningen in of aan de gebouwen.

Hoogwaardige vestigingsruimte is niet op voorhand gekoppeld aan een specifieke vorm van bedrijvigheid. Ook bedrijven met een laagwaardige functie kunnen om hen moverende redenen de voorkeur hebben voor een hoogwaardige vestigingslocatie (uiteraard binnen de marges van milieuwetgeving en financiële mogelijkheden) en omgekeerd.

2.2 Huidige situatie en ambitie

Locatiebeschrijving
De spoorzone van Winterswijk (bestaande uit de delen ‘emplacement’ en ‘spoorbosje’) heeft dienst gedaan als spoorgebied voor personen en goederen De overslag van goederen is een aantal jaren geleden beëindigd.
De spoorzone ligt op een centrale plek in Winterswijk. Door de ligging bij het station, nabij het centrum en langs een belangrijke invalsweg is er in principe sprake van ontwikkelpotentieel met een specifiek karakter.

De afgelopen jaren is een deel van het gebied herontwikkeld. Inmiddels is er het Gerrit Komrij College, een sporthal en een Lidl gevestigd en zijn er een fiets-voetgangerstunnel en P&R fietsenstallingen gebouwd. Aan de noordoostzijde van het spoor wordt de museum-werkplaats gerealiseerd en ligt het regionaal busstation.
Op de resterende gronden vinden thans geen activiteiten plaats. NS Vastgoed en de gemeente Winterswijk wensen ook dit onbebouwde deel verder te ontwikkelen tot een dynamisch gebied, dat noord en zuid Winterswijk met elkaar verbindt.

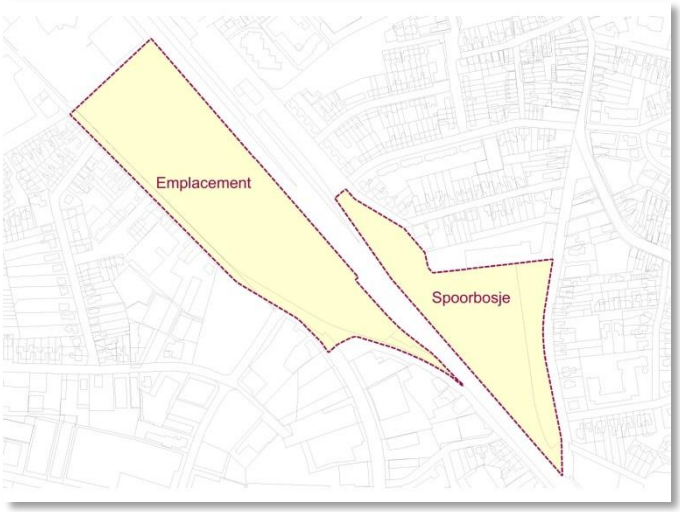
Voor het deelgebied ‘emplacement’ kiezen NS Vastgoed en de gemeente voor een ontwikkeling die stedelijk van aard is en aansluit op de maat van het spoor, waarbij de bouwvlakken beperkt van oppervlakte zijn, maar hoogbouw mogelijk is en de openbare ruimte als verbindende schakel tussen de verschillende functies de overhand heeft en in een hoge kwaliteit is uitgevoerd. De mogelijkheid blijft nadrukkelijk open voor de ontwikkeling van een hoogwaardige bedrijvenlocatie voor bijvoorbeeld een (mix van) hightech bedrijven, testruimten en kantoren in maximaal milieucategorie 3.
De totale oppervlakte bedraagt ca 3,5 ha, waarvan maximaal bebouwbaar ca 1,3 ha.

Er zijn nadere harde inrichtings- of verkavelingseisen gesteld. Ten behoeve van retail- en leisure-functies is separaat onderzoek uitgevoerd.
In voorliggend onderzoek is uitsluitend gekeken naar de vestiging van bedrijven in bedrijfsvastgoed niet zijnde kantoren of winkels.

Fig. 2a: Ligging onderzoekslocatie, luchtfoto

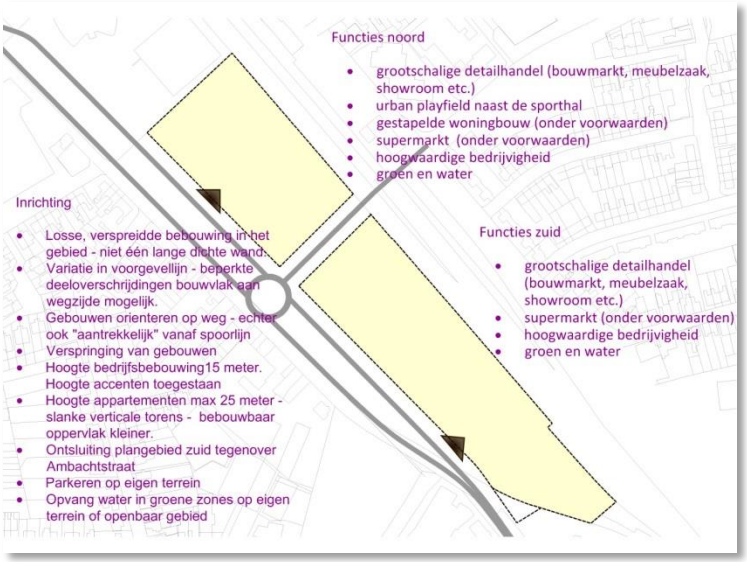
bron: Google Maps, 2015

Fig. 2b: Deelgebieden spoorzone



Bron: Memo aan College van B&W, Gemeenteraad & NS Stations, d.d. 11-4-2014

Fig. 2c: Functies emplacement



Bron: Memo aan College van B&W, Gemeenteraad & NS Stations, d.d. 11-4-2014

Fig. 2d: Oppervlakte emplacement

Bron: Memo aan College van B&W, Gemeenteraad & NS Stations, d.d. 11-4-2014

Spoorverbindingen

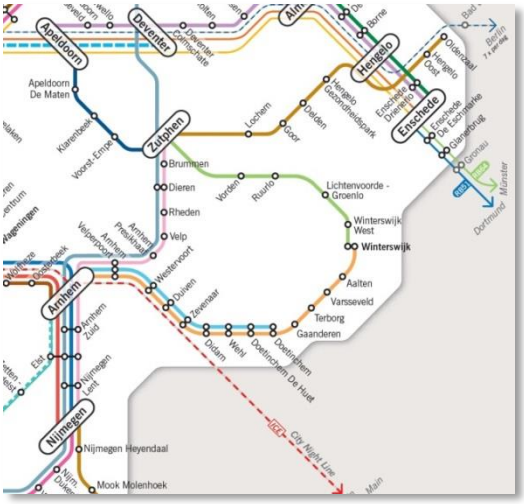
De ligging nabij het station geeft de locatie een specifiek karakter mee. Stations Winterswijk heeft railverbindingen met Zutphen en Arnhem. Er is geen spoorverbinding richting Duitsland. Vanaf het station rijdt buslijn 73 via Groenlo, Eibergen en Haaksbergen naar Enschede.
De baanbelasting van het spoor in het nationaal spoorwegennet is relatief beperkt[6]. In 2015 is bekend geworden, dat de voorgenomen verbetering aan het spoor in Oost-Nederland geen doorgang zal vinden.

De verbinding is vooral van belang voor regionaal forensen verkeer (werkenden en scholieren). In de jaren 2004-2015 is het aantal reizigers met 19% gegroeid. Het aantal treinreizigers bedroeg[7]:

- 2004: 1.887 | 2005: 1.719 | 2006: 1.844 | 2007: 1.856 | 2008: 1.930 | 2009: 2.127 | 2013: 2150 | 2014: 2.211 | 2015: 2.248

De economische aantrekkingskracht van het spoor op de vestiging van bedrijven (excl. kantoren winkels) is gezien vanuit het huidig gebruik relatief beperkt.

Fig. 3a: Spoorverbindingen



Bron: http://www.spoorkaart2016.nl/

Fig. 3b: aantal treinreizigers

Bron:Arriva

6 http://www.treinreiziger.nl/kennisnet/reizigersaantallen/reizigersaantallen_per_traject_in_2020
7 Bron: NS

2.3 Conclusies huidig gebruik en ambitie

1. De spoorzone in Winterswijk is binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders aangewezen als bedrijventerrein met de opgave tot herstructurering. Gelet op de huidige en voorgenomen bestemming behoort de onderzoekslocatie tot het stedelijk gebied van Winterswijk.

2. De ligging nabij het station en het centrum van Winterswijk geven de onderzoekslocatie een eigen, stedelijk profiel met zich mee.

3. Gelet op de spoorverbindingen en het aantal huidige reizigers geeft de aanwezigheid van het station beperkte mogelijkheden tot het aantrekken van extra bedrijvigheid op zoek naar huisvesting in de vorm van een bedrijfshal.

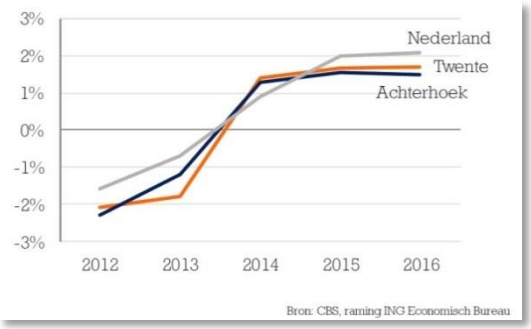
3. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING

3.1 Regio Achterhoek

De economische groei in de Achterhoek lag in 2015 enigszins hoger dan in 2014[8], waarbij de regio sneller groeide dan de rest van Nederland (1,3% tegen 0,9%).
In 2015 herstelden meer sectoren zich van de recessie, waardoor de groei nog iets hoger lag. Met name grotere bedrijven in de Achterhoek zagen hun winstgevendheid in 2015 verbeteren, zowel bij de exporterende bedrijven als binnenlands georiënteerde bedrijven.
Maar de landelijke voorsprong ging verloren doordat de landelijk sterk groeiende zakelijke dienstverlening in de regio minder nadrukkelijk is vertegenwoordigd en door de lagere productiegroei in de maakindustrie.
ING verwacht dat de economische groei in 2016 in de Achterhoek uitkomt op 1,5% met een goed presterende maakindustrie en toenemende bouwproductie.

In de Achterhoek nam de werkgelegenheid tussen 2007 en 2014 af met bijna 7.000 arbeidsplaatsen, met name in de bouw (-24% banen) en de industrie (-8% banen). De werkgelegenheid nam de laatste maanden van 2015 echter weer toe, evenals het aantal vacatures, zodat een periode van herstel is ingezet.

Fig. 4: Economische groei Achterhoek, Nederland en Twente



Bron: ING, 2015

Fig. 5: Ontwikkeling vacatures Achterhoek

Bron: UWV, 2015

Resumé
De economische groei van de regio duidt op herstel, maar waarbij niet op voorhand er van uitgegaan mag worden, dat deze ook zichtbaar wordt op de bedrijfsvastgoedmarkt.
In de Voortgangsrapportage van het RPB over 2014 constateert de Regio Achterhoek, dat de economische recessie de gemeenten in economisch gezien nog steeds 'in de wurggreep' houdt. De investeringskansen voor het bedrijfsleven lopen in alle gemeenten nog steeds terug en dat heeft direct gevolgen voor het vestigingsklimaat in de gemeenten. In de rapportage wordt verondersteld dat bedrijven de voorkeur geven voor (her-)

[8] ING, 2015

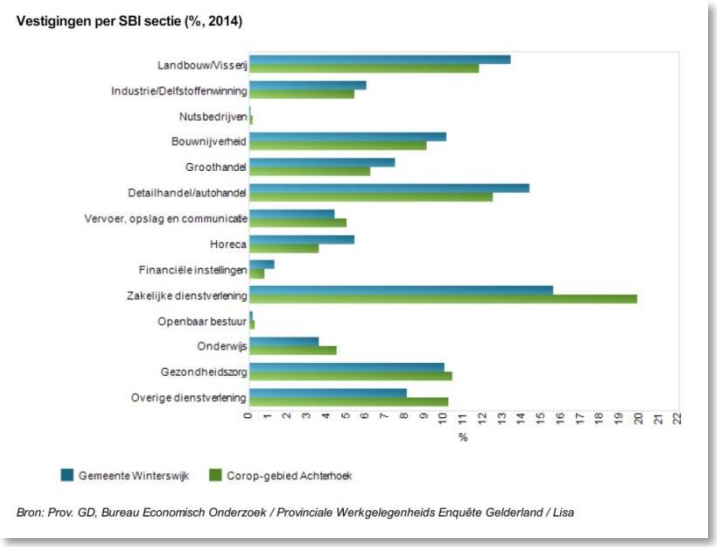
vestiging in bestaande panden in plaats van investering in nieuwbouw, onder andere omdat investeerders de geharmoniseerde grondprijzen aan de (te) hoge kant vinden. In 2014 is regionaal enkele hectare bedrijventerrein uitgegeven. Wel wordt voor 2015 en daarop volgende jaren een licht herstel verwacht. Het terughoudende investeringsperspectief heeft in het lokale beleid zijn doorvertaling gekregen. Sommige gemeenten zien af van voorgenomen plannen voor nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van terreinen is getemporiseerd.

3.2 Lokale economische dynamiek

Economische structuur

De markt voor bedrijventerreinen en bedrijfshallen richt zich vooral op de industrie, handel, transport en de bouw. De industrie is in Winterswijk in aantal bedrijven beter vertegenwoordigd dan in de Achterhoek en is de op twee na grootste sector. Andere sectoren, zoals de bouw, handel en vervoer zijn in vergelijking met de regio minder sterk vertegenwoordigd. Het aandeel grote bedrijven in de top 20 illustreert het industrieel/ambachtelijk profiel van Winterswijk. Van de 20 grootste bedrijven in Winterswijk zijn er 9 industriële, logistieke en handelsbedrijven bedrijven[9].

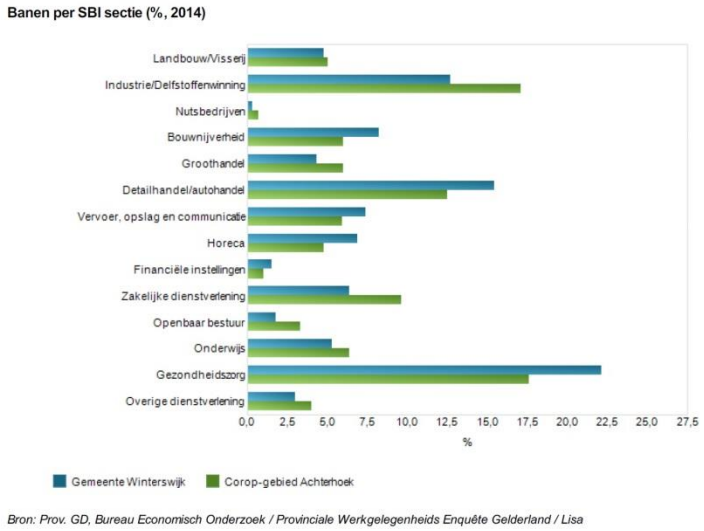
Fig. 6: Bedrijven en werkzame personen



bron: provincie Gelderland

[9] PostNL Productie, Philips Lighning, Nijhuis Pompen, HSF Logistics Winterswijk, Kingspan Insulation, Contour Sorba, WBC Aannemingsbedrijf, Heesen Yachts Interiors, Klein Poelhuis, bron: provincie Gelderland

Fig. 7: Bedrijven en werkzame personen



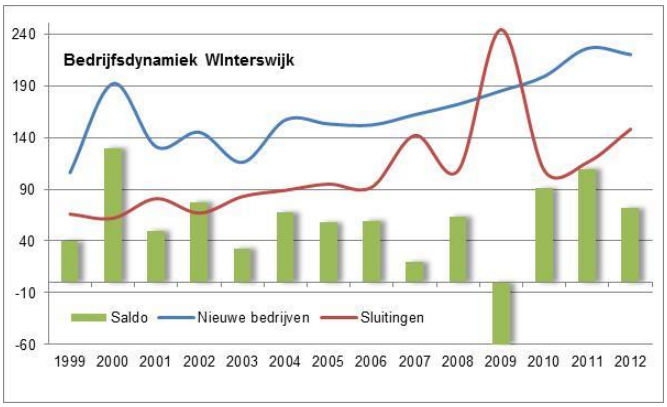
bron: provincie Gelderland

Economische dynamiek

In de periode 1999-2012 werden in Winterswijk gemiddeld 165 bedrijven per jaar opgericht of gevestigd en 107 gesloten of verplaatst, daarmee nam het aantal bedrijven gemiddeld met 58 per jaar toe[10]. Alleen in 2009 nam het aantal bedrijven af.

Fig. 8 a/b: Bedrijfsdynamiek Winterswijk

	Nieuw	Sluiting	Saldo
1999	106	66	40
2000	192	62	130
2001	131	81	50
2002	145	67	78
2003	116	83	33
2004	157	89	68
2005	153	95	58
2006	152	92	60
2007	162	142	20
2008	172	108	64
2009	185	244	-59
2010	199	108	91
2011	226	116	110
2012	220	148	72



Bron: provincie Gelderland

Het aantal bedrijven in Winterswijk is in de periode 2008-2014[11] met circa 20% toegenomen tot 2.345. Deze groei komt volledig op het conto van bedrijven met 1 werknemer (ZZP-ers). Het aantal bedrijven > 1 werkzame personen is juist afgenomen met 3% (805

[10] Totaal 1999-2012: 2.316 - 1.501 = 815 bedrijven, bron: provincie Gelderland.
[11] Bron: gemeente Winterswijk

bedrijven). Daarmee laat de gemeente Winterswijk in aantallen bedrijven een lagere dynamiek zien dan de matig stedelijke gemeenten[12] (groei bedrijven 24%, waarvan > 1 werkzame persoon 2%) en de provincie Gelderland (25%, respectievelijk 1%).

Fig. 9: Bedrijvendynamiek in vergelijking

	Winterswijk		Matig stedelijk gebied		Gelderland	
	2008	2014	2008	2014	2008	2014
Vestiging bedrijven[1]	1.950	2.350	195.810	242.510	129.510	162.450
> 1 werkzame persoon	830	810	68.140	69.590	46.260	46.640
Banen totaal	14.330	13.760	1.370.480	1.322.600	989.920	969.020
Per 1.000 inwoners		760		710		740
Vestigingen/1.000 inw.		129		120		127

bron: gemeente Winterswijk obv Waarstaatjegemeente.nl
1: excl. non-profit)

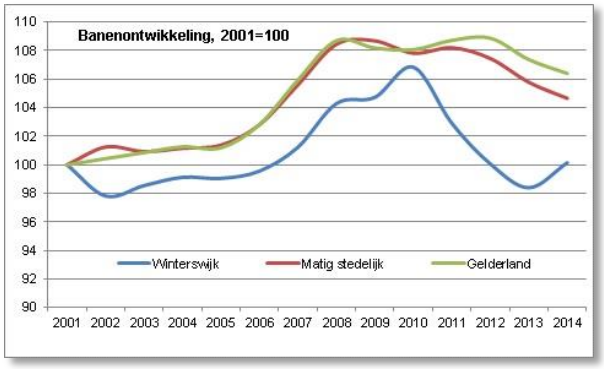
Ontwikkeling werkgelegenheid

Uitgedrukt in het aantal banen scoort Winterswijk beter dan de gematigde stedelijke gemeenten en Gelderland met 129 banen per 1.000 inwoners (beroepsbevolking) tegen resp. 120 en 127.

De banenontwikkeling in Winterswijk is sinds de peildatum van 2001 lager dan die van Gelderland of de vergelijkbare Nederlandse gemeenten. Vooral de teruggang tijdens de recessie is sterker. Sinds 2014 is sprake van een herstel, dat wordt bevestigd indien het aantal banen wordt afgezet tegen de omvang van de beroepsbevolking.

Fig. 10 a/b: Relatieve ontwikkeling banen

	Winters-wijk	Matig stedelijk gebied	Gelder-land
2001	13.740	1.263.690	910.680
2002	13.440	1.279.500	914.650
2003	13.540	1.275.450	918.450
2004	13.620	1.278.340	922.210
2005	13.610	1.281.220	921.560
2006	13.680	1.299.150	936.360
2007	13.910	1.334.540	964.820
2008	14.330	1.370.480	989.920
2009	14.390	1.373.480	985.260
2010	14.680	1.362.560	984.160
2011	14.140	1.367.420	990.070
2012	13.750	1.357.870	991.510
2013	13.520	1.336.790	977.850
2014	13.760	1.322.600	969.020



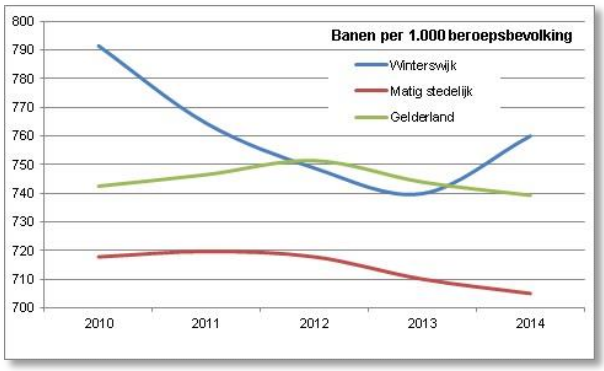
bron: gemeente Winterswijk obv Waarstaatjegemeente.nl, bewerking BRO

12 CBS-indeling: gemiddelde omgevingsadressendichtheid (oad) van 1.000 tot 1.500 adressen per km$^{2.}$

Fig. 11 a/b: Banen per 1.000 inwoners (beroepsbevolking)

	Winters-wijk	Matig stedelijk gebied	Gelderland
2010	792	718	743
2011	764	720	747
2012	749	718	751
2013	740	710	744
2014	760	705	739

bron: gemeente Winterswijk, bewerking BRO



Hoogwaardig

Aan de hand van de indeling van het CBS kan 60% van alle bedrijven en 67% van alle banen in Winterswijk als behorend tot een hoogwaardige sector worden beschouwd. Voor een nadere afgrenzing van de potentiële doelgroep voor de onderzoekslocatie is de indeling minder bruikbaar, omdat er geen eenduidige koppeling is te maken tussen hoogwaardige sectoren en hoogwaardige ruimtelijke uitstraling. Bedrijven, ook binnen een zelfde sector, variëren sterk in kennisintensiteit, omvang, voorkomen en terreinbehoefte.

Er zijn in of nabij Winterswijk geen kennisinstellingen met een landelijk (gespecialiseerde) uitstraling, die als 'katalysator' voor de vestiging van een specifieke groep van hoogwaardige bedrijven zou kunnen optreden.

Fig. 12: Topsectoren in Winterswijk

Totaal alle sectoren	2.320			13.750		
Topsectoren	Vestigingen		Achterhoek	Banen		Achterhoek
Food	50	2,2%	2%	210	2%	1,5%
Agro-complex	370	15,9%	14%	900	7%	6,6%
Health	10	0,4%	30%	40	0%	0,0%
Health/medisch cluster	180	7,8%	8%	2.750	20%	20,0%
Maakindustrie	140	6,0%	5%	1.720	13%	12,5%
Transport en logistieke sector	210	9,1%	8%	1.490	11%	11,0%
Vrijetijdseconomie	200	8,6%	7%	1.190	9%	8,7%
Creatieve industrie	120	5,2%	7%	270	2%	1,9%
Energie en milieutechnologie	70	3,0%	4%	640	5%	4,6%
Totaal clusters	1.350	58,2%	85%	9.210	67%	66,8%

Bron: provincie Gelderland, bewerking BRO

Kleine bedrijven

Het aantal ZZP-ers is landelijk de laatste jaren fors toegenomen tot 76% van alle bedrijven. Voor Winterswijk ligt dit percentage op ca 62%. Ongeveer 31%-punt van het landelijke aantal ZZP-ers betreft parttime ZZP-ers of ZZP-ers ouder dan 65 jaar[13]. De meeste

[13] Handelsregister Kamer van Koophandel ultimo 2015

van deze ZZP-ers werken vanuit huis. Maar er is een groeiende groep van ZZP-ers, die kiezen voor een (flexibele) zelfstandige en representatieve werkplek elders.

Fig. 13: Bedrijfsmutaties 2008-2014 ZZP

Winterswijk	Matig stedelijk gebied	Gelderland
-3%	2%	1%

bron: gemeente Winterswijk obv Waarstaatjegemeente.nl

De effecten van het groeiend aantal ZZP-ers en de steeds snellere ontwikkeling in de economie leidt tot een daling in Nederland van de gemiddelde bedrijfsgrootte in aantal werkzame personen en een kortere levensduur van de bedrijven. Voor de vastgoedmarkt betekent dit meer vraag naar vooral kleinere, flexibele bedrijfsruimte en flexibele en kortere leases. Gelijktijdig is er onder ZZP-ers een trend naar huisvesting van een hogere kwaliteit en uitstraling tegen een scherpe prijs. Het bestaande vastgoed is hier vaak (nog) niet op ingericht, hetgeen kansen biedt voor nieuwe (gebundelde) kleinschalige initiatieven.

Resumé

De economische ontwikkeling in de Regio Achterhoek en in Winterswijk is vanuit de bedrijfsdynamiek en de werkgelegenheid gezien bezig aan een herstel. Dit herstel is niet toe te wijzen aan een specifieke groeisector.
De koppeling tussen hoogwaardige bedrijvigheid en uitstraling is niet eenduidig naar de vastgoedmarkt te maken. Verwacht mag worden, dat de afnemende gemiddelde bedrijfsgrootte en het toenemend aantal ZZP-ers er toe leidt, dat de relatieve vraag naar kleinschalige en flexibele bedrijfsruimte toeneemt.

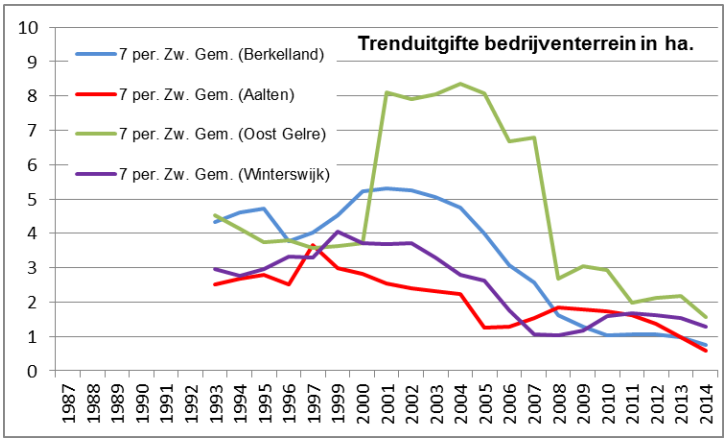
3.3 Transacties

Historische uitgifte bedrijventerrein door de gemeente

In Oost-Achterhoek nam de uitgifte van bedrijventerrein toe in de jaren 2001-2007. De stijging was het grootste in Oost-Gelre. De uitgifte nam in 2009 in alle vier gemeenten snel af om in de jaren erna op een aanzienlijk lager peil te liggen dan in de periode vóór 2001.

Gemiddeld is de afgelopen 10 jaren in Winterswijk 9.000 m^2 bedrijventerrein per jaar uitgegeven, maar de verschillen per jaar waren groot. In de jaren tot de economische recessie (2006-2008) werd circa 6.000 m^2 per jaar uitgegeven, in de vier daarop volgende jaren gemiddeld 1,8 ha en in de afgelopen drie jaar geen.

Fig. 14: Trenduitgifte bedrijventerrein Oost-Achterhoek, 7-terms zwevend gemiddelde



bron: Ibis, 2015, bewerking BRO

Fig. 15: Uitgifte bedrijventerrein door gemeente Winterswijk

	Uitgifte	
2006	6.500	Industrieterrein Zuid, bedrijventerrein Misterweg
12007	4.500	Industrieterrein Zuid
2008	7.100	Bedrijventerrein Misterweg
2009	29.900	Industrieterrein Zuid, Fortuna (Beukers)
2010	10.600	Industrieterrein Zuid, Fortuna
2011	12.100	Industrieterrein Zuid, bedrijventerrein Misterweg
2012	20.200	Industrieterrein Zuid, Fortuna
2013	-	
2014	-	
2015	-	
totaal	89.994	

bron: gemeente Winterswijk obv Waarstaatjegemeente.nl, bewerking BRO

Wachtlijst potentiële (nieuw-)vestigers

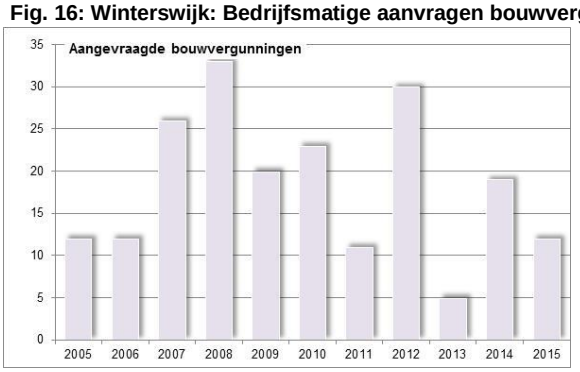
De gemeente Winterswijk beschikt niet over een wachtlijst van potentiële nieuwvestigers.

Verleende bouwvergunningen

In de periode 2005-2015 zijn in Winterswijk 301 bouwvergunningen voor vastgoed op een bedrijventerrein aangevraagd. Ten behoeve van uitbreiding of vestiging bedroeg het aantal 209 aanvragen[14]. Het hoogste aantal aanvragen lag in de jaren voor de economische recessie, maar ook in de recessie jaren is niet eenduidig sprake van een afname.

[14] Inclusief mogelijke dubbeltellingen. Voor onderdelen van de uitbreiding of vestiging zijn soms meerdere bouwvergunningen nodig.

Fig. 16: Winterswijk: Bedrijfsmatige aanvragen bouwvergunning



Bron: gemeente Winterswijk, bewerking BRO

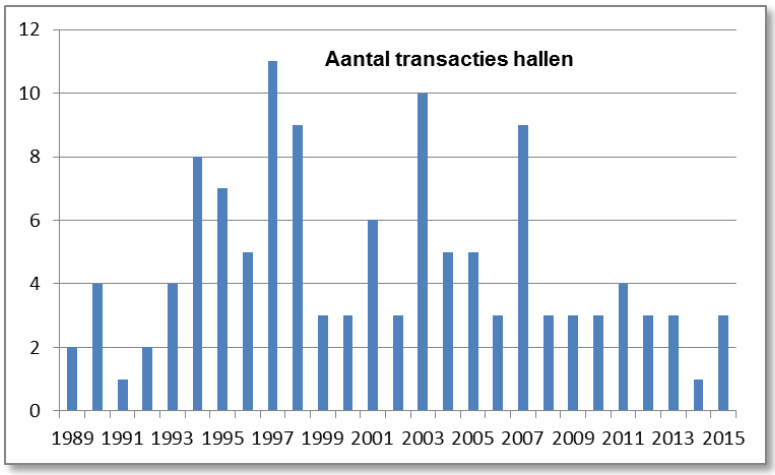
Transacties in bestaand vastgoed

Uit de opgaven van Funda In Business en Vastgoed Journaal is een beeld verkregen van de transacties in bedrijfsvastgoed in 2015 in Oost-Achterhoek. De registratie door beide bronnen verschilt en zijn derhalve apart zijn geanalyseerd.

Vastgoed Journaal

Over de jaren 1989-2015 registreert Vastgoed Journaal 123 transacties, waarvan 115 bedrijfspanden en 8 gecombineerde bedrijfspand/kantoor. Aangezien het enkele transacties per jaar betreft is er geen duidelijke trend uit af te leiden, al lijkt er wel sprake van iets meer dynamiek in de periode 1993-2007.

Fig. 17: Verkooptransacties Oost-Achterhoek



bron: Vastgoed Journaal 2015, bewerking BRO

Fig. 18: Verkooptransacties Oost-Achterhoek

	Oppervlakte hal in m^2			Oppervlakte kantoor in m^2		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
1989-2010	17.000	2.400	60	5.000	880	40
2011-2015	19.200	5.300	370	1.800	850	150

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

De oppervlakte van de bedrijfshal varieerde de afgelopen 5 jaar tussen de 19.000 m^2 en 370 m^2 met een gemiddelde rond de 5.000 m^2. Daarmee is de omvang van de panden in de transacties toegenomen ten opzichte van de jaren tot 2011.
De maximale meterprijs is in de laatste vijf jaar afgenomen. De gemiddelde meterprijs is de afgelopen 5 jaar fors toegenomen, ook de gemiddelde totale koopprijs is toegenomen. Dit kan duiden op een vraag naar meer kwaliteit van het vastgoed.
Het aantal door Vastgoed Journaal geregistreerde verhuurtransacties is te klein om gemiddelden of een vergelijking per periode te maken.

Fig. 19: Verkooptransacties Oost-Achterhoek

	Prijs/mtr/hal k.k.			Totaal prijs k.k.		
	Max	Gem.	Min.	Max	Gem.	Min.
1989-2010	€ 600	€ 190	€ 20	€ 4.925.000	€ 960.000	€ 250.000
2011-2015	€ 550	€ 360	€ 50	€ 3.475.000	€ 1.600.000	€ 425.000

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

Funda in Business

Op Funda in Business[15] zijn over 2015 in totaal 45 transacties geregistreerd van bedrijfshallen en kantoren. Het aantal geregistreerde transacties is aanzienlijk hoger dan door Vastgoed Journaal. Verondersteld mag worden, dat de aantallen transacties ook in de jaren 1989-2014 hoger liggen dan door Vastgoed Journaal is geregistreerd.

Er vonden in 2015 10 transacties in Winterswijk plaats, waarvan 6 bedrijfshallen en 4 kantoren. Opmerkelijke is dat in Funda in Business geen enkele verkooptransactie van een bedrijfshal is geregistreerd. De hallen betroffen allen verhuur.

Fig. 20: Transacties hallen 2015, oppervlakte

	Oppervlakte hal in m^2		
	Max	Gem.	Min.
Winterswijk	1.860	310	70
Oost-Achterhoek	1.570	470	70

Bron: Funda in Business, bewerking BRO

[15] Funda in Business geeft per peildatum de transacties van eerder aanbod van de afgelopen 12 maanden weer. De peildatum van het onderzoek was 10 december, zodat nagenoeg het gehele jaar in de data kon worden opgenomen. Onbekend is of met name aan het einde van het kalender- (en boekjaar) het aantal notarieel gepasseerde akten hoger is dan in andere maanden. Er heeft een correctiecheck plaatsgevonden op 26 januari 2017.

Fig. 21: Transacties hallen 2015 prijzen

	Koopprijs/m^2		
	Max	Gem.	Min.
Winterswijk			
Oost-Achterhoek	€ 980	€ 550	€ 190

Bron: Funda in Business, bewerking BRO
Geen opgave prijzen Winterswijk.

Fig. 22: Transacties hallen 2015, huurprijzen[16]

Huurprijs per m^2		
Max	Gem.	Min.
€ 60	€ 40	€ 15
€ 60	€ 40	€ 15

De maximale en gemiddelde grootte van het vastgoed in het transactie overzicht van Funda ligt in 2015 aanzienlijk lager dan in de geregistreerde transacties van Vastgoed Journaal in de periode 1989-2011-2015. De teruggang in gemiddelde grootte strookt met de beperkte uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen 3 jaar in Winterswijk en de constateringen in het RPB.
De verkochte en verhuurde metrages betreffen vooral kleinere oppervlaktes, de verschillen tussen Winterswijk en Oost-Achterhoek zijn gering. Ook de gerealiseerde prijzen verschillen niet substantieel tussen Winterswijk en Oost-Achterhoek.

Funda in Business geeft ook een totaal overzicht van de kwalitatieve kenmerken van de transacties. De opgenomen aantallen in dit overzicht sluiten in aantallen registraties niet op alle onderdelen op de gepresenteerde transacties, maar geven wel een globaal beeld van de geleverde kwaliteiten.

Het terreinoppervlak van de transacties varieert tussen de 50 m^2 en 1.000m^2.
De panden variëren in bouwperiode van 1960-2000, in de Oost-Achterhoek dateerden de meeste panden van 2000-2010. Op een enkele transactie na, bevinden alle panden zich op een bedrijven- of industrieterrein, In een beperkt aantal transacties was sprake van kantoor als nevenbestemming. De panden beschikken over een binnenhoogte tot 6 mtr., overheaddeuren en lichtstraten. Het kantooroppervlak varieert van ca. <50 m^2 – 500 m^2. Andere pandkenmerken zijn te beperkt opgegeven om conclusies uit te trekken.

Uit de kwantitatieve kenmerken van de transacties zijn geen duidelijke marktaccenten af te leiden. Gegevens over de duur van de leegstand zijn niet beschikbaar, zodat geen analyse gemaakt kon worden van de relatie tussen de transacties en veroudering van het vastgoed.

[16] Excl. service kosten en BTW.

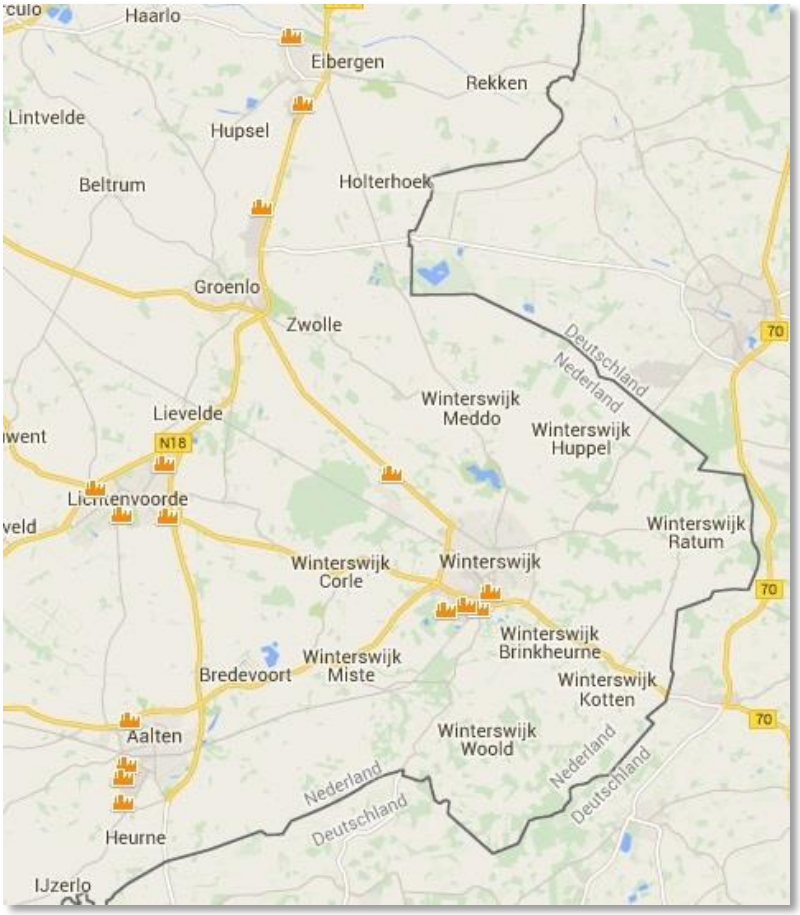
Fig. 23: Kwalitatieve kenmerken transacties hallen 2015[17]

	Winterswijk			Oost-Achterhoek		
	Totaal	Verkocht	Verhuurd	Totaal	Verkocht	Verhuurd
Nevenbestemming						
Kantoor	2		2	6	2	4
Winkel				1		1
Bouwperiode						
1906-1930					1	
1960-1970	2	1	1	4	2	2
1971-1980	2		2	3	1	2
1981-1990				3	1	2
1991-2000	3		3	15		15
2001-2010				9	5	4
Ligging						
Bedrijventerrein	4		4	22	3	19
Centrum/kern				3	2	1
Industrieterrein	1		1	5		5
Woonomgeving				4	2	2
Aanwezigheid van						
Open ramen	2		2	5	1	4
Woonruimte				2	2	
Overheaddeuren	6		6	16	3	13
Lichtstraten	3		3	11	3	8
Parkeerplaatsen						
1 tm 5				3	2	1
5 tm 10				1	1	
10 tm 20	1		1	1		1
20 tm 50	1		1	1		1
Kantooroppervlak						
tot 50 m2	2		2	14	1	13
50+ m2	2		2	14	3	11
100+ m2				7	3	4
250+ m2				5	3	
500+ m2				3	3	
1.000+ m2				1	1	
Terreinoppervlak						
50+ m2	1		1	5		5
100+ m2	1		1	5		5
250+ m2	1		1	5		5
500+ m2	1		1	5		5
1.000+ m2	1		1	5		5
Hoogte hal						
<400 cm	2		2	4		4
400 cm - 600 cm	4		4	17	3	14
600 cm - 800 cm				5	3	2
Vrije overspanning						
4 m - 8 m				3	1	2
8 m - 12 m				2	1	1
> 12 m	1		1	3		3
Draagvermogen						
1.000+ kg				6	2	4
1.500+ kg				6	2	4
2.000+ kg				3	1	2

Bron: Funda in Business, 2015

[17] Excl. service kosten en BTW.

Fig. 24: Transacties hallen 2015



Bron: Funda in Business, 2015

Resumé

De uitgifte van bedrijventerrein is de laatste jaren van de recessie fors gedaald. Het aantal verkooptransacties muteert, maar er is geen eenduidige trend of invloed van de recessie in waar te nemen. Het zelfde geldt ook voor de bouwvergunningen. Dit duidt op behoud van transactiedynamiek in de afgelopen jaren. Wel blijkt uit de data dat de transacties een geringer aantal metrage per transactie betreft. In kwalitatieve zin zijn er op basis van de beschikbare data geen accenten aan te geven.

3.4 Conclusies vraagzijde

1. De recessie van de afgelopen jaren heeft zijn sporen achtergelaten in de vastgoedmarkt van Winterswijk, Oost-Achterhoek en de Regio Achterhoek. Met name in de uitgifte van bedrijventerrein en in de gemiddelde metrage per transactie.

2. Per 2014/2015 is sprake van een verbetering van de economische dynamiek, maar deze dynamiek is nog niet zichtbaar in een toenemend aantal transacties op de vastgoedmarkt. De voorzichtigheid van de markt is onder meer zichtbaar in de verhuurtransacties en het ontbreken van verkooptransacties in 2015 in Winterswijk.

3. De opbouw van de economische structuur in Winterswijk en Oost-Achterhoek, met een accent in de industrie en het aandeel (potentiële) hoogwaardige bedrijven betekent, dat de potentiële doelgroep voor de onderzoekslocatie een groot deel van de Winterswijkse en Oost-Achterhoekse bedrijven betreft. Er is echter geen eenduidige relatie tussen hoogwaardige sectoren en hoogwaardige ruimtelijke uitstraling.

4. De geanalyseerde transacties laten in kwalitatief opzicht een gemiddeld beeld zien van de vraag naar vastgoed.

4. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING

4.1 Bedrijventerreinen

In Ibis zijn in Oost-Achterhoek 47 bedrijventerreinen geregistreerd, waarvan 16 in Aalten 16 in Berkelland, 8 in Oost Gelre en 7 in Winterswijk. De oppervlakte direct uitgeefbare kavels is beperkt:

• Aalten	Industrieterrein II, III, IV	Aalten	2,73 ha.
• Berkelland	De Kiefte	Eibergen	0,23 ha.
• Oost Gelre	RBT Laarberg fase 1	Groenlo	1,28 ha.
	Lindebrook	Lichtenvoorde	0,16 ha.

Op alle terreinen ligt een vigerend bestemmingsplan. Van 27 terreinen is de kavelmaat gegeven: <1.000m^2: 20; 2.500m^2-500m^2: 2; 1.000m^2-2.500m^2: 3; 5.000m^2–10.000m^2: 2.
De maximale toegestane hindercategorie is voor zover opgegeven meestal 3, driemaal 2, dertien maal 4 en tweemaal 5. Op zes terreinen is een ivb[18]-inrichting niet uitgesloten, op tien terreinen is een milieuzonering aanwezig. De verkoopprijzen p/m^2 variëren van € 70,- tot € 150.

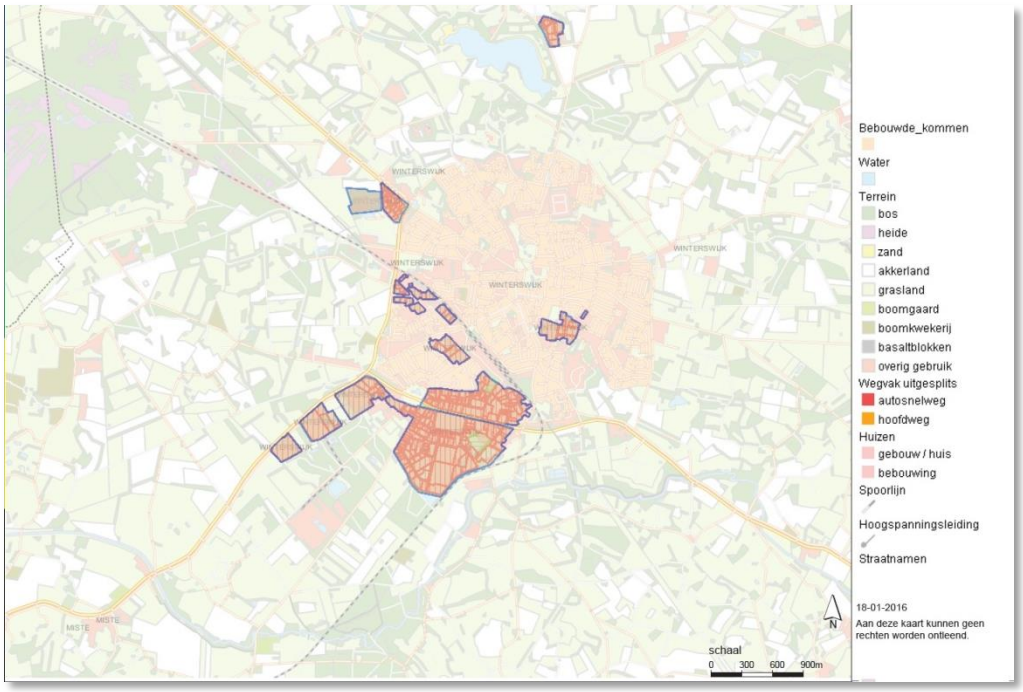
Alle bedrijventerreinen zijn aangeduid als[19]: 'gemengd', met uitzondering van Den Sliem I in Groenlo: 'zwaar industrieterrein' en bedrijvenpark Arrisveld in Winterswijk: 'hoogwaardig bedrijvenpark'. De bedrijventerreinen Lichtenhorst in Borculo en Oldenhuis en RBT fase 1 in Groenlo hebben een specifieke bedrijfsbestemming, de andere terreinen een algemene of generieke bedrijfsbestemming/lijst van bedrijven.
De terreinen beschikken niet over overslagfaciliteiten, een aansluiting op het spoor, of een waterontsluiting en hebben een ontsluiting op het hoofdwegennet of een overige weg. Van 10 terreinen is bekend dat er een ADSL/SDSL aansluiting aanwezig is.
7 terreinen zijn aangemerkt als verouderd, en 8 terreinen als recent geherstructureerd.

Direct uitgeefbaar en planvoorraad Winterswijk
De totale omvang van de bedrijventerreinen in Winterswijk[20] bedraagt 156,9 ha bruto en 137,6 ha netto.
Direct uitgeefbaar in Winterwijk is 2,1 ha bedrijventerrein in eigendom bij de gemeente. Uitgaande van een uitgiftetempo van 9.000m^2 per jaar beschikt de gemeente over een voorraad voor circa 2,5 jaar.
De onderzoekslocatie behoort tot de voorraad zogeheten zachte plannen, de omvang bedraagt 40,7 ha bruto en 17,6 ha netto, geheel in eigendom van de gemeente.
In eigendom bij private partijen[21] is in Winterswijk 5,7ha bedrijventerrein direct uitgeefbaar.

---

18 Inrichtingen en Vergunningen Besluit
19 IBIS 2015
20 IBIS, 2015.

Fig. 25: Bedrijventerreinen Winterswijk



Bron: provincie Gelderland, 2016

Grensoverschrijdend dienstencentrum

De Gemeente Winterswijk en Vreden (BRD) zijn voornemens een grensoverschrijdend dienstencentrum te realiseren op de grens tussen Nederland en Duitsland. Het is de bedoeling het dienstencentrum te realiseren aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Gaxel (BRD). Insteek is het dienstencentrum in te richten met flexibel in te delen kantoren voor grensoverschrijdend ondernemen en er ook een arbeidsbureau voor Duitse en Nederlandse werkgevers en werknemers te vestigen.

Resumé

Het aanbod direct uitgeefbaar bedrijventerrein in Oost-Achterhoek en Winterswijk is beperkt. De meeste terreinen hebben een gemengd karakter, met een variëteit aan kavelgrootte en gebruiksmogelijkheden.

4.2 Aanbod bestaand vastgoed

Per ultimo 2015 werd op Funda in Business 18 bedrijfsruimten in Winterswijk aangeboden met en totale oppervlakte van ca 34.000 m^2 en 107 in Oost-Achterhoek[22] met een

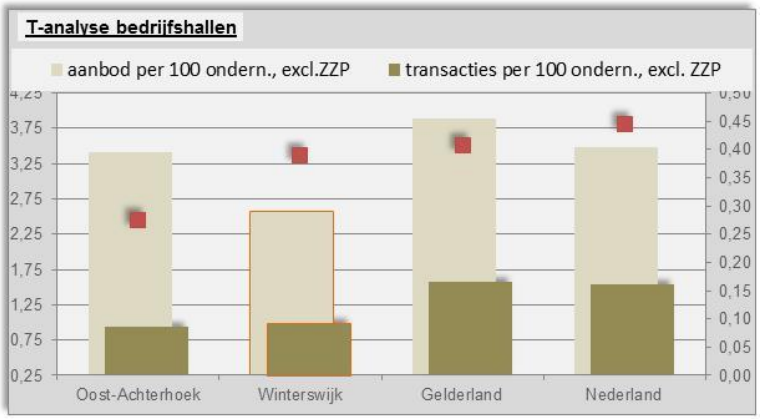
21 Hiertoe behoort ook de spoorzone (eigendom NS Vastgoed).

22 De opgegeven meters zijn minimum aantallen, aangezien niet alle data consistent zijn opgegeven.

totale oppervlakte van ca 131.000 m^2. Een deel van het aanbod bestond uit units binnen hetzelfde bedrijfscomplex.
Per 100 ondernemingen (> 1 FTE) bedroeg het aanbod in Winterswijk 2,6 panden (Oost-Achterhoek: 3,4, Gelderland: 3,9, Nederland: 3,5). Daarmee is het relatieve aanbod van bedrijfsvastgoed in Winterswijk geringer dan op de hogere schaalniveaus. Dat de zogeheten Transactie-coëfficiënt hoger ligt dan in Oost-Achterhoek wordt veroorzaakt door het relatief geringere aanbod.

Er is geen opgave beschikbaar van de duur dat het pand is aangeboden.

Figuur 26: Relatief aanbod bedrijfsvastgoed



Bron: Funda in Business, berekening BRO

De meeste voorkomende kavelmaten liggen in Winterswijk en in de regio tussen de 50 m^2 en 2.500 m^2.
Van het aanbod in Winterswijk waren 7 panden te koop, en 13 panden (ook) te huur. In 8 panden werden units te huur of te koop aanboden. In Oost-Achterhoek waren meer dan 100 panden te koop of te huur[23], waarvan circa 50 in de vorm van units. De leeftijd van de panden is zeer divers van 1945-2010 in Winterswijk en 1960-na 2010 in overig Oost-Achterhoek. De meeste panden dateren van na 1990. Opvallend is dat in Winterswijk geen panden van na 2010 worden aangeboden.

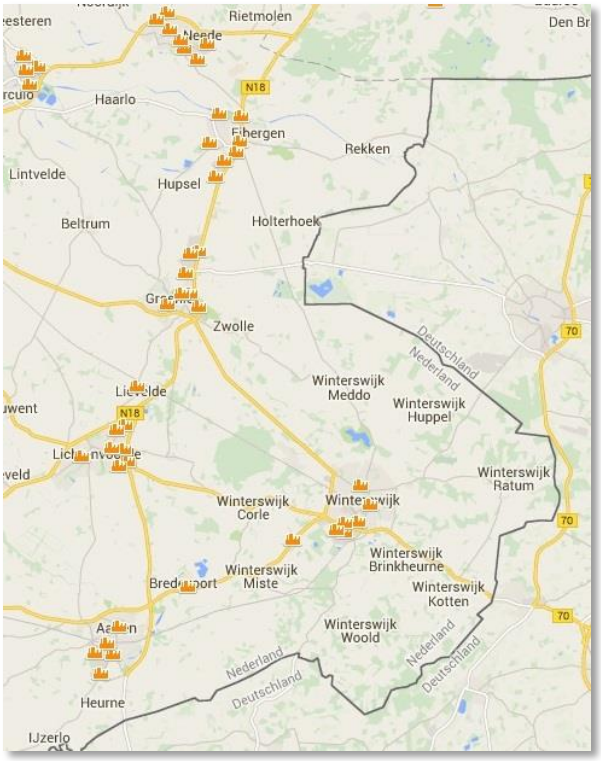
De hoogte van de hallen is niet vaak opgegeven. Opvallend is het aanbod van zeer hoge hallen, zowel in Winterswijk als in de regio. Ook de vrije overspanning is niet vaak opgegeven. Het draagvermogen van de vloer bedraagt over het algemeen maximaal 2 ton-kg. De meeste panden beschikken over overheaddeuren op afstand gevolgd door lichtstraten en open ramen.

De meest voorkomende nevenbestemming is kantoor. In Winterswijk is beperkt aanbod met andere nevenbestemming, evenals in de regio. Het kantooroppervlak ligt tussen de

[23] Opgave is niet sluitend, aantal panden is zowel voor huur als koop beschikbaar.

50 m^2 en 1.000 m^{2,} Het aantal parkeerplaatsen is meestal niet opgegeven, waar dit wel is gebeurd ligt het zwaartepunten bij maximaal 5 parkeerplaatsen.

Fig. 27: Aanbod hallen 2015



Bron: Funda in Business, 2015

Fig. 28: Totaal aanbodbedrijfshallen Oost-Achterhoek

	Winterswijk			Oost-Achterhoek		
	Beide	Koop	Huur	Beide	Koop	Huur
Totaal	18	7	13	100	56	58
Nevenbestemming						
Kantoor		1	4	14	6	11
Winkel				4	3	3
Horeca				1	1	
Bouwgrond				4	3	1
Soort bouw						
Bestaande bouw	18	7	13	99	53	58
Nieuwbouw				3	3	
Bouwperiode						
1945-1959	1		1			
1960-1970	2	2		10	6	6
1971-1980	2		2		4	
1981-1990	2	1	1	15	11	9
1991-2000	9	4	7	28	16	20
2001-2010			1	14	8	7
Na 2010				12		9

	Winterswijk			Oost-Achterhoek		
	Beide	Koop	Huur	Beide	Koop	Huur
Ligging						
Bedrijventerrein	14	5	10	57	32	40
Centrum/kern	1		1	17	12	7
Industrieterrein	5	3	3	23	12	15
Kantorenpark						1
Woonomgeving	1		1	8	4	5
Stadskern				2	2	
Aanwezigheid van						
Open ramen	6	3		17	10	13
Woonruimte				9	9	
Overheaddeuren	12	5		32	14	23
Lichtstraten	6	2		16	6	13
Loading docks	1	1		1	1	
Parkeerplaatsen						
1 tm 5				2	1	1
5 tm 10	2	2		3	2	1
10 tm 20	1	1		3	2	2
20 tm 50	1		1	3		3
>50				1		1
Kantooroppervlak						
tot 50 m2	3	1	3	14	8	12
50+ m2	10	5	6	47	29	27
100+ m2	7	4	3	26	20	14
250+ m2	4	3	1	14	11	6
500+ m2	1	1		4	3	2
Terreinoppervlak						
Tot 50 m2				5	3	11
50+ m2	6	4	3	30	17	28
100+ m2	6	4	3	26	15	15
250+ m2	6	4	3	19	13	8
500+ m2	6	4	3	18	12	2
1.000+ m2	4	2	2	15	10	
2.500+ m2	3	2	1	10	8	
5.000+ m2	2	1	1	6	3	
Hoogte hal						
<400 cm	2	1	1	12	8	6
400 cm - 600 cm	6	5	3	32	17	21
600 cm - 800 cm	5	1	4	16	6	11
800+ cm	1		1	5	1	4
Vrije overspanning						
< 4 m	1		1	1		1
4 m - 8 m	2	1	2	6	3	4
8 m - 12 m				2		2
> 12 m	5	2	3	16	6	12
Draagvermogen						
tot 1.000 kg	1		1	6	2	4
1.000+ kg	4	3	2	16	6	13
1.500+ kg	4	3	2	16	6	13
2.000+ kg				8	2	7

Bron: Funda in business, peildatum 17 december 2015, bewerking BRO

Fig. 29: Vraag koop- en huurprijzen bedrijfshallen Oost-Achterhoek

	Koopprijs./m^2		Huurprijs/jr/m^2	
	Winterswijk	Oost-Achterhoek	Winterswijk	Oost-Achterhoek
Max	€ 610	€ 950*	€ 70	€ 110
Gem	€ 350	€ 400	€ 40	€ 40
Min	€ 130	€ 50	€ 20	€ 10

Bron: Funda in Business, bewerking BRO
* gecorrigeerd voor berekende meterprijzen > € 1.000.m^2

De gemiddelde vraagprijs lag in Winterswijk € 350p/m^2 en voor Oost-Achterhoek op € 400. De huurprijzen variëren van € 70 tot € 20 (Winterswijk) en van € 110 tot € 10 (Oost-Achterhoek).

Resumé

Het aanbod aan bestaand vastgoed in Winterswijk ligt relatief lager dan in Oost-Achterhoek de provincie Gelderland of Nederland. Ook het aantal transacties ligt op een lager niveau.

Het vastgoed heeft gemiddeld een algemeen karakter met dito voorzieningen en prijsniveau. De grootte van de hal is van gemiddelde omvang. In een aantal gevallen valt de grote binnenhoogte op. Ca een derde van het aanbod is in kleinere units te koop of te huur.

4.3 Conclusies aanbodzijde

1. In Winterswijk en in Oost-Achterhoek is een beperkt aantal hectare bedrijventerrein direct uitgeefbaar. Het bestaande aanbod bedrijfspanden is per 100 ondernemingen (>1FTE) lager dan in Oost-Achterhoek, Gelderland en Nederland.
   Bij een historisch genormaliseerde markt is de voorraad direct uitgeefbaar bedrijventerrein van de gemeente Winterswijk voldoende voor maximaal 3 jaar en mag een zekere spanning op de markt voor bestaand bedrijfsvastgoed verwacht worden.

2. Geen van de bedrijventerreinen in Winterswijk of Oost-Achterhoek hebben een specifiek profiel, zoals dat door de gemeente Winterswijk wordt beoogd voor de onderzoekslocatie.

5. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES

5.1 Confrontatie van vraag en aanbod

Kwantitatief

Uitgaande van de direct uitgeefbare gronden van de gemeente, de spoorzone in Winterswijk (gedeelte ten behoeve van bedrijven) en de DAV-locatie bedraagt het direct beschikbaar aanbod:

- Direct uitgeefbaar: 2,1 ha
- DAV-locatie: 2,6 ha
- Spoorzone: 1,3 ha

  Totaal 6,0 ha

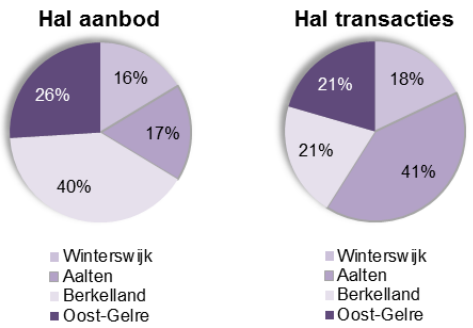
In de afgelopen 10 jaar varieerde de gemeentelijke uitgifte van ca 1,8 ha per jaar tot nihil, met een gemiddelde uitgifte van 9.000m^2. Bij doorzetten van het huidige herstel van de economische ontwikkeling in Winterswijk, gevolgd door herstel van de vastgoedmarkt mag worden verwacht dat de directe uitgeefbare terreinen, de DAV-locatie en de spoorzone in een periode van 7 jaar uitgegeven kunnen zijn.

Het in ontwikkeling nemen van andere zachte plannen voor bedrijvenlocaties zal een remmend effect hebben op de uitgifte snelheid van de onderzoekslocatie.
De dynamiek in het bestaand bedrijfsvastgoed in Oost-Achterhoek is lager dan het Nederlands en Gelders gemiddelde. Maar ook het aantal aangeboden bedrijfspanden per 100 ondernemingen (>1 FTE) is lager. Binnen Oost-Achterhoek neemt Winterswijk een gunstige positie in.

Fig. 30: Transactiecoëfficiënt bedrijfshallen

	Te koop	Te huur	Beide
Nederland	0,30	0,44	0,44
Gelderland	0,24	0,30	0,35
Oost-Achterhoek	0,18	0,48	0,38

Fig. 31 Onderlinge verhouding



Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Als best-estimate mag er van uit worden gegaan dat de onderzoekslocatie binnen een termijn van 10 jaar ontwikkeld en uitgegeven kan zijn[24] en zonder dat verstoring van de huidige marktverhoudingen zal optreden.

Kwalitatief

De gemiddelde kavelmaat van aanbod en transacties ligt rond de 1.000m^2 – 2.000m^2. Dat impliceert dat de kans het grootste is dat de onderzoekslocatie aan meerdere belangstellende bedrijven verkocht zal worden en sprake is van een meerjarige ontwikkeling.

In combinatie met verhuur biedt ontwikkeling door één partij de meeste garantie op behoud van het profiel op de lange termijn (verhuur- en beleggingsperspectief, total cost of ownership) en de bebouwingsstructuur, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

De gerealiseerde gemiddelde koopprijzen voor bestaand vastgoed liggen hoger dan de vraagprijzen, mogelijk doordat de markt tendeert naar meer kwaliteit[25]. De gerealiseerde gemiddelde huurprijs ligt nagenoeg gelijk aan het aanbod.

Bij de koopprijs voor nieuw (of te herontwikkelen) bedrijventerrein is er ook een relatie met het bebouwingspercentage van de onderzoekslocatie. Uitgaande van een relatief maximaal bebouwingspercentage van 50% kan de te hanteren verkoopprijs per m^2 van de onderzoekslocatie een kritische factor zijn.

Deze kritische factor kan verder worden beïnvloed, indien de gestelde kwaliteitseisen leiden tot extra investering voor de koper.

Fig. 32: Vergelijking transacties 2015 – aanbod ultimo 2015

	Koopprijs/m^2		Huurprijs	
	Gerealiseerd	Aanbod	Gerealiseerd	Aanbod
Min	€ 192	€ 127	€ 14	€ 20
Gemiddeld	€ 550	€ 350	€ 43	€ 42
Max	€ 967	€ 607	€ 59	€ 74

Bron: Funda in Business, bewerking BRO, 2015

In de vergelijking van de kwalitatieve kenmerken van het aanbod en de transacties van vastgoed zijn geen opmerkelijke accenten af te leiden. Wel is te constateren, dat er een lichte voorkeur is voor recenter vastgoed. Mogelijk doordat dit vastgoed ook moderner is qua bouw, indeling en voorzieningen. Deze trend is ook landelijk te herkennen.

Voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie (feitelijke nieuwbouw) betekent dit een voordeel in de markt.

[24] Er van uitgaande, dat de restcapaciteit in beschikbare kavels in particulier bezit ook in de afgelopen 10 jaren aanwezig is geweest.

[25] Mogelijk dat in de berekening vertekening is ontstaan door het geringe aantal transacties, of dat in het aanbod in de prijs geen rekening is gehouden met eventuele aanvullende kosten.

Fig. 33: Kwalitatieve vergelijking Regio Oost-Achterhoek transacties 2015 – aanbod ultimo 2015

	Transacties	Aanbod
Nevenbestemming		
Kantoor	6	14
Bedrijfshal		
Winkel	1	4
Horeca		1
Bouwgrond		4
Bouwperiode		
Vóór 1906		
1906-1930		
1931-1944		
1945-1959		
1960-1970	4	10
1971-1980	3	
1981-1990	2	15
1991-2000	15	28
2001-2010	9	14
Na 2010		10
Ligging		
Bedrijventerrein	22	57
Centrum/kern	3	17
Industrieterrein	5	23
Kantorenpark		
Stationslokatie		
Woonomgeving	4	8
Stadskern		2
Winkelcentrum		
Aanwezigheid van		
Open ramen	5	17
Airconditioning		
Lift		
Woonruimte	2	9
Overheaddeuren	16	32
Lichtstraten	11	16
Loading docks		1
Parkeerplaatsen		
1 tm 5	3	2
5 tm 10	1	3
10 tm 20	1	3
20 tm 50	1	3
>50		1

	Transacties	Aanbod
Kantooroppervlak		
tot 50 m2	14	14
50+ m2	14	47
100+ m2	7	26
250+ m2	5	14
500+ m2	3	4
1.000+ m2	1	0
Terreinoppervlak		
Tot 50 m2	5	5
50+ m2	5	30
100+ m2	5	26
250+ m2	5	19
500+ m2	5	18
1.000+ m2	5	15
2.500+ m2		10
5.000+ m2		6
Hoogte hal		
<400 cm	4	12
400 cm - 600 cm	17	32
600 cm - 800 cm	5	16
800+ cm		5
Vrije overspanning		
< 4 m		1
4 m - 8 m	3	6
8 m - 12 m	2	2
> 12 m	3	16
Draagvermogen		
tot 1.000 kg		6
1.000+ kg	6	16
1.500+ kg	6	16
2.000+ kg	3	8

Bron: Funda in Business 2015, bewerking BRO
De opgave in de bron is inconsistent. Uit vergelijking van transacties en aanbod (in aantallen en relatief) kunnen derhalve geen eenduidige conclusies getrokken worden

Als kwalitatieve best-estimate mag er van uit worden gegaan dat de onderzoekslocatie een specifiek vestigingsmilieu aanbiedt in een bedrijfsterreinenmarkt die (tot op heden) vooral een gemengd karakter en bijpassende prijsstelling kent. De mate van profilering wordt daarmee bepalend of een specifiek deel van de vraag aangesproken kan worden.

De totale oppervlakte van de spoorzone bedraagt enkele hectares, waarvan een deel reeds is uitgegeven (supermarkt, VO-school, sporthal). De gemeente werkt thans aan een beeldkwaliteitsplan om richting en structuur te geven aan de beoogde kwaliteit in de toekomst. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een netto oppervlakte van circa 50% en parkeren op eigen terrein. De uitgeefbare oppervlakte is geraamd op 1,3 ha..

De spoorzone neemt een eigen positie in de vastgoedmarkt voor bedrijventerrein en bedrijfshallen in Winterswijk en Oost-Achterhoek.
Hoewel het een bestaand terrein is, gaat de vestiging van bedrijven op de spoorzone gepaard met nieuwbouw. Dat impliceert, dat de spoorzone weliswaar concurreert met al het aangeboden bedrijfsvastgoed, maar vooral bedrijven met nieuwbouwplannen aanspreekt. De afgelopen drie jaar zijn door de gemeente Winterswijk geen bedrijfskavels uitgegeven.

Er zijn geen andere stationslocaties in Oost-Achterhoek. Daar staat tegen over, dat er op de onderzoekslocatie geen goederenoverslag weg-spoor mogelijk is en dat het aantal reizigers beperkt is. Voor vastgoedgebruikers in bedrijfshallen is de aanwezigheid van een treinstation daardoor minder van betekenis, dan voor bijvoorbeeld een kantooractiviteit, met een hogere arbeidsintensiteit per m^2.

Met de nieuwe parallel-structuur verbetert de bereikbaarheid van de spoorzone. Daar staat tegenover, dat vestiging van een bedrijf met een bedrijfshal (en met mogelijk regelmatig zwaarder vrachtverkeer) in de nabijheid van een sporthal, school en supermarkt minder voor de hand ligt, indien er in de omgeving ook vestigingsmogelijkheden zijn in een publieksarme bedrijfsomgeving.

De spoorzone is de stedenbouwkundige koppeling tussen beide delen van Winterswijk en het centrum. In het BKP in wording krijgt deze koppeling een hoge inrichtingskwaliteit mee, die de koppeling ook in het dagelijks gebruik door inwoners, bezoekers en ondernemingen tot een aangenaam verblijfsgebied maakt. Het (toekomstige) karakter van de stationsomgeving leent zich voor ondernemingen die bewust een speciale locatie en eigen uitstraling zoeken.
Gelet op de samenstelling van de productiestructuur in Oost-Achterhoek is op basis van het onderzoek geen specifieke sector of type activiteit te identificeren met een voorkeur voor vestiging in de spoorzone. Er is binnen Oost-Achterhoek geen (gespecialiseerde) kennis- of onderzoeksinstelling, die met een vestiging in de spoorzone als katalysator voor de vestiging van andere bedrijven zou kunnen dienen.

De keuze van vestiging op de spoorzone is daarmee afhankelijk van de specifieke persoonlijke vestigingsvoorkeur van de onderneming/ondernemer (imago, uitstraling).
De markt voor bedrijfsvastgoed tendeert naar kleiner, kwalitatief beter en meer huur. De stationslocatie kan voor kleinere bedrijven in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw of in complex geschakelde ateliers een alternatief zijn. Een dergelijke ontwikkeling vraagt voldoende marktpotentie en huurders, herkenbaar vastgoed, aanvullende voorzieningen en een investerende/exploiterende partij.

5.2 Conclusies spoorzone in relatie tot de Lvdv

1. De ontwikkeling van de spoorzone voorziet in een tijdsperspectief van 10 jaar en kwantitatief gezien in een actuele regionale behoefte.

2. De spoorzone is een unieke locatie in Oost-Achterhoek met een verbindende functie in het stedelijk weefsel van Winterswijk. De locatie is op provinciaal, regionaal (Regio Achterhoek) en lokaal beleidsniveau benoemd als herstructureringslocatie en past daarmee in de voornemens van de drie bestuurslagen en de intentie van Lvdv.

3. De derde trede van de Lvdv is op de spoorzone niet van toepassing.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl