

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld : 3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen

onderwerp : Uitgiftecriteria kavels De Vlijt

advies :
1. De 'Uitgiftecriteria kavels De Vlijt' vast te stellen.
2. De grondprijs voor 2025 vast te stellen op €140,- per vierkante meter exclusief BTW.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: V.J.C. Jakobs team: Projecten collegiaal overleg gepleegd met: Y. Kramer-Jansen, G. Overkamp, J. van Dijk van team: JCA, Omgeving teammanager: F. Landman manager: A. Klein Nibbelink	openbaarheid: ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege: ____
financiële consequenties: Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☒ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: grondexploitatie. ☐ Ja, anders: ____	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ____ kwartaal: ____ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	communicatie via: ☐ persbericht ☐ anders, nl. ____ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Uitgiftecriteria kavels De Vlijt

Datum nota : 18 november 2024
Zaaknummer : 2322653
Blad : 2/6



besluit

onderwerp: Uitgiftecriteria kavels De Vlijt

behandeld door: V.J.C. Jakobs

datum besluit door college B&W: 26 november 2024

besluit:

1. De 'Uitgiftecriteria kavels De Vlijt' vastgesteld.
 2. De grondprijs voor 2025 vastgesteld op €140,- per vierkante meter exclusief BTW.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	
---------------------------	--

B&W-nota

inleiding:

Eind 2021 werd bekend dat Steenfabriek de Vlijt (hierna: de steenfabriek) in Winterswijk medio 2022 haar deuren ging sluiten. Kort na de sluiting is de steenfabriek te koop gezet en heeft de Gemeente in december 2022 het eigendom van de steenfabriek overgenomen van Wienerberger. Door het in eigendom hebben van de steenfabriek kan de gemeente regie voeren op een belangrijk thema, namelijk de beschikbaarheid en uitgifte van bedrijventerrein.

Toen de gemeente het eigendom in bezit kreeg, hebben inwoners van Winterswijk op verschillende momenten de indrukwekkende fabriek en het omliggende terrein mogen ervaren. Zo is er onder andere een drukbezochte open dag geweest, een festival gevierd, heeft de brandweer in de lege hallen geoefend, heeft de jaarlijkse mountainbike toertocht haar parcours over het terrein laten lopen en is er een open dag geweest waar de archeologische vondsten werden gepresenteerd.

Direct na de aankoop is gestart met de benodigde onderzoeken, de aanbesteding van de eerste sloopwerkzaamheden en zijn de gesprekken met het naburige bedrijf opgestart. Veel onderzoeken zijn inmiddels gereed en koppelkansen zijn onderzocht, wat heeft geresulteerd tot een optimale verkaveling. Daarmee kan ook worden gestart met het formuleren van de uitgiftecriteria om vervolgens de kavels in de verkoop te kunnen brengen.

De gestelde uitgiftecriteria voor de kavels op De Vlijt bieden diverse voordelen die bijdragen aan een duurzame en strategische gebiedsontwikkeling. Ze stimuleren lokale groei door prioriteit te geven aan strategisch belangrijke Winterswijkse bedrijven met uitbreidingsbehoeften, creëren kansen voor ruimtelijke herontwikkeling van oude locaties, en maximaliseren het gebruik van bedrijventerrein De Vlijt met ruime kavels. Bovendien bieden de verkoopvoorwaarden oplossingen voor netcongestie door een gedeeld elektriciteitsnetwerk en bevorderen ze duurzaamheid en samenwerking via strikte deelnamevereisten. Deze aanpak garandeert een selectieve en kwalitatieve invulling van het terrein, gericht op economische groei en werkgelegenheid. Met ruimte voor evaluatie om flexibel op toekomstige ontwikkelingen in te spelen.

advies:

1. De 'Uitgiftecriteria kavels De Vlijt' vast te stellen.
2. De grondprijs voor 2025 vast te stellen op €140,- per vierkante meter exclusief BTW.

argumenten/onderbouwing:

Wat is er tot nu toe gedaan?

Direct na aankoop zijn diverse onderzoeken in gang gezet waaronder onder andere stikstof, flora en fauna, archeologie, asbest, bodem en water. De meeste onderzoeken zijn afgerond of in een fase dat afronding in zicht is en eventuele compenserende maatregelen zijn in beeld. De opstallen zijn reeds gesloopt en er is gestart met het verwijderen van de overige verharding (asfalt en klinkers) op het terrein om de kavels bouwrijp te maken.

Netcongestie is een landelijk probleem wat ook in Winterswijk speelt. Kort gezegd komt dit er op neer dat er niet voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet is om nieuwe aansluitingen te faciliteren. Bij wet zijn grootzakelijke aansluitingen al in de wacht gezet tot het moment dat het net weer voldoende capaciteit heeft. De prognoses voor wanneer de capaciteit naar verwachting weer voldoende is richten zich rond 2030. De gemeente heeft eind 2022 de steenfabriek als werkende fabriek gekocht met bijbehorende aansluiting. Deze aansluiting en de rechten ervan hebben we kunnen behouden. Om deze aansluiting optimaal en maximaal te

benutten, is de mogelijkheid voor een gesloten distributie systeem (GDS) onderzocht. Dit is kort gezegd de mogelijkheid om 1 aansluiting op de delen tussen verschillende partijen waarbij er een privaat elektriciteitsnet wordt aangelegd. Dit maakt het onderling delen van energie mogelijk en maximaliseert de aanwezige aansluiting.

Koppelkansen

Een naburig bedrijf heeft eind 2022 ook een aantal percelen van Wienerberger gekocht. Het betreffende bedrijf grenst direct aan de steenfabriek en vanaf het eerste moment is er constructief pragmatisch met elkaar opgetrokken. Zo voeren we het flora en fauna onderzoek gezamenlijk uit en zoeken we in samenspraak naar de mogelijkheden voor compensatie in de omgeving. Zowel het betreffende bedrijf als de gemeente heeft bezit rondom de steenfabriek. De insteekweg voor de Vlijt is gepositioneerd op de grens tussen de eigendommen van de gemeente en het bedrijf. Het naburige bedrijf zal ook bijdragen aan de realisatie van deze weg en grond inbrengen om deze insteekweg mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat er een mogelijkheid voor hen om hun perceel op twee plekken te ontsluiten. Dit komt de doorstroming op de drukke Misterweg ten goede.

Verkaveling

De kavels zijn ruim opgezet met een formaat van circa 1.5 hectare per stuk.

Grotere kavels ondersteunen de groei van middelgrote en grote productiebedrijven die essentieel zijn voor economische ontwikkeling, werkgelegenheid en innovatie. Ze zorgen voor een efficiënte indeling van het terrein en bieden ruimte voor aansprekende architectuur en landschappelijke inpassing, wat de uitstraling van het terrein verbetert. Dit is extra belangrijk omdat het bedrijventerrein dient als entree van Winterswijk, waardoor het bijdraagt aan een positief en professioneel imago.

De kavels worden ontsloten door een centrale insteekweg. Deze insteekweg sluit vervolgens weer aan op de Misterweg. In de verkaveling is rekening gehouden met de aanleg van een eventuele 'linksaffer' op de Misterweg. Een centrale insteekweg biedt efficiënte ontsluiting van alle kavels, verbetert de bereikbaarheid en doorstroming, en bespaart ruimte door het vermijden van meerdere toegangswegen. Dit leidt tot lagere aanleg- en onderhoudskosten. Daarnaast versterkt het de samenwerking met naburige partijen doordat kosten worden gedeeld.

Bij de verkaveling is grond gereserveerd voor een groene overgang tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende natuur. Deze zone bevordert een zachte overgang van het terrein in het landschap, versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan een duurzame en aantrekkelijke omgeving. Het creëert een natuurlijke buffer.

Uitgiftecriteria

Door de aankoop en ontwikkeling van de Vlijt is circa 4.5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar waarover de gemeente kan sturen op de uitgifte.

Sturen op de uitgifte van kavels is cruciaal omdat er in Winterswijk slechts beperkt bedrijventerrein beschikbaar is. Door zorgvuldig te bepalen welke bedrijven zich kunnen vestigen, kan de gemeente ervoor zorgen dat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Dit maakt het mogelijk bedrijven te selecteren die een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale economie, werkgelegenheid en ruimtelijke herontwikkeling.

Hierbij streven we naar het voorbeeld dat inmiddels is gerealiseerd door een bedrijf uit Winterswijk dat op de huidige locatie niet verder kan groeien en klem zit door omliggende (woon) bebouwing. Door hen ruimte te geven op de Spoorzone, behouden we een bedrijf in Winterswijk én wordt de huidige locatie gesloopt en zullen daar woningen worden gerealiseerd. Een Win-Win situatie.

In de uitgiftecriteria maken we onderscheid tussen selectiecriteria en voorkeurscriteria. Aan de selectiecriteria moet worden voldaan om überhaupt in aanmerkingen te komen. Daarna volgen de voorkeurscriteria. Deze worden toegepast om een keuze te kunnen maken als er meer geïnteresseerden zijn die allen voldoen aan de selectiecriteria.

Selectiecriteria

De geïnteresseerde koper en/of gebruiker:

- dient te voldoen aan de voorwaarden omtrent kavelafmeting en prijs zoals aangegeven in de bijlage;
- dient te realiseren conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vééneslat en Misterweg';
- dient tenminste sinds 1-1-2020 een bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vestiging te hebben

- in de gemeente Winterswijk zodat er invulling kan worden gegeven aan de wens om lokale partijen hier te vestigen;
- dient op de huidige locatie tenminste een vergunning voor milieucategorie 3.1 te hebben;
 - is een productiebedrijf;
 - maakt door het vertrek van de huidige locatie mogelijk dat een ruimtelijke kans verzilverd of een ruimtelijk knelpunt opgelost wordt;
 - is bereid op wens van de gemeente het eigendom van de huidige locatie tegen marktconforme voorwaarden aan de gemeente over te dragen;
 - hoeft niet de (uiteindelijke) eigenaar te zijn (worden) van de kavel. In het geval dat een belegger de kavel koopt en de geïnteresseerde koper (een productiebedrijf) gaat huren van een belegger dient er een huurcontract voor een periode van tenminste 10 jaar tussen belegger en de geïnteresseerde koper te worden overlegd aan de gemeente alvorens de eigendomsoverdracht van de kavel plaatsvindt;
 - dient minimaal 50% van de kavel te bebouwen.

Voorkeurscriteria

De geïnteresseerde koper en/of gebruiker:

- is sinds tenminste 1-1-2020 geografisch gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kom 2011' en 'Centrum' (zie kaartjes in de bijlage 'Uitgiftecriteria kavels De Vlijt').

De voorgestelde criteria leggen de lat hoog en zet in op situaties waarbij er sprake is van verbetering op twee locaties; nieuwbouw op de Vlijt en herontwikkeling van de huidige locatie. Beschikbare bouwgrond is schaars in Winterswijk. De gestelde criteria zijn strikt en bieden mogelijk niet de ruimte voor alle Winterswijkse ondernemers met een groei behoeft. Het is daarom van belang deze uitgiftecriteria binnen 1 jaar te evalueren. Mocht de situatie daarom vragen, dan kunnen de uitgiftecriteria na evaluatie worden aangepast.

Verkoopvoorwaarden

De uiteindelijk kopers zullen ook tekenen voor enkele contractuele voorwaarden die specifiek gelden voor de kavels op De Vlijt. Deze worden nader uitgewerkt en kunnen nog worden uitgebreid. Voorbeelden van reeds bekende contractuele voorwaarden zijn:

- Nadere voorwaarden welke voortkomen uit het flora en fauna onderzoek / natuurbehoud o.a.:
 - verzorgen en in stand houden van inbouwkasten voor vleermuizen;
 - geen verlichting aan gevels gelegen west (bospercelen) en zuid (Eekelerweg);
 - instandhouding van eventuele natuurzones en waterlopen.
- Deelname aan parkmanagement met daarin de energy hub/DGDS verplicht:
 - investering voor het aanleggen van het GDS wordt doorgerekend aan de kopers;
 - de verschillende kopers vormen samen een parkmanagement.

Ad. 2. Grondprijs

De grondprijs bedraagt voor 2025 €140,- per vierkante meter exclusief BTW. Dit wordt gezien als een marktconforme prijs.

betrokkenenparagraaf:

De uitgiftecriteria zijn ter consultatie gedeeld met de OWIN. De input van de OWIN is meegenomen bij dit voorstel.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

Diverse adviesbureaus, provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel zijn betrokken geweest.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

- Niet besluiten tot het vaststellen van deze criteria kan mogelijk vertraging geven in de uitgifte van de kavels.
- Het strikter maken van de uitgiftecriteria kan mogelijk vertraging geven in de uitgifte van de kavels.
- Minder voorwaarden stellen aan de uitgiftecriteria geeft de gemeente minder regie op de uitgifte en sturing op welke bedrijven zich vestigen op De Vlijt alsook kan hiermee het gewenste effect tot

Datum nota : 18 november 2024
Zaaknummer : 2322653
Blad : 6/6



herontwikkeling elders in Winterswijk verminderen.

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:

De grondprijs bedraagt voor 2025 €140,- per vierkante meter exclusief BTW. In de grondexploitatie wordt nu uitgegaan van gelijkmatige uitgifte in 2024, 2025 en 2026. Doordat verschillende onderzoeken wat langer hebben geduurd dan eerder aangenomen, is de verwachting op dit moment dat de uitgifte plaatsvindt tussen 2025-2027. Dit heeft een negatief effect op de grondexploitatie.

overige risico's:

N.v.t.

aspecten duurzaamheid:

Hoge eisen voor nieuwbouw en deelname aan het GDS.

vervolgprocedure en planning:

Na positieve besluitvorming zal na 1,5 maand worden gestart met de verkoopprocedure. Hierbij worden de uitgiftecriteria gepubliceerd en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

N.v.t.

integriteitstoets:

Voor de op te stellen koopovereenkomsten geldt dat bibob procedures doorlopen moeten worden.

overige opmerkingen:

N.v.t.
