B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 292 - Economie Industrie

onderwerp : Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk

advies :

1. De locatie 'Misterweg' aan te wijzen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
2. De ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie integraal onderdeel te maken van de gebiedsvisie Misterweg, met daarbij specifieke aandacht voor:
   a. de landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
   b. de cultuurhistorische bebouwing in het plangebied;
   c. de realisatie van de ecologische verbindingszone.
3. Dit besluit ter inzage te leggen, met ingang van 28 januari 2021, voor een periode van 6 weken.

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: B. Roeterdink **team:** Ruimtelijke ontwikkeling en Omgeving **collegiaal overleg gepleegd met:** G. Overkamp **team:** Ruimtelijke ontwikkeling en Omgeving **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☒ nee ☐ ja, vanwege:
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☒ 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: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	

bijlagen:

1. Rapport ‘Nader onderzoek locatiekeuze nieuw bedrijventerrein’
    - Rapportbijlage 1 RAAP: Uitbreiding bedrijventerreinen Winterswijk – Een cultuurhistorische verkenning
        - Rapportbijlage 1.1 RAAP: kaartbeeld 1 landschap&bouwkunst Misterweg
        - Rapportbijlage 1.2 RAAP: kaartbeeld 2 landschap&bouwkunst Tuunterveld
        - Rapportbijlage 1.3 RAAP: kaartbeeld 3 landschap&bouwkunst Elinksveld
    - Rapportbijlage 2 Brief commissie Cultuurhistorie
    - Rapportbijlage 3 Staring advies: Ecologische analyse – 3 zoeklocaties voor een bedrijventerrein in Winterswijk
    - Rapportbijlage 4 BRO: Laddertoets zoeklocaties bedrijventerrein
2. Persbericht

besluit

onderwerp: Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk

behandeld door: B. Roeterdink

datum besluit door college B&W: 26 januari 2021

besluit:

1. De locatie ‘Misterweg’ aangewezen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
2. De ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie integraal onderdeel maken van de gebiedsvisie Misterweg, met daarbij specifieke aandacht voor:
   a. de landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
   b. de cultuurhistorische bebouwing in het plangebied;
   c. de realisatie van de ecologische verbindingszone.
3. Dit besluit ter inzage leggen, met ingang van 28 januari 2021, voor een periode van 6 weken.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:

Oktober 2018 heeft de raad een motie aangenomen waarin de raad het college verzoekt om:
1. te onderzoeken waar in Winterswijk extra hectares bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd;
2. als Winterswijk het voortouw te nemen bij de besprekingen over bedrijventerreinen in de Achterhoek;
3. bij de regionale afspraken voldoende ruimte te houden voor groei van bedrijven in Winterswijk.

Aanleiding hiervoor is de zorg die het bedrijfsleven uit over een dreigend tekort aan bedrijventerrein. Deze zorg is onder meer geuit in 2017 tijdens een bijeenkomst van de commissie ruimte met industriekring OWIN.

In het coalitieakkoord 2019-2022 is binnen programma 10. Economie de volgende ambitie opgenomen:
- ‘We bieden lokale bedrijven voldoende ruimte in Winterswijk om zich te kunnen ontwikkelen, er komt een uitbreiding van bedrijfsterreinen.’

In de periode 2018 – 2019 heeft de gemeente, lokaal en regionaal, behoefteonderzoeken laten uitvoeren en heeft de regio het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (RPW) opgesteld. Dit RPW is juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad en is november 2019 vastgesteld door de provincie. De onderzoeken bevestigen het dreigende tekort aan bedrijventerrein. Dit RPW biedt ruimte aan Winterswijk voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein. Hiermee is invulling geven aan bovenstaande punten 2 en 3 van de motie.

In de periode 2019-2020 heeft het bureau BRO, in opdracht van de gemeente, een locatiekeuze-onderzoek voor nieuw bedrijventerrein uitgevoerd. Deze brede scan heeft 13 locaties in beeld gebracht en beoordeeld op een brede set van thema’s en criteria.

Op 29 juni 2020 heeft het college besloten om Tuunterveld aan te wijzen als voorkeurslocatie voor nieuw bedrijventerrein. Kort daarna bleek dat er fouten zaten in het rapport van BRO. Na herstel van dit rapport is geconcludeerd dat het rapport bruikbaar is als brede scan, maar onvoldoende basis geeft om te komen tot een definitieve keuze. Het college heeft daarom op 20 oktober 2020 besloten om het eerdere besluit over Tuunterveld in te trekken en nader onderzoek uit te voeren naar de drie locaties die zij potentieel het meest geschikt acht: Elinksveld, Misterweg en Tuunterveld.

Dit nadere onderzoek is afgerond en leidt tot het advies dat nu voorligt. Dit geeft invulling aan punt 1 van de motie.

De locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein is bedoeld om voldoende uitbreidingsruimte te bieden aan het Winterswijkse bedrijfsleven. De strategie is om hiervoor een robuuste ruimtereservering te doen voor de komende 20 tot 30 jaar. De daadwerkelijke ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en is zoveel mogelijk vraag-gestuurd.

advies:

1. De locatie ‘Misterweg’ aan te wijzen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
2. De ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie integraal onderdeel te maken van de gebiedsvisie Misterweg, met daarbij specifieke aandacht voor:
   a. de landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
   b. de cultuurhistorische bebouwing in het plangebied;
   c. de realisatie van de ecologische verbindingszone.
3. Dit besluit ter inzage te leggen, met ingang van 28 januari 2021, voor een periode van 6 weken.

argumenten/onderbouwing:

Inleiding
Generiek geldt dat de ontwikkeling van bedrijventerrein op iedere mogelijke locatie een grote impact heeft op de directe woonomgeving en Winterswijk als geheel. Voor iedere locatie liggen er ook mogelijkheden om met een goede inrichting en compensatie de aantasting te beperken en bepaalde gebiedskwaliteiten te versterken.

In het nadere onderzoek zijn de drie locaties beoordeeld vanuit verschillende vakgebieden. Dit maakt per vakgebied en locatie inzichtelijk wat de kwaliteiten en aandachtspunten zijn bij een ontwikkeling tot bedrijventerrein. Het nadere onderzoek geeft geen eindoordeel. Het biedt een kwalitatieve vergelijking en brengt mogelijke dilemma's in beeld, als bouwstenen voor de uiteindelijke besluitvorming.

Welke locatie voor de lange termijn de beste mogelijkheden biedt, is uiteindelijk een beleidsmatige en bestuurlijke keuze, waar het nadere onderzoek ondersteuning aan biedt.

De 3 locaties verschillen in omvang, variërend van 17 ha voor de Misterweg tot potentieel 29 ha voor Elinksveld. De gebiedscontouren zijn indicatief. Bij het opstellen van de omgevingsvisie, na het vaststellen van de locatiekeuze, wordt in samenspraak met de belanghebbenden gewerkt aan een optimale indeling en inrichting. Een optimale inrichting is daarbij leidend ten opzichte van de economische maximalisering van de bruto/netto verhouding binnen het plangebied.

Het nadere onderzoek laat zien dat iedere locatie haar kwaliteiten heeft en er geen eenvoudige keuze uit gedestilleerd kan worden. Over het geheel van kwaliteiten wordt wel duidelijk dat Elinkveld de meeste beperkingen heeft en dat de verschillen tussen Tuunterveld en Misterweg aanmerkelijk kleiner zijn.

Ad 1. De locatie 'Misterweg' aanwijzen als voorkeurslocatie
De doorslaggevende argumenten voor advisering van locatie Misterweg zijn:
- Deze locatie biedt de beste mogelijkheden om een voor het bedrijfsleven aantrekkelijk bedrijventerrein tot ontwikkeling te brengen:
  - Goede verkavelingsmogelijkheden;
  - Goede bereikbaarheid;
  - Marktconforme grondprijs is haalbaar.
- Geschikt om gefaseerd in ontwikkeling te brengen.
- Er is een gezonde financiële exploitatie mogelijk op deze locatie.
- Deze locatie raakt in verhouding de minste woningen.
- Deze locatie geeft de minste extra verkeersdruk op de rondwegen van Winterswijk.

Naast deze voordelen liggen er ook belangrijke aandachtspunten bij de keuze voor locatie Misterweg. Deze zijn oplosbaar en de gemeente kan daarin haar verantwoordelijkheid nemen. Zie hiervoor de onderstaande argumentatie behorende bij Ad 2, a, b en c.

Ad 2. Gebiedsvisie Misterweg
Het proces voor de gebiedsvisie Misterweg is al opgestart door gemeente. Hierin vallen de volgende ontwikkelingen samen:
- Groeiruimte voor de daar gelegen bedrijven;
- Kwetsbare ecologische structuur en ambitie voor een robuuste ecologische verbindingszone, Bekendelle - Woold – Korenburgerveen;
- Groot onderhoud van de N318 en aanpakken van de verkeerskundige knelpunten.

Locatie Misterweg biedt als voordeel dat ontwikkeling van deze locatie uitstekend geïntegreerd kan worden in de lopende gebiedsvisie. Er liggen dan koppelkansen in de infrastructuur en bijdrage aan de gewenste robuuste ecologische verbinding.

Ad 2a, b en c. Aandacht voor landschap, duurzaamheid, cultuurhistorie, huidig agrarisch gebruik en ecologische verbinding

- De Misterweg is een belangrijk entree voor Winterswijk. Het landelijk gebied loopt precies op dit punt over in de eerste vormen van verstedelijking. Ter hoogte van de beoogde ontwikkellocatie bevindt zich op dit moment aan weerzijden van de weg in het oog springende bedrijfsbebouwing. Gebron Hekwereld aan de ene zijde en Obelink aan de andere zijde. Bij het opstellen van de omgevingsvisie is veel aandacht nodig om hier een goede overgang en landschappelijk inpassing te realiseren. Hierbij is ook aandacht nodig voor het huidige agrarische grondgebruik en de alternatieven daarvoor.
- Winterswijk wil toekomstbestendige bedrijventerreinen. Bij het opstellen van de omgevingsvisie is er veel aandacht nodig voor alle aspecten van duurzaamheid. Hierbij moet de balans bewaakt worden met revitalisering en verduurzaming op de bestaande bedrijventerreinen.
- In het plangebied bevinden zich ‘arbeiderswoningen’ met hoge cultuurhistorische waarde. In de omgevingsvisie is aandacht nodig voor behoud van deze cultuurhistorie en mogelijke integratie met het nieuwe bedrijventerrein.
- Een robuuste ecologische verbindingszone, Bekendelle - Woold – Korenburgerveen, is een lang gekoesterde wens in Winterswijk. Enerzijds kan een nieuw bedrijventerrein hiervoor als bedreigend worden ervaren. Anderzijds kan het juist een katalysator zijn om grote sprongen te maken in realisatie van deze wens. In de omgevingsvisie en bij integratie in de Gebiedsvisie Misterweg moet ingezet worden op dat laatste.

Aanvullende onderbouwing

- De argumentatie voor de keuze van locatie Misterweg maakt niet dat de andere locaties ongeschikt zijn. De voor- en nadelen en concessies, die samenhangen met iedere locatie, verschillen. We hebben de overtuiging dat locatie Misterweg voor de lange termijn voor Winterwijk de beste oplossing is.
- In dit advies wordt ingezet op één ontwikkellocatie, die voldoende groeiruimte biedt voor de komende 20 tot 30 jaar. Het is een alternatief om in te zetten op meerdere kleinere locaties. Echter, dit vinden wij onverstandig. Argumenten voor de keuze van één ontwikkellocatie zijn:
  - Alternatieve kleinere locaties hebben ook grote impact bij transformatie naar bedrijventerreinen. Deze impact speelt dan op meerdere locaties in Winterswijk.
  - Bedrijfseconomisch is één locatie het meest efficiënt.
  - Eén locatie biedt de meeste flexibiliteit voor een gefaseerde ontwikkeling, die zoveel mogelijk vraag-gestuurd is.
  - Helderheid en zekerheid voor de toekomst, voor zowel de gekozen locatie als de alternatieve locaties. De mogelijke toekomstige ontwikkeling van een bedrijventerrein blijft dan niet boven de markt hangen.

Ad 3.

Proces, inspraak, participatie en besluitvorming

Hieronder volgt een overzicht van processtappen met de momenten van besluitvorming, inspraak en participatie:

- Dit besluit ligt vanaf 28 januari voor een periode van 6 weken ter inzage.
- Het besluit wordt de komende weken toegelicht aan belanghebbenden, in de vorm van digitale informatiebijeenkomsten.
- Na verwerking van eventuele zienswijzen volgt een nieuw collegebesluit en raadsvoorstel voor vaststelling van de ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein.
- Inspraak is mogelijk bij behandeling van het raadsvoorstel in commissie en raad
- Nadat het raadsbesluit over de ontwikkellocatie van nieuw bedrijventerrein genomen is, start het opstellen van een gebiedsvisie. In dit traject participeren belanghebbenden en wordt gewerkt aan:
  - Kaders
  - Inrichtingsschetsen
  - Faseringsmogelijkheden
  - Ontwikkelstrategieën, rollen en partijen

- De gemeente wil 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.
- Bij ieder ontwikkelstap naar bestemmingsplan is er bestuurlijke besluitvorming met de daarbij behorende inspraakmomenten.

De hiervan afgeleide planning is opgenomen in de paragraaf Vervolgprocedure en planning.

---

betrokkenenparagraaf:
In deze fase van het uitvoeren van het locatiekeuze-onderzoek en het vaststellen van de voorkeurslocatie door het college is er bewust voor gekozen om dit zonder participatie van belanghebbenden zoals grondeigenaren, omwonenden en bedrijfsleven te doen. Dit geeft met de gekozen onderzoeksopzet de meest objectieve beoordeling en keuze, waarin individuele belangen vooraf geen rol spelen.

Met deze B&W nota en het bijbehorende persbericht worden inwoners geïnformeerd over de aanwijzing van Misterweg als voorkeurslocatie voor nieuw bedrijventerrein. Omwonenden van de drie locaties in het nadere onderzoek worden per brief geïnformeerd over dit besluit. Voor de omwonenden en belanghebbenden bij locatie Misterweg worden digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd. Aansluitend aan deze digitale groepssessies is er ruimte voor individuele afstemming.

Het besluit ligt 6 weken ter inzage. Na verwerking van eventuele zienswijzen volgt daarna een nieuw collegebesluit en raadsvoorstel voor vaststelling van de ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein.

Nadat de locatie voor nieuw bedrijventerrein door de raad is vastgesteld, volgt een participatietraject om de ontwikkeling zo goed mogelijk af te stemmen met de belanghebbenden. Dit wordt vormgegeven in een gebiedsvisie, die de kaders geeft voor daaropvolgende ontwikkeling.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De ecologische en de cultuurhistorische onderzoeken, als onderdeel van het nadere onderzoek, zijn uitgevoerd door respectievelijk Staring advies en RAAB. Deze onderzoeken zijn besproken met Platform Natuur en Landschap Oost-Achterhoek en commissie Cultuurhistorie Winterswijk. Zij onderschrijven de bevindingen van deze rapporten.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Andere scenario's komen pas in beeld, indien de raad bij besluitvorming tot een andere of geen keuze komt. Of wanneer bij nader onderzoek in de bestemmingsplanprocedure de vastgestelde locatie toch niet ontwikkelbaar blijkt. In die gevallen komen andere de locaties opnieuw in beeld en volgt een nieuw advies aan college en raad.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Deze fase van aanwijzing van locatie Misterweg als voorkeurslocatie van het college heeft geen financieel effect.

Het nadere onderzoek bevat een financiële toets waaruit blijkt dat de deze ontwikkeling op deze locatie financieel haalbaar is.

Vanaf het moment dat wordt besloten een bedrijventerrein op een aangewezen locatie te ontwikkelen kunnen voorbereidingskosten ten laste van het project worden geboekt (regeling BBV voorbereidingskosten grondexploitaties). Dit belast de begroting niet. Het voorbereidingskrediet moet wel in de begroting worden verwerkt. Dat kan in de eerstvolgende begrotingswijziging na besluit dat het project wordt uitgevoerd.

---

overige risico's:
--

aspecten duurzaamheid:
Ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein moet passen binnen het duurzaamheidsbeleid van gemeente Winterswijk. Daarnaast hebben de Achterhoekse colleges en de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt bij het Regionaal Programma Werklocaties. Voor het onderwerp duurzaamheid is het volgende vastgelegd:

De provincie geeft aan een grote opgave te zien in het verduurzamen van bedrijventerreinen. De Achterhoekse gemeenten onderkennen die opgave en ontwikkelen regionaal beleid en actie op het terrein van o.a. circulair ondernemen, energietransitie en duurzaam vastgoed. Zowel bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen als met het oog op bestaande terreinen, voeren wij de duurzaamheidsdoelstelling vanuit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland uit, rekening houdend met de locatie specifieke situatie.

Voor de uitbreiding of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen betekent dit concreet het volgende:
- Het benutten van daken voor zonnepanelen
- Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces);
- Uitwisseling restwarmte, elektriciteit en grondstoffen binnen het terrein en de directe omgeving
- Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit;
- het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen;
- voldoende waterberging, natuurinclusief bouwen en het vergroenen van de openbare ruimte waardoor samen een goede groene structuur en aantrekkelijkere omgeving ontstaat;
- parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad.

Ontwikkelplannen worden vroegtijdig met de provincie doorgesproken om op grond daarvan tot een goede invulling komen. Op bestaande terreinen werken wij samen met ondernemers aan de verduurzaming van gebieden, gebouwen en bedrijfsprocessen. De Stichting Industriële Kringen Achterhoek (SIKA) vervult hierbij een belangrijke rol in onze regio. De provincie ondersteunt de partijen bij deze opgave en helpt om projecten verder te brengen.

vervolgprocedure en planning:

Jan- febr 2021:	Toelichting op collegebesluit voorkeurslocatie aan raad en belanghebbenden
28 januari 2021:	Start inzagetermijn collegebesluit
April 2021:	Collegebesluit en raadsvoorstel na verwerking van zienswijzen
Mei 2021:	Raadsbehandeling
Juni 2021 e.v.:	Opstarten van gebiedsvisie voor ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
- B&W nota Analyse en Plan van Aanpak beschikbaarheid bedrijventerreinen, dd. 5 juni 2018
- Motie 21, Realisatie bedrijventerreinen, dd. 25 oktober 2018
- B&W nota Plan van aanpak ontwikkeling bedrijventerreinen Winterswijk, dd. 21 mei 2019
- B&W nota Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023, dd. 21 mei 2019
- Raadsbesluit Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023, dd. 27 juni 2019
- Coalitieakkoord 2019-2022
- B&W nota Locatiekeuze nieuw bedrijventerrein Winterswijk, dd. 29 juli 2020
- B&W nota Nader onderzoek locatiekeuze nieuw bedrijventerrein Winterswijk, dd. 20 oktober 2020

integriteitstoets:
--

---

overige opmerkingen:
--
