Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 076 – 5024 000
F: 076 – 5033 880
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Aan alle belanghebbenden die het verslag van de informatieavond van 13 mei hebben ontvangen over de locatiekeuze bedrijventerrein.

Kenmerk	: 20090623\FD\0361
Contactpersoon	: Frans Dingenouts
Afdeling	: GO
Doorkiesnummer	: 5024336
Uw brief van	:
Onderwerp	: nadere informatie locatiekeuze bedrijventerrein

Etten-Leur, 26 JUN 2009

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 mei 2009 hebben wij u een verslag toegezonden van de informatieavond locatiekeuze bedrijventerrein die op 13 mei 2009 heeft plaatsgevonden. Vanuit die informatieavond is een tweetal vragen onbeantwoord gebleven. Toegezegd is daarop in het verslag van de zienswijzen antwoord te geven.

Omdat het verslag van zienswijzen pas in het najaar 2009 zal verschijnen hebben wij gemeend vooruitlopend daarop de openstaande vragen te beantwoorden.

De wethouder heeft een reactie toegezegd op het door een aantal bewoners van de Middendonk overgelegde lijst met een overzicht van de door hen geconstateerde mogelijkheden om op bestaande bedrijventerreinen ruimte te winnen in plaats van nieuw terrein te gaan aanleggen. Onlangs hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over onze bevindingen over die lijst. Wij meenden er goed aan te doen u een afschrift te sturen van onze brief aan de gemeenteraad hierover. Wij menen dat hiermee deze openstaande vraag is beantwoord.

Een tweede vraag had betrekking op de exacte begrenzing tot op perceelsniveau van de locatie Bankenstraat. Ten aanzien van deze vraag delen wij u het volgende mede. De begrenzing van de locatie Bankenstraat loopt volgens de rapportage van Arcadis tot aan de Lage Donk. Deze aanduiding dient gezien te worden als een zoekgebied. De exacte begrenzing is dus nog niet bepaald. Als een voorlopige begrenzing is aan te duiden het gebied waarop het voorkeursrecht door de gemeenteraad is gevestigd. De omvang van dit gebied hebben wij aangeduid op bijgaand kaartje. Wij hechten er aan op te merken dat deze begrenzing op een later moment nog kan wijzigen. Ook de begrenzing aan de oostzijde van de Bankenstraat en de noordzijde van de Hoevenseweg is nog niet precies aan te geven.

Wij meenden er goed aan te doen om u – aanvullend aan het verslag – bovenstaande informatie te verstrekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,	De burgemeester,
ir. M.L.T. Dircks.	Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Bijlagen:
- Brief aan de gemeenteraad over analyse leegstand en braakliggende gronden bedrijventerrein
- Tekening voorkeursrecht Bankenstraat.

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 076 – 5024 000
F: 076 – 5033 880
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Etten-Leur

Kenmerk	: 20090605\FD\0549
Contactpersoon	: Frans Dingenouts
Afdeling	: Gebiedsontwikkeling
Doorkiesnummer	: 076-5024336
Uw brief van	:
Onderwerp	: analyse leegstand en braakliggende gronden bedrijventerreinen

Etten-Leur,

Geachte leden van de raad,

Door een aantal bewoners van de eventueel voor ontwikkeling tot bedrijventerrein in aanmerking komende gebieden is aan ons college een lijst overhandigd met een overzicht van de door hen geconstateerde mogelijkheden om op bestaande bedrijventerreinen ruimte te winnen, in plaats van nieuw terrein te gaan aanleggen.
Wij hebben toegezegd om op uiterlijk 22 juni 2009 deze lijst te reageren, nadat wij de gegevens naast die van ons hadden gelegd en deze buiten nogmaals geverifieerd te hebben. Wij hebben de aangeleverde gegevens gecontroleerd en aan de hand van die controle overleg gevoerd met de opstellers. De lijst die u in de bijlage aantreft is de lijst waarover overeenstemming bestaat.

Wij hebben het overzicht gesplitst in vier onderdelen (afkortingen komen terug in de bijlage) :
1. braakliggende gronden in ons eigendom (BG)
2. braakliggende gronden in eigendom van gevestigde bedrijven (BPB)
3. braakliggende gronden in eigendom van ontwikkelaars (BPO)
4. leegstand (L)

De redenatie hierachter is dat ten eerste leegstand een apart fenomeen is dat, hoe vervelend het ook overkomt op een terrein, in een bepaalde mate noodzakelijk is om direct te kunnen voldoen aan de vraag naar vestigingsmogelijkheid (frictieleegstand). De onderverdeling in eigendom van braakliggende gronden is gemaakt omdat :
- de gronden in ons eigendom direct inzetbaar zijn met volledige invloed
- de gronden in eigendom van ontwikkelaars direct beschikbaar zijn, waarbij we afhankelijk zijn van hun eigen wensen en ideeën (binnen door ons gestelde randvoorwaarden)
- de gronden van gevestigde bedrijven niet altijd beschikbaar zijn.

Wij hebben onze analyse vervolgens doorgesproken met de opstellers om zaken, waarover onduidelijkheid was, te bezien. Na deze stap is bijgaande lijst ontstaan :

leegstand (L)	13,2 ha
braakliggend, ons eigendom (BG)	15,4 ha
braakliggend, ontwikkelaars (BPO)	9,0 ha
braakliggend, gevestigde bedrijven (BPB)	0,8 ha

Het cijfer voor leegstand betekent ten opzichte van de grootte van onze bedrijventerreinen dat er sprake is van 4,3 % leegstand. De cijfers over de afgelopen jaren waren hierbij : 6,9 % in 2004, 5,4 % in 2005, 3,7 % in 2006, 3,3 % in 2007 en 2,5 % in 2008.
In de markt wordt een frictieleegstand van 5 % noodzakelijk geacht om adequaat te kunnen reageren op de vraag naar nieuwe locaties.
In de braakliggende gronden in ons eigendom is ook opgenomen het terrein Vosdonk-Noord (3,5 ha), waaraan nog een saneringstraject hangt. Daarnaast is ook het hondenterrein aan de Zeedijk (1,7 ha) opgenomen, waar een zeer beperkte bestemming ligt (watergebonden activiteit, grootschalig).
In de braakliggende gronden van ontwikkelaars is ook het slibdepot aan de Zeedijk opgenomen (5,0 ha) waarop dezelfde beperkte bestemming ligt als op het hondenterrein.
De braakliggende gronden bij bedrijven zijn beperkt beschikbaar.

Het terugdringen van leegstand blijft belangrijk maar kan, gezien de functie als frictieleegstand, geen structurele oplossing bieden. De voorraad braakliggende gronden van alle eigenaren samen bestaat zonder de nuanceringen uit 25 ha.
De gemiddelde uitgifte van de afgelopen 7 jaar was 6,5 ha (met jaren van pieken en jaren van dalen). Van deze uitgifte was 89 % lokaal/regionaal (daarmee een kleine 6 ha).
Bij een aanname van een gemiddelde uitgifte van 4 tot 6 ha per jaar zal (bij 25 ha "voorraad") over 4 tot 6 jaar de voorraad zijn verkocht.

Uiteraard geldt dat de bovenbeschreven informatie een momentopname is. Bij een besluit tegen het einde van 2009 over eventuele locaties voor een nieuw terrein zal een nieuwe opname gemaakt worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

De secretaris,	De burgemeester,
ir. M.L.T. Dircks.	Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

TOTAALOVERZICHT	opgave	controle	leeg/braak	opmerkingen
Verschuurweg	3,4	1,0	BG	1,0 ha milieustraat, 1,3 ha Fri Jado en Parker nieuwbouw
Oude Kerkstraat	4,0	3,5	BG	sanering
Tussendonk	0,8	0,9	BG	in voorraad gemeente
Tussendonk	0,5	0,4	BG	in voorraad gemeente
Munnikenheiweg	0,5	0,0	BG	wateropvang bij calamiteiten
Munnikenheiweg	1,5	1,0	BG	in voorraad gemeente
Munnikenheiweg nieuw terrein	6,5	5,5	BG	in voorraad gemeente
Daalderweg	0,7	0,4	BG	in voorraad gemeente
Handelsweg	0,4	0,4	BG	in voorraad gemeente
Restant van TES-terrein	0	0,6	BG	in voorraad gemeente
Hondenterrein	1,5	1,7	BG	bestemming erg beperkt (watergebonden grootschalig)
Totaal braakliggend gemeente	**19,8**	**15,4**		
Tussendonk	3,5	1,7	BPO	was 3,0 ha, 1,3 verkocht
Nijverheidsweg	0,3	0,0	BPO	bouwvergunning bijna verleend
Vosdonk	1,0	0,6	BPO	0,6 in voorraad part., rest Motorparts niet te koop
Nieuwe Donk	2,0	1,1	BPO	sanering noodzakelijk voor uitgifte
Vossendaal (=Vosdonk naast Sanidrome)	0,5	0,0	BPO	bouwvergunning verleend
Terrein	3,6	0,6	BPO	Attelaken, 1,0 minus 0,3 verkocht
Gronddepot	5,5	5,0	BPO	bestemming erg beperkt (watergebonden grootschalig)
Totaal braakliggend particulieren ontwikkelaar	**16,4**	**9,0**		
4 x kleine terreinen van 0,2 ha	0,8	0,3	BPB	grotendeels bouwvergunning verleend, één stuk niet
Vossendaal rond station Essent	1,0	0,0	BPB	niet te gebruiken vol met kabels leidingen Essent
Hagemuntweg	0,7	0,5	BPB	Piemonte en buurman, niet te koop
Totaal braakliggend particulieren ontwikkelaar	**1,7**	**0,8**		
Vossendaal Groenewegen	3,0	2,7	L	recent faillissement
Industriedwarsweg (gebouw)	0,2	0,0	L	verkocht ter verbouw
Oude Kerkstraat (gebouw)	0,7	0,4	L	
Oude Kerkstraat (gebouw+terrein)	0,6	0,4	L	deels opgekocht gemeente
Ecustraat	1,0	0,8	L	recent faillissement
Ecustraat (gebouw)	0,3	0,3	L	in units te huur
Ecustraat (gebouw+terrein)	0,5	0,5	L	recent faillissement
Guldenweg (gebouw)	0,3	0,3	L	met bedrijfswoning
Nijverheidsweg (gebouw)	0,4	0,1	L	nog klein deel als unit te huur
Penningweg (gebouw)	0,4	0,4	L	
Gouden Rijder (gebouw)	0,2	0,2	L	bedrijfswoning
3 gebouwen van 0,1 ha	0,3	0,3	L	
J. Bos gebouwen en terrein	1,5	1,0	L	faillissement
toevoeging n.a.v. onderzoek Internet	2,5	2,5	L	toegevoegd door inwoners na nadere zoektocht Internet, gecorrigeerd v
40 units te huur van gem 300 m² bij 50 % bebouwd	0,0	2,4	L	op Internet geconstateerd 20 stuks maar expres ruim opgenomen
Attelaken naast onderzoek Internet	0,0	0,9	L	geconstateerd 0,4 ha maar expres ruim opgenomen
Totaal leegstand	**11,9**	**13,2**		
TOTAAL GENERAAL	**49,8**	**38,4**		