Betreft:	Notitie te onderzoeken locaties Winterswijk
Datum:	3 januari 2023
Opgesteld door:	Bureau BUITEN

Voorwoord – wethouder Gosse Visser

Beschikbaar bedrijventerrein in Winterswijk is schaars. Voor de komende 20 jaar is nieuw bedrijventerrein nodig voor de groei en ontwikkeling van (Winterswijkse) bedrijven. Daarom zoekt de gemeente Winterswijk naar 22,8 bruto hectare nieuw bedrijventerrein. Het proces om te komen tot een locatiekeuze verloopt zorgvuldig en stapsgewijs. De eerste stappen zijn gezet. De onderzoeksmethodiek is bepaald en de randvoorwaarden waar een locatie minimaal aan moet voldoen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het doorlopen van deze eerste stappen lieten we exacte locaties en gebieden bewust buiten beschouwing. De randvoorwaarden moeten namelijk leidend zijn. Potentiële locaties volgen daarna, op basis van randvoorwaarden, en niet andersom. We zijn inmiddels beland bij de volgende stap: welke locaties voldoen aan alle randvoorwaarden en zijn dus eventueel geschikt als nieuw bedrijventerrein? Deze notitie legt alle randvoorwaarden over elkaar heen en laat zien welke gebieden over blijven. Op basis van de randvoorwaarden komen we uit op 8 geschikte locaties. locaties die we vast laten stellen door de gemeenteraad en vervolgens verder gaan onderzoeken. We beseffen ons dat deze manier van het zoeken naar een locatie voor nieuw bedrijventerrein impact heeft op de omgeving en onzekerheid voor omwonenden met zich mee kan brengen. Daarom vinden we het belangrijk om iedereen op de juiste manier en op het juiste moment te betrekken. Voorafgaand aan het voorstellen van de locaties aan de gemeenteraad praten we bijvoorbeeld omwonenden en grondeigenaren van alle potentiële locaties bij over onze werkwijze en de vervolgstappen van de zoektocht. Daarnaast worden deze groepen ook betrokken bij het vervolgonderzoek per locatie.

We zijn ons ervan bewust dat de zoektocht naar nieuw bedrijventerrein een intensief en langdurig proces is. Maar alleen op deze manier zorgen we ervoor we uiteindelijk een zorgvuldig afgewogen besluit kunnen nemen voor de locatie van het nieuwe bedrijventerrein. Een locatie die voor lange termijn rust en zekerheid biedt voor (Winterswijkse) bedrijven. Een locatie die ervoor zorgt dat de Winterswijkse economie kan blijven groeien.

1 Inleiding

De onderzoeksmethodiek om te komen tot een onderbouwde locatiekeuze voor een nieuw bedrijventerrein in Winterswijk is verdeeld in 5 stappen. De eerste 2 stappen, de onderbouwing van de ruimtebehoefte en het bepalen van de randvoorwaarden, zijn door de gemeenteraad vastgesteld. In de 3^{e} stap bepalen we de te onderzoeken locaties.

A. Onderbouwing ruimtebehoefte
B. Bepalen randvoorwaarden
C. Bepalen te onderzoeken locaties
D. Nader onderzoek: eigenschappen locaties, effecten en maatregelen
E. Locatiepaspoorten en advies

Leeswijzer
In deze notitie worden de nader te onderzoeken locaties onderbouwd. De lijst met potentiële locaties is ontstaan door het nemen van de volgende drie stappen:

1. Toepassen van de randvoorwaarden (hoofdstuk 2)
2. Bepalen ontwikkelrichting (hoofdstuk 3)
3. Indicaties voor de mogelijke begrenzing voor de benodigde hoeveelheid bedrijventerrein door middel van ontwikkelcontouren bij verschillende omvang (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 4 laat de detailkaarten per nader te onderzoeken locatie zien.

2 Kaartbeeld van de randvoorwaarden

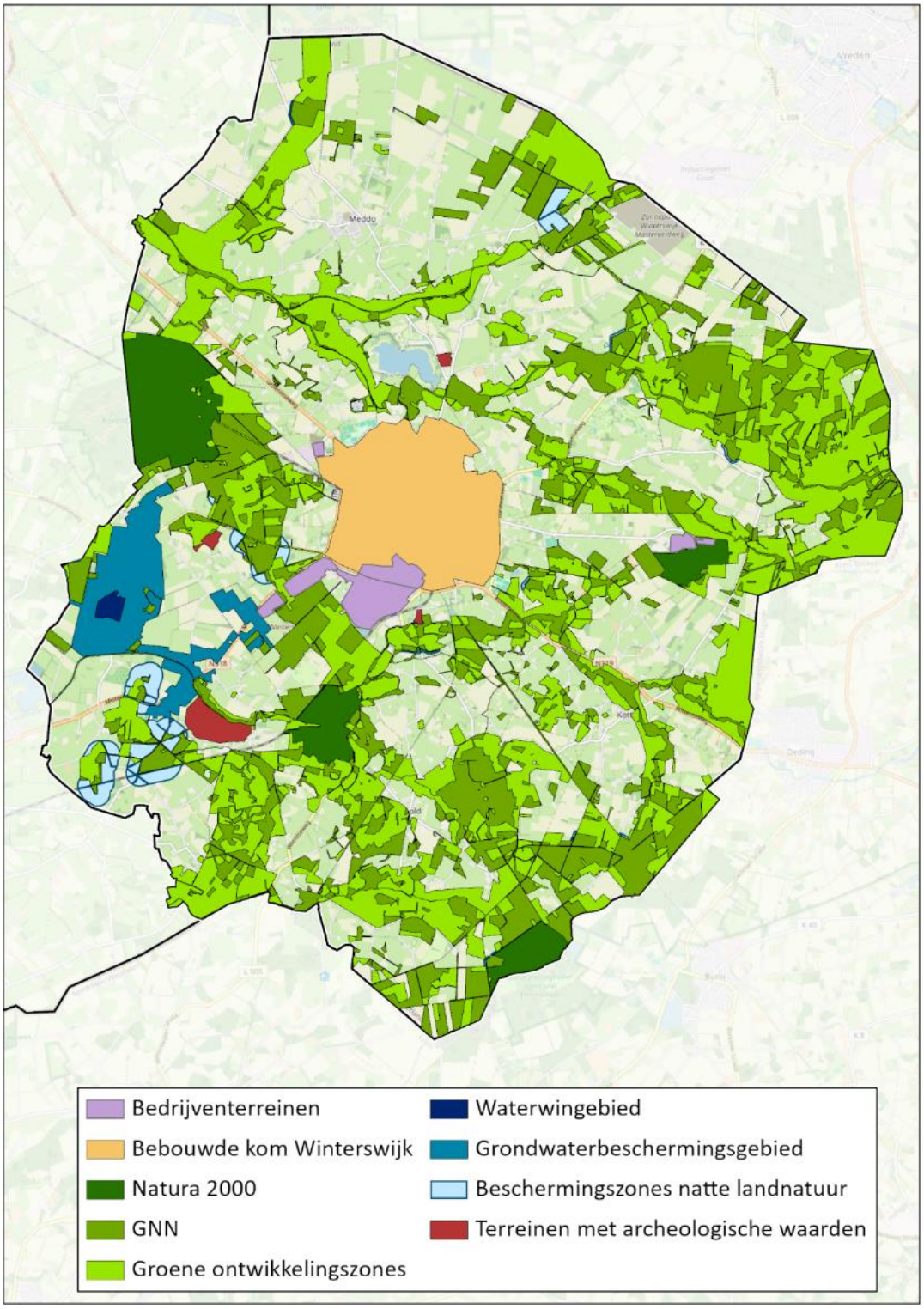
In een eerdere notitie zijn de randvoorwaarden voor de ligging van een eventueel nieuw bedrijventerrein geformuleerd. Deze notitie is op 30 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gaat om de volgende randvoorwaarden:

1. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura2000 of GNN), ook niet gedeeltelijk.
2. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, ook niet gedeeltelijk.
3. De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 200 meter van de N318 of N319, tenzij het toekomstig bedrijventerrein kan aansluiten op een ontsluiting van een reeds bestaand bedrijventerrein.
4. Het toekomstig bedrijventerrein grenst direct aan stedelijk gebied, en ligt dus niet geheel vrij in het landschap.
5. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in een groene ontwikkelingszone, ook niet gedeeltelijk.
6. Het uitgeefbare gebied (netto bedrijventerrein) en de infrastructuur liggen niet in een beschermingszone voor natte landnatuur.
7. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet op een terrein van archeologische waarde, ook niet gedeeltelijk.

Binnen deze randvoorwaarden valt een onderscheid te maken tussen randvoorwaarden die bepaalde gebieden uitsluiten, en randvoorwaarden die bepalen binnen welke gebieden juist gezocht moet worden. Randvoorwaarden 1, 2, 5, 6 en 7 sluiten gebieden uit. Dit is weergegeven in figuur 1.

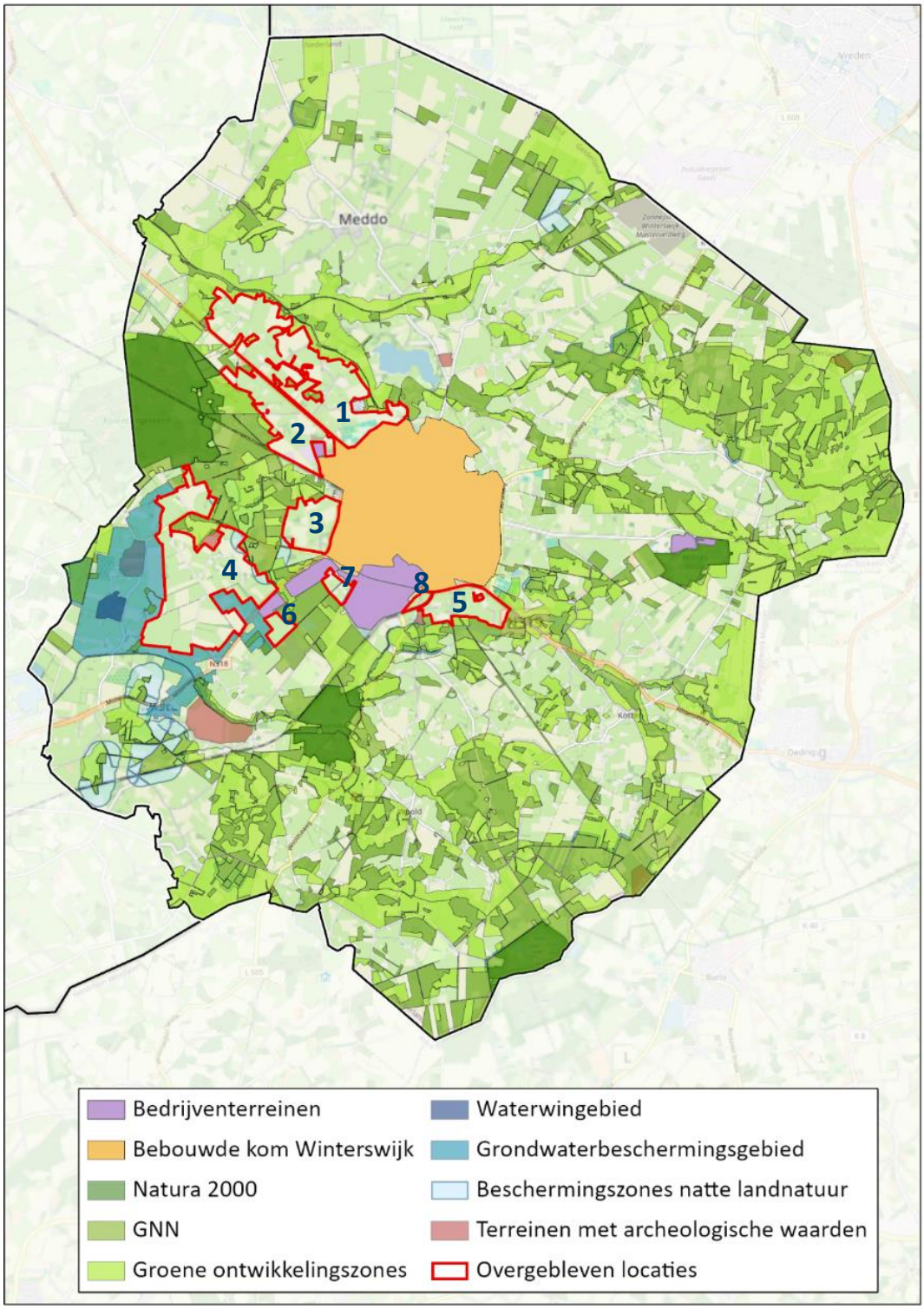
NB bepaalde gebieden kunnen meerdere gebiedstypen vanuit de randvoorwaarden bevatten. Dit betekent dat kaartlagen over elkaar heen kunnen vallen waardoor niet alles van iedere individuele kaartlaag volledig weer te geven is. Een voorbeeld is dat alle Natura 2000-gebieden ook GNN-gebieden, zijn. Een ander voorbeeld is dat enkele terreinen met archeologische waarden (ook) in de bebouwde kom of in grondwaterbeschermingsgebieden liggen. De volgorde van de kaartlagen op de kaart is hetzelfde als de volgorde in de legenda (van linksboven naar beneden).

Figuur 1: Kaartbeeld met randvoorwaarden 1, 2, 5, 6, en 7, de bebouwde kom en bestaande bedrijventerreinen



Randvoorwaarden 3 en 4, nabijheid van de N-weg en aansluiting op het stedelijk gebied, zijn randvoorwaarden die bepalen binnen welke gebieden juist gezocht moet worden. Deze hebben dan ook een sterk sturend effect op zones die wel of niet in aanmerking komen. Na het toepassen van deze randvoorwaarden blijven de gebieden over die weergegeven zijn in figuur 2. Binnen deze gebieden is het dus mogelijk om een bedrijventerrein aan te leggen dat niet geheel vrij in het landschap ligt.

Figuur 2: kaartbeeld met de verschillende overgebleven aaneengesloten gebieden na het toepassen van alle randvoorwaarden



Uit de vastgestelde notitie 'Onderbouwing ruimtebehoefte' blijkt dat er een bedrijventerrein van bruto 22,8 hectare nodig is. Figuur 2 laat zien dat er 5 verschillende gebieden zijn voor locaties met een oppervlakte van minstens 22,8 hectare (bruto):

1. Morskers Driehuisweg
2. Arrisveld
3. Tuunterveld
4. Misterweg
5. Elinksveld

Daarnaast zijn er 3 gebieden kleiner dan 22,8 hectare bruto die aansluiten aan bedrijventerrein Vèèneslat of Misterweg:

6. Eekelerweg
7. Molenveld
8. Ten Houtenlaan

3 Van randvoorwaarden naar uitwerking te onderzoeken locaties

Nu de randvoorwaarden zijn toegepast moet gedefinieerd worden wat de nader te onderzoeken locaties zijn. Daarvoor worden de volgende twee stappen doorlopen:

1. Het bepalen van ontwikkelrichtingen
2. Het intekenen aan de hand van ontwikkelcontouren

1. **Het bepalen van ontwikkelrichtingen**

Allereerst wordt de ontwikkelrichting bepaald. De ontwikkelrichting is een combinatie van een voor de hand liggende entree van de locatie en een indicatie van de richting die van de weg af gevolgd wordt om te zoeken naar de begrenzing van de locatie. Voor iedere locatie wordt dus een meest geschikt punt aangewezen om vanuit daar te ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

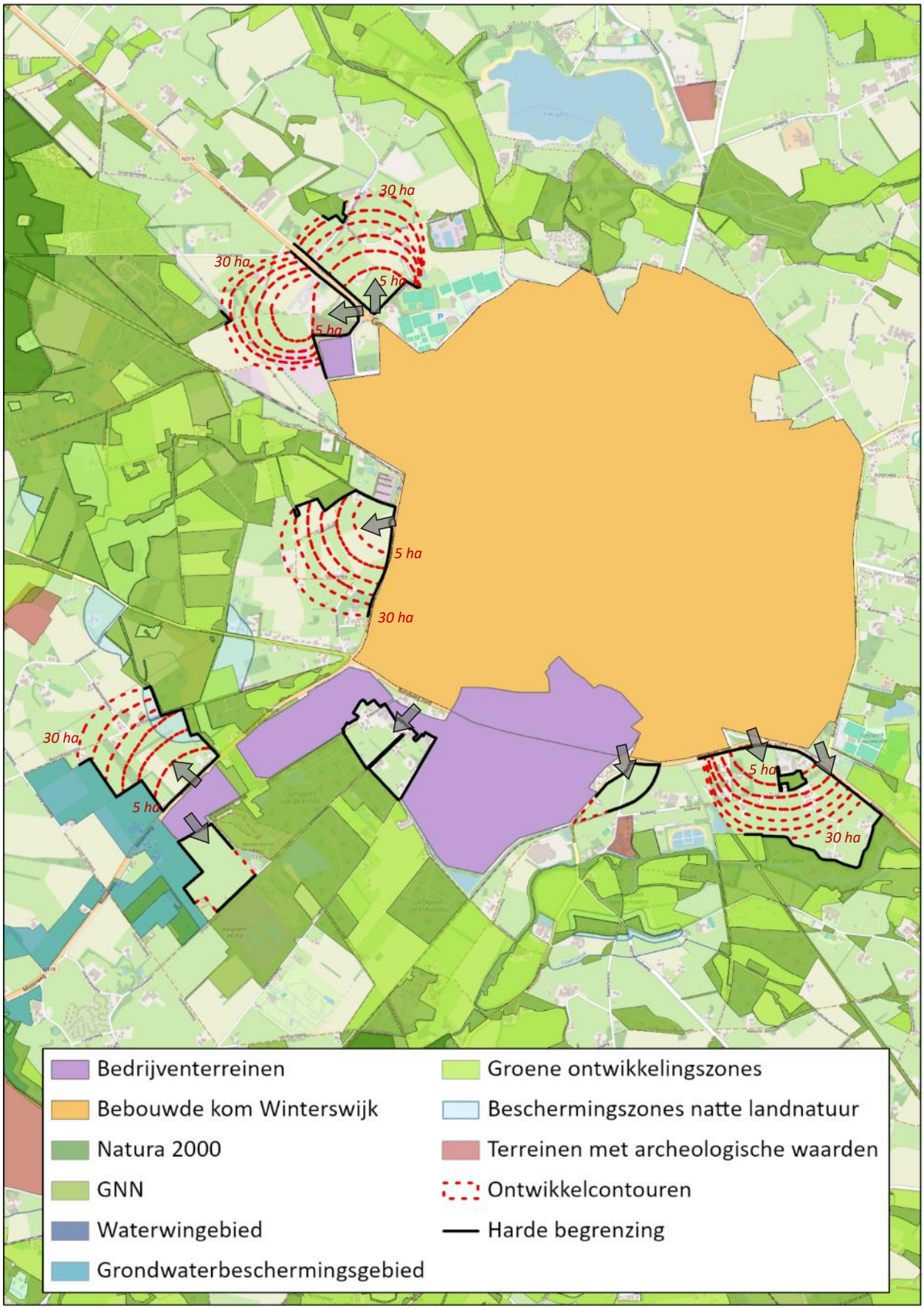
- Het ligt zo dichtbij de N-weg als mogelijk
- Het ligt zo dicht tegen de bebouwde kom of bestaande bedrijventerreinen als mogelijk
- Wanneer relevant: als er een bestaande rotonde of afslag is die voldoet aan het bovenstaande heeft dat de voorkeur

2. **Het intekenen aan de hand van ontwikkelcontouren**

Sommige gebieden die voldoen aan de randvoorwaarden hebben een grotere omvang dan 22,8 hectare. Omdat we niet meer dan 22,8 hectare zoeken hanteren we voor deze grotere gebieden ontwikkelcontouren. Dit zijn indicaties voor mogelijke begrenzing van de te onderzoeken locaties bij verschillende omvang.

  - In dit stadium zijn de grenzen indicatief. We hanteren ontwikkelcontouren tot 30 hectare. Bij het nader onderzoek en het opstellen van de gebiedsvisie moet blijken welke exacte begrenzing het meest ideaal is en hoe we omgaan met bijvoorbeeld bestaande bebouwing en niet-beschermde natuur. Hierbij speelt participatie een rol.
  - De contourlijnen geven het onderzoeksgebied aan, daarbinnen kan al bestaand bedrijventerrein liggen. De ingetekende hectares geven aan wat we aan bruto bedrijventerrein kunnen toevoegen. Bij deze berekening van hectares is bestaand bedrijventerrein niet meegeteld omdat het geen hectares toevoegt aan het nieuwe bedrijventerrein.
- Voor de locaties die grenzen aan bedrijventerreinen en kleiner zijn dan 22,8 hectare (bruto) zijn de ontwikkelcontouren niet ingetekend.
- Bij het intekenen is onderscheid gemaakt tussen harde grenzen en de ontwikkelcontouren. De harde grenzen, gevisualiseerd met doorgetrokken zwarte lijnen, zijn de uiterste mogelijkheden binnen het zoekgebied op basis van de randvoorwaarden. De ontwikkelcontouren zijn afgebeeld met stippellijnen.

Figuur 3: Overzichtskaart te onderzoeken locaties
NB de kaart is ingezoomd op de overgebleven gebieden



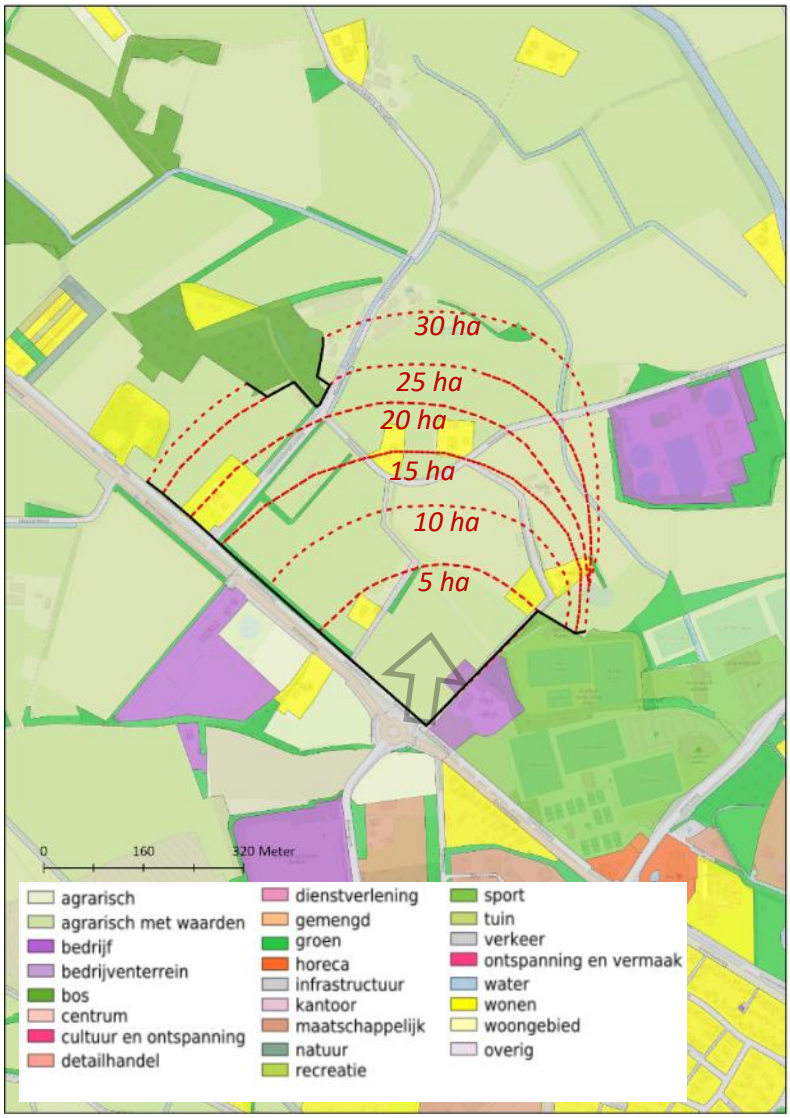
4 Detailkaarten te onderzoeken locaties

Figuur 3 in het vorige hoofdstuk laat zien welke locaties overblijven om verder te onderzoeken. In de tabellen hieronder zijn meer details per locatie weergegeven.

De kaarten bevatten de 'te onderzoeken locaties'. De begrenzing is indicatief en nog niet de exacte afbakening van het toekomstige, potentiële bedrijventerrein. Enkele delen van de begrenzing zijn wél definitief doordat deze door randvoorwaarden ingekaderd zijn. Dit is op de kaarten weergegeven met een zwarte doorgetrokken lijn.

Hieronder volgen detailgegevens voor de te onderzoeken locaties aan de hand van de bestemmingskaart[1]. Eerst worden de locaties uitgelicht waar maximaal 22,8 bruto hectare kan worden gerealiseerd, vervolgens de kleinere locaties die tegen bedrijventerreinen aanliggen.

1. Naam locatie: Morskers Driehuisweg



Bestemmingskaart

Typering:
In het landelijk gebied aan de Groenloseweg

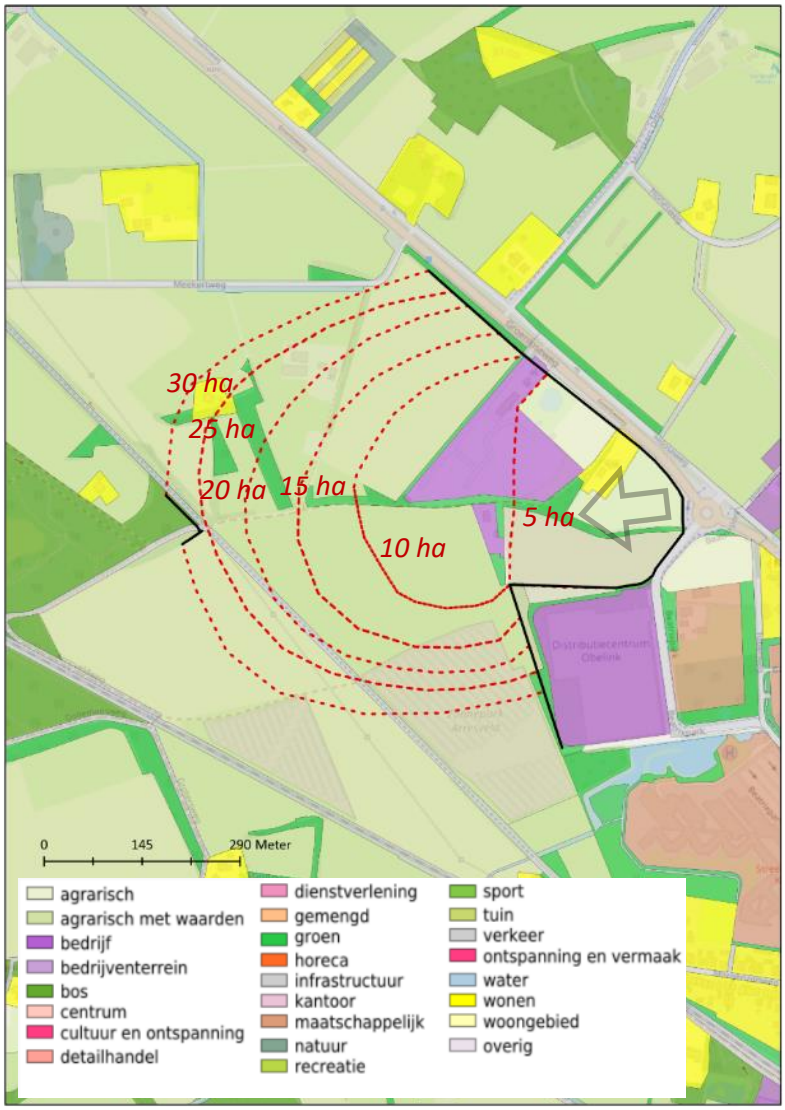
Ontwikkelrichting:
Vanuit de Groenloseweg dichtbij de bebouwde kom (rotonde)

Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Kavel met bedrijfsbestemming
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken en sloten (niet beschermd)
- Infrastructuur

[1] Hiervoor is de dataset Ruimtelijkeplanne.nl aangehouden: https://www.pdok.nl/introductie/-/article/ruimtelijke-plannen

2. Naam locatie: Arrisveld



Bestemmingskaart

Typering:
In het landelijk gebied aan de Groenloseweg

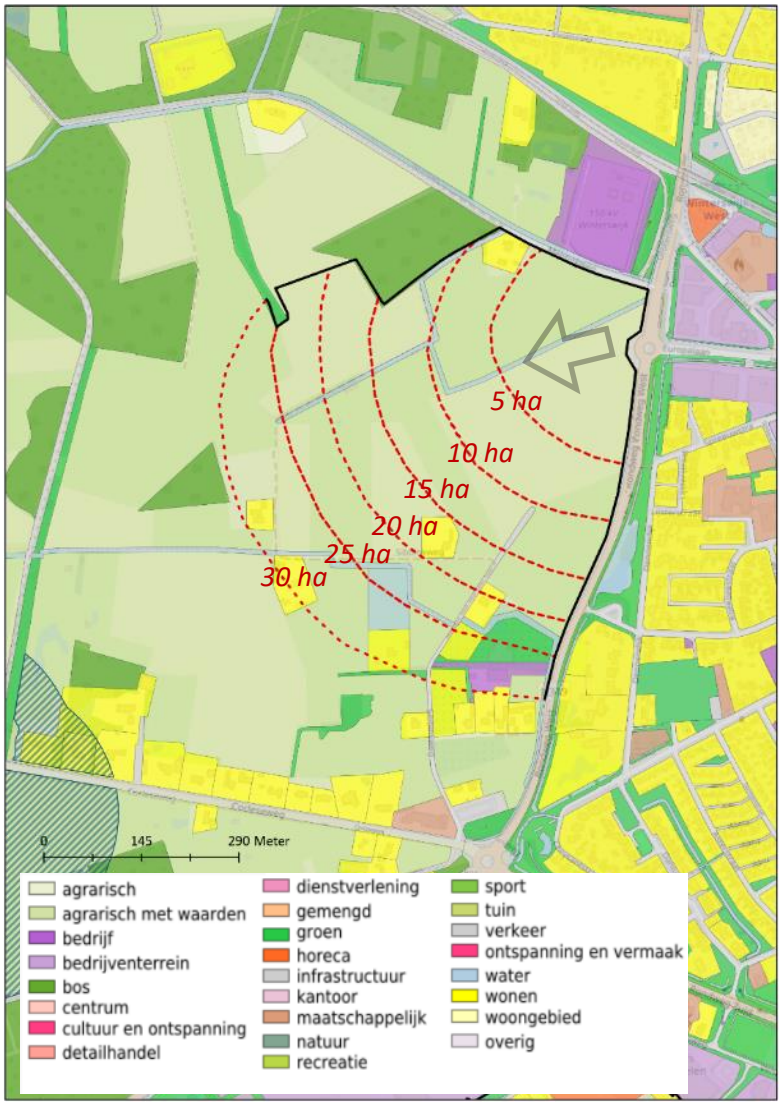
Ontwikkelrichting:
Vanuit de Groenloseweg dichtbij de bebouwde kom (rotonde)

Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):

- Kavel met bedrijfsbestemming
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
  - Inclusief zonnepark
- Groenstroken en sloten (niet beschermd)

3. Naam locatie: Tuunterveld



Bestemmingskaart

Typering:
In het landelijk gebied aan de westzijde van de dorpskern

Ontwikkelrichting:
Vanaf de rotonde, Rondweg West

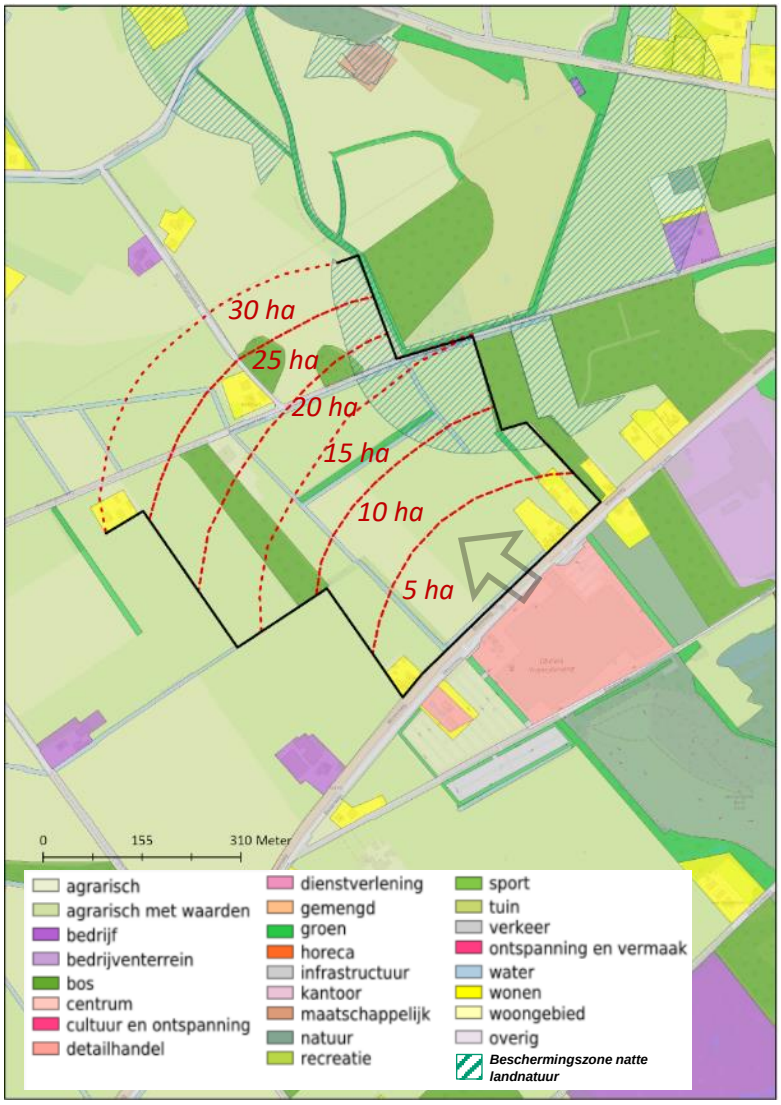
Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):

- Kavels met woonbestemming
- Kavel met bedrijfsbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken en sloten (niet beschermd)
- Infrastructuur

- *Verkleining bedrijfsbestemming en vergroting woonbestemming is in procedure*

4. Naam locatie: Misterweg



Bestemmingskaart

Typering:
In het landelijk gebied aan de Misterweg - overzijde van Obelink

Ontwikkelrichting:
Vanaf de Misterweg naar het noordwesten

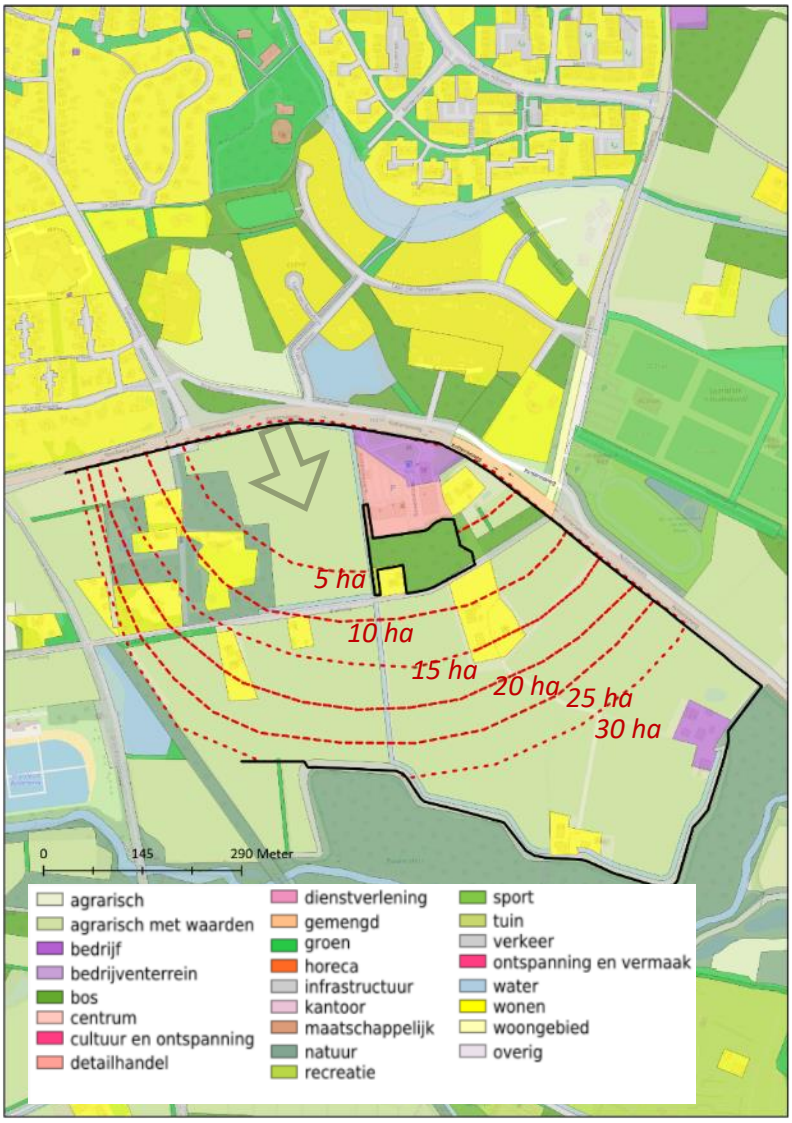
Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken en sloten (niet beschermd)
- Infrastructuur

Opmerkingen:
- De beschermingszone voor natte landnatuur is toegevoegd in de kaart (blauw-groene arcering). Deze ruimte is uitgesloten voor netto bedrijventerrein (alleen als bruto ruimte in te zetten)
- De vestiging van Obelink staat op de bestemmingskaart aangegeven als detailhandelslocatie. Volgens IBIS[2] is dit echter óók bedrijventerrein, als onderdeel van bedrijventerrein Misterweg

[2] IBIS is het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem, zie ook: https://bedrijventerreinen.gelderland.nl/app/IBISPUBLIEK/

5. Naam locatie: Elinksveld (ontwikkelrichting A)



Bestemmingskaart

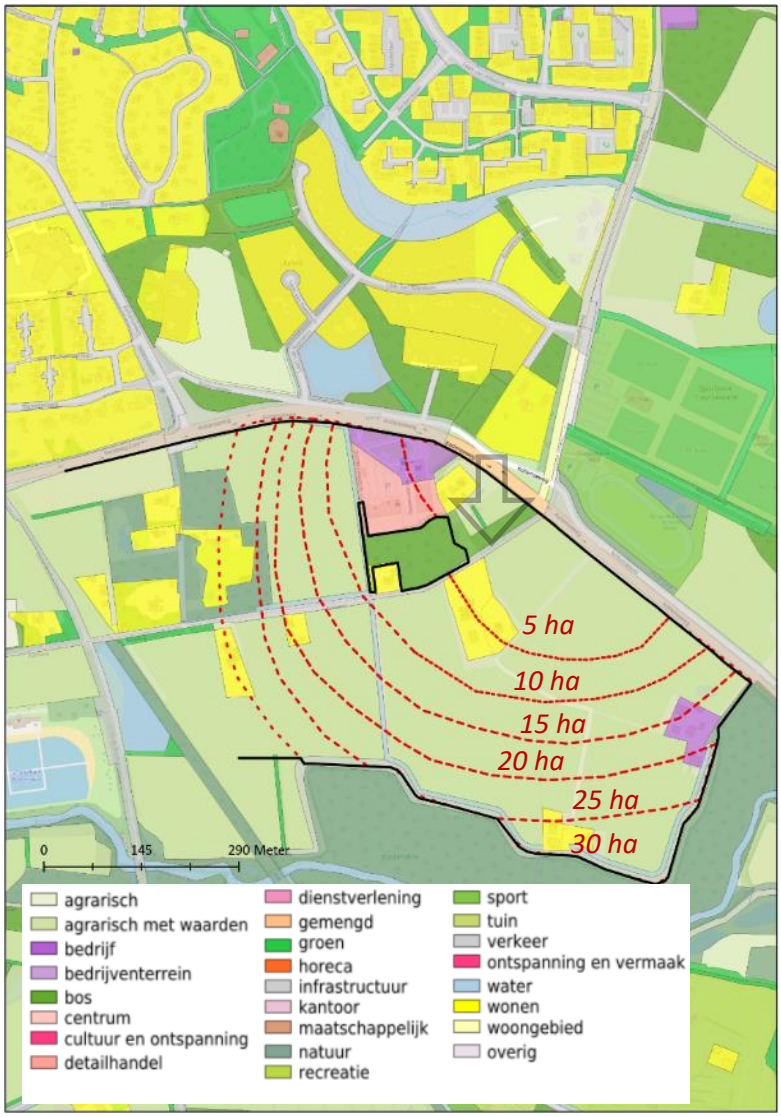
Typering:
Ten zuiden van de Kottenseweg/Rondweg Zuid, ten oosten van het spoor

Ontwikkelrichting:
Vanaf de Rondweg Zuid ten westen van de detailhandel locatie

Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Kavel met bedrijfsbestemming
- Kavel met detailhandelsbestemming
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken en natuur (niet beschermd)
- Infrastructuur

5. Naam locatie: Elinksveld (ontwikkelrichting B)



Bestemmingskaart

Typering:
Ten zuiden van de Kottenseweg/Rondweg Zuid, ten oosten van het spoor

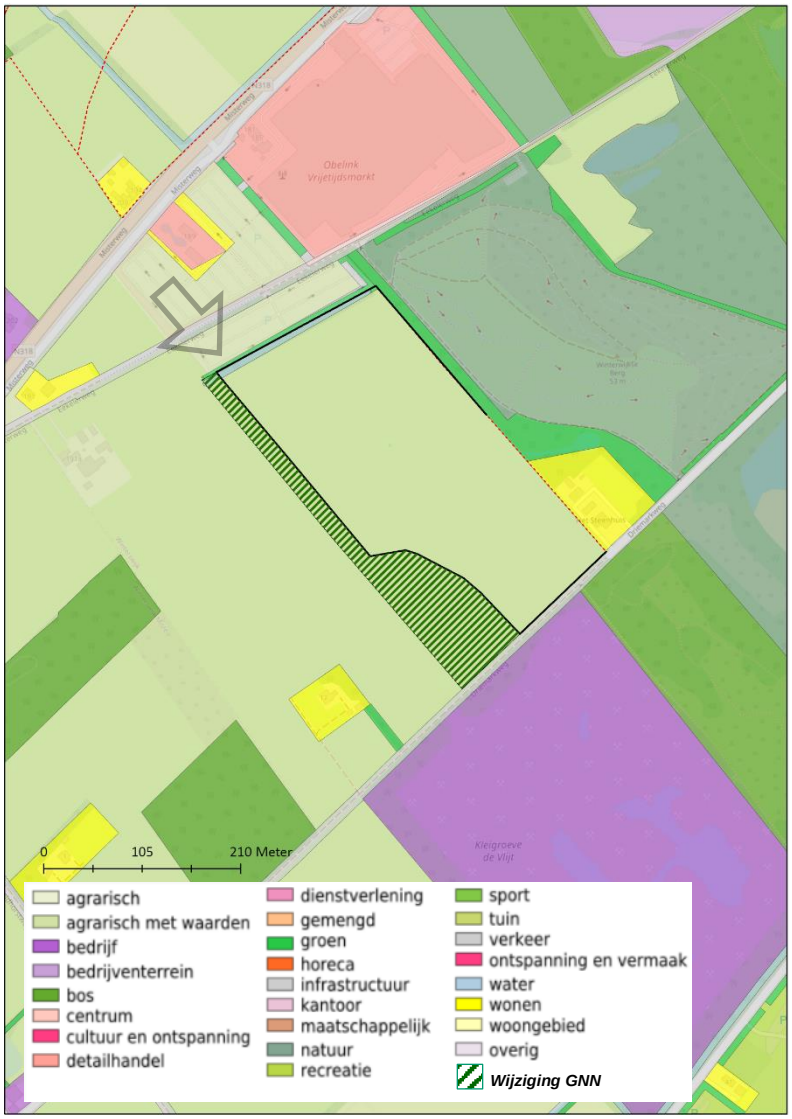
Ontwikkelrichting:
Vanaf de Rondweg Zuid ten oosten van de detailhandel locatie

Omvang terrein:
Maximaal 22,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):

- Kavels met bedrijfsbestemming
- Kavel met detailhandelsbestemming
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken en natuur (niet beschermd)
- Infrastructuur

6. Naam locatie: Eekelerweg



Bestemmingskaart

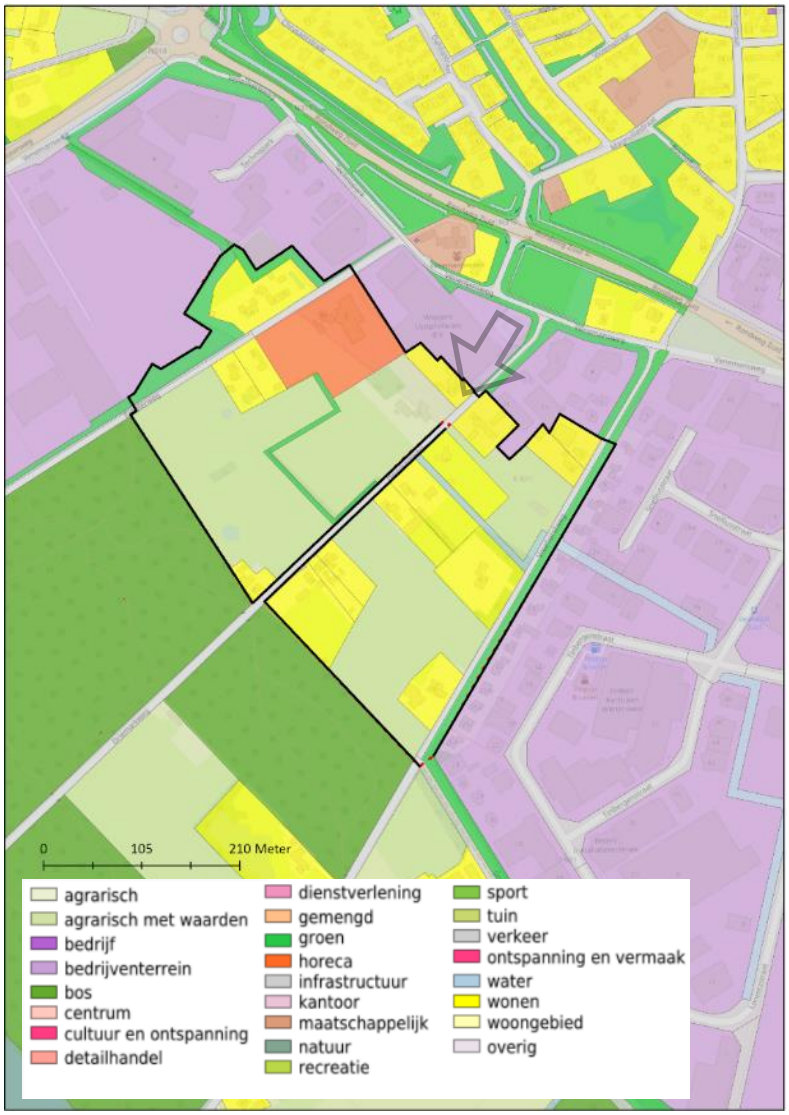
Typering:
Ten zuiden van parkeerterrein Obelink

Ontwikkelrichting:
Vanaf parkeerterrein Obelink

Omvang terrein:
Maximaal 6,8 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Agrarisch gebied

7. Naam locatie: Molenveld



Bestemmingskaart

Typering:
Direct aan bedrijventerreinen Vèèneslat en Misterweg

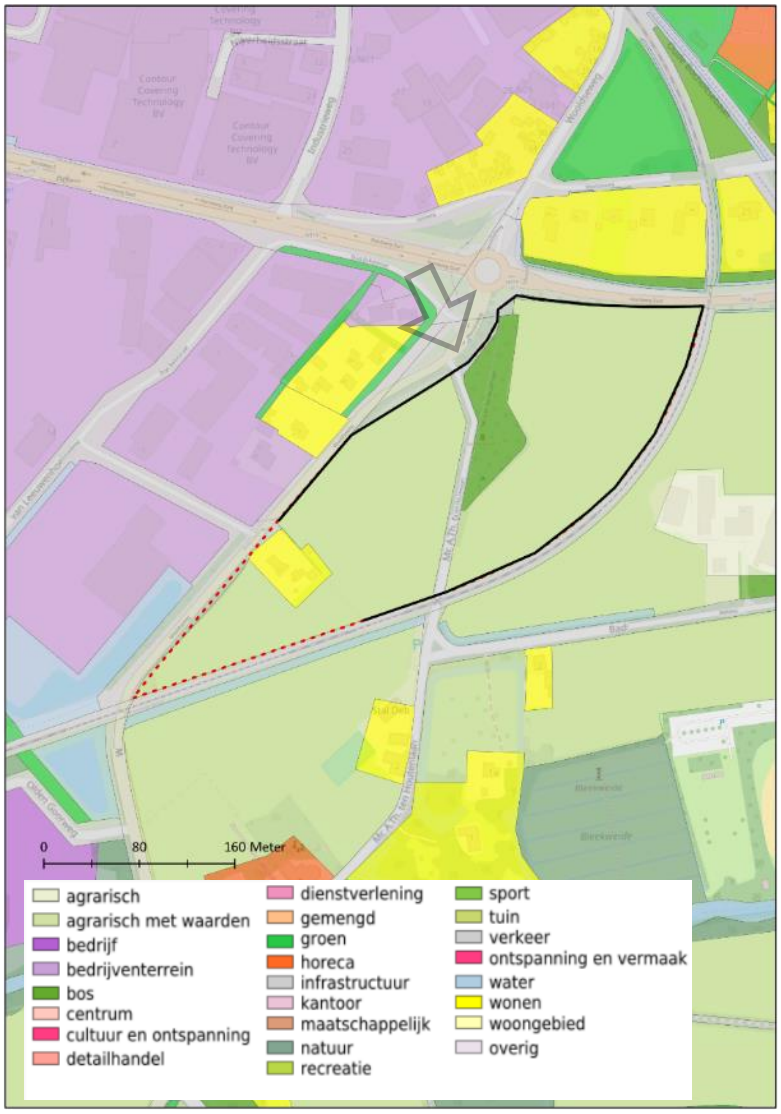
Ontwikkelrichting:
Vanuit Vèèneslat

Omvang terrein:
Max. 14,5 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Kavel met horecabestemming
- Kavels met woonbestemming
- Agrarisch gebied
- Groenstroken (niet beschermd)

Opmerkingen:
- De Driemarkweg (in het midden) is aangemerkt als Groene Ontwikkelingszone, maar dit houdt op aan de rand van de weg, waardoor er nu een harde begrenzing afgebeeld staat rondom de weg.

8. Naam locatie: Ten Houtenlaan



Bestemmingskaart

Typering:
Aan bedrijventerreinen Vèèneslat aan de binnenzijde van het spoor

Ontwikkelrichting:
Vanaf noordwestelijke richting

Omvang terrein:
Maximaal 5,1 bruto hectare

Bestemmingen (algemeen):
- Agrarisch gebied
- Groenstrook (niet beschermd)
- Infrastructuur