

NOTITIE ONDERZOEKSMETHODIEK

Locatieonderzoek bedrijventerreinen Winterswijk

Oktober 2023

gemeente Winterswijk

Inhoud

Deze notitie gaat in op de onderzoeksmethodiek die we hanteren om te komen tot een onderbouwde locatiekeuze voor een nieuw bedrijventerrein in Winterswijk. De volgende elementen komen aan bod:

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

De notitie geeft aan hoe we tot de inhoudelijke analyses en conclusies komen in het locatiekeuzeproces. Op de volgende pagina is het locatiekeuzeproces weergegeven, en op welke plekken de elementen A t/m E, en de bijbehorende tussenproducten, daarin terugkomen. Gelijktijdig met voorliggende notitie worden de producten behorende bij A en B opgeleverd. We gaan daar in deze notitie daarom niet meer nader op in.

Inhoud

Processtap	*Onderzoeksstap*	*(Tussen)product(en)*
Stap 1: Bepalen onderzoeksmethodiek • Deskresearch • Notitie onderbouwing ruimtebehoefte opstellen • Participatiestrategie bepalen • Relevante randvoorwaarden en onderzoeksthema's bepalen • Methodiek effectenanalyse bepalen • Methodiek maatregelen bepalen • Startnotitie onderzoeksmethodiek opstellen • Toetsen en vaststellen onderzoeksmethodiek en randvoorwaarden	A. Onderbouwing ruimtebehoefte	Notitie ruimtebehoefte
Resultaat stap 1: Notitie onderzoeksmethodiek en keuze voor randvoorwaarden	B. Bepalen randvoorwaarden	Notitie randvoorwaarden
Stap 2 : Bepalen van de te onderzoeken locaties • Identificeren van potentiële locaties a.d.h.v. randvoorwaarden • Opstellen locatieprofiel op hoofdlijnen voor de potentiële locaties • Vaststellen lijst potentiële locaties voor nader onderzoek	C. Bepalen te onderzoeken locaties	Lijst te onderzoeken locaties
Resultaat stap 2: Lijst met potentiële locaties voor nader onderzoek		
Stap 3: Nader onderzoek van geselecteerde locaties • Schouw van de onderzoekslocaties • Uitvoeren effecten- en maatregelenanalyse onderzoekslocaties, inclusief financiële effecten op hoofdlijnen o.b.v. deskresearch, gesprekken inhoudelijke experts, nadere analyses • Opstellen locatiepaspoort per locatie	D. Uitkomsten nader onderzoek: eigenschappen, effecten en maatregelen	Locatiepaspoorten
Resultaat stap 3: Inzicht in effecten en maatregelen per potentiële locatie		
Stap 4: Locatiekeuze Aanvullende advisering aan college	E. Afweging o.b.v. nader onderzoek	Ambtelijk advies
Resultaat stap 4: Locatiekeuze		

C. Bepalen te onderzoeken locaties

Zodra de randvoorwaarden zijn vastgesteld, passen we deze toe. Dat levert een kaart op met een aantal overgebleven zoekgebieden. Binnen die zoekgebieden doen we een voorstel voor nader te onderzoeken, specifieke locaties. Dit leidt tot een lijst met te onderzoeken locaties, met bijbehorende informatie (zie kader rechts).

Rol- en taakverdeling
Het voorstel voor te onderzoeken locaties komt tot stand in een samenwerking tussen het projectteam, de ambtelijk specialisten en Bureau BUITEN.

Tussenproduct: lijst te onderzoeken locaties
Resultaat van deze stap is een lijst met te onderzoeken locaties, met daarbij de volgende informatie per locatie:

- Begrenzing en omvang van de locatie en eventuele toelichting daarop
- Situering van de locatie in de gemeente (kaart)
- Huidig gebruik en bestemming van de locatie

Het voorstel voor de nader te onderzoeken locaties, leggen we voor aan de raad. De raad kan hier nog aanvullingen op doen of anderszins besluiten er wijzigingen in aan te brengen.

De raad stelt de uiteindelijke lijst met te onderzoeken locaties vast.

D. Nader onderzoek: eigenschappen locaties, effecten en maatregelen

In het nader onderzoek worden de gebieden uit de lijst te onderzoeken locaties verder geanalyseerd, zodat deze met elkaar vergeleken kunnen worden. Het nader onderzoek bestaat uit drie elementen: 1) eigenschappen locatie; 2) effectenanalyse en 3) maatregelenanalyse. Met dit nader onderzoek krijgen we meer zicht in de geschiktheid van de potentiële locaties voor een bedrijventerrein.

1. Eigenschappen locaties

Dit zijn kenmerken van de te onderzoeken locaties, die van belang zijn voor de realisatie van een bedrijventerrein. Denk aan de aanwezigheid van bijzondere soorten flora en fauna, het bodemtype, het huidig gebruik of het aantal grondeigenaren. Deze eigenschappen zijn belangrijk om te weten, omdat ze invloed kunnen hebben op de kosten voor en het proces van de aanleg van een bedrijventerrein op die locatie. Ook kunnen de eigenschappen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de bedrijven die er uiteindelijk gevestigd zijn.

2. Effectenanalyse

De effectenanalyse focust zich op de omgeving. Het laat zien wat de (positieve of negatieve) gevolgen van de aanleg van een bedrijventerrein op die locatie kunnen zijn voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan een toename van het vrachtverkeer.

3. Maatregelenanalyse

Een bedrijventerrein zal altijd enig effect hebben op de omgeving. Het gaat er uiteindelijk om hoe deze effecten worden ervaren door de omgeving. Dat hangt mede af van eventuele compenserende maatregelen. Deze maatregelen verminderen het effect, maar kunnen ook leiden tot extra kosten, procestijd of ruimtebeslag. Met de maatregelen-analyse brengen we de mogelijkheden voor en consequenties van compenserende maatregelen in beeld.

Op pagina 7 is een schema opgenomen met topics en hoofdvragen die gesteld worden binnen deze drie elementen. Dit schema is een richtlijn. Thema's kunnen – waar nodig - gaandeweg worden toegevoegd.

D. Nader onderzoek: eigenschappen locaties, effecten en maatregelen

Bronnen
Voor de eigenschappen van de locatie benutten we openbare en niet-openbare databases en kaartmateriaal van de gemeente. We voeren de effecten- en maatregelenanalyse uit o.b.v. deskresearch, gesprekken met inhoudelijke experts en enkele nadere (GIS) analyses. Ook bezoeken we de potentiële locaties.

Uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk gebruik maken van de kennis vanuit het ambtelijk apparaat en bestaand onderzoek. We verwachten het grootste deel van de effecten- en maatregelenanalyse te kunnen doen in samenwerking met de ambtelijk specialisten op het gebied van o.a. economie, verkeer, natuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. Mogelijk dat op enkele aspecten nader onderzoek nodig is, bijvoorbeeld op het gebied van geluid en trillingen. Waar informatie uit het vorige locatiekeuze-onderzoek benut kan worden, doen we dat uiteraard. Maar dat hangt ook af van de uiteindelijk te onderzoeken locaties.

Rol- en taakverdeling
Het nader onderzoek wordt gecoördineerd door het projectteam van de gemeente en ambtelijk specialisten. Het projectteam zet ook eventueel benodigd specialistisch onderzoek uit. Bureau BUITEN is penvoerder van de locatiepaspoorten.

Tussenproduct: Locatiepaspoorten
De eigenschappen van de locaties, effecten- en maatregelenanalyse vatten we in een set locatiepaspoorten. Per locatie zetten we alle kenmerken en resultaten van nader onderzoek op een rij. Voor elke locatie nemen we eigenschappen, effecten en mogelijke maatregelen op. De tabel op pagina 7 kan daarvoor als richtlijn worden gebruikt. De locatiepaspoorten per gebied worden vervolgens gebundeld tot één rapport.

D. Nader onderzoek: eigenschappen locatie, effecten en maatregelen – onderzoeksvragen

Thema	Eigenschappen locatie	Effecten	Voorbeelden van maatregelen
Verkeer en bereikbaarheid	• Ontsluitingsmogelijkheden (lengte, nieuw/bestaand en bijkomende kosten, doorkruising van aansluiting met andere gebieden/woningen, verkeersveiligheid ontsluiting) • Dichtstbijzijnde bestaande OV-halte • (Potentie voor) ontsluiting per fiets (mogelijkheden vrijliggend fietspad, afstand tot kern Winterswijk, verkeersveiligheid fietsers)	• Effect verkeersbewegingen op omgeving: belasting geluid, trilling, fijnstof, • Effect verkeersbewegingen op omgeving: verkeersveiligheid (conflicten met kwetsbare verkeersdeelnemers)	• Herinrichting of vernieuwing belangrijkste ontsluitingsweg • Routering vrachtverkeer aanpassen
Ecologie en natuur	• Aanwezigheid bijzondere soorten flora & fauna • Ligging ten opzichte van N2000, GNN, GO	• Effect bedrijventerrein (geluid, trilling, licht, verkeer, verharding) op biodiversiteit omgeving	• Natuurcompensatie elders in Winterswijk
Klimaat, water, bodem, milieu	• Bodemtype (vereist dit extra waterbergingsmaatregelen? Hoe verhoudt bodemtype tot milieucategorieën (4.2)?) • Archeologische waarden • Bestaande kwaliteiten (stilte, donkerte, waterberging, etc.)	• Effect verharding op waterhuishouding omgeving • Stikstofdepositie a.g.v. bouw & exploitatie • Eventueel effect op oppervlaktewater	• Extra waterretentie-maatregelen • Natuurcompensatie elders in Winterswijk
Energie	• Netcapaciteit invoeding & afname • Afstand tot onderstation of kabel met voldoende capaciteit	• Effecten toevoegen geschat vermogen X in elektriciteitsnet op (on)mogelijkheden omgeving	• Extra investeringen in onderstations • Rekening houden met lokale energieopslag
Cultuurhistorie en landschap	• Ensembles, cultuurhistorische waardevolle objecten, verdwenen landschapselementen, landgoed, elementen nationaal landschap etc.	• Effect op nationaal landschap • Effecten op omliggende arrangementen • Effecten op landschappelijke panorama's	• Bedrijventerrein landschappelijk inpassen • Beperkingen in bouwhoogte op (delen van) het bedrijventerrein
Economie	• Verkaveling, omgevingsbeperkingen	• Effect van de verkaveling en omgevingsbeperkingen in termen van kosten voor bouw & bedrijfsvoering bedrijven • Effect aanleg bedrijventerrein op andere van belang zijnde economische functies: landbouw (afname areaal); recreatie en toerisme (verblijfsfuncties (geluid/trilling/licht/veilige bereikbaarheid); routes (veiligheid, kwaliteit routes)).	• Aanpassen routering richting bedrijventerrein of aanpassen toeristische (fiets)routes • Financiële compensatie andere bedrijven (recreatie, toerisme, agrariër)
Leefomgeving	• Afstand tot dichtstbijzijnde woning • Aantal woningen binnen X km afstand	• Effect aanleg en gebruik bedrijventerrein op leefkwaliteit woningen (trilling, geluid, licht) • Aantal woningen dat geen stille zijde overhoudt.	• Toepassen overlastbeperkende maatregelen, zoals hoge eisen stellen aan bouw, verlichting met zo min mogelijk uitstraling, etc
Grondzaken	• Huidige functie(s) locatie (bestemmingsplan) • Eigendomsverhoudingen (aantal eigenaren, wonen/landbouw/natuur/e.d.) • Verwachte bijzondere kosten voor ontwikkeling op deze plek, b.v. voor waterberging, bouwrijp maken, onderzoek e.d. • In overeenkomsten vastgelegde eisen en beperkingen (erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen)		• Extra waterretentie-maatregelen op het terrein mogelijk maken • Bruto-nettoverhouding daarop aanpassen

E. Afweging op basis van nader onderzoek

De informatie in de locatiepaspoorten bestaat uit feitelijke informatie over ieder gebied. Wat zijn de kenmerken en welke effecten kan een bedrijventerrein hebben voor de plek? Om tot een locatiekeuze te komen, zal een afweging van deze informatie moeten worden gemaakt.

Het projectteam van de gemeente benut daarom de locatiepaspoorten per gebied om een advies te formuleren richting het college over de uiteindelijke locatiekeuze.

Op basis van dit advies maakt het college de uiteindelijke keuze voor een locatie.

Rol- en taakverdeling
De locatiepaspoorten per gebied worden opgesteld door Bureau BUITEN, mede op basis van de input van andere/bestaande onderzoeken, input van het projectteam en input van de ambtelijk specialisten.

Tussenproduct: Ambtelijk advies
De kenmerken, effecten en mogelijke maatregelen per gebied uit de locatiepaspoorten worden ambtelijk tegen elkaar afgewogen, waaruit een advies aan het college komt over de locatiekeuze. Dit advies wordt in de vorm van een B&W nota ter beschikking gesteld aan het college.