Datum nota : 4 oktober 2024
Zaaknummer : 2311297
Blad : 1/18

gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein
advies	:	1. De locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. 2. Te starten met de gebiedsvisie voor deze locatie. 3. De raad voor te stellen een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten van het ontwikkelen van het bedrijventerrein gedurende de volgende ontwikkelingsfase, tot aan het moment van vaststellen van het omgevingsplan. 4. De raad voor te stellen een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.
besluit	:	- zie pagina 3

behandeld door: L.Wielink **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** B. Roeterdink, G. Overkamp, V. Jakobs, S. Simmelink, J. van Dijk, A. Poelmans, B. Bentsink, A. Klein Nibbelink, P. van der Sterren, J. de Wals, L. Willemsen, M. van Mierlo, J. Roelofsen **van team:** Omgeving, Vastgoed, OPR, Communicatie **teammanager:** F. Landman **manager:** C. Elferink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting X Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: de in de toekomst te openen grondexploitatie voor het bedrijventerrein. ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X 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:** X 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. DEF Locatiepaspoorten locatiekeuze bedrijventerrein Winterswijk
2. Overzicht aanpassingen en aanvullingen op locatiepaspoorten en onderzoeksrapporten
3. Onderzoek naar erfgoed- en landschapswaarden: rapport Onderzoeksbureau RAAP
4. Bijlage bij Onderzoek naar erfgoed- en landschapswaarden: rapport Onderzoeksbureau RAAP
5. Onderzoek Stikstofdepositie Antea Group
6. Flora en fauna onderzoek: rapport ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Staring Advies
7. Waterbergingsonderzoek: rapport StadLandWater Management en Advies
8. Waterbergingsonderzoek: Addendum rapport StadLandWater Management en Advies
9. Verkeersonderzoek: rapport Sweco Adviesbureau
10. Verkeersonderzoek: rapport aanvullende runs Sweco Adviesbureau
11. Toelichting kostprijs juli 2024
12. Addendum RAAP-rapport 7000
13. Participatie – en communicatiemomenten tot aan collegebesluit locatiekeuze
14. Aandachtspunten en advies - locatiepaspoorten provincie Gelderland
15. Reactie gemeente Winterswijk op brief aandachtspunten provincie Gelderland
16. Brief Waterschap Rijn en IJssel bedrijventerrein
17. Reactie gemeente Winterswijk op brief Waterschap Rijn en IJssel bedrijventerrein
18. Geanonimiseerde reacties en beantwoording locatiepaspoorten en rapporten
19. Raadsvoorstel
20. Conceptraadsbesluit
21. Voorbereidingskrediet ontwikkeling bedrijventerrein locatie Arrisveld
22. Concept persbericht

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Collegebesluit locatiekeuze en raadsvoorstel voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein

behandeld door: L. Wielink

datum besluit door college B&W: 15 oktober 2024

besluit:

1. De locatie Arrisveld aangewezen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein.
2. Starten met de gebiedsvisie voor deze locatie.
3. De raad voorgesteld een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten van het ontwikkelen van het bedrijventerrein gedurende de volgende ontwikkelingsfase, tot aan het moment van vaststellen van het omgevingsplan.
4. De raad voorgesteld een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Winterswijk heeft een veelzijdige economie, historisch gegroeid vanuit een combinatie van lokaal ondernemerschap, geografische ligging en het prachtige landschap. De diversiteit in bedrijvigheid is een belangrijke economische kracht van Winterswijk. Het maakt de economie minder kwetsbaar, de arbeidsmarkt is erbij gebaat en verschillende sectoren versterken elkaar. De industrie is hierbinnen een belangrijke stuwende sector. Het biedt veel directe werkgelegenheid en draagt indirect bij aan werkgelegenheid in de andere sectoren. Bedrijvigheid draagt bij aan de leefbaarheid van Winterswijk, met haar uitgebreide voorzieningen, cultuur, sport en rijke verenigingsleven. Voor behoud van het succes van ons bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl de hoeveelheid beschikbaar bedrijventerrein schaars is.

Daarom heeft de gemeenteraad op 25 oktober 2018 de motie ‘realisatie nieuw bedrijventerrein’ aangenomen. In deze motie wordt het college onder andere verzocht te onderzoeken waar in Winterswijk extra hectares bedrijventerrein kan worden gerealiseerd.

Op donderdag 23 maart 2023 heeft de gemeenteraad het raadbesluit van 23 september 2021 – om de Misterweg aan te wijzen als locatie bedrijventerrein- ingetrokken en kennisgenomen van het plan van aanpak om tot een zorgvuldige keuze van een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein te komen.

Volgens het vastgestelde plan van aanpak maken we in vier stappen een nieuwe afweging, namelijk:
1. Het vaststellen van de onderzoeksmethodiek, de randvoorwaarden en de behoeftenotitie door de gemeenteraad;
2. Het vaststellen van de locaties door de gemeenteraad voor verdiepend onderzoek;
3. Het verdiepend onderzoek;
4. Collegebesluit locatie nieuw bedrijventerrein.

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad de eerste stap gezet door een set randvoorwaarden vast te stellen waar de toekomstige locatie tenminste aan moet voldoen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in dezelfde vergadering de behoeftenotitie, de onderzoeksmethodiek en het participatieplan vastgesteld. Daarmee geeft de raad de opdracht aan het college voor de locatiekeuze van een nieuw bedrijventerrein,16 hectare netto en 22,8 hectare bruto.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 29 februari 2024, volgens stap 2 van het plan van aanpak, acht locaties geselecteerd voor het verdiepend onderzoek. Deze acht locaties vallen allemaal binnen de gestelde randvoorwaarden.

Tussen maart en september 2024 heeft het verdiepend onderzoek (stap 3) plaatsgevonden. Externe bureaus hebben de opdracht gekregen om de locaties te onderzoeken op bijvoorbeeld het gebied van ecologie & natuur, cultuurhistorie, water & riolering, stikstofdepositie en verkeer. Deze onderzoeksrapporten zijn samengevat in conceptlocatiepaspoorten door Bureau Buiten. De conceptlocatiepaspoorten en de onderzoeksrapporten hebben tussen 21 juni en 10 september 2024 ter inzage gelegen om op deze manier belanghebbenden de gelegenheid te geven hierop te reageren (zie betrokkenenparagraaf).

De locatiepaspoorten, de onderzoeksrapporten en de reacties van belanghebbenden vormen de basis voor het advies over de locatiekeuze (stap 4) dat nu voor u ligt.

advies:
1. De locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein.
2. Te starten met de gebiedsvisie voor deze locatie.

3. De raad voor te stellen een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten van het ontwikkelen van het bedrijventerrein gedurende de volgende ontwikkelingsfase, tot aan het moment van vaststellen van het omgevingsplan.
4. De raad voor te stellen een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. De locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein
Algemeen
De ontwikkeling van een bedrijventerrein heeft grote impact op de directe omgeving en Winterswijk als geheel. Dat geldt in algemene zin voor ieder van de onderzochte locaties. Het tast de bestaande waarden aan. Het gebied transformeert naar bedrijventerrein en krijgt daarmee een andere, nieuwe waarde voor Winterswijk.

De locatiepaspoorten, onderliggende onderzoeken en reacties van belanghebbenden geven inzicht in welke waarden worden aangetast, welke effecten het geeft en welke compenserende maatregelen er mogelijk zijn. Dit bepaalt de mate waarin ontwikkeling tot bedrijventerrein praktisch haalbaar is en welke consequenties dat met zich meebrengt. Deze locatiepaspoorten geven geen eindoordeel. Het biedt een kwalitatieve vergelijking en brengt mogelijke dilemma's in beeld, als bouwstenen voor de uiteindelijke integrale bestuurlijke besluitvorming.
In dit collegevoorstel ligt de focus op de locatiekenmerken die doorslaggevend zijn in het keuzeproces.
Dit collegevoorstel is niet bedoeld als volledige samenvatting van het gehele onderzoek. Voor alle details en nuances van het gehele onderzoek wordt verwezen naar de locatiepaspoorten, onderzoeken en de reacties daarop, die als bijlagen zijn opgenomen.

Amendement woningbouwlocaties
Tijdens de raadsvergadering van 30 november 2023 heeft de raad een amendement aangenomen voor het toevoegen van beoordelingscriteria voor geschikte woningbouwlocaties aan de onderzoeksmethodiek. Aanleiding hiervoor is de overweging dat toekomstige nieuwe (grote) woningbouwlocaties vooral aan de randen van de bestaande kern gezocht zullen moeten worden.

Het voorstel voor deze beoordelingscriteria is besproken in het politiek forum van 18 januari 2024 en vervolgens vastgelegd. De beoordeling van locaties op mate van geschiktheid als woningbouwlocatie is opgenomen in de locatiepaspoorten.

Motie 'Een nieuwe weg inslaan'
Op 25 april 2024 heeft de gemeenteraad de motie 'Een nieuwe weg inslaan' aangenomen. Deze motie verzoekt het college om een vooruitstrevende toekomstvisie op de Winterswijkse rondwegen mee te nemen in de nieuwe omgevingsvisie en onderzoek te doen naar koppelkansen bij toekomstige plannen op het gebied van bedrijvigheid, woningbouw en toerisme, ten behoeve van verbetering van het rondwegennet.

Het verkeerskundige onderzoek ten behoeve van de locatiekeuze bedrijventerrein laat zien dat de autonome verkeersontwikkeling tot diverse knelpunten op het rondwegennet leidt. Het onderzoek en de locatiepaspoorten maken daarbij de aanvullende verkeerskundige effecten per locatie inzichtelijk en welke maatregelen daarbij nodig zijn.

In de uitwerking van de omgevingsvisie is het belangrijk om zowel naar de autonome ontwikkeling als naar het effect van deze locatiekeuze te kijken en te bekijken op welke wijze de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein kan bijdragen aan een algehele betere verkeersafwikkeling.

Reacties op locatiepaspoorten en onderliggende onderzoeken
Vele belanghebbenden hebben kennisgenomen van de locatiepaspoorten en onderliggende onderzoeken en hebben de gemeente voorzien van hun reactie daarop. Al deze reacties zijn verwerkt en zijn onderdeel van het adviesproces. Op enkele punten heeft dit geleid tot aanpassingen van de locatiepaspoorten. Alle reacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn als geanonimiseerde bijlage opgenomen bij de dit collegevoorstel. Zie bijlage 18.

Reactie van provincie Gelderland
Ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet als ruimtelijke ontwikkeling passen binnen het provinciale beleid en de omgevingsverordening Gelderland. Deze regels gaan over natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water, cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

Provincie Gelderland heeft kennisgenomen van de locatiepaspoorten en onderliggende onderzoeken en heeft de gemeente voorzien van aandachtspunten en advies. Zie bijlage 14. De gemeente heeft per brief gereageerd op de aandachtspunten en het advies van de provincie. Zie bijlage 15. In dit proces zijn er een meerdere inhoudelijke afstemmingsmomenten geweest tussen provincie en gemeente. De aandachtpunten en het advies van de provincie zijn waar van toepassing opgenomen in de onderstaande beschouwing van de locaties ten behoeve van het keuzeproces.
Op 14 oktober 2024 is vanuit de provincie ambtelijk en bestuurlijk aangegeven dat de locatie Arrisveld vanuit provinciaal perspectief goed uitlegbaar en voorstelbaar is, mits de gemeente de aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap, -naast het versterken van de kwaliteiten die behouden kunnen blijven- elders in de randzone van Winterswijk structureel compenseert.

Reactie van Waterschap Rijn en IJssel
Het Waterschap is verantwoordelijk voor de weging van waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen (paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De weging van het waterbelang is het overlegproces tussen een initiatiefnemer van een ruimtelijk initiatief en de waterbeheerder, om de waterbelangen in het initiatief goed te borgen. Het Waterschap heeft de gemeente voorzien van advies. Zie bijlage 16. De reactie van de gemeente op de brief van het Waterschap is te vinden in bijlage 17.

In dit advies beoordeelt het Waterschap het voornemen voor een nieuw bedrijventerrein in algemene zin en de zoeklocaties specifiek. Het advies behandelt alle waterbelangen waarvoor het waterschap verantwoordelijkheid draagt, voor zover relevant op deze locaties en in dit stadium. Het advies geeft alleen de aandachtspunten mee die in dit stadium bepalend zijn voor de keuzes van de gemeente. Daarbij hanteert het Waterschap ‘Water en bodem sturend’ als leidend principe. In een later stadium bij het opstellen van een omgevingsplan is een positief advies van het Waterschap noodzakelijk om tot realisatie over te gaan.

Het advies van het Waterschap is opgenomen in de onderstaande beschouwing van de locaties ten behoeve van het keuzeproces.

Beschouwing van de locaties ten behoeve van het keuzeproces
In dit collegevoorstel ligt de focus op de kenmerken die doorslaggevend zijn in het keuzeproces. Voor het uitgebreide inzicht in alle kenmerken van deze locaties verwijzen we naar de locatiepaspoorten, onderliggende onderzoeken en reacties hierop.

De uitgangspunten voor het keuzeproces zijn:
- Alle onderzochte locaties voldoen aan de randvoorwaarden en zijn daarmee in basis ontwikkelbaar tot bedrijventerrein.
- Eén aaneengesloten locatie van 16 hectare netto heeft de voorkeur, vanwege:
  - impact op één leefomgeving (waaronder wonen, natuur en landschap) in plaats van meerdere;
  - infrastructurele maatregelen op één locatie in plaats van meerdere;
  - een betere planexploitatie (financieel, kavelverdeling en -uitgifte).
- Een combinatie van locaties komt alleen in beeld indien:
  - één locatie van 16 hectare niet haalbaar blijkt, of;

- een combinatie van locaties een aanmerkelijk lagere totale impact geeft dan één aaneengesloten locatie. (Impact betreft het integrale effect op de 8 thema's waarop de locaties zijn onderzocht).

Puntsgewijs komen per locatie de belangrijkste aandachtspunten aan de orde en volgt een conclusie:

Morskersdriehuisweg
- Potentieel 16 hectare netto ontwikkelbaar.
- Verkeerskundige ontsluiting is goed realiseerbaar op de bestaande rotonde N319-Beatrixpark.
- Verkeer richting noordwesten wordt afgehandeld via de N319 en geeft geen belasting van de bebouwde kom. Verkeer richting het zuidwesten belast de bebouwde kom over de Groenloseweg, Beatrixpark en Rondweg West.
- De provincie vraagt aandacht voor maatregelen voor de verkeersafwikkeling via de Groenloseweg, via het Beatrixpark, Rondweg West en de rotonde N318-N319.
- Flora en fauna ervaren een negatieve tot grote negatieve impact op locatie, omgeving en ecologische infrastructuur bij ontwikkeling van bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert negatief op deze locatie:
  - De zoeklocatie overlapt deels met het terrein van de natuurlijke nazuivering die het Waterschap hier gaat ontwikkelen.
  - Door het plangebied loopt een oud beekdal van de Boven Slinge. Uit stresstesten blijkt een verhoogd risico op wateroverlast in het gebied zelf en op afwenteling daarvan bij ingrepen in het terrein.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is veel impact te verwachten op bouwkunst, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. Er is redelijke impact te verwachten op aardkundige waarden. De gaafheid van het kampenlandschap en het bouwkunstenensemble van boerenerven is van hoge waarde. Deze samenhang verdwijnt bij ontwikkeling tot bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 130. Kostendekkende exploitatie is mogelijk.
- Matig tot niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is slecht tot niet ontwikkelbaar. Het negatieve advies van het Waterschap is hiervoor een doorslaggevende factor.

Arrisveld
- Potentieel 16 hectare netto ontwikkelbaar.
- Verkeerskundige ontsluiting is goed realiseerbaar op de bestaande rotonde N319-Beatrixpark.
- Verkeer richting noordwesten wordt afgehandeld via de N319 en geeft geen belasting van de bebouwde kom. Verkeer richting het zuidwesten belast de bebouwde kom over de Groenloseweg, Beatrixpark en Rondweg West.
- De provincie vraagt aandacht voor maatregelen voor de verkeersafwikkeling via de Groenloseweg, via het Beatrixpark, Rondweg West en de rotonde N318-N319.
- Flora en fauna ervaren een negatieve tot grote negatieve impact op locatie, omgeving en ecologische infrastructuur bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert positief bij inachtneming van de geldende voorwaarden.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element. Een zonnepark ligt direct in en naast de locatie.
- Bij ontwikkeling is veel impact te verwachten op aardkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. Er is enige tot weinig impact te verwachten op bouwkunst. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.

- De provincie wijst op de zichtbare es in het landschap.
- Indicatieve kostprijs van € 120. Kostendekkende exploitatie is mogelijk.
- Matig tot niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is ontwikkelbaar. Het vraagt om veel aandacht voor natuur en cultuurlandschappelijke waarden. Zie paragraaf ‘Verdieping en eindconclusie’ voor een nadere beschouwing en eindconclusie.

Tuunterveld
- Potentieel 16 hectare netto ontwikkelbaar.
- De verkeerskundige ontsluiting is goed realiseerbaar op de bestaande rotonde Rondweg West-Europalaan.
- Zowel het verkeer richting noordwesten als richting het zuidwesten belast de bebouwde kom over de Rondweg West.
- De provincie vraagt aandacht voor maatregelen voor de verkeersafwikkeling over de Rondweg West, de rotonde N318-N319, de Groenloseweg, en via het Beatrixpark.
- Flora en fauna ervaren een negatieve tot grote negatieve impact op locatie en omgeving en een geringe negatieve impact op de ecologische infrastructuur, bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert positief bij inachtneming van de geldende voorwaarden.
- In de provinciale verordening is een deel van het gebied aangemerkt als intrekgebied. Dit vraagt om zorgvuldigheid.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element. Het onderstation ligt direct naast de locatie.
- Bij ontwikkeling is redelijke impact te verwachten op aardkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. Er is enige tot weinig impact te verwachten op bouwkunst. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 130. Kostendekkende exploitatie is mogelijk.
- Potentieel geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is ontwikkelbaar. Het vraagt om veel aandacht voor verkeer. Zie de paragraaf ‘Verdieping en eindconclusie’ voor de nadere beschouwing en eindconclusie.

Misterweg
- Potentieel 16 hectare netto ontwikkelbaar.
- Voor de verkeerskundige ontsluiting is een nieuwe aansluiting nodig op de provinciale weg N318.
- Het verkeer in noordwestelijke richting belast de bebouwde kom. Het verkeer in zuidwestelijke richting doet dit niet. Deze locatie ligt het meest gunstig voor de verkeerafwikkeling.
- Flora en fauna ervaren een negatieve tot grote negatieve impact op locatie, omgeving en ecologische infrastructuur bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert negatief op deze locatie, omdat:
    - De locatie ligt deels vrij laag en is zeer gevoelig voor wateroverlast.
    - Bouwen op deze locatie ingrijpende aanpassingen vergt aan het bestaande watersysteem.
    - Er is een slechts een beperkt gedeelte onder voorwaarden wel ontwikkelbaar, waarmee 16 hectare aaneengesloten niet haalbaar is.
- In de provinciale verordening is een deel van het gebied aangemerkt als intrekgebied. Dit vraagt om zorgvuldigheid.
- De provincie vraagt aandacht voor het naast gelegen grondwaterbeschermingsgebied, de koude-warmteopslagvrije zone in een deel van het zoekgebied, de beschermingszone natte landnatuur binnen een deel van het zoekgebied en de naastgelegen ecologische verbindingszone.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.

- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is veel impact te verwachten op cultuurlandschappelijke waarden en redelijke impact op bouwkunst. Er is enige tot weinig impact te verwachten op aardkundige en archeologische waarden. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 140. Kostendekkende exploitatie is mogelijk.
- Niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is slecht tot niet ontwikkelbaar. Het negatieve advies van het Waterschap is hiervoor een doorslaggevende factor. Met inachtneming van alle noodzakelijke beperkingen is 16 hectare aaneengesloten niet meer realiseerbaar.

Elinksveld A en B
- Potentieel 16 hectare netto ontwikkelbaar.
- Voor de verkeerskundige ontsluiting is een nieuwe aansluiting nodig op de provinciale weg N319, of een aansluiting op de bestaande aansluiting van de naastgelegen detailhandelslocatie.
- Verkeer richting noordwesten en zuidwesten moet langs de bebouwde kom en bestaand bedrijventerrein. Verkeer richting Duitsland kan direct via de N319 afgewikkeld worden.
- Flora en fauna ervaren een grote negatieve tot zeer grote negatieve impact op locatie, omgeving en ecologische infrastructuur bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- De provincie wijst op het bosje dat onderdeel is van het Gelders Natuur Netwerk en ingesloten in het zoekgebied ligt. De provincie adviseert om deze locatie niet als bedrijventerrein te ontwikkelen, tenzij heel nadrukkelijk iets met de kwaliteit en ecologische verbinding van het bosje wordt gedaan.
- Het Waterschap wijst op het naastgelegen KRW-waterlichaam en natuurwater Boven Slinge. Ontwikkeling lijkt, onder voorwaarden, slechts mogelijk binnen een hoger gelegen deel van het gebied, waarbij rekening moet worden gehouden met ruimtebeslag voor het bestaande watersysteem en voor voldoende waterberging.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is redelijke impact te verwachten op bouwkunst en aardkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 150. Geen kostendekkende exploitatie mogelijk.
- Potentieel geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is slecht tot niet ontwikkelbaar. De beperkingen die provincie en het Waterschap meegeven, maken het niet haalbaar om 16 hectare aaneengesloten bedrijventerrein te realiseren. Daarbij is de indicatieve kostprijs aan de hoge kant en niet kostendekkend.

Eekelerweg
- Potentieel maximaal 4,8 hectare netto ontwikkelbaar.
- Voor de verkeerskundige ontsluiting is een nieuwe aansluiting nodig op de provinciale weg N318. Aandachtspunt is de ventweg die gekruist moet worden. De provincie wijst hier ook op.
- Het verkeer in noordwestelijke richting belast de bebouwde kom. Het verkeer in zuidwestelijke richting doet dit niet.
- De impact op flora en fauna op de locatie is beperkt. Op de omgeving en de ecologische infrastructuur is dit negatief tot zeer negatief. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert positief bij inachtneming van de geldende voorwaarden.
- De provincie vraagt aandacht voor het naast gelegen grondwaterbeschermingsgebied.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie lager dan 3 en/of meer dan 80%

gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is redelijke impact te verwachten op cultuurlandschappelijke waarden, en enige tot weinig impact op aardkundige en archeologische waarden. Er is geen impact op bouwkunst. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 150. Geen kostendekkende exploitatie mogelijk.
- Niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is slecht tot niet ontwikkelbaar. In omvang alleen als combinatielocatie inzetbaar, maar met een relatief hoge kostprijs. Praktisch alleen zinvol in combinatie met ontwikkeling van de Misterweg. De locatie Misterweg stuit echter op zwaarwegende bezwaren.

Molenveld
- Potentieel maximaal 9,3 hectare netto ontwikkelbaar.
- Deze locatie kan gebruik maken van de bestaande aansluiting van Veeneslat op de Rondweg Zuid/N319. De Driemarkweg, Vreehorstweg en Eekelerweg zijn niet geschikt als ontsluiting voor bedrijventerrein.
- Het verkeer in noordwestelijke richting belast de bebouwde kom, over de Rondweg West. Het verkeer in zuidwestelijke richting doet dit in beperkte mate, over de Rondweg Zuid.
- Flora en fauna ervaren een negatieve tot grote negatieve impact op locatie, omgeving en ecologische infrastructuur bij ontwikkeling van bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Het Waterschap adviseert positief bij inachtneming van de geldende voorwaarden.
- De provincie vraagt aandacht voor de beperkingen die de molenbiotoop van de Venemansmolen geeft.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is redelijke impact te verwachten op cultuurlandschappelijke waarden en bouwkunst, en enige tot weinig impact op aardkundige en archeologische waarden. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 260. Geen kostendekkende exploitatie mogelijk.
- Matig tot niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is slecht tot niet ontwikkelbaar. Financieel onhaalbaar en in omvang alleen als combinatielocatie inzetbaar.

Ten Houtenlaan
- Potentieel maximaal 3,3 hectare netto ontwikkelbaar.
- De verkeerskundige ontsluiting is goed realiseerbaar op de bestaande rotonde Rondweg Zuid/N319 of via de Wooldseweg.
- Het verkeer in noordwestelijke en zuidwestelijke richting belast de bebouwde kom, over de Rondweg Zuid en West. Het verkeer richting Duitsland kan direct via de N319 afgewikkeld worden.
- Flora en fauna ervaren een negatieve impact op locatie en omgeving en een geringe negatieve impact op de ecologische infrastructuur, bij ontwikkeling van bedrijventerrein. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor flora en fauna te beperken.
- Stikstofdepositie: ontwikkelbaar bij een gemiddelde milieucategorie 3 en 80% gasloos.
- Energievoorziening is geen onderscheidend element.
- Bij ontwikkeling is redelijke impact te verwachten op bouwkunst en cultuurlandschappelijke en aardkundige waarden, en enige tot weinig impact op archeologische waarden. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden te beperken.
- Indicatieve kostprijs van € 140. Kostendekkende exploitatie is mogelijk.
- Niet geschikt als woningbouwlocatie.

Conclusie:
Deze locatie is in omvang alleen als combinatielocatie inzetbaar. Praktisch veel beperkingen in effectieve kavelindeling, afstand tot spoorlijn en behoud van landschappelijke kwaliteiten.

Verdieping en eindconclusie
Vanuit bovenstaande beschouwing en conclusies komen Arrisveld en Tuunterveld naar voren als de twee best ontwikkelbare locaties waarbij 16 hectare aaneengesloten bedrijventerrein mogelijk is. We zien geen kansrijke combinatie van kleinere locaties die leidt tot een aanmerkelijk lagere totale impact.

Hieronder volgt een nadere beschouwing van Arrisveld en Tuunterveld op de onderzochte thema's:

Verkeer en bereikbaarheid
Zowel Arrisveld als Tuunterveld zijn goed aansluitbaar op de bestaande infrastructuur. Realisatie van bedrijventerrein op Arrisveld is verkeerskundig mogelijk met beperkte toenames van verkeer, vertraging en wachtrijen. Verkeer kan goed worden afgewerkt over de N319, richting N18. Dit geeft minder verkeer langs de bebouwde kom en minder sluipverkeer via de Corleseweg.
De nieuwe verkeersstromen als gevolg van de realisatie van een bedrijventerrein op Tuunterveld hinderen de afwikkeling van verkeer vanaf de Europalaan waardoor hier lange wachtrijen ontstaan. Aanvullende maatregelen zijn hiervoor nodig. Aandachtspunt is dat ook bij de autonome verkeersontwikkeling (zonder de realisatie van een nieuw bedrijventerrein) aanvullende maatregelen op termijn noodzakelijk zijn.

Ecologie en natuur
Uit het Staring Advies onderzoek (bijlage 6) blijkt dat impact op locatie en omgeving op een vergelijkbaar niveau ligt. De impact op ecologische infrastructuur is bij Arrisveld wel aanmerkelijk groter dan bij Tuunterveld.

Klimaat, water, bodem & milieu
Het Waterschap Rijn en IJssel adviseert positief op zowel Arrisveld als Tuunterveld. Een deel van Tuunterveld is aangemerkt als intrekgebied voor drinkwaterwinning. Water dat hier in de grond infiltreert kan binnen een termijn van 25-1000 jaar de pompput voor de openbare drinkwatervoorziening bereiken. Dit is geen belemmering voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein maar vraagt conform de provinciale omgevingsverordening wel om zorgvuldigheid. De benodigde mate van zorgvuldigheid is vanuit gemeentelijke beleid ook van toepassing op andere locaties en is vanuit dat oogpunt niet onderscheidend. Echter het risico bij een calamiteit is bij het Tuunterveld wel groter dan bij Arrisveld, vanwege de verbinding met de drinkwatervoorziening.

De stikstofbelasting bij ontwikkeling van Arrisveld ligt hoger dan bij ontwikkeling van Tuunterveld. Met interne saldering en de juiste maatregelen ligt de netto hoogste bijdrage bij beide locaties op 0 mol N/ha/j. Beide locaties zijn ontwikkelbaar.

Energie
Dit aspect is niet onderscheidend. Tuunterveld ligt iets dichter bij het onderstation. Bij Arrisveld ligt een bestaand zonnepark dat op langere termijn mogelijk kan bijdragen aan de energievoorziening.

Cultuurhistorie en landschap
Bij ontwikkeling op Arrisveld is veel impact te verwachten op aardkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden. Van alle onderzochte gebieden heeft Arrisveld de hoogste archeologische waarden wat samen met de cultuurlandschappelijke waarden (met name de aanwezige es) zorgt voor een hoge cultuurhistorische waardering.
Eventueel aanwezige archeologische resten worden bij voorkeur "in situ" (op de plek zelf) bewaard. Bij archeologie bestaat ook de mogelijkheid resten "ex situ" (door opgraving) te bewaren. Daarmee blijven de archeologische resten bewaard. De ontwikkeling van een bedrijventerrein heeft dus wel impact op aanwezige archeologische waarden, maar hier kan zorgvuldig mee worden omgegaan door middel van archeologisch onderzoek.
Op Tuunterveld zijn ook aardkundige, archeologische en cultuurlandschappelijke waarden aanwezig, maar in mindere mate dan bij Arrisveld.

Economie en grondzaken
Beide locaties zijn kostendekkende te realiseren met enige financiële marge. De indicatieve kostprijs voor ontwikkeling van Arrisveld bedraagt € 120 en Tuunterveld bedraagt € 130.
De grondexploitatieberekeningen houden rekening met de realisatie van de aansluiting op bestaande infrastructuur maar voorzien niet in extra verkeerskundige maatregelen die binnen het wegennet nodig zijn voor een betere verkeersafwikkeling. Dit zijn in basis maatregelen die ook bij de autonome verkeersontwikkeling nodig zijn. Echter bij ontwikkeling van het Tuunterveld is deze noodzaak hoger.

Wonen en leefomgeving
Naar aanleiding van het in de raad aangenomen amendement zijn alle locaties beoordeeld op de mate van geschiktheid als toekomstige woningbouwlocatie. Mocht deze woningbouwopgave zich in de toekomst voordoen, dan is Tuunterveld in potentie wel geschikt als woningbouwlocatie en Arrisveld in de basis niet.

Bij ontwikkeling van Tuunterveld liggen er aanmerkelijk meer woningen in de directe invloedsfeer van het bedrijventerrein dan bij ontwikkeling van Arrisveld.

Eindconclusie
Alles overwegende is het ambtelijke advies om Arrisveld aan te wijzen voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Sleutelargumenten hierin zijn:
- Verkeerskundig is dit het beste inpasbaar. De impact op de bebouwde kom is lager dan bij ontwikkeling van Tuunterveld, met name op de Rondweg West en Europalaan.
- Er liggen minder woningen binnen de directe invloedsfeer.
- Arrisveld is niet tot matig geschikt voor een eventuele toekomstige woningbouwopgave. Tuunterveld is dit potentieel wel.
- Voor iedere locatie geldt het zorgvuldigheidsprincipe voor grond- en oppervlaktewater. Echter bij het Tuunterveld is het risico bij een calamiteit groter, vanwege het intrekgebied.

Belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van Arrisveld zijn:
- Aandacht voor het functioneren van de ecologische infrastructuur en bestaande ecologische waarden (zoals landschapsstructuren, poelen);
- Aandacht voor inpassing en/of compensatie van de aanwezige landschapskwaliteiten.

De nadere uitwerking van bovenstaande punten komt aan de orde bij het uitwerken van de gebiedsvisie, met directe betrokkenheid van de provincie. Een indicatieve eerste denkrichting hiervoor:
- Inrichting van twee karakteristieke deelgebieden, met onderscheidende beeldkwaliteit en de es als herkenbare eenheid met een nieuwe invulling;
- Groene kamerstructuur langs de noordrand van de es;
- Es als bolling in het landschap behouden, steilranden behouden en waar mogelijk weer herstellen;
- Ontwikkeling op de es onderscheidend ten opzichte van de noordzijde (groene kamers);
- Behoud van de bestaande landschapsstructuren en versterken waar nodig;
- Open ruimtes in de groene kamerstructuur benutten voor invulling bedrijfslocaties, clustering van bedrijven per kamer.
- Aandacht voor recreatieve verbindingen.

Ad 2. Te starten met de gebiedsvisie voor deze locatie
Na vaststelling van de locatiekeuze start het proces voor het uitwerken van de gebiedsvisie voor deze locatie. Dit start met het zoeken van contact met alle belanghebbenden die een actieve of passieve rol willen spelen bij het opstellen van de gebiedsvisie. Denk hierbij aan grondeigenaren, bewoners in en rondom het plangebied, ondernemers en instanties zoals de provincie, waterschap en natuurbeherende organisaties.

Kaderstellende rol van de raad
In de startfase van het gebiedsvisieproces wordt de raad betrokken bij het vaststellen van de ontwikkelkaders voor de gebiedsvisie.

Onderwerpen gebiedsvisie
De onderwerpen worden als onderdeel van het gebiedsvisieproces bepaald. Een indicatieve eerste denkrichting hiervoor:
a. het bepalen van de locatiecontour, gebiedsinrichting en stedenbouwkundig ontwerp;
b. verwerving van benodigde gronden;
c. vestigingseisen, o.a. in type bedrijven, milieucategorieën en beeldkwaliteit;
d. compenserende maatregelen voor omwonenden, natuur en landschap;
e. landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
f. fasering en ontwikkelstrategie.

Ad a.
Dit betreft de inrichting van het gebied in verkaveling, infrastructuur, groen en waterberging. We zoeken hierbij een optimale inpassing van 16 hectare netto, in efficiënt grondgebruik en goede landschappelijke inpassing.

Ad b.
Na vaststelling van de locatiekeuze gaan we in gesprek met grondeigenaren en kijken we of we in goed overleg tot passende oplossingen kunnen komen, met onder meer aandacht voor alternatieve locaties voor het huidige agrarische grondgebruik. Alleen wanneer verwerving in goede onderling afstemming niet tot resultaat leidt, komt het instrument van onteigening in beeld.

Ad c.
Uit de informatiebijeenkomsten en reacties blijkt een vrees voor de beeldkwaliteit en overlast die bedrijven zullen geven. Hierbij wordt verwezen naar de bestaande bedrijventerreinen. Dit geeft risico op een ongenuanceerd beeld.

De huidige bedrijventerreinen zijn niet verloederd en liggen er redelijk tot goed bij. De leegstand is zeer laag. Er zijn wel enkele knelpunten die de beeldkwaliteit aantasten, zoals:
- Het hoge uitgifte- en bebouwingspercentage. Hierdoor is er nauwelijks ruimte voor groen en water.
- De inrichting van de openbare ruimte met brede wegen, die gebruikt mogen worden voor het parkeren van voertuigen. Dit leidt tot een rommelig straatbeeld, hinder van geparkeerde voertuigen, laden en lossen op straat en onveilige verkeerssituaties.

Bij het vaststellen van de locatiekeuze sluiten we aan de voorkant geen type bedrijven uit. Wel streven we naar een schoon, groen en duurzaam bedrijventerrein, waarbij we kunnen leren van knelpunten op de bestaande bedrijventerreinen. Dit moet zich bij het opstellen van de gebiedsvisie vertalen naar kaders waarin onder meer de beeldkwaliteit, landschappelijke inrichting, gebruik van de buitenruimte en toegestane milieucategorieën worden vastgelegd. Daarnaast gelden er ook wettelijke richtlijnen voor milieuaspecten als geluid- en geurhinder.

Participanten in de gebiedsvisie hebben invloed op deze kaders evenals de raad die de gebiedsvisie en later het omgevingsplan vaststelt. Voor ieder nieuw te vestigen bedrijf wordt er getoetst op toelaatbaarheid en kwaliteit, binnen de kaders van de gebiedsvisie en omgevingsplan.

Ad d.
De locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein is een ingrijpende keuze met veel impact op omwonenden, natuur en landschap. Doel is om de negatieve effecten van deze keuze zo goed mogelijk te compenseren.

Wij kunnen niet vooraf voor individuele omwonenden bepalen wat gewenste oplossingen zijn. De aankoop van woningen binnen het plangebied zien we in ieder geval als één van de mogelijkheden. Bij de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met deze mogelijkheid. Het proces van gebiedsvisie, omgevingsplan en ontwikkeling biedt voldoende tijd om dit zorgvuldig te doen.

Ad e.
De N319, Groenloseweg is een belangrijk entree voor Winterswijk. Het landelijk gebied loopt hier over in de eerste vormen van verstedelijking. Bij het opstellen van de gebiedsvisie is veel aandacht nodig om hier een goede overgang en landschappelijk inpassing te realiseren.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet passen binnen het duurzaamheidsbeleid van gemeente Winterswijk. Hierbij bewaken we de balans met de toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen. Dit is in het belang van zowel de gemeente als het collectief van de daar gevestigde bedrijven. Bij het Regionaal Programma Werklocaties hebben de Achterhoekse gemeenten uitvoeringsafspraken gemaakt met de provincie, onder andere over het thema duurzaamheid.

Ad f.
De nieuwe bedrijventerreinlocatie is bedoeld voor de lange termijn groei van het Winterswijkse bedrijfsleven. We willen hierin zoveel mogelijk vraag-gestuurd bestemmen in aansluiting op concrete vraag vanuit het bedrijfsleven. De locatiekeuze reserveert hiervoor de ontwikkelruimte. De gebiedsvisie geeft hiervoor het ontwikkelkader.

Na de locatiekeuze start de gebiedsvisie waarin we met belanghebbende partijen verkennen wie welke rol wil spelen in de ontwikkeling.

Bij het bepalen van de ontwikkeling spelen in ieder geval de volgende aandachtspunten:
- Het verkrijgen van zekerheid voor de ontwikkelaar over de verwerving van de gronden;
- De wensen van de huidige eigenaren;
- Cultuurlandschappelijke, archeologische en aardkundige waarden dienen als leidraad voor het stedenbouwkundige ontwerp en de landschappelijke;
- De aanleg van de infrastructuur;
- In het geval van volledige aankoop, kunnen gronden die nog niet ontwikkeld worden tot die tijd worden verpacht.

<u>Procesbewaking</u>
Bij ieder ontwikkelstap richting omgevingsplan is er bestuurlijke besluitvorming, met de daarbij behorende inspraakmomenten. Op deze wijze houden raad en omgeving hun inbreng op de toekomstige ontwikkeling. Hiermee waken we ook voor de balans tussen ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein en de toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen.

Ad 3. Krediet volgende fase ontwikkeling
Voorgesteld wordt een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten die we moeten maken voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld tot het moment waarop het omgevingsplan kan worden vastgesteld. Gedurende deze periode moet veel werk worden verzet. De omgevingsvisie voor het nieuwe bedrijventerrein wordt opgesteld met inbegrip van het hierbij te doorlopen participatietraject. De omgevingsvisie wordt door de raad vastgesteld. Alle voor het omgevingsplan noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het omgevingsplan wordt samengesteld en de procedure tot vaststelling wordt doorlopen. De gemeente gaat in gesprek met bewoners en grondeigenaren in het gebied. Ook worden in deze fase de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van de infrastructuur in het gebied met inbegrip van water en groen al uitgevoerd.

Ad 4. Krediet verwerven gronden en opstallen
Voorgesteld wordt een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld. Het betreft uitgaven voor:
- kosten verbonden aan het vestigen van het voorkeursrecht;
- taxaties;

- inschakelen externe ondersteuning verwerving (rentmeester);
- inschakelen onafhankelijke deskundige ondersteuning voor wederpartijen (grondeigenaren in het gebied) die met de gemeente in gesprek gaan over het eventueel verkopen van onroerend goed
- aankopen onroerend goed.

In beginsel hoeft de gemeente pas over de gronden in het gebied voor het bedrijventerrein te beschikken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden en het bedrijventerrein wordt aangelegd. Er kunnen goede redenen zijn om in voorkomende gevallen in een eerder stadium over te gaan tot het aankopen van grond:

- Eigenaren die niet langdurig in onzekerheid willen verkeren kunnen aangeven in gesprek te willen met de gemeente over de verkoop van hun onroerend goed. Indien dat leidt tot overeenstemming is het goed wanneer de transactie op korte termijn kan volgen. De verkopende partij heeft zekerheid en kan zich richten op de toekomst. De gemeente beschikt vroegtijdig over het onroerend goed en hoeft de betreffende grondpositie niet meer te verwerven na het voltooien van de planprocedure.
- In een separaat voorstel wordt uw college voorgesteld voorkeursrecht te vestigen op het gebied waar het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het valt te verwachten dat het vestigen van het voorkeursrecht zal leiden tot een aantal aankopen in het gebied.
- Indien zich een gelegenheid voordoet om elders onroerend goed te verwerven dat kan dienen als ruilobject voor gronden die de gemeente voor het bedrijventerrein nodig heeft. Bijvoorbeeld als het gaat om grond voor agrarische bedrijvigheid ligt het voor de hand dat een eigenaar meer belang heeft bij vervangende grond dan bij geld.

Het bedrag is gebaseerd op inschattingen. Mocht het ontoereikend zijn, dan besluit de raad vanuit haar budgetrecht over verhoging ervan.

Het is van belang dat uw college snel en slagvaardig kan handelen als een kans op een (strategische) aankoop zich voordoet. Volgens de financiële verordening moet het college de raad consulteren bij een niet-begrote uitgave boven € 100.000,- voordat de verplichting mag worden aangegaan. Nadat het college heeft ingestemd met een aankoop kan de extra tijd die nodig is voor een raadsbesluit voor problemen zorgen. In de zomerperiode kan het tot vier maanden duren voordat de raad een besluit kan nemen over een voorstel van het college. Verkopende partijen zijn niet altijd bereid zolang te wachten totdat ze zekerheid hebben over het doorgaan van de verkoop. Ze kunnen ervoor kiezen het onroerend goed aan een andere partij te verkopen die sneller zekerheid kan bieden over het doorgaan van de transactie, ook als men daarvoor genoegen moet nemen met een lagere prijs. De discussie die in een raadsvergadering in de openbaarheid mogelijk is, kan verkopende partijen ook afschrikken waardoor sommigen liever aan een andere partij dan aan de gemeente verkopen.
In samenhang met het voorkeursrecht is het ook in het belang van potentieel verkopende partijen als het college de ruimte heeft snel en slagvaardig te handelen.

---

betrokkenenparagraaf:
Door de gemeenteraad is op 30 november 2023 een participatieplan vastgesteld.
Bijlage 13 geeft een volledig overzicht van alle participatie –en communicatiemomenten vanaf de heroverweging tot aan het collegebesluit. Zo zijn er bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten voor betrokkenen georganiseerd, doorlopende nieuwsbrieven verstuurd en gesprekken gevoerd met belangenorganisaties zoals de gebiedspartijen van Vitaal Platteland en OWIN.

Wij hebben belanghebbenden aan het begin van het verdiepend onderzoek in april 2024 de gelegenheid gegeven om te reageren op de thema's die we onderzoeken (via een digitale kaart en inloopmomenten). Deze inbreng is waardevol omdat we daarmee een zo volledig mogelijk beeld krijgen van alle potentiële locaties en de omgeving.

Het resultaat van het verdiepend onderzoek zijn de conceptlocatiepaspoorten en de onderzoeksrapporten. Deze zijn van 21 juni tot 10 september 2024 op de gemeentelijke website gepubliceerd. Belanghebbenden

konden reageren op onjuistheden en wat zij de gemeente wilden meegeven. Hier zijn veel reacties op binnengekomen. Het overzicht met alle ingekomen reacties en daarbij de beantwoording is te vinden in bijlage 18. De definitieve locatiepaspoorten en onderzoeksrapporten zijn te vinden in de bijlages 1 en 3 t/m 12. Bijlage 2 geeft een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de binnengekomen reacties zijn doorgevoerd.

Zodra dit collegebesluit openbaar is publiceren wij de definitieve locatiepaspoorten, de onderzoeksrapporten en de ingekomen reacties met beantwoording anoniem op onze website. Daardoor krijgen belanghebbenden inzicht in wat er met de reacties is gedaan. We informeren belanghebbenden zodra het gepubliceerd is.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
In het gehele proces zijn doorlopend gesprekken gevoerd met externe partijen zoals Provincie Gelderland, Vitens, Waterschap Rijn en IJssel en de Commissie Omgevingskwaliteit.

De provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel hebben een brief gestuurd met daarin aandachtspunten en adviezen. Deze brieven en de reactie daarop is te vinden in de bijlages 14,15,16 en 17.

De commissie Omgevingskwaliteit is twee keer bijgepraat. Eenmaal over het proces en eenmaal over de locatiepaspoorten. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft nog geen adviserende rol ten aanzien van de locatiekeuze. In de fase van de gebiedsvisie worden zij opnieuw betrokken en krijgen zij een adviserende rol.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:
Het beschikbaar stellen van de gevraagde kredieten belast de gemeentebegroting niet. Het zijn uitgaven voor de grondexploitatie van het bedrijventerrein die kunnen worden verrekend met de in een latere fase te ontvangen opbrengsten van de uit te geven bouwkavels. Voor het locatiekeuzeonderzoek voor het bedrijventerrein zijn financiële verkenningen gedaan die aangeven dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Dit houdt in dat de uitgaven worden gedekt door de opbrengsten van de te zijner tijd uit te geven bouwkavels.

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) staat toe dat voorbereidingskosten voor een gebiedsontwikkeling worden geactiveerd en op termijn worden gedekt in de grondexploitatie indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. In het BBV wordt dit als volgt verwoord in de Stellige uitspraak Commissie BBV in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023:

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit (overeenkomstig stellige uitspraak in paragraaf 5.3); en
- de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen; en
- plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Aan de eerstgenoemde voorwaarde wordt voldaan. De tweede voorwaarde is dat binnen 5 jaar een actieve grondexploitatie wordt geopend. Dat komt erop neer dat binnen 5 jaar het omgevingsplan voor de ontwikkeling moet worden vastgesteld. Het omgevingsplan zal eerder worden vastgesteld. Aan de derde voorwaarde wordt voldaan als de raad instemt met het raadsvoorstel.

Voor de uitgaven van aan te kopen gronden en terreinen geldt als regel dat deze uitgaven worden geactiveerd voor de verwervingsprijs. De gronden worden als onderdeel van de materiële vaste activa opgenomen op de balans van de gemeente. Na de vaststelling van het omgevingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein wordt dit onroerend goed voor de aankoopwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

De kredieten worden bij de eerstvolgende wijziging van de begroting 2025-2028 verwerkt in de begroting.

De voorbereidingskosten voor het bedrijventerrein komen ten laste van de grondexploitatie.
De gemeente loopt hierbij in principe het risico dat de voorbereidingskosten in de loop van de komende jaren alsnog een kostenpost kunnen worden indien het omgevingsplan voor het bedrijventerrein onverhoopt de eindstreep niet zou halen. Indien die situatie zich zou voordoen moeten we de geactiveerde voorbereidingskosten te zijner tijd afwaarderen. Dit geldt niet voor gronden die in de tussentijd zouden zijn aangekocht. Onroerend goed behoudt in principe zijn waarde en kan weer worden afgestoten.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
Ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein moet passen binnen het duurzaamheidsbeleid van gemeente Winterswijk en provincie Gelderland.

---

vervolgprocedure en planning:
Nadat uw college een besluit heeft genomen over de locatiekeuze ziet het proces er als volgt uit:

- Informeren bewoners en grondeigenaren van de locatie Arrisveld. En eventueel persoonlijke gesprekken met betrokken wethouder;
- Formele brieven over vestiging van voorkeursrecht gemeente op eerste koop op woningen op de locatie Arrisveld;
- Informeren omwonenden en grondeigenaren Arrisveld;
- Informeren bewoners, ondernemers en grondeigenaren van de andere 7 gebieden;
- Tijdens een besloten online gesprek de raadsleden die dit wensen bij te praten over de gemaakte keuze. Dit zodat zij voldoende op de hoogte zijn in gesprekken met belanghebbenden;
- Gesprek met de pers;
- Informeren van stakeholders, overheden, etc.;
- Opstellen planning en inhoud voor vervolgprocessen (gebiedsvisie en omgevingsplan).

Communicatiemiddelen:

- Bestaande nieuwsbrief voor locatiekeuze nieuw bedrijventerrein;
- Persbericht, sociale media, bestaande webpagina over dit onderwerp, mailing;
- Gemeentenieuws;
- Interne communicatie binnen gemeentelijke organisatie.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

- Heroverweging locatiekeuze
- Randvoorwaarden bij locatiekeuze nieuw bedrijventerrein
- RPW
- Motie Politiek forum beoordelingscriteria geschikte woningbouwlocaties
- Selecteren locaties voor verdiepend onderzoek
- Motie 'Nieuwe weg inslaan'

---

integriteitstoets:
N.v.t.

overige opmerkingen:
N.v.t.