# Randvoorwaarden locatiekeuze bedrijventerrein

## 1. Inleiding

De gemeente Winterswijk wil op een zorgvuldige en transparante wijze op zoek naar een geschikte locatie voor bedrijventerrein. Om dat proces te doorlopen, heeft de gemeenteraad in maart 2023 het plan van aanpak vastgesteld. De eerste fase uit dit plan is het bepalen van randvoorwaarden en een onderzoeksmethodiek. Daaronder verstaan we:

- Randvoorwaarden: Welke kenmerken moet een locatie *tenminste* bezitten om verder onderzocht te worden als mogelijk bedrijventerrein?
- Onderzoeksmethodiek: Hoe en op welke thema's worden locaties vervolgens verder onderzocht?

In dit document doen we een voorstel om een set randvoorwaarden vast te stellen. Dit zijn de minimumeisen voor een locatie om in beeld te komen als potentieel bedrijventerrein. Alleen als een locatie voldoet aan deze randvoorwaarden, nemen we de locatie mee in het vervolg van het traject.

### Wat is een goede randvoorwaarde?

Een goede randvoorwaarde is duidelijk en ondubbelzinnig geformuleerd. Met andere woorden: van een randvoorwaarde moet meetbaar en onomstotelijk kunnen worden aangetoond of deze wel of niet van toepassing is op een gebied. Gebieden die aan deze randvoorwaarden voldoen, komen in aanmerking als potentieel bedrijventerrein. Goede randvoorwaarden maken dus duidelijk waar een bedrijventerrein beslist niet wordt gerealiseerd, en welke zoekruimte er overblijft voor het vinden van een geschikte locatie.

In de ruimte die na vaststelling van randvoorwaarden overblijft, worden vervolgens potentiële locaties geselecteerd en verder onderzocht op tal van andere belangrijke eigenschappen (zie ook de onderzoeksmethodiek, bijlage 4). Een goede set randvoorwaarden hoeft in deze fase dus nog niet allesomvattend te zijn. De randvoorwaarden moeten vooral een duidelijke set minimumeisen vormen, waarmee een selectie locaties gemaakt kan worden.

### Leeswijzer

Om tot een selectie potentiële locaties voor bedrijventerrein te komen, zijn zeven randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn tot stand gekomen op basis van gesprekken met specialisten binnen de gemeente, provincie, waterschap en omgevingsdienst Achterhoek, een eerste GIS-analyse en advies van Bureau Buiten. Deze randvoorwaarden worden in het volgende hoofdstuk benoemd en beschreven. Daarbij beginnen we met de twee randvoorwaarden die vanuit wet- en regelgeving het meest vanzelfsprekend zijn. Vervolgens worden randvoorwaarden behandeld van meest tot minst beperkend bij het maken van een selectie.

Naast deze notitie vindt u ook een bijlage (bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden), waarin achtergrondinformatie met betrekking tot beleid en wetgeving wordt gegeven. Waar van toepassing verwijzen we naar deze bijlage.

## 2. Randvoorwaarden

**1. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura2000 of GNN), ook niet gedeeltelijk.**

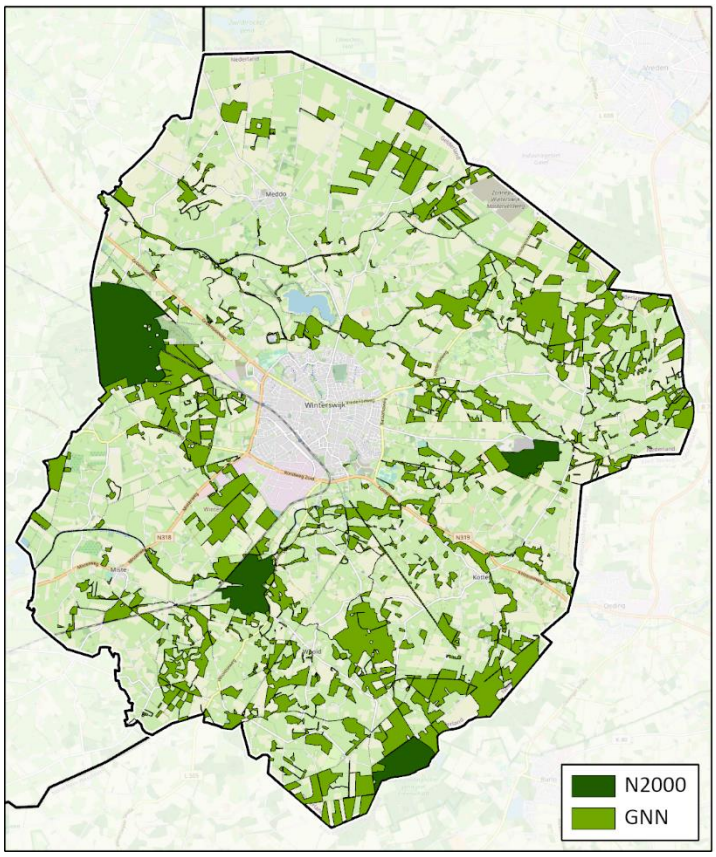
**Natura2000**
De Wet Natuurbescherming beschermt Natura2000 gebieden in Nederland. Vier daarvan liggen in Winterswijk. In een Natura2000 gebied mag geen ontwikkeling plaatsvinden in de aard en omvang van een bedrijventerrein (zie bijlage …, beleid en regelgeving randvoorwaarden).

Een nieuw bedrijventerrein kan dus niet in een Natura2000 gebied gerealiseerd worden.

**Gelders Natuurnetwerk (GNN)**
Gebieden uit het Gelders Natuur Netwerk (GNN) worden streng beschermd in de omgevingsverordening van de provincie. Aan ontwikkelingen in deze gebieden worden strikte regels en voorwaarden gesteld (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden), zoals het kunnen aantonen dat er geen alternatieve locatie beschikbaar is en een natuurcompensatie die *minstens* gelijk is aan het aangetaste gebied. Deze natuurgebieden willen we niet aantasten en de beperkingen in deze gebieden maken de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein te complex.

We sluiten deze gebieden daarom uit als mogelijk bedrijventerrein.

*Voor de exacte begrenzing van Natura2000-gebieden en GNN worden de kaartbeelden van provincie Gelderland gehanteerd, die actueel zijn op het moment van besluitvorming in het college over de aanwijzing van de locatie(s).*




*Figuur 1: Natura2000 en GNN*

## 2. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, ook niet gedeeltelijk.

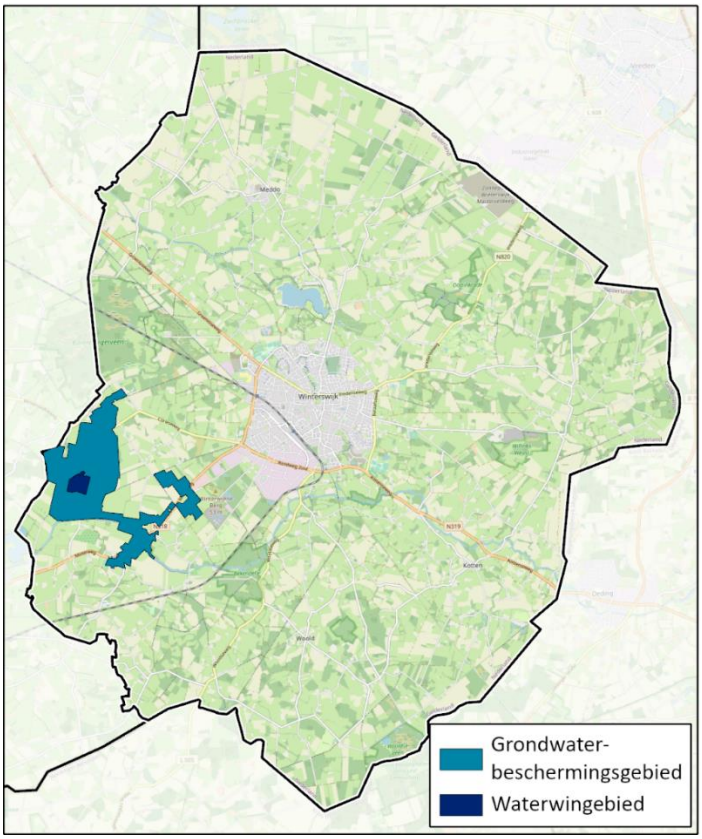
**Waterwingebied**
In waterwingebied wordt grondwater gewonnen voor menselijke consumptie. Het zijn de meest kwetsbare zones als het gaat om de bescherming van grondwater. Deze gebieden zijn sterk beschermd. Alleen activiteiten in het kader van de grondwaterwinning zijn hier toegestaan (zie ook bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden).

Een nieuw bedrijventerrein kan dus niet in een waterwingebied gerealiseerd worden.

**Grondwaterbeschermingsgebied**
Om een waterwingebied heen ligt een bufferzone: het grondwaterbeschermingsgebied. Dit is het gebied waar het grondwater de komende 25 jaar bij een pompput aankomt. Voor dit type gebied zijn de regels minder streng dan een waterwingebied (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden). Toch zijn ook hier aanzienlijke beperkingen voor de realisatie van een bedrijventerrein. Zo is er geen bestemming mogelijk die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming, en zijn bedrijven met een bodemindex B niet mogelijk, waaronder een aantal typen industrie. Daar komt bij dat de kwaliteit van ons water de komende jaren steeds belangrijker wordt.

Daarom kiezen we ervoor om een nieuw bedrijventerrein niet in een grondwaterbeschermingsgebied te realiseren.

*Voor de exacte begrenzing van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden worden de grenzen gehanteerd die op het moment van besluitvorming in het college aangegeven staan in de Provinciale Milieuverordening (PMV).*




*Figuur 2: Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied*

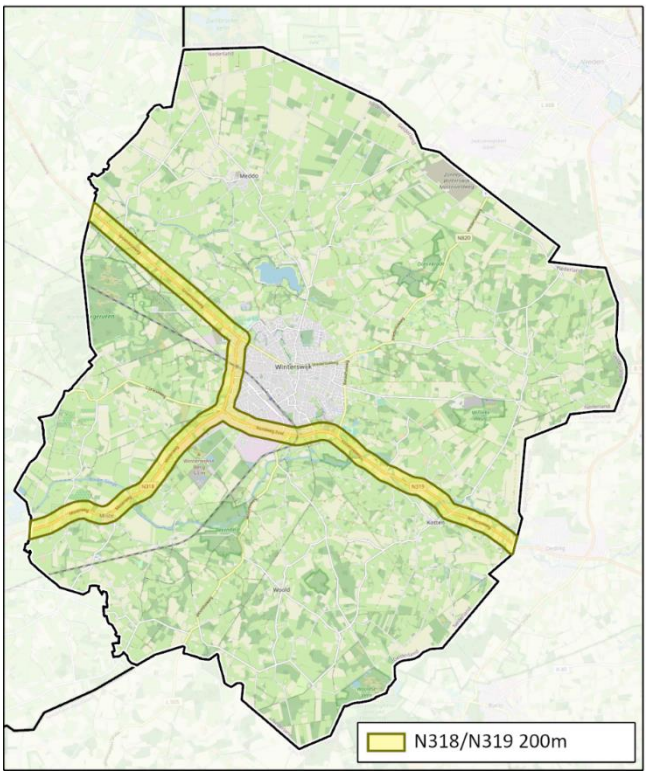
**3. De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 200 meter van de N318 of N319, tenzij het toekomstig bedrijventerrein kan aansluiten op een ontsluiting van een reeds bestaand bedrijventerrein.**

De komst van een bedrijventerrein brengt een toename van (vracht)verkeer met zich mee. Het verkeer van het toekomstige bedrijventerrein wordt bij voorkeur zo snel mogelijk via de provinciale 80 kilometerwegen of wegen met een breed wegprofiel (zie tabel 1) afgewikkeld om de wegen in de kern en het buitengebied van Winterswijk te ontlasten. In de praktijk gaat het dan om de N318 en N319. In de 'Uitwerking Beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied' (8 juni 2023) heeft de raad een afstandsnorm vastgesteld voor grote ontwikkelingen, om donkerte in het buitengebied te beschermen. Deze afstandsnorm bedraagt 200 meter van een 80-kilometerweg, gemeten vanuit de as van de weg (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden).

We kiezen ervoor om deze norm aan te houden voor het toekomstige bedrijventerrein. De entree van het bedrijventerrein mag daarom niet verder liggen dan 200 meter van een 80-kilometerweg.

Wanneer het toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan een bestaand bedrijventerrein kan worden gerealiseerd, moet het verkeer via de entree van het bestaande terrein naar het nieuwe deel kunnen worden geleid. In deze gevallen geldt de 200 meter grens dus niet.

*We gaan uit van 200 meter, gemeten vanuit de as van de weg, conform de 'Uitwerking Beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied' van 8 juni 2023.*




*Figuur 3: N318/N319 en 200 meter daar omheen*

| | Binnen de bebouwde kom | Buiten de bebouwde kom |
|---|---|---|
| **Zwaar verkeer** | Hoofdrijbaan | Hoofdrijbaan |
| **Langzaam verkeer** | Fietspad | Fietspad/Ventweg |
| **Agrarisch verkeer** | Hoofdrijbaan | Ventweg |

*Tabel 1: kenmerken van een breed wegprofiel binnen en buiten de bebouwde kom*

**4. Het toekomstig bedrijventerrein grenst direct aan stedelijk gebied, en ligt dus niet geheel vrij in het landschap.**

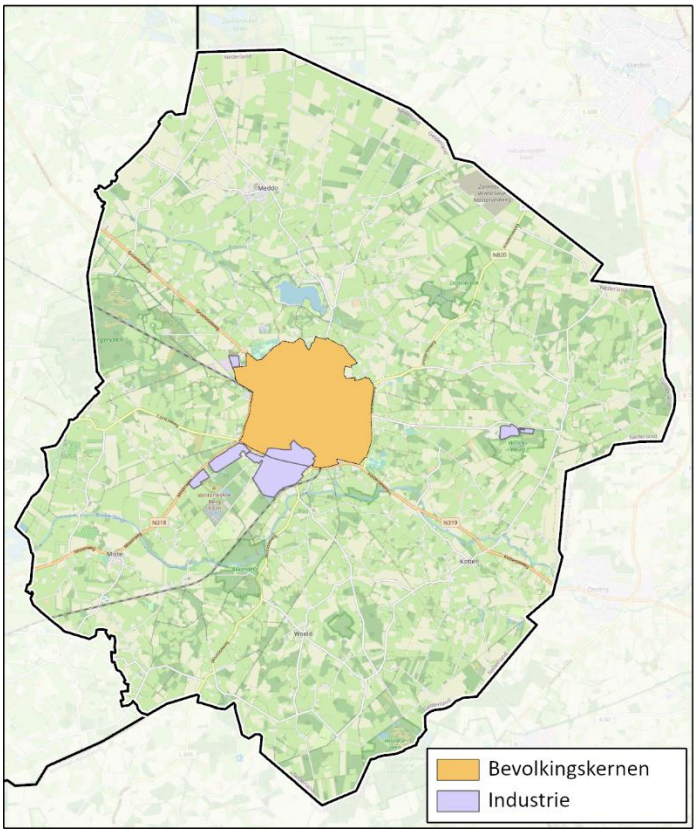
Door het toekomstig bedrijventerrein aan te laten sluiten op stedelijk gebied, wordt voorkomen dat bedrijventerrein geheel vrij in het landschap kan worden aangelegd en dat al het indirecte ruimtebeslag in het landschap terecht zou komen. Bovendien profiteren we van de aanwezigheid van bestaande (hoofd)infrastructuur dat in de nabijheid beschikbaar is, door op stedelijke functies aan te sluiten. Denk daarbij aan kabels en leidingen (water, energie, riool, internet). De aanleg van een nieuw bedrijventerrein vergt daardoor minder investeringen.

Tot het stedelijk gebied behoren:

1. de bebouwde kom van Winterswijk;
2. locaties met een bestemming uit de hoofdgroepen van bestemmingen bedrijventerrein, detailhandel of kantoor met een oppervlakte groter dan een halve hectare.

Kavels buiten de bebouwde kom en langs een N-weg die een functie hebben die afwijkt van de bestemming, en waarvan die functie legaal is, worden beoordeeld op basis van die functie. Is die dus kantoor, detailhandel of bedrijventerrein en minimaal 0,5 hectare, dan behoren ze tot het stedelijk gebied. Is de functie niet legaal, dan gebruiken we de bestemming om te bepalen of de plek tot het stedelijk gebied gerekend wordt.

*De locatie moet direct aangrenzend zijn aan stedelijk gebied, wat inhoudt dat er maximaal 100 meter afstand is tussen de locatie en de dichtstbijzijnde stedelijke bestemming / functie. We gaan uit van 100 meter, wat de vastgestelde bufferzone is tussen een rustige woonwijk/buitengebied en bedrijventerreinen tot milieucategorie 3.2 (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden). Dit sluit bedrijven met een hogere milieucategorie op het bedrijventerrein niet uit, maar deze zullen verder op het terrein moeten worden gesitueerd (d.m.v. inwaartse zonering).*



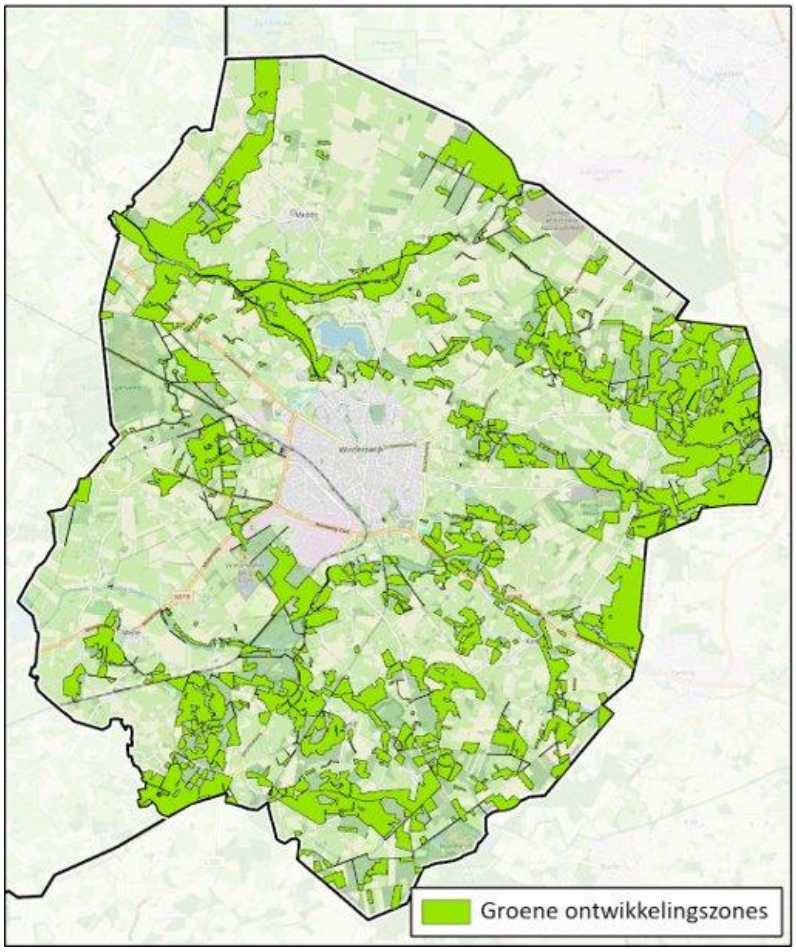

*Figuur 4: stedelijk gebied*

**5. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet in een groene ontwikkelingszone, ook niet gedeeltelijk.**

Groene ontwikkelingszones (GO) zijn door de provincie aangewezen gebieden, omdat deze ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. In deze gebieden stelt de provincie minder strenge voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen dan in GNN, maar er moet bij een ruimtelijke ontwikkeling in een GO-zone wel onderzoek worden gedaan naar de natuurlijke waarden in het gebied en een versterkingsplan worden opgesteld om die natuurlijke waarden te versterken (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden).

Een bedrijventerrein in een groene ontwikkelingszone zou zo vervlochten raken met het Gelders Natuurnetwerk, en het bedrijventerrein zou met alle verharding, bebouwing en verkeer zo sterk moeten worden aangepast aan de natuur, dat we ervoor kiezen om een nieuw bedrijventerrein niet in een GO te realiseren.

*Voor de exacte begrenzing van groene ontwikkelingszones worden de kaartbeelden van provincie Gelderland gehanteerd, die actueel zijn op het moment van besluitvorming in het college over de aanwijzing van de locatie(s).*



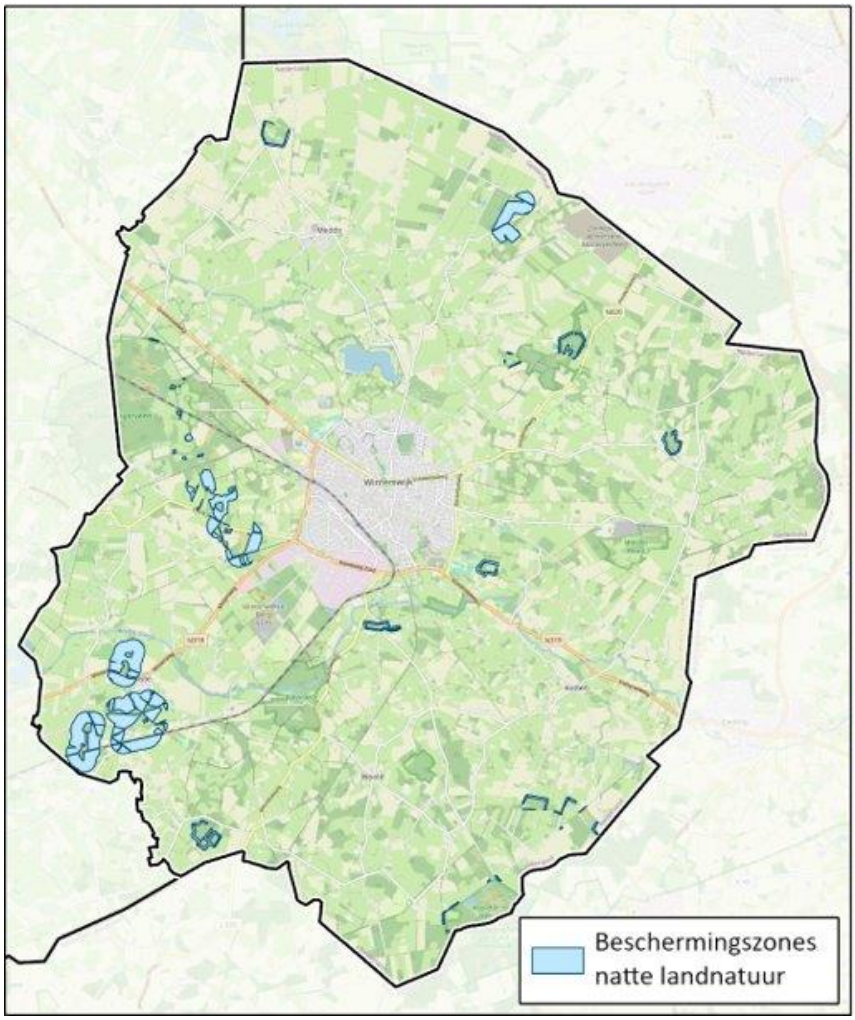

*Figuur 5: Groene ontwikkelingszones*

**6. Het uitgeefbare gebied (netto bedrijventerrein) en de infrastructuur liggen niet in een beschermingszone voor natte landnatuur.**

Beschermingszones voor natte landnatuur zijn door de provincie aangewezen gebieden waarvan de waterhuishouding belangrijk is voor instandhouding van nabij gelegen natte natuurgebieden. Hier zijn geen ruimtelijke of waterhuishoudkundige ontwikkelingen mogelijk die negatief effect hebben op de waterhuishouding (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden). Een nieuw bedrijventerrein zal, als het gaat om verharding en bebouwing, in veel gevallen een negatief effect hebben op de waterhuishouding.

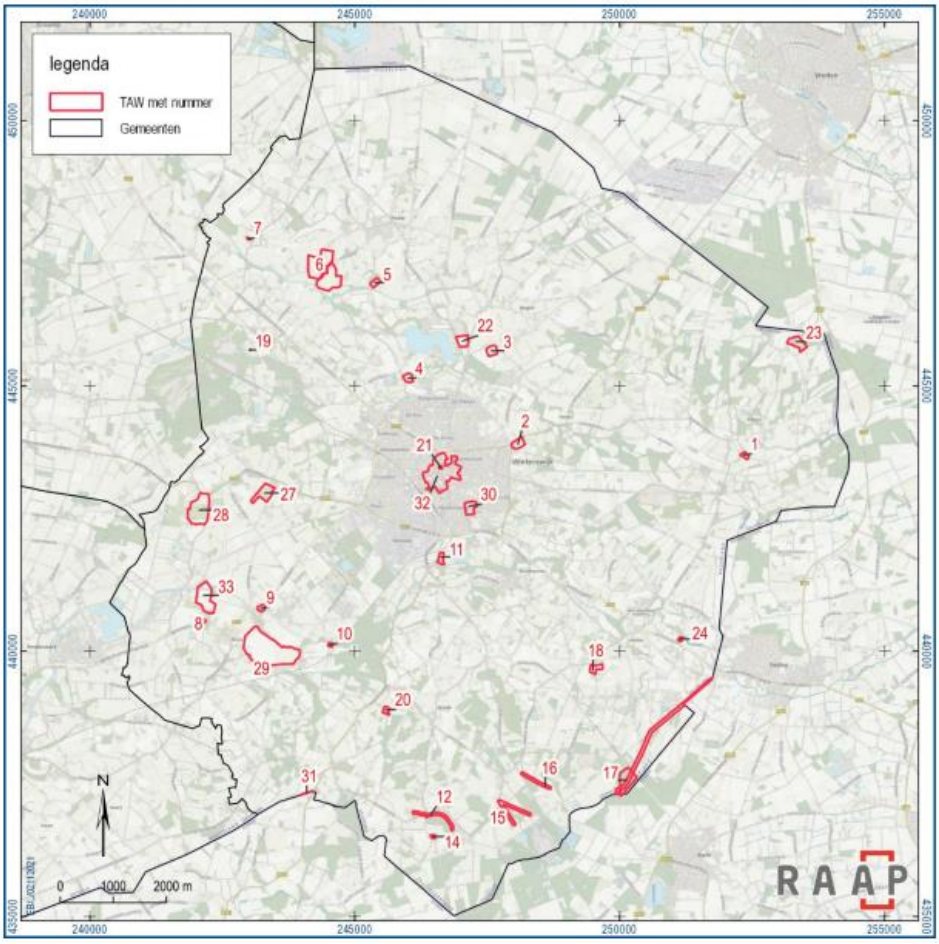
Daarom kiezen we ervoor om het uitgeefbaar bedrijventerrein en de infrastructuur (de kavels en de wegen) niet in een beschermingszone voor natte landnatuur te realiseren. Dit betekent automatisch dat de overige stukken grond (groen en water) eventueel wel op een beschermingszone voor natte landnatuur zou kunnen komen.

*Voor de exacte begrenzing van natte landnatuur worden de kaartbeelden van provincie Gelderland gehanteerd, die actueel zijn op het moment van besluitvorming in het college over de aanwijzing van de locatie(s).*




*Figuur 6: beschermingszones natte landnatuur*

| 7. Het toekomstig bedrijventerrein ligt niet op een terrein van archeologische waarde, ook niet gedeeltelijk. |
|---|
| Terreinen van Archeologische Waarde (TAW) zijn terreinen waarvan bekend is dat er zich waardevolle archeologische resten in de bodem bevinden. In deze gebieden is bij iedere bodemverstoring dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek nodig in het volledige verstoringsgebied (zie bijlage 2, beleid en regelgeving randvoorwaarden). Een volledig archeologisch onderzoek is kostbaar en tijdrovend. Bovendien is archeologisch erfgoed in Nederland beschermd en willen we hier zuinig mee omgaan.<br><br>Daarom kiezen we ervoor om een nieuw bedrijventerrein niet op een terrein van archeologische waarde te realiseren. |
| *Terreinen van archeologische waarde zijn opgenomen in bestemmingsplannen met de dubbelbestemming "Waarde archeologie". Alle gebieden met deze dubbelbestemming worden uitgesloten in de zoektocht naar bedrijventerrein. Deze staan vastgelegd in bestemmingsplannen en weergegeven in figuur 4.* |




*Figuur 7: terreinen met archeologische waarde (TAW)*

## 3. Uitgangspunten uit de behoeftenotitie

De randvoorwaarden zijn alle zeven kenmerken of eigenschappen die een gebied wel of niet heeft. Daarnaast is ook de grootte van het terrein een belangrijk uitgangspunt in de latere selectie van locaties. Hoe groot is het gebied dat we zoeken? Deze vraag wordt beantwoord en onderbouwd in de behoeftenotitie (bijlage 3). Op basis van de prognose economische groei, de historische uitgifte, de actuele situatie en trends en ontwikkelingen geeft de behoeftenotitie een ambtelijk advies over de omvang van het terrein. Deze omvang kan bij de selectie van gebieden (in de volgende fase) in één of meerdere locaties gezocht worden. Het ambtelijke advies luidt als volgt:

- Winterswijk heeft op korte termijn een tekort aan bedrijventerrein. De beschikbaarheid 4,5 ha netto op De Vlijt geeft een beetje lucht, maar is onvoldoende voor de actuele vraagontwikkeling.
- Voor de lange termijn laat de economische groeiprognose uit het RPW zien dat dit tekort de komende 17 jaar verder oploopt tot 16 ha netto bij een laagconjunctuur en 30 ha netto bij een hoogconjunctuur.
- Wanneer we de historische trend voor Winterswijk de komende 17 jaar doortrekken dan is er circa 23 ha netto nieuw bedrijventerrein nodig. Dit ligt binnen de bandbreedte van de laag- en hoogconjunctuur groeiprognose uit het RPW.
- Er zijn geen bijzondere indicaties die aanleiding geven om af te wijken van de economische groeiprognose en historische trend.
- Voor nieuw bedrijventerrein rekenen we met een bruto-netto verhouding van circa 100%-70%. Dat betekent dat zo'n 70% van het volledige gebied bestaat uit uitgeefbare grond en dat 30% van het volledige gebied beschikbaar is voor een groene inpassing, waterberging en inrichting van de openbare ruimte. Ter vergelijking: de bruto-netto verhouding op Vèèneslat Zuid bedraagt 100%-86%.

**Het ambtelijk advies:**
Reserveer bij deze locatiekeuze circa 16 hectare netto aan nieuw bedrijventerrein. Dat betekent een bruto omvang van circa **22,8 hectare**. Bij een economische laagconjunctuur biedt dit, bij benadering, zekerheid voor de komende 17 jaar. Bij een economische hoogconjunctuur biedt dit zekerheid voor de komende 11 jaar.

In bijlage 3 (Behoeftenotitie) staat een volledige onderbouwing van dit advies en meer achtergrond over de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte in Winterswijk.

## Tot slot

In het proces om tot een set randvoorwaarden te komen, zijn veel thema's de revue gepasseerd. Uiteindelijk is gekozen voor bovengenoemde set van zeven randvoorwaarden. Andere mogelijke randvoorwaarden zijn afgevallen om (combinaties van) de volgende redenen:

1. De randvoorwaarden 'grenzend aan stedelijk gebied' en 'niet verder dan 200 meter van een N-weg' zijn sterk beperkend, waardoor potentiële randvoorwaarden zijn afgevallen. Ze kwamen niet meer voor in het overgebleven gebied.
2. De potentiële randvoorwaarde was niet duidelijk uit te sluiten, en kent een grijs gebied waarin bedrijventerrein mogelijk wel in te passen valt. Deze kunnen daardoor beter en makkelijker in de onderlinge vergelijking tegen elkaar worden afgewogen

3. De potentiële randvoorwaarde wordt als belangrijk gezien, maar is mogelijk met maatregelen aan te passen aan de komst van een nieuw bedrijventerrein. Deze thema's worden inclusief maatregelenanalyse per gebied vergeleken.

Thema's die niet als randvoorwaarde zijn meegenomen komen terug op pagina 7 van de onderzoeksmethodiek (bijlage 4). In de onderzoeksmethodiek wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de vergelijking van gebieden verder worden uitgewerkt en hoe deze worden gepresenteerd.