

1. Initiatief

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 15 oktober 2024 besloten de locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. Gelijktijdig heeft het college besloten te starten met de gebiedsvisie. Ook is er voorkeursrecht gevestigd op de percelen waarop het bedrijventerrein is voorzien. Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen is door de gemeenteraad op 19 december 2024 bekrachtigd. Ook is door de gemeenteraad op 28 november 2024 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

De inhoud van deze notitie wordt gevoed door verschillende bronnen, die als volgt kunnen worden beschreven:

1. Vanuit de rijks- en provinciale overheid zijn twee beleidslijnen van toepassing op de ontwikkeling van nieuwe en transformatie van bestaande bedrijventerreinen, te weten:
 - a. Werklandschappen van de toekomst;
 - b. Toekomstbestendige bedrijventerreinen.Informatie hierover is opgenomen in deze notitie. **(bijlage 2)**
2. Door de gemeente is beleid vastgesteld waarmee rekening wordt gehouden en is bij de locatiekeuze inbreng geleverd die van invloed is op de kaderstelling en uitgangspunten.
3. Tot slot is de inbreng vanuit belanghebbenden en stakeholders van belang. De 'conceptnotitie' is daarvoor aan de klankbordgroep voorgelegd met het verzoek om advies en mogelijk aanvullingen. De reacties zijn opgenomen in Bijlage 1. **(Invoegen na 25 augustus 2025)**

Inmiddels heeft er een eerste verkenning plaatsgevonden en is gesproken met eigenaren in het gebied. Met de klankbordgroep zijn de voorgenomen kaders en uitgangspunten besproken.

Alvorens tot een concrete uitwerking te komen van de gebiedsvisie Arrisveld leggen we deze kaders en uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

2. Huidige situatie en kenmerken van het gebied

Voor de locatiekeuze is het gebied Arrisveld beschreven in het desbetreffende locatiepaspoort. Het gebied ligt aan de westkant van Winterswijk en wordt globaal omsloten door de Groenloseweg (N319), Meekertweg, Beatrixpark (zuidzijde). Het perceel heeft op dit moment overwegend een agrarische bestemming. Ook zijn een aantal kavels met bedrijfsbestemming aanwezig alsmede een aantal kavels met een woonbestemming.

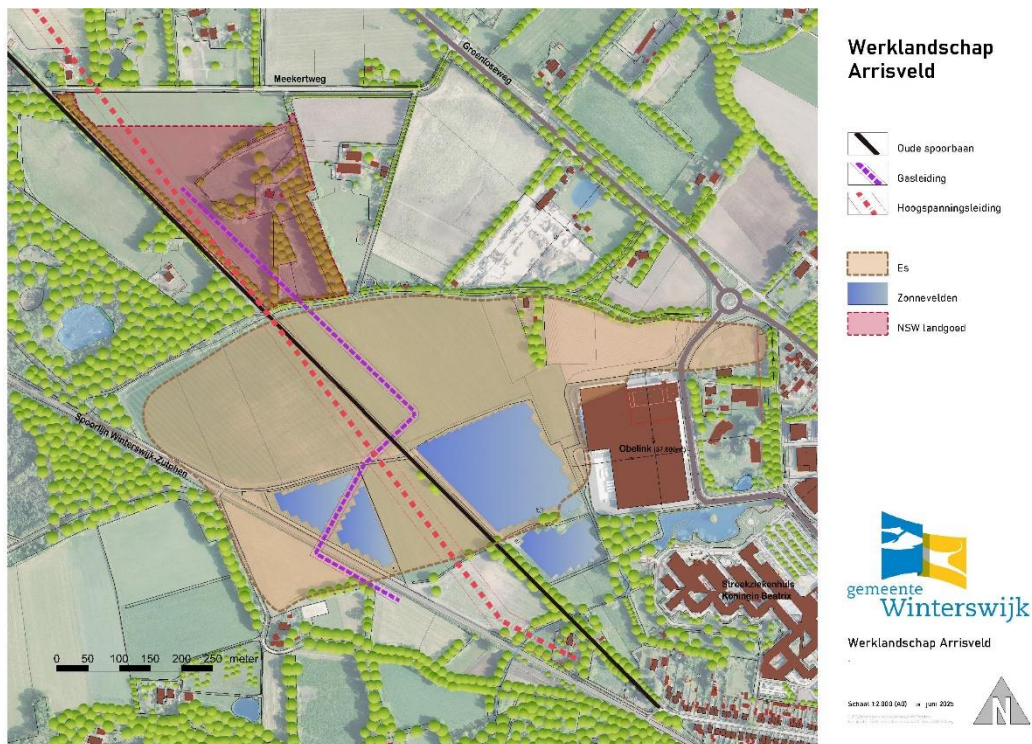
Het gebied heeft een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De begrenzing van het gebied zoals in het locatiepaspoort (onderzocht gebied) is weergegeven in onderstaand kaartbeeld. In de uitwerking van de gebiedsvisie zal de daadwerkelijke begrenzing worden bepaald, die mede afhankelijk is van de input van belanghebbenden en de wijze waarop het gebied landschappelijk wordt ingepast. Dit kan leiden tot een extra ruimtevraag.



2.1 Begrenzing

Voor de uitwerking van het gebied zijn een aantal scenario's denkbaar die o.a. afhankelijk zijn van:

- De mogelijkheid tot verwerving;
- Inrichting van het gebied;
- Ontsluitingsmogelijkheden/gebruik van natuurlijke verbindingen;
- In de uitwerking van de gebiedsvisie zal de daadwerkelijke begrenzing worden bepaald, die mede afhankelijk is van de input van belanghebbenden en de wijze waarop het gebied landschappelijk wordt ingepast. Dit kan leiden tot een extra ruimtevraag;
- Een aantal uitgangspunten die vastliggen waarmee bij de uitwerking rekening moet worden gehouden (zie kaartbeeld aandachtspunten werklandschap Arrisveld);
- De oplossingen die voor individuele eigenaren wel en niet acceptabel zijn.



Aandachtspunten werklandschap Arrisveld

3. Participatie

Op 6 februari 2025 is in een politiek forum het plan van aanpak gebiedsvisie Arrisveld toegelicht en besproken. Als uitvloeisel hiervan is een participatie- en communicatieplan: Gebiedsvisie Arrisveld opgesteld. In een startbijeenkomst op 14 mei 2025 is dit plan aan diverse stakeholders, eigenaren en gebruikers van het gebied toegelicht en is inzicht gegeven in het proces om te komen tot een gebiedsvisie. Deze avond stond onder leiding van een externe gespreksleider. Het concept participatie- en communicatieplan is vervolgens toegevoegd aan de gemeentelijke website 'gebiedsvisie Arrisveld'. Ook zijn aan de website toegevoegd de presentatie en de gestelde vragen en antwoorden tijdens de startbijeenkomst.

Met eigenaren en bewoners en direct omwonenden zijn waar mogelijk persoonlijke gesprekken gevoerd. Aan Kendes rentmeesters & adviseurs is opdracht gegeven in overleg te treden met de eigenaren in het gebied die te kennen hebben gegeven tot verkoop over te willen gaan en/of over de voorwaarden hiervoor te willen spreken. Deze gesprekken zijn inmiddels gestart.

Op de startbijeenkomst van 14 mei 2025 is aan belangstellenden gevraagd deel te nemen aan een aantal werkateliers en de klankbordgroep Arrisveld. Ook zijn andere omwonenden en bewoners met een brief geïnformeerd over wat er besproken is tijdens de startbijeenkomst. Hierbij is hen ook de mogelijkheid geboden om zich aan te melden voor de klankbordgroep en werkateliers. Het aantal aanmeldingen voor de werkateliers was minimaal waardoor er is gekozen met degene die zich had aangemeld een persoonlijk gesprek te voeren. Een eerste gesprek met twee bewoners aan de Groenloseweg heeft op 23 juni 2025 plaats gevonden. Op 16 juli 2025 is er met één bewoner een persoonlijk gesprek gevoerd. De bevindingen en het verslag vanuit het werkatelier (de gehouden gesprekken) zijn opgenomen in **bijlage 3**.

Een eerste bijeenkomst met de klankbordgroep heeft plaats gehad op maandag 30 juni 2025. In dat overleg is met de klankbordgroep gesproken over de rol en het doel van de klankbordgroep en de zaken waarover de klankbordgroep wenst te adviseren. De kaderstellende notitie is besproken en van advies voorzien in de klankbordgroep bijeenkomst van 25 augustus 2025.

De opmerkingen van de klankbordgroep zijn verwerkt en van commentaar voorzien. Dit commentaar is verwerkt in een reactienota die als **bijlage 1** is toegevoegd.

In te voegen na 25 augustus 2025

4. Kaders voor gebiedsvisie Arrisveld

Het vertrekpunt is een totaalvisie voor de inrichting van een bedrijventerrein voor het gebied Arrisveld. Uitgangspunt is een bedrijventerrein van ongeveer 23 hectare bruto. Het kan nodig zijn dat er extra ruimte nodig is om te voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit het principe 'werklandschap van de toekomst' en/of de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Het terrein dient uiteindelijk 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein toe te voegen.

Voor de verdere uitwerking is van belang dat duidelijk wordt wat we willen bereiken en wat we hiervoor gaan doen.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Het kan nodig zijn dat er extra ruimte nodig is om te voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit het principe 'werklandschap van de toekomst' en/of de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Het terrein dient uiteindelijk 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein toe te voegen. De verwachting is dat er ongeveer 23 hectare bruto nodig zal zijn tenzij er extra ruimte nodig is om te voldoen aan de eisen van het 'werklandschap van de toekomst' en/of de landschappelijke inpassing.

4.1. Ruimtelijke kaders

De locatie kent op dit moment in hoofdzaak de bestemming 'agrarisch met waarden'. Op een aantal percelen rust een woonbestemming. Ook is in het gebied buiten de locatie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd een bedrijfslocatie aanwezig. Voor het te ontwikkelen gebied zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten van belang:

- Locatie is klimaatbestendig: kan extreme regenbuien goed verwerken en voorkomt hitteoverlast;
- We realiseren een energievoorziening die klimaatneutraal, efficiënt, flexibel en toekomstbestendig is. Er is sprake van een energielandschap waar productie, opslag en gebruik van energie slim worden gekoppeld op terrein-, kavel- en bedrijfsniveau;
- Locatie is een prettige werkomgeving voor medewerkers van de bedrijven. Dit geeft minder ziekteverzuim en een hogere arbeidsproductiviteit;
- Locatie heeft een groene en positieve uitstraling op klanten en bezoekers. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid van het bedrijf;
- De locatie sluit ruimtelijk aan bij de identiteit (erfgoedwaarden) van het gebied en daarmee tevens bij de ecologische waarden van de omgeving. Er is ruimte voor het verhaal van de plek en in gebruik voor mens, plant en dier;
- Voor de aanwezige woningen dient in de gebiedsvisie duidelijkheid te worden gegeven of behoud past in de ontwikkeling van het bedrijventerrein;
- Arrisveld wordt aangemeld als partnerterrein 'werklandschappen van de toekomst'. Daarmee wordt het mogelijk o.a. vraaggerichte ondersteuning vanuit de kennis en expertise van de coalitiepartners te ontvangen, wordt er actief geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen etc. en committeren we ons aan de beweging om van Arrisveld een groen, gezond en

klimaatbestendig bedrijventerrein te maken en brengen we de kennis die hiermee wordt opgedaan in het programma.



Mogelijkheid tot bewegen

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Het gebied wordt ingericht in lijn met de uitgangspunten die gelden voor het werklandschap van de toekomst. Aan een aantal actuele maatschappelijke en economische uitdagingen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteitsherstel, energietransitie, het nieuwe werken, wonen en circulariteit wordt uitwerking gegeven. Het bedrijventerrein Arrisveld wordt aangemeld als partnerterrein in het kader van werklandschap van de toekomst.

4.2. Kadern/uitgangspunten voor de openbare ruimte

1. Groen

Inrichten als natuurlijk landschap (wandel – en fietspaden in een natuurlijke omgeving) De bestaande landschapselementen (aanwezig groen) vormen het uitgangspunt voor de inrichting van het gebied. In het plangebied zitten diverse houtopstanden die onderdeel zijn van het groene netwerk in het landschap. Bij de planvorming dienen deze elementen behouden te blijven en dient er ook voldoende ruimte tussen deze groenelementen en uit gegeven kavels te blijven zodat de elementen kunnen uitgroeien en er indien nodig ruimte is voor uitvoer van onderhoud. Verdwenen delen van de groenelementen en overige elementen in het plangebied dienen waar mogelijk versterkt te worden om bebouwing in te passen in het landschap. Door versterking van de groene structuur wordt biodiversiteit versterkt en kan groen bijdragen aan klimaatadaptatie.



Fietspaden in een natuurlijke omgeving

2. Bodem en Waterkwaliteit

- Het bedrijventerrein dient bodem- en watersturend te worden ontworpen;
- Voor de afhandeling van het water van verharding in de openbare ruimte maken we gebruik van wadi's of vergelijkbare bergingsvoorzieningen; Hierdoor wordt er niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd maar altijd via een grondpassage.



Open water

3. Mobiliteit

De gebiedsontwikkeling van bedrijventerrein Arrisveld wordt vormgegeven in lijn met de uitgangspunten van duurzame, slimme en toekomstgerichte mobiliteit. Mobiliteit is binnen de Omgevingswet geen doel op zich, maar een essentiële randvoorwaarde voor het realiseren van maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, economische ontwikkeling en sociale cohesie. Dit betekent dat zowel de bereikbaarheid als de inrichting van het terrein gericht is op het stimuleren van actief vervoer, gedeelde mobiliteit en emissievrij transport. Deze aanpak draagt bij aan een gezonde werkomgeving, vermindert de milieubelasting en sluit aan bij de nationale en provinciale beleidsdoelen.

- Alle plekken in het werklandschap zijn goed bereikbaar via fiets- en wandelpaden en staan in verbinding met de omliggende woonwijken, het landbouwgebied en de natuur. Daarmee wordt uitgenodigd om meer te bewegen en is minder ruimte nodig voor auto-parkeren en autowegen;
- Hoofd-fietswegen en wandelroutes liggen niet langs de “drukke” hoofdwegen zoals nu, maar gescheiden van gemotoriseerd vervoer door groene structuren aan bijvoorbeeld de ‘achterzijde’ van gebouwen;
- Publieke mobiliteit heeft de voorkeur boven private mobiliteit. Concreet kan gedacht worden aan OV-knooppunten en deelfietsen (beschikbaar op station west en het werklandschap), stimuleren carpoolen met gereserveerde parkeerplaatsen voor carpoolers. Samenwerking 8RHK realisatie HUB en Link met Gaon is in alle vrijheid reizen door de Achterhoek met trein of fiets;
- Voor groter transport blijft er ruimte voor vrachtwagens.

In lijn met het nationale beleid en het Klimaatakkoord wordt op Arrisveld ingezet op zero-emissie mobiliteit. Dit betekent:

- Voorzieningen voor elektrisch vervoer, zoals laad- palen/pleinen voor personen- en vrachtverkeer;
- Stimulering van deelmobiliteit (auto's, fietsen) en collectief vervoer;
- Aansluiting op de Nationale Agenda Laadinfrastructuur (NAL);
- Integratie van groene corridors en veilige infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

4. Parkeren

Parkeren gebeurt centraal en mogelijk ondergronds/gestapeld, in verband met slim ruimtegebruik. Door minder parkeerruimte op het maaiveld, krijgt de natuur op het bedrijventerrein kans om een gezonde omgeving voor werknemers, bewoners en omwonenden te genereren, zo ook habitat voor vogels, insecten en andere dieren.

- Dubbelgebruik stimuleren (bij gemengde functies);
- Laadinfrastructuur is een verplicht onderdeel van parkeren.



Voorbeeld collectieve parkeervoorziening in een groene omgeving

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden de uitgangspunten vanuit het werklandschap van de toekomst gehanteerd (zie bijlage 2) Voorzieningen worden zoveel als mogelijk voor collectief gebruik ingericht en/of ontworpen.

4.2.1. Gebiedsontsluiting

De ontsluiting van het bedrijventerrein zal plaatsvinden op de rotonde N319 (Groenloseweg). Het betreft een provinciale weg, waardoor in samenwerking met de provincie de geschiktheid en de vormgeving nader moet worden uitgewerkt.

Voor calamiteiten zal er een extra ontsluiting moeten plaatsvinden. In de gebiedsvisie zal hiertoe een voorstel worden gedaan.

Een toename van verkeer zal niet kunnen worden voorkomen. Het type bedrijven dat zich kan vestigen en de verdere uitwerking van het 'werklandschap van de toekomst' zal leidend zijn voor de verwachte toename.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Hoofdontsluiting via rotonde N319.

4.3. Kadern/Uitgangspunten vanuit milieu

1. Milieuthema's

Voor de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit wordt in eerste instantie gekeken of maatregelen bij de bron mogelijk zijn, voordat maatregelen in het overdracht gebied en als dat niet lukt maatregelen bij de ontvanger worden onderzocht. In de gebiedsvisie wordt dit verder uitgewerkt.

In een rustige omgeving wordt geluidtoename als overlast ervaren. Dit betekent geen werkzaamheden op het buitenterrein die piek geluiden

veroorzaken en aandacht voor het produceren van geluid in de nachtelijke uren.

Voor bodem geldt de zorgplicht: kwaliteit mag in geen geval verslechteren.

2. **Bedrijven en milieuzonering**

De normen voor de afstand tussen woningen en geluidsproductie worden vastgelegd in het omgevingsplan. Daarbij hanteren we het uitgangspunt van inwaartse zonering, waarbij lawaaimakers zo ver mogelijk van de woningen worden gerealiseerd.

3. **Mer beoordelingsplicht**

Er worden geen mer- plichtige bedrijven toegelaten. Voor de gebiedsvisie Arrisveld zal er een mer- beoordeling plaatsvinden.

4. **Stikstof**

Voor het bedrijventerrein gelden strenge regels om de stikstofuitstoot te beperken. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arrisveld zal hieraan voldaan moeten worden.

4.4. **Kaders/Uitgangspunten vanuit Economie**

1. **Type bedrijvigheid**

Het werklandschap Arrisveld is bedoeld voor de lange termijn groei van het Winterswijkse bedrijfsleven, zoals zich dat nu gevestigd heeft op de bestaande bedrijventerreinen in Winterswijk.

Deze bedrijventerreinen zijn te kenmerken als overwegend klassiek-gemengd (Veeneslat Noord) en maakindustrie (Veeneslat Zuid). Daarnaast zien we enkele grotere bedrijven gespecialiseerd in handel, logistiek of recycling.

Voor het werklandschap Arrisveld ligt de focus primair op het bedienen van (maak)industrie en secundair op klassiek-gemengd. Het terrein moet geschikt zijn voor verplaatsing en groei van dit type Winterswijkse bedrijven die zich op hun huidige locatie niet verder kunnen ontwikkelen. Kavels moeten voldoende groot zijn om deze verplaatsing te faciliteren.

2. **Milieucategorieën**

Onze bestaande bedrijventerreinen bedienen bedrijven in een milieucategorie, variërend tussen de 2 en 5.1. Ter indicatie: Opslag (groothandel) valt binnen categorie 2. Meubelfabrieken, metaalbewerkende industrie en kleinere weverijen vallen in categorie 3.2. Zwaardere metaalbewerking, tapijt en steenfabrieken vallen binnen categorie 4.2. Puinbrekers, Metaal- en autoschredders vallen in categorie 5.1. Het werklandschap Arrisveld biedt ruimte tot maximaal categorie 4.2. Bij de uitwerking van gebiedsvisie wordt de verder geconcretiseerd. Zie ook paragraaf 4.1. Kaders voor milieu.

3. **Kwaliteit**

Met werklandschap Arrisveld beogen we een modern bedrijventerrein van hoge kwaliteit. Deze kadernotitie legt de lat hoog op het gebied van duurzaamheid, klimaat, energie, verkeer, beeldkwaliteit, ecologie en

landschappelijke inpassing. Dit vraagt om vestiging van ambitieuze bedrijven die de lat ook hoog leggen op deze fronten en bij de inrichting van hun eigen kavels.

Deze ambitie mag zich vertalen in een relatief (regionaal) hoge kavelprijs, waarbij we wel balans houden met de bereikbaarheid voor ons lokale bedrijfsleven. Het vinden van deze balans is onderdeel van de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

4. Inrichting en uitgiftcriteria

De keuzes en besluitvorming voor sturingsinstrumenten bij kaveluitgifte komen aan de orde bij de uitwerking van de gebiedsvisie en het daaropvolgende omgevingsplan.

5. Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

Het RPW zoals vastgesteld door de Achterhoekse gemeenteraden en de provincie geeft kaders voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de Achterhoek. Deze kaders zijn ook van toepassing op de ontwikkeling van werklandschap Arrisveld.

4.5. Kaders/Uitgangspunten vanuit landschap/natuur

4.5.1. Kernkwaliteiten

1. Aardkunde

- Bijzondere aardkundige waarden komen binnen of direct buiten het plangebied niet voor.
- De diversiteit in reliëf is zeer groot, in de vorm van een relatief laag en vlak deel in het noorden en een hoger gelegen rug in het zuiden, met tussen beide een forse steilrand.
- Door de plotse overgang tussen vlakke en rug is het reliëf in het terrein zeer goed zichtbaar, zelfs voor de ongeoefende bezoeker.

2. Archeologie

- Het onderzoeksgebied bestaat overwegend uit hoge verwachtingen. Plaatselijk komen middelmatige verwachtingen voor; zones met een lage verwachting zijn zeer schaars.
- Met name op de dekzandrug ligt een aantal vindplaatsen die in ARCHIS geregistreerd zijn.
- Alleen in het noordwesten ligt een (betrekkelijk jong) erf dat archeologisch relevant is.

3. Cultuurlandschap

- Vanwege het gave reliëf, de openheid en de beplanting langs de randen kent de es in het zuiden een zeer hoge waardering. De aanwezigheid van het (tijdelijke) zonnepark doet daar een ondergeschikte afbreuk aan. De heideontginning in het noorden heeft een gave landschapsstructuur met verspreide erven en laanbeplanting langs de wegen, maar heeft door zijn geringe ouderdom en de aanwezigheid van een bedrijf een middenwaarde.
- Het onderzoeksgebied is een substantieel onderdeel van de uitgestrekte Arrisvelder Es, die landschappelijk in hoge mate een eenheid vormt. Aantasting van de es zou impact hebben op de waarden van het overige deel van de es. Voor de heideontginning geldt dat in mindere mate door de geringere (historische) openheid.

- Het onderzoeksgebied heeft vooral door de bouw van het distributiecentrum van Obelink te lijden gehad. Het formaat van dat gebouw straalt in sterke mate uit op zijn omgeving, waaronder de es. Dat is tegelijk echter de enige aansluiting op het stedelijk gebied van Winterswijk.

4. Natuur

- De inschatting is dat het plangebied een belangrijke schakel in de ecologische infrastructuur vormt voor vooral zoogdieren, met name vleermuizen, dagvlinders en andere ongewervelden. De oude spoorlijn die het gebied doorsnijdt en tegenwoordig in gebruik is als fietspad vormt daarnaast een schakel in de ecologische structuur van schrale terreinen.
- De aanwezigheid van een netwerk van houtwallen en -singels, oude bomen en erven waarschijnlijk een belangrijk gebied voor vleermuizen.
- De oude spoorbaan en een aantal poelen vormen mogelijk het leefgebied voor reptielen (levendbarende hagedis) en amfibieën (kamsalamander en poelkikker).
- Houtwallen vormen voedsel, schuil en broedgelegenheid voor diverse soorten vogels, zoogdieren en insecten (o.a. dagvlinders).

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Het vormgeven van het gebied zal plaatsvinden in lijn met het werklandschap van de toekomst. Daarbij respecteren we de aanwezige omgevingswaarden/kernkwaliteiten van het gebied en passen we deze in.

4.5.2. Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De kernkwaliteiten van het landschap voor het plangebied zijn; kampen- en essenlandschap met de aanwezigheid van een es met steilranden, bochtige wegen en randbepanting. Langs de rand van de es (Arrisvelder es) bestaat het landschap uit jonge ontginningen, 19e eeuw ontgonnen tot landbouwgrond en hebben nu een meer rechtlijnig, verspreid staande bebouwing, maar nog wel kleinschalig landschap. De regels en richtlijnen opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie zijn leidend voor de uitwerking van de gebiedsvisie.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

In de uitwerking van de gebiedsvisie Arrisveld worden de provinciale belangen geborgd. De omgevingsverordening van de provincie is hiervoor leidend.

4.6 Juridisch-planologische kaders/Uitgangspunten

Na de vaststelling van de gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Arrisveld vindt een juridische vertaling plaats in het op te stellen omgevingsplan. Voldaan moet worden aan de instructieregels opgenomen in hoofdstuk 5.1. Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij voldaan moet worden aan een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uitgewerkt dient in ieder geval te worden

- Archeologisch onderzoek;
- Bedrijven en milieuzones;
- Beeldkwaliteit (gewenste ruimtelijke kwaliteit);
- Onderzoek naar kwaliteit van de bodem;
- Explosieven onderzoek;
- Externe veiligheid (de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen);
- Impact van het plan op de flora en fauna/ecologie;
- Akoestisch onderzoek;
- Onderzoek naar luchtkwaliteit;
- Milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling;
- Impact van het plan op de hoeveelheid stikstof in de omgeving;
- Gevolgen voor verkeer en parkeren;
- Een toets op het water.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Uitwerking van de diverse onderzoeken uitvoeren in relatie tot het op te stellen Omgevingsplan. Voor de op te stellen gebiedsvisie zijn geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Stappen, acties en detailleringen die in een latere fase nodig zijn (planologische procedure, vergunningverlening etc.) worden in die fase uitgevoerd. Alleen die zaken die meerwaarde hebben voor de gebiedsvisie leggen we in deze fase vast.

4.7. Financiële kaders/Uitgangspunten

Onze ambitie in financieel opzicht is een bedrijventerrein met een rendabele grondexploitatie waarin alle kosten worden gedekt door de te genereren inkomsten. Indien dit wordt bereikt kost de ontwikkeling van het bedrijventerrein de gemeente geen geld.

Uitgangspunt is zoveel mogelijk gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Door het terrein in te richten als 'werklandschap van de toekomst' ontstaat een maatschappelijke meerwaarde. Deze effecten zijn niet altijd op geld te waarderen maar zijn uiteindelijk onderdeel van de financieel te maken keuzes.

Aan de gebiedsvisie wordt een actuele grondexploitatieberekening toegevoegd. We kijken daarbij niet alleen naar de kosten van de initiële investering, maar ook naar de overige (maatschappelijk) baten en lasten zoals de onderhoudskosten in de beheerfase. Keuzes over inrichting en gebruik van een gebied zijn medebepalend voor de financiële uitkomst van een plan. Wanneer bijvoorbeeld keuzes om te voldoen aan het werklandschap van de toekomst tot gevolg hebben dat een groter gebied dan 23 hectare nodig is om 16 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren, neemt de kans toe dat een rendabele exploitatie niet haalbaar is. Indien deze situatie ontstaat wordt dit zichtbaar in de grondexploitatieberekening en wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de middelen beschikbaar te stellen die nodig zijn om een potentieel tekort af te dekken.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

Voor het bedrijventerrein Arrisveld is een sluitende grondexploitatie het uitgangspunt. Indien blijkt dat onder invloed van te maken keuzes omtrent inrichting en gebruik van het gebied een rendabele exploitatie niet mogelijk zou zijn dan wordt dit zichtbaar gemaakt zodat de gemeenteraad middelen beschikbaar kan stellen opdat de ontwikkeling door kan gaan.

4.8. Duurzaamheid en klimaat

1. Energie

Een nieuw bedrijventerrein is energetisch al een stuk duurzamer dan bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn aardgasvrij en voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Nieuwe bedrijfsgebouwen hebben hierdoor een relatief laag energieverbruik en wekken een deel van de gebouwgebonden energie duurzaam op. Via de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) wordt bij nieuwe kantoorgebouwen gestuurd op de maximale milieubelasting van de gebruikte (bouw)materialen. Een nieuwe aardgasaansluiting is wettelijk gezien alleen nog in bepaalde uitzonderingssituaties mogelijk.

Tegelijkertijd is een bedrijventerrein dat aan de wettelijke minimumeisen voldoet energetisch gezien nog niet toekomstbestendig. Er is meer nodig om te voldoen aan de landelijke doelstelling klimaatneutraal in 2050 en het hiervan afgeleide regionale Akkoord van Groenlo. Daarom zetten we in op het verder verlagen van het energieverbruik en het realiseren van meer duurzame opwek. We kijken hiervoor specifiek naar collectieve oplossingen, bijvoorbeeld door te kiezen voor één bedrijfsverzamelgebouw t.o.v. meerdere bedrijfsgebouwen op de kavels. Of door in te zetten op een collectieve warmteoplossing en het delen van restwarmte van bedrijfsprocessen.

Ook de problematiek rond netcongestie, waarbij het elektriciteitsnet (op piekmomenten) onvoldoende capaciteit biedt om de aangeboden of gevraagde hoeveelheid elektriciteit te verwerken, vraagt om aanvullende ambities en kaders. We realiseren daarom op het bedrijventerrein een collectief, slim, duurzaam en geïntegreerd energiesysteem, dat de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet vermindert en tegelijk de CO₂-uitstoot, energieverliezen en energiekosten verlaagt. Dit doen we allereerst door bedrijven te kiezen die energetisch complementair zijn, zodat momenten van piekverbruik zoveel mogelijk vermeden worden. We zetten in op een combinatie van zoveel mogelijk energie besparen, duurzame opwek, energieopslag en een slim netwerk (energie hub) op terreinniveau. Deze aanpak vraagt om bedrijven en ondernemers die deze insteek ook als meerwaarde zien en zich actief hiervoor willen inzetten. Bijvoorbeeld via een parkmanagementorganisatie of een gezamenlijke coöperatie, die de energie infrastructuur van het bedrijventerrein in eigendom heeft en beheert. De aanpak via een collectief energiesysteem biedt ook kansen op het gebied van de uitvoering voor lokale en regionale bedrijven in de energietransitie.

Het huidige zonnepark Arrisveld is onderdeel van het plangebied. In de gebiedsvisie werken we de invulling hiervan verder uit. Uitgangspunt is dat de gerealiseerde duurzame opwek sowieso behouden moet blijven, ook vanuit het oogpunt van duurzaam materiaalgebruik.

Kaders voor uitwerking gebiedsvisie

Het bedrijventerrein wordt 100% gasvrij. Op terreinniveau wordt het gebied energieneutraal. Dit doen we door het realiseren van een collectief energiesysteem. (Energie Hub)

Uiterlijk in 2050 is het bedrijventerrein klimaatneutraal (Akkoord van Groenlo)

2. Circulariteit

Bij het bebouwen en aanleggen van de bedrijfskavels, de infrastructuur en de openbare ruimte wordt actief geanticipeerd op de doelstelling van het Nationaal Programma Circulaire Economie, waarin gestreefd wordt naar een volledig circulaire economie in 2050 en 50% minder niet-hernieuwbaar materiaalgebruik in 2030. Winterswijk is aangesloten bij de Cirkelregio Achterhoek en hanteert voor deze ontwikkeling de door Cirkelstad ontwikkelde standaard voor circulair bouwen als ondergrens: Het Nieuwe Normaal (HNN) (www.hetnieuwenormaal.nl). Concreet betekent dit dat er minder primaire grondstoffen worden gebruikt door gebruik van biobased materialen, minimalisering van het materiaalgebruik en het herbruikbaarheid van bouwmaterialen. Circulariteit is ook een aandachtspunt voor de bedrijfsprocessen van de bedrijven zelf, bijvoorbeeld bij afvalproductie en hergebruik en recycling. Net zoals we bij het thema energie kiezen voor energetisch complementaire bedrijven, streven we op het gebied van circulariteit ook naar een combinatie van complementaire bedrijven. Bijvoorbeeld doordat het afval van het ene bedrijf voor het andere bedrijf als grondstof dient. De parkmanagement organisatie of de gezamenlijke coöperatie op het bedrijventerrein heeft hierin een actieve rol.

Kaders voor uitwerking gebiedsvisie

Bij het ontwerp van het gebied en de bijbehorende infra als ook de gebouwen wordt gewerkt op basis van Het Nieuwe Normaal (HNN)
Het streven is gericht op volledig circulair in 2050.

4. Water

“De keur van het Waterschap gaat verder dan de landelijke norm”: In de Waterschapsverordening staan de geldende eisen m.b.t. de inrichting om wateroverlast te voorkomen. Deze zijn redelijk in lijn met de landelijke norm, maar tellen er nog 10% klimaattoeslag bij op, zodat het in de toekomst (2050) de effecten van klimaatontwikkeling aan kan, zonder af te wentelen naar de omgeving.

De gemeente heeft deze eisen overgenomen in haar beleid. In plaats van de inrichting te ontwerpen op een bui $T=100$ hanteren we dus een bui $T=100+10\%$.

Gedacht kan worden aan de volgende maatregelen:

- Groene infrastructuur, in een ruim opgezette groene infrastructuur kan water worden opgevangen en geïnfiltreerd/danwel vertraagd worden afgevoerd door wadi's
- Waterdoorlatende bestrating, minimaal de parkeervakken voorzien van waterdoorlatende verharding.
- Wateropslag, bij het (gezamenlijk) opslaan van regenwater kunnen piekbelastingen worden opgevangen. Ook biedt dit de mogelijkheid om regenwater te gebruiken voor o.a. het doorspoelen van toiletten en wellicht bedrijfsprocessen.
- Optimalisatie van het rioleringsysteem, bij het slim inrichten van het rioolsysteem kunnen afvalstromen worden gescheiden. Wanneer het zwarte afvalwater van het grijze afvalwater wordt gescheiden, kan deze laatste stroom lokaal worden gezuiverd. Het gezuiverde afvalwater kan dan ter plekke terug worden gebracht in de natuur of weer worden hergebruikt.

De doelstelling moet zijn dat bij het voordoen van een klimaatbui $T=100+10\%$ de openbare weg bereikbaar blijft voor hulpdiensten, er geen wateroverlast optreedt bij gebouwen en de voorzieningen op tijd leeg zijn voor een volgende bui.

Dit betekent dat er niet alleen in de openbare ruimte rekening gehouden moet worden met klimaatadaptatie maar ook op uitgeefbaar gebied.



Voorbeeld wadi bedrijventerrein

5. Waterkwaliteit

Het bedrijventerrein is een voorbeeld van uitstekend waterbeheer, waarbij waterkwaliteit proactief wordt gemonitord en continu verbeterd. Er worden geavanceerde technieken toegepast voor het filteren en zuiveren van regenwater, zoals natuurlijke infiltratiesystemen, vegetatiebuffers en

geavanceerde waterzuiveringsinstallaties. Wadi's, retentievijvers en duurzame afwateringssystemen dragen bij aan de verbetering van het oppervlaktewater, en het terrein gebruikt geen schadelijke stoffen die het water kunnen vervuilen. Er is volledige transparantie over waterkwaliteit en maatregelen om deze te waarborgen.

Wat hierbij wel van belang is zijn het type bedrijven dat zich vestigt op Arrisveld. Vooral het lokaal zuiveren en terugbrengen/hergebruiken is hiervan afhankelijk. Wanneer er bedrijven komen die veel ruimte innemen voor bepaalde stoffen op de zuivering, kan het zijn dat deze geen afvalwater richting zuivering kwijt kunnen. Decentraal zuiveren kan dan voor zowel grijs- als zwart afvalwater een verplichting worden.

6. Ecologie

Er dient een ecologische verbinding te worden gerealiseerd met het gebied Korenburgerveen en de omgeving. Nadere uitwerking vindt plaats in de op te stellen gebiedsvisie. De koppelkansen met mobiliteit worden zo veel als mogelijk benut.

Kader voor uitwerking gebiedsvisie

De gebiedsvisie Arrisveld voldoet aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven op het gebied van water, waterkwaliteit en ecologie.

4.9. Overige aspecten

1. Productiviteit

- Digitale ontsluiting door de aanleg van glasvezel op het terrein.

2. Algemeen

- Collectieve voorzieningen
- Parkmanagement

5. Vervolgproces

5.1. Planologische procedure

De komende periode zal op basis van de notitie een uitwerking plaatsvinden van de gebiedsvisie Arrisveld. Naar verwachting zal deze behandeld kunnen worden in de raadsvergadering van februari 2026. Na vaststelling van de gebiedsvisie kan het omgevingsplan worden opgesteld. Ook worden de wettelijk verplichte onderzoeken uitgevoerd.

6. Samenvatting

Het bedrijventerrein Arrisveld zal worden ingericht volgens het werklandschappenlabel 'werklandschap van de toekomst'. Hiervoor een aantal harde kaders alsmede een aantal uitgangspunten die in de gebiedsvisie tot uitwerking komen.

Voor het uitwerken van de gebiedsvisie wordt voorgesteld deze kaders en uitgangspunten vast te stellen.

Concreet betekent dit:

1. We richten het bedrijventerrein Arrisveld in als 'werklandschap van de toekomst' en passen daarbij het (concept-) werklandschappenlabel toe. De aanwezige omgevingswaarden/kernkwaliteiten worden gerespecteerd en waar mogelijk ingepast.
2. Er wordt netto 15 ha uitgeefbaar bedrijventerrein toegevoegd.
3. We melden het bedrijventerrein Arrisveld aan als partnerterrein in het programma 'werklandschap van de toekomst'.
4. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zal plaatsvinden op de rotonde Groenloseweg / N 319 in afstemming met de provincie (wegbeheerder).
5. In de uitwerking van de gebiedsvisie Arrisveld worden de provinciale belangen geborgd. De omgevingsverordening van de provincie is hiervoor leidend.
6. Uitwerking van de diverse onderzoeken uitvoeren in relatie tot het op te stellen Omgevingsplan. Voor de op te stellen gebiedsvisie zijn geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Stappen, acties en detailleringen die in een latere fase nodig zijn (planologische procedure, vergunningverlening etc.) worden in die fase uitgevoerd. Alleen die zaken die meerwaarde hebben voor de gebiedsvisie leggen we in deze fase vast.
7. Voor het bedrijventerrein Arrisveld is een sluitende grondexploitatie het uitgangspunt. Indien blijkt dat onder invloed van te maken keuzes omtrent inrichting en gebruik van het gebied een rendabele exploitatie niet mogelijk zou zijn dan wordt dit zichtbaar gemaakt zodat de gemeenteraad middelen beschikbaar kan stellen opdat de ontwikkeling door kan gaan.
8. Het bedrijventerrein wordt 100% gasvrij. Op terreinniveau wordt het gebied energieneutraal. Dit doen we door het realiseren van een collectief energiesysteem. (Energie Hub)
9. Uiterlijk in 2050 is het bedrijventerrein klimaatneutraal (Akkoord van Groenlo)
10. Bij het ontwerp van het gebied en de bijbehorende infra als ook de gebouwen wordt gewerkt op basis van Het Nieuwe Normaal (HNN)
11. Het streven is gericht op volledig circulair in 2050.
12. De gebiedsvisie Arrisveld voldoet aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven op het gebied van water, waterkwaliteit en ecologie.

Bijlage 1 Reactienota klankbordgroep

Invoegen na 25 augustus 2025

Bijlage 2

Onderbouwing werklandschappenlabel (indicatoren en prestatieniveau's)

Op een schaal van 0-6 worden punten toegekend voor de mate waarin het bedrijf voldoet aan het label werklandschap van de toekomst. Voor de diverse thema's is onderstaand de hoogste score opgenomen. Indien hieraan wordt voldaan kan het label 'werklandschap van de toekomst' worden toegekend.

We gebruiken hiervoor de 'Onderbouwing Werklandschappenlabel Werklandschappen van de toekomst'. Deze kent op dit moment nog slechts een concept-versie. (NL Greenlabel/Steven Kamerling 2024

Als bijlage 2 toegevoegd.

Bijlage 3 Overzicht inbreng werkatelier

De reactie is als afzonderlijk document (bijlage 3) toegevoegd.