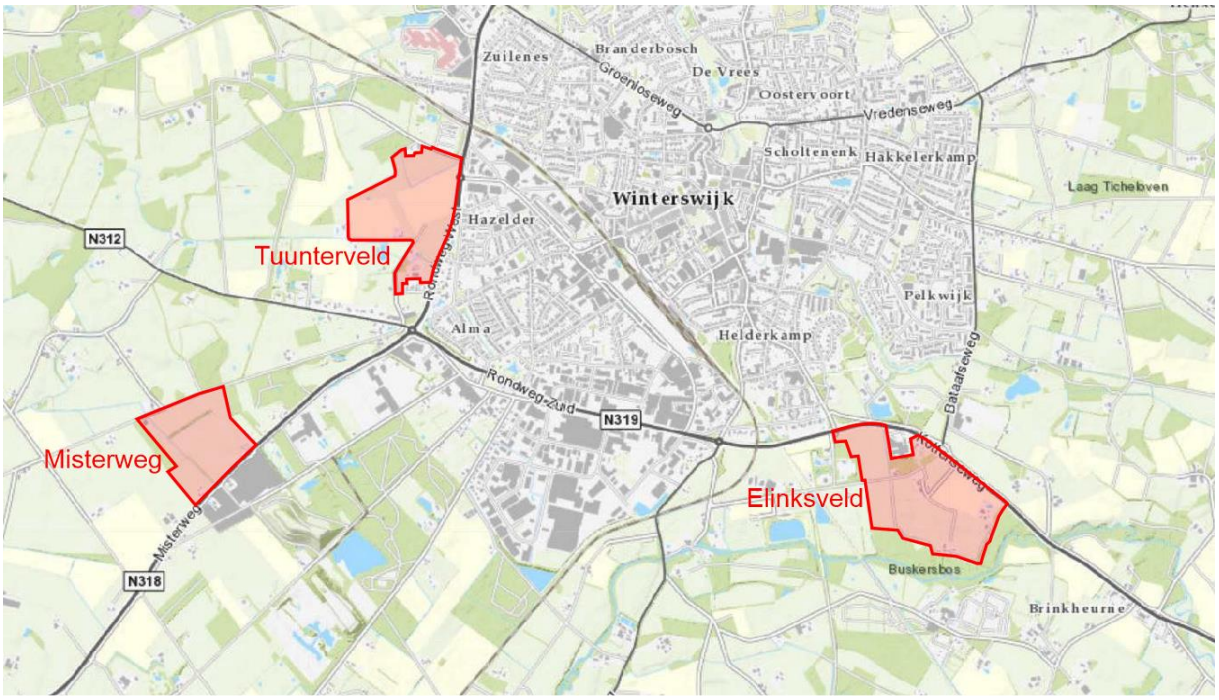
Nader onderzoek
Locatiekeuze nieuw bedrijventerrein
Elinksveld – Misterweg - Tuunterveld



gemeente Winterswijk

Winterwijk, 19 januari 2021

Aan dit onderzoek werkten mee:

Gemeente Winterswijk

Naam	Vakgebied
Bert Roeterdink	Economisch beleid en projectleiding
Gerard Overkamp	Planologie
Wouter Oortman	Ruimtelijke ontwikkeling
Arjen Poelmans	Ecologie en landschap
Joyce Ras, Kees Meinderts	Cultuurhistorie
Arie Schoemaker	Landbouw
Jeanette van Dijk	Milieu
John Westerdiep	Duurzaamheid
Ben Stockmann	Verkeer
Jan Roelofsen	Grondzaken
Ben Lieverdink, Victor Jacobs	Vastgoed
Rudi Verhagen	Stedenbouw

Extern onderzoek

Bureau	Vakgebied
RAAB	Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed
Staring	Natuur en landschap
BRO	Ruimtelijke ontwikkeling

Inhoud

Inleiding 4
Ecologie 5
Cultuurhistorie 6
Landbouw 8
Verkeer 9
Milieu 11
Grondzaken, vastgoed en stedenbouwkundige structuur 17
Duurzaam ruimtegebruik 20
Bijlagen 21
1. RAAP Uitbreiding bedrijventerreinen Winterswijk, een cultuurhistorische verkenning 21
1.1. RAAP Kaartbeeld_1_landschap&bouwkunst_Misterweg 21
1.2. RAAP Kaartbeeld_2_landschap&bouwkunst_Tuunterveld 21
1.3. RAAP Kaartbeeld_3_landschap&bouwkunst_Elinksveld 21
2. Brief Commissie Cultuurhistorie Winterswijk 21
3. Staring Ecologische analyse 3 zoeklocaties voor een bedrijventerrein in Winterswijk 21
4. BRO Laddertoets zoeklocaties bedrijventerrein 21

Inleiding

Gemeente Winterswijk zoekt een ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein, om hiermee voldoende uitbreidingsruimte te kunnen 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 en bestemming vinden gefaseerd en zoveel mogelijk vraag gestuurd plaats.

Na een voorfase waarin adviesbureau BRO een brede scan heeft uitgevoerd op 13 locaties in Winterswijk, acht het college de locaties Elinksveld, Misterweg en Tuunterveld potentieel het meest geschikt voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Het college heeft opdracht gegeven om deze drie locaties nader te onderzoeken, ter ondersteuning van de definitieve keuze.

Het terrein wordt ontwikkeld ten behoeve van de groei van het Winterswijkse bedrijfsleven. Het type bedrijven dat zich hier zal vestigen is vergelijkbaar met wat we nu op onze bedrijventerreinen tegenkomen en wat past binnen de kaders van de omgevingsvisie en het bestemmingsplan, die in het vervolgtraject worden opgesteld. In termen van werkmilieus betreft het:
- (Maak)industrieel werkmilieu;
- Logistiek;
- Klassiek, gemengd.

Voor zware industrie en grootschalige transportbedrijven zijn de regionale bedrijventerreinen de aangewezen plek.

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 dit 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. Dit rapport 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 dit rapport ondersteuning aan biedt.

De drie locaties verschillen in omvang, variërend van 17 ha voor de Misterweg tot potentieel 29 ha voor Elinksveld. Gegeven de zoekopdracht van 15 ha netto, biedt een grotere locatie potentieel meer inpassingsmogelijkheden. In de externe onderzoeken bij dit rapport wordt benoemd wanneer de omvang van de locatie invloed kan hebben op de waardering.

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.

Dit rapport is in ambtelijk beheer opgesteld, met inbreng van drie externe onderzoeken, op de vakgebieden cultuurhistorie, ecologie en duurzaam ruimtegebruik.

Ecologie

Bureau Staring Advies heeft in opdracht van de gemeente een ecologische analyse uitgevoerd op de drie locaties. Zie hiervoor bijlage 3. Het rapport geeft inzicht in de flora en fauna die in het gebied en haar omgeving aanwezig is en de betekenis voor de ecologische structuur.

Het rapport beoordeeld de locaties in de onderstaande volgorde van minst naar meest problematisch:
1. Tuunterveld
2. Elinksveld
3. Misterweg

Voor iedere locatie geldt dat de ecologische impact van transformatie tot bedrijventerrein afhankelijk is van de beschikbare ruimte die binnen en buiten het plangebied ingezet kan worden ten behoeve flora en fauna. Zoals in het voorwoord beschreven, is dit een belangrijk onderwerp bij het opstellen van de omgevingsvisie, nadat de locatiekeuze is gemaakt. Veel aandacht voor de ecologische inrichting en compensatie biedt daarbij ook mogelijkheden voor versterking van natuurwaarden in de omgeving van het gebied.

Voor iedere locatie zijn de volgende aspecten in beeld gebracht:
1. De gevolgen voor de flora en fauna in het gebied
2. De gevolgen voor de flora en fauna in de omgeving
3. De gevolgen voor de ecologische infrastructuur

<u>Misterweg</u>
De ecologische waarden zijn relatief het laagst binnen de locatie Misterweg. Daartegenover staat dat de locatie Misterweg de meeste waarde heeft voor haar omgeving en de ecologische infrastructuur. Het investeren in de ecologische infrastructuur aan de noord- en westgrens en ten zuidwesten van het plangebied is randvoorwaardelijk bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie. Daarmee kan de ontwikkeling bijdragen aan de ecologische verbinding van de Natura 2000 gebieden Woold - Bekendelle - Korenburgerveen.

<u>Tuunterveld</u>
De ecologische waarden liggen binnen Tuunterveld iets hoger dan binnen Misterweg en lager dan in Elinksveld. Afhankelijk van de inrichting is het effect op de natuurwaarden in de omgeving neutraal tot negatief. Het gebied speelt nauwelijks een rol als ecologische verbindingszone.

<u>Elinksveld</u>
De ecologische waarden zijn het hoogste binnen de locatie Elinksveld. Afhankelijk van de inrichting is het effect op de natuurwaarden in de omgeving neutraal tot zeer negatief. Het gebied speelt nauwelijks een rol als ecologische verbindingszone. Het unieke ecosysteem van het Buskerbos is een kwetsbaar punt. Een forse versterking en bescherming van het Buskerbos is randvoorwaardelijk bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein op deze locatie.

Staring Advies geeft, in hoofdstuk 5 van haar rapport, per locatie adviezen bij een mogelijk transformatie tot bedrijventerrein. Deze dienen meegenomen te worden in de omgevingsvisie, die wordt opgesteld nadat de locatiekeuze is gemaakt.

Het rapport is besproken met het Platform Natuur en Landschap Oost-Achterhoek en zij onderschrijven de bevindingen van het rapport.

Cultuurhistorie

Bureau RAAP heeft in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische analyse uitgevoerd op de drie locaties. Zie hiervoor bijlage 1. Het rapport geeft inzicht in de aardkundige waarden, archeologische waarden en verwachtingen, landschappelijke waarden en historisch-bouwkundige waarden die in het gebied en haar omgeving aanwezig zijn. Met hierbij aandacht voor 'het verhaal van de plek'.

Het rapport beoordeeld de locaties in de onderstaande volgorde van minst naar meest problematisch:
1. Tuunterveld
2. Misterweg
3. Elinksveld

Het plangebied Tuunterveld is het minst problematisch voor de realisatie van het bedrijventerrein. Met als algemene kanttekening dat voor iedere locatie de daadwerkelijke impact en effectbeoordeling in praktijk zal afhangen van hoe een en ander wordt ingericht. Daarnaast speelt het verschil in omvang van de plangebieden, in verhouding tot de benodigde 15 ha netto, een rol in de beoordeling. Misterweg is als kleinste locatie ingetekend en zou dan ook minder ruimte bieden voor inpassing.

Zoals in de inleiding beschreven, zijn de gebiedscontouren van de locaties indicatief. Een optimale inrichting is leidend ten opzichte van de economische maximalisering van de bruto/netto verhouding binnen het plangebied. Deze uitwerking vindt plaats bij het opstellen van de omgevingsvisie, met participatie van de belanghebbenden. In deze analyse is uitgegaan van de aangegeven gebiedscontouren. Bij het opstellen van de omgevingsvisie is er opnieuw aandacht voor de cultuurhistorische analyse. Eventuele aanpassingen in de gebiedscontouren worden daarin dan meegenomen.

RAAP geeft iedere locatie een beoordeling op de aspecten aardkunde, archeologie, cultuurlandschap en bouwkunst. Dit geeft samengevat het volgende beeld per locatie.

<u>Misterweg</u>
De kwetsbaarheid van deze locatie ligt vooral in het behoud van cultuurlandschap en bouwkunst. Denk hierbij aan de aanwezigheid van bosjes en houtsingels, de gave ontginningsstructuur en de cultuurhistorisch waardevolle arbeiderswoningen in het plangebied. Bij ontwikkeling van deze locatie, dienen deze elementen zoveel als mogelijk behouden te blijven. Er is geen sprake van een aangrenzende bebouwde kom. De impact van de ingreep blijft daardoor relatief groot.

<u>Tuunterveld</u>
De kwetsbaarheid van deze locatie ligt vooral in enige diversiteit in het reliëf die met het blote oog goed zichtbaar is. Een deel van het gebied kent een hoge archeologische verwachting. Bij ontwikkeling van deze locatie, dienen de aardkundige waarden zoveel als mogelijk behouden te blijven; de archeologische waarden dienen in ieder geval onderzocht en in beeld gebracht te worden. Het landschap eromheen is al in behoorlijke mate aangetast, vooral door de aanwezigheid van de bebouwde kom, de Rondweg West en het transformatorstation.

<u>Elinksveld</u>
De kwetsbaarheid van deze locatie ligt over de hele linie van beoordeelde aspecten. Belangrijke elementen hierin zijn het Buskerbos, het reliëf, Badweg met laanstructuren en twee historische erven in het plangebied. Bij een keuze voor deze locatie, dienen deze elementen zoveel als mogelijk

behouden te blijven. Vanuit het perspectief van dit cultuurhistorische onderzoek is deze locatie verreweg het minst geschikt voor ontwikkeling.

Adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk
Het onderzoek van RAAP is besproken met de adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk. De commissie onderschrijft het advies uit het rapport, waarbij er geen significant verschil wordt gezien tussen Tuunterveld en Misterweg en waarbij Elinksveld zonder twijfel als minst geschikte locatie wordt aangemerkt.

RAAP geeft in hoofdstuk 5 van haar rapport, per locatie adviezen bij een mogelijk transformatie tot bedrijventerrein. Deze dienen meegenomen te worden in de omgevingsvisie, die wordt opgesteld nadat de locatiekeuze is gemaakt.

Landbouw

Binnen alle drie locaties wordt een groot deel van het terrein gebruikt voor landbouw, in de vorm van gras- en bouwland.

Winterswijk hanteert het principe dat wanneer zij een gebiedsproces opstart waarbij landbouwgrond getransformeerd moet worden naar een andere bestemming, dat zij dan een bredere verantwoordelijk heeft, dan alleen voor de percelen in het plangebied. Het gaat dan om passende oplossingen voor de gehele bedrijfsvoering van de agrarische grondbezitter.

Tijdens de Herinrichting Winterswijk-Oost en bij het gebiedsproces rondom het Korenburgerveen (vanwege Natura 2000-gebied) heeft de gemeente deze werkwijze als dringend verzoek bij de provincie Gelderland neergelegd. Dit is ook zo door de provincie opgepakt en uitgevoerd.

Het belang van een huiskavel
De definitie van een huiskavel luidt:
"*samenstel van aaneengesloten percelen, erf met stallen en weilanden waarop de beweiding plaats kan vinden, dat wordt begrensd door de percelen in gebruik bij derden of door niet overschrijdbare openbare wegen en waterwegen*" *(ontwerpwijziging van het Besluit vergunningen natuurbeschermingswet 1998)*.

Een veehouder kan verschillende beweidingssystemen hanteren. Zo is het ook mogelijk (deels) beweiding toe te passen op een relatief kleine huiskavel. Wat dan meestal ook plaatsvindt, is toepassen van het rantsoensysteem. Hierbij krijgt het vee elke dag een vers stuk grasland ter beschikking. De veehouder maait deze stukken grasland ook incidenteel en kuilt het gras in.

Hiervoor gelden de volgende aandachtspunten:
- Huiskavels zijn nagenoeg niet te vervangen.
- Om te beweiden heeft een melkveehouder huiskavels nodig.
- Een melkveehouder die zijn koeien jaarrond binnen houdt, heeft minder huiskavels nodig. Ze voeren dan wel dagelijks vers gras dat dan wel op korte afstand gehaald dient te worden. (semi-huiskavels).
- Door maatschappelijk ontwikkelingen zowel in de landbouwsector als in de zuivelsector, doen steeds meer melkveehouders hun koeien toch (deels) weer naar buiten om te beweiden. Hiervoor blijven huiskavels nodig.
- Grondgebonden landbouw is een maatschappelijke wens.
- Om als melkveehouderij in 2025 grondgebonden te willen zijn, gaat er een norm gelden van maximaal 10 koeien per hectare beweidbaar grasland.
- Huiskavels besparen bedrijfskosten, zowel in tijd als in geld. Hierbij telt elke transportbeweging van de melkveehouderij naar de landbouwpercelen en omgekeerd.
- Of een melkveehouder grondgebonden of niet-grondgebonden is of wil worden, is zijn eigen beslissing, deels ingegeven door de (fysieke) omstandigheden.

Het belang van huiskavels speelt het sterkst op de locatie Elinksveld vanwege de boerderij aan de Badweg en de aaneengesloten landbouwpercelen in dit gebied. Voor de locatie Misterweg is er vanwege het ontbreken van een woonhuis niet echt sprake van een regulier erf. Desondanks is hier wel sprake van enige vorm van een huiskavel, gezien het gebruik van de stal aan de Bessinkgoorweg en de daar omheen liggende aaneengesloten landbouwpercelen. Voor de locatie Tuunterveld geldt dat binnen deze begrenzing wel landbouwpercelen liggen maar die maken geen deel uit van iemands huiskavel.

Verkeer

Effecten op de hoofdwegen
De komst van een nieuw bedrijventerrein brengt een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. De mate hangt af van het type bedrijven dat zich er zal gaan vestigen en de snelheid waarmee het terrein tot ontwikkeling wordt gebracht.

Het terrein wordt ontwikkeld ten behoeve van de groei van het Winterswijkse bedrijfsleven. Het type bedrijven is dus gelijk aan wat we nu op onze bedrijventerreinen tegenkomen en wat past binnen de kaders van de omgevingsvisie en het bestemmingsplan die in een latere fase worden opgesteld. Ongeacht de locatie zal de uiteindelijk mix van bedrijven gelijk zijn. Het betreft dan een combinatie van voornamelijk maakbedrijven en (groot)handel. Voor zware industrie en grootschalige transportbedrijven zijn de regionale bedrijventerreinen In Groenlo en Doetinchem de aangewezen plek.

Verkeer van en naar een bedrijventerrein willen we zo min mogelijk door de kom, en zo veel en zo snel mogelijk over provinciale wegen laten afwikkelen. Alle drie locaties zijn op dat punt vergelijkbaar: ze liggen alle direct aan een N-weg.

De hoofdontsluitingswegen waaraan de drie zoeklocaties liggen, zullen effect ondervinden van een nieuw bedrijventerrein, ongeacht de locatiekeuze. Praktisch alle verkeer dat door de ontwikkeling van een bedrijventerrein veroorzaakt wordt, zal uiteindelijk via de N319 (en dus langs locaties Tuunterveld en Elinksveld) respectievelijk N318 (en dus langs locatie Misterweg) afgewikkeld worden. Onderstaande tabel geeft weer, welk verkeer, welke wegvakbelasting geeft.

Wegvak verwerkt verkeer van / naar locatie naar / van kern …	locatie		
	Elinksveld	Tuunterveld	Misterweg
N319 oostelijk van Elinksveld	Oeding	Oeding	Oeding
N319 westelijk van Elinksveld	Aalten Groenlo	Oeding	Oeding
N319 noordelijk van Tuunterveld	Groenlo	Groenlo	Groenlo
N319 zuidelijk van Tuunterveld	Groenlo	Aalten Oeding	Groenlo
N318 noordelijk van Misterweg	Aalten	Aalten	Groenlo Oeding
N318 zuidelijk van Misterweg	Aalten	Aalten	Aalten

Het is niet te voorspellen hoe groot de stroom van elke locatie naar elke windrichting zal zijn, omdat dat sterk afhangt van de concrete bedrijven die zich zullen vestigen, en waar hun leveranciers en afnemers zich bevinden.

Mocht een (deel van) een wegvak onvoldoende capaciteit dreigen of blijken te krijgen, dan zullen gemeente en provincie (de wegbeheerder) dit signaleren en maatregelen treffen.

Calamiteitenontsluiting
Calamiteitenontsluitingen zijn er voor twee soorten situaties die de (andere) toegang onbruikbaar maken:

- Bouw- of wegwerkzaamheden.
- Ongevallen, brand e.d.

Daarom is voor elke locatie de wens om dubbel ontsloten te zijn, ofwel door twee volwaardige wegen ofwel door een volwaardige plus een weg die in dergelijke gevallen tijdelijk te gebruiken is zonder veel extra maatregelen (bijvoorbeeld alleen het weghalen van een paal of openen van een slagboom.

De beide aansluitingen liggen idealiter niet te dicht bij elkaar, zodat het risico minimaal zal zijn dat ook de tweede niet bruikbaar zal zijn als deze nodig is.

<u>Elinksveld</u>
Deze locatie is eenvoudig dubbel te ontsluiten door de grote afstand tussen de oostelijke en westelijke grens met de N319.

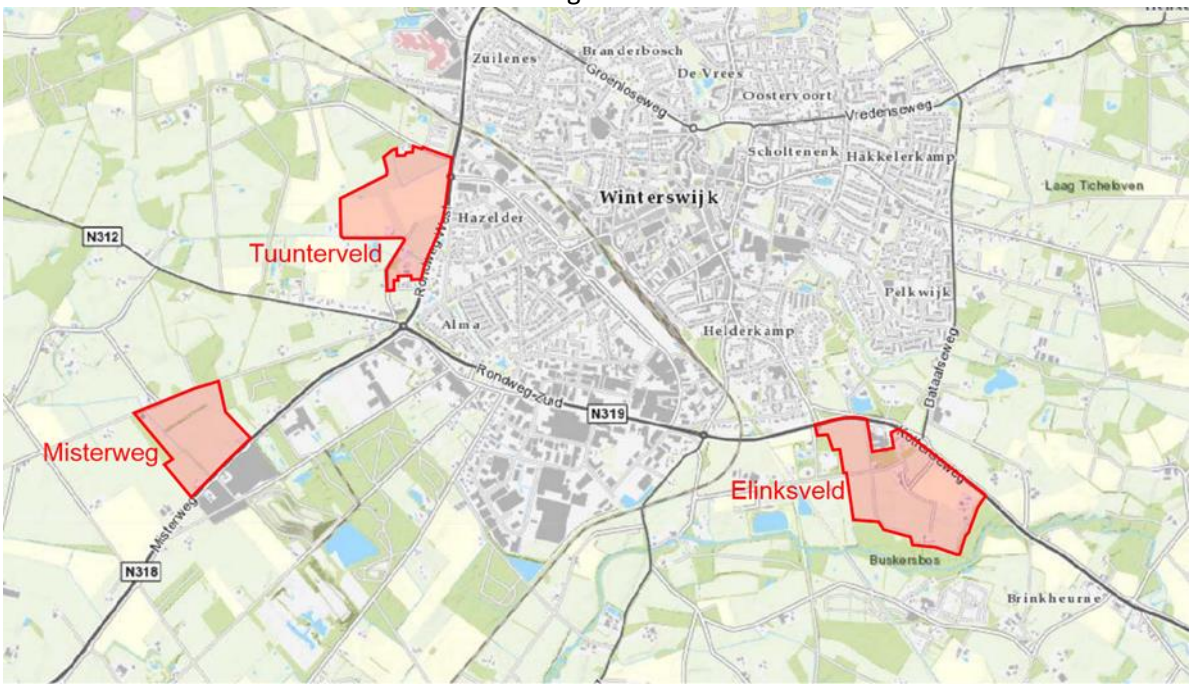
<u>Tuunterveld</u>
Het front van de locatie lijkt te klein voor twee ontsluitingen, zeker voor twee volwaardige ontsluitingen. Een dubbele ontsluiting betekent naast de voor de hand liggende hoofdontsluiting op de Rondweg West ook een calamiteitenontsluiting richting Corleseweg. Daarbij is een oplossing die afstand houdt tot de school te prefereren. Tenzij de provincie een lichte calamiteitenontsluiting aan de zuidelijke grens van de locatie naar de Rondweg West toestaat.

<u>Misterweg</u>
Ook dit front is waarschijnlijk te klein voor twee volwaardige ontsluitingen. Naast de voor de hand liggende hoofdontsluiting op de Misterweg zal de tweede (calamiteiten) ontsluiting gevonden moeten worden via de bestaande kruising met de Misterweg. De korte afstand tussen de zuidelijke en noordelijke grens van de locatie maakt twee volwaardige ontsluitingen onwaarschijnlijk.

Milieu

Inleiding
In deze milieuscan is een analyse op de drie locaties uitgevoerd, voor de onderdelen: geluid, afstand tot Natura 2000 gebieden, externe veiligheid en bodem

Voor deze milieuscan is de onderstaande kaart gebruikt.

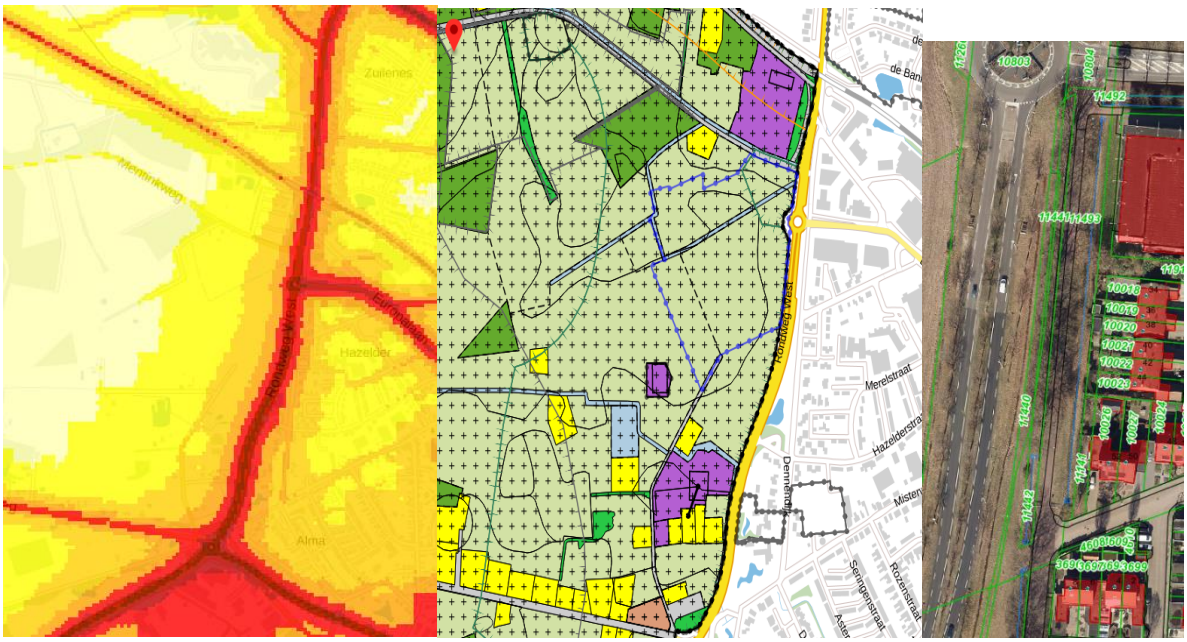


Geluid
Aan de hand van de atlas leefomgeving is de huidige geluidsituatie voor woningen rond de geplande gebieden onderzocht. Hierbij is gekeken naar de Lden van alle bronnen (Lday-evening-night, de maat voor de gemiddelde geluidsbelasting over een etmaal). Verreweg het grootste aandeel van de geluidbelasting komt van het wegverkeer.

<u>Geluidsituatie Tuunterveld</u>
Het plangebied Tuunterveld ligt ter hoogte van de woonwijk Hazelder, aan de andere zijde van de Rondweg West. De geluidsbelasting ligt aan de rand van de wijk, als gevolg van het verkeer op de Rondweg West. De situatie zal verslechteren bij realisatie van een bedrijventerrein, maar de toename van geluid zal vanwege de drukke rondweg nauwelijks hoorbaar/ merkbaar zijn. In het buitengebied liggen verspreid woningen die enige geluidsoverlast van een bedrijventerrein kunnen ondervinden. Bij ontwikkeling op deze locatie is te denken aan technische oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van een geluidsscherm. Dit heeft wel weer als nadeel dat dit het uitzicht belemmert. Bedrijven met veel vrachtverkeer of andere geluidbronnen moeten zo dicht mogelijk bij de weg gesitueerd worden.

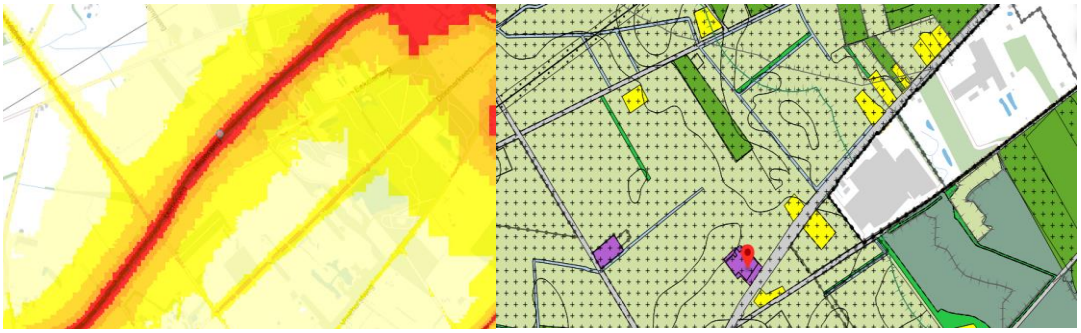
Legenda:

Geluid alle bronnen
(Lden)
45 - 50 dB (goed)
50 - 55 dB (redelijk)
55 - 60 dB (matig)
60 - 65 dB (slecht)
65 - 70 dB (zeer slecht)
70 - 75 dB
≥ 75 dB



<u>Geluidsituatie Misterweg</u>

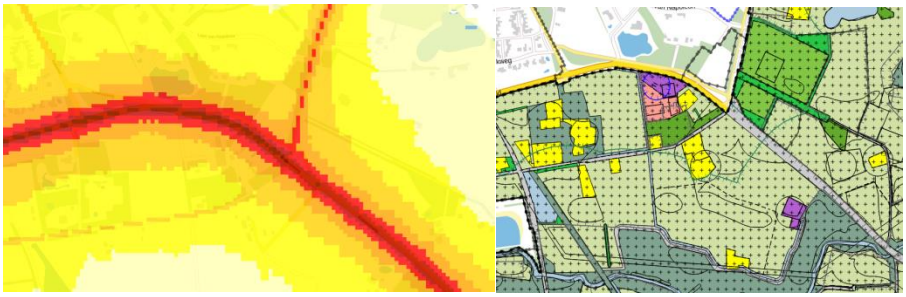
Woningen aan de Misterweg worden nu al hoog belast en staan op de saneringslijst wegverkeer. Nu worden deze woningen aan één zijde belast. Bij ontwikkeling van deze locatie zullen de woningen in het plangebied ook aan de achterzijde meer geluidbelasting krijgen. Bij de inrichting van het terrein kan wel rekening worden gehouden met de woningen waardoor de ontwikkeling aan de geluidsnormen voldoet. Het woon- en leefklimaat van het rijtje met 4 woningen en het rijtje met 6 woningen in het plangebied staat nu al onder druk van de wegbelasting. Bij realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie zal in overleg met deze bewoners gezocht moeten worden naar acceptabele oplossingen.





Geluidsituatie Elinksveld

Plangebied Elinksveld ligt aan de Kottenseweg. De woningen rond het plangebied liggen op enige afstand van de Kottenseweg. Verspreid liggen er ca. 10 woningen waar rekening mee moet worden gehouden.



Afstand tot Natura 2000 gebieden (stikstofdepositie)

Plan gebied	Bekendelle	Korenburgerveen	Wooldse Veen	Willinks Weust
Tuunterveld	2,6 km	1,7 km	7 km	5 km
Misterweg	1,7 km	2,6 km	6 km	6 km
Elinksveld	2,1 km	4,4 km	5 km	2,5 km

De afstand tot Natura 2000 gebieden geeft geen significant onderscheid tussen de drie locaties.

Externe veiligheid

Er is een quickscan gemaakt met behulp van de EV –signaleringskaart. Nabij Tuunterveld ligt een ondergrondse gasleiding. Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met deze zone. Hier moeten zo min mogelijk mensen aanwezig zijn.

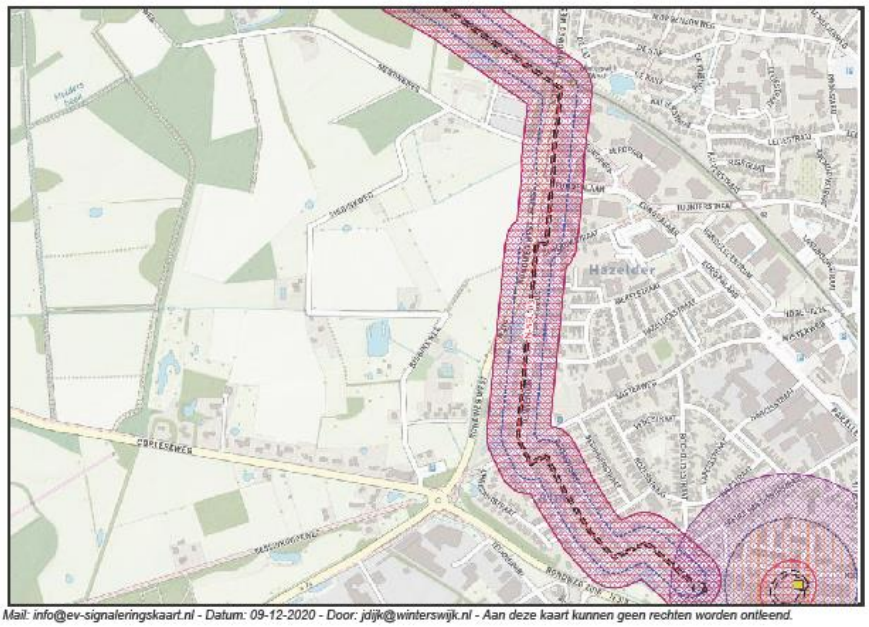
externe veiligheid Tuunterveld

SIGNALERINGSKAART EV

schaal 1: 9524
0 70 140 210m

N

legenda



Auteur: https://nl.ev-signaleringskaart.nl - Mail: info@ev-signaleringskaart.nl - Datum: 09-12-2020 - Door: jdijk@winterswijk.nl - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

externe veiligheid Misterweg

SIGNALERINGSKAART EV

schaal 1: 4762
0 40 80 120m

N

legenda



Auteur: https://nl.ev-signaleringskaart.nl - Mail: info@ev-signaleringskaart.nl - Datum: 09-12-2020 - Door: jdijk@winterswijk.nl - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

externe veiligheid Eelinksveld

SIGNALERINGSKAART EV

schaal 1: 2381
0 20 40 60m

legenda

N



Auteur: https://nl.ev-signaleringskaart.nl - Mail: info@ev-signaleringskaart.nl - Datum: 09-12-2020 - Door: jdijk@winterswijk.nl - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Bodem

Voor de beoordeling op bodemverontreiniging is het GEOWeb geraadpleegd. Op en rond de terreinen is in het verleden geen verontreiniging aangetroffen die gesaneerd moet worden.

<u>Tuunterveld</u>



Misterweg



Elinksveld



Conclusie

Onderscheidend voor de drie locaties is de geluidsituatie. Thema's als externe veiligheid, bodem, en nabijheid van een natura 2000 gebied maken niet het verschil tussen de gebieden. In basis wordt iedere woning beschermd met wettelijke geluidsnormen en zal het bedrijventerrein op iedere locatie dezelfde extra geluidproductie met zich meebrengen. Praktisch gezien zijn er wel verschillen in belasting. Bij Tuunterveld en Elinksveld worden de meeste woningen belast, vanwege de nabijgelegen woonwijken. Bij locatie Misterweg vragen de 2 rijtjes met woningen om een oplossing, omdat deze al bovenmatig worden belast door het verkeer op de Misterweg, waarvoor al een geluidsaneringsplan loopt.

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein in deze omvang is geen Milieu Effect Rapportage nodig. Wel zal er een aanmeldnotitie opgesteld moeten worden.

Grondzaken, vastgoed en stedenbouwkundige structuur

Inleiding
Het terrein wordt ontwikkeld ten behoeve van de groei van het Winterswijkse bedrijfsleven. Het type bedrijven is dus gelijk aan wat we nu op onze bedrijventerreinen tegenkomen en wat past binnen de kaders van de omgevingsvisie en het bestemmingsplan, die we hiervoor in de vervolgfase gaan opstellen. In termen van werkmilieus betreft het:
• (Maak)industrieel werkmilieu;
• Logistiek;
• Klassiek, gemengd.

Voor zware industrie en grootschalige transportbedrijven zijn de regionale bedrijventerreinen de aangewezen plek.

Een bedrijventerrein moet op verschillende fronten aantrekkelijk zijn om een gezonde exploitatie en ontwikkeling mogelijk te maken. Belangrijke aspecten voor de courantheid en exploitabiliteit van de locatie zijn: de grondprijs, de bereikbaarheid, verkavelingsmogelijkheden, bebouwingsmogelijkheden en de kwalitatieve uitstraling. Deze aspecten worden hieronder nader belicht.

Grondprijs en exploitatie
Voor de grondprijs en exploitatie is een normatieve opzet gemaakt. Verwervingskosten zijn hierin de belangrijkste kostencomponent. Hiervoor zijn alle te verwerven gronden en opstallen op individueel niveau beoordeeld. Andere meegerekende kostencomponenten zijn: sloopkosten, terreininrichting (wegen, riolering, waterstructuur en groen), planbegeleiding en -ontwikkeling, beheerkosten tijdens de ontwikkeling, toe te kennen tegemoetkomingen anders dan voor verwerving, een post voor onvoorziene uitgaven en rente.

Voor een goede vergelijking is voor iedere locatie gerekend met circa 15 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein, met een uitgeefbaarheidspercentage van 65% en een marktconforme verkoopprijs van € 120 per m2, exclusief BTW. Voor de locatie Misterweg is daarbij uitgegaan van een iets groter plangebied, dan tot nu toe ingetekend.

Toekomstgerichte bedrijventerreinen 7-1-2020
samenvattend overzicht onderzochte locaties

	Tuunterveld	Misterweg	Elinksveld groot	Elinksveld middel
hectare uitgeefbaar ca	13,0	14,7	14,3	9,0
hectare plangebied ca	20,0	22,6	22,0	13,8
uitgaven totaal	13.650.118	15.182.385	18.808.549	15.701.709
inkomsten totaal	15.600.000	17.628.000	17.160.000	10.799.958
exploitatieresultaat NCW	1.599.583	2.006.256	-897.583	-4.021.143
kostprijs per m2 uitgeefbaar	105	103	132	174

Grondprijs:	€	120,00	per m2
Percentage uitgeefbaar:		65%	
Parameters kostenstijging en opbrengstenstijging:		0,00%	Vergelijking op basis van behoudend uitgangspunt.

Zowel Tuunterveld als Misterweg zijn financieel gezond tot ontwikkeling te brengen. Voor Elinksveld is dat niet mogelijk. Belangrijke variabelen zijn de verkooprijs en het uitgeefbaarheidspercentage. Een hogere verkooprijs kan het exploitatieresultaat verbeteren. Echter bestaat daarmee het risico dat het bedrijventerrein zich uit de markt prijst en heeft het een negatief effect op het bedrijfsresultaat van de bedrijven die zich daar willen gaan vestigen. Een te lage grondprijs is ook niet aantrekkelijk. Het moet interessant blijven om te investeren op de bestaande bedrijventerreinen. Het vitaal houden van bestaande bedrijventerreinen is, zowel voor de gemeente als het collectieve bedrijfsleven, belangrijker dan snelle uitgifte van nieuw terrein. Winterswijk moet een uitgiftestrategie volgen die dit in balans houdt.

Het uitgeefbaarheidspercentage van 65% is conservatief. Ter vergelijking: dit percentage ligt op Veeneslat-Zuid op 86% en het gemiddelde van de bedrijventerreinen in de Achterhoek ligt op 84%. Dit geeft voor iedere locatie veel ruimte voor het bereiken van een goede kwalitatieve en landschappelijke inpassing.

Bereikbaarheid
Alle drie de locaties zijn direct gelegen aan de hoofdontsluitingswegen van Winterswijk en daarmee goed bereikbaar. De kans op congestie is het grootst bij Tuunterveld, omdat het verkeer hier samenloopt met een belangrijke entree van de kern van Winterswijk, via de Europalaan en de directe nabijheid van de spoorwegovergang. Bij ontwikkeling van deze locatie zijn hier verkeer verbeterende maatregelen noodzakelijk. Misterweg is het meest aantrekkelijk voor de bereikbaarheid vanuit het Westen en Zuiden van Nederland. Op deze locatie zijn het grootonderhoud en inrichting van de N318 al onderdeel van de gebiedsvisie Misterweg. Ontwikkeling van deze locatie kan hierin geïntegreerd worden. Elinksveld ligt het meest aantrekkelijk voor de bereikbaarheid vanuit Duitsland.

Voor de bereikbaarheid van personeel zijn er geen grote verschillen. Deze zullen overwegend uit Winterswijk en de omliggende regio komen. Alle locaties zijn daarvoor prima per fiets bereikbaar. Het Tuunterveld heeft de directe nabijheid van het treinstation als pluspunt. De andere locaties zijn voor openbaar vervoer forensen ook bereikbaar in combinatie met een eigen of OV fiets voor de laatste kilometer.

Zie ook de paragraaf Verkeer in dit rapport.

Verkaveling
Misterweg biedt de meeste flexibiliteit in een gefaseerde ontwikkeling. Deze locatie biedt de beste mogelijkheden om veel rechthoekige kavels te maken wat bedrijven doorgaans het liefst willen.

Bij de ontwikkeling van een locatie worden de bestaande landschapselementen en -lijnen zoveel mogelijk gebruikt in het stedenbouwkundige ontwerp. Dit is bij alle drie de locaties mogelijk maar het verschilt wel per locatie. Misterweg biedt de beste mogelijkheden de bestaande structuren te combineren met een efficiënt bedrijventerrein. Bij Tuunterveld ontstaan meer ongewenste driehoekige vormen in kavels, naarmate meer bestaande structuren worden gehandhaafd.

Bebouwingsmogelijkheden en kwalitatieve uitstraling
De kaders voor deze onderwerpen worden opgesteld in de omgevingsvisie, na vaststelling van locatiekeuze.

Stedenbouwkundige structuur
Voor de stedenbouwkundige structuur kijken we naar twee schaalniveaus: de relatie met de kom en de aansluiting op stedelijke functies en bebouwing in de directe omgeving.

De locatie Tuunterveld sluit het meest direct aan op de bebouwde kom van Winterswijk. De locatie Elinksveld heeft nauwelijks aansluiting met de kom. De locatie Misterweg ligt van de drie het verst van de kom.

Als we kijken naar functies en bebouwing die direct aansluiten op de locaties, dan zien we het volgende beeld. Geen van drie heeft direct-aansluitende compacte bebouwing, met een stedelijke functie, aan dezelfde zijde van de weg. Aan de zijden van de drie locaties vinden we linten en/of groepjes verspreide bebouwing. Bij alle drie is dat deels of overwegend woonbebouwing. Daarnaast vinden we er enige bedrijfsbestemming. Bij Elinksveld het terrein met Prijshamer, Motomarkt en tankstation. Bij Misterweg Gebron Hekwereld. Bij Tuunterveld Hoveniersbedrijf Jan te Hofsté en het Liander onderstation.

Voor Elinksveld geldt dat de overzijde van de weg wel een stedelijke functie heeft (wonen), maar geen stedelijke bebouwing. Er zijn vooral grote kavels aanwezig die extensief bebouwd zijn en waar de woonfunctie voorop staat. De aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuren is hier het minst van de drie locaties.

Afhankelijk van de precieze begrenzing raakt ruwweg de helft tot twee-derde van het front van de locatie Tuunterveld de compacte woonbebouwing aan de overzijde. Het overige deel sluit aan op detailhandel en bedrijvigheid. Een goede structuur maken is hier mogelijk, maar functioneel heeft de aansluiting beperkingen: er worden meer woningen met de effecten van het bedrijventerrein belast, dan op de beide andere locaties. Deze belasting zal binnen de milieunormen moeten blijven, maar maakt praktisch gezien wel een verschil in de vergelijking tussen de locaties.

Aan de Misterweg zijn de stedelijke functies aan de overzijde van de weg de drie bestaande bedrijven en een aantal verspreid liggende woningen. Hier zou het front in zijn geheel aansluiten op grootschalige bebouwing van deze bedrijven. Stedenbouwkundig is hier aansluiting mogelijk op schaal en functie.

Duurzaam ruimtegebruik

Inleiding
Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met de beschikbare ruimte. Duurzaam ruimtegebruik realiseren we door bij een ontwikkeling rekening te houden met de volgende aspecten:

1. Maximaliseren van het gebruik per vierkante meter (compact bouwen)
2. Minimaliseren van het indirecte gebruik van de ruimte (verweven)
3. Zorgvuldig gebruik van ruimte in de tijd (geen leegstand en tijdelijk gebruik)
4. Meervoudig gebruik van de beschikbare ruimte (delen van ruimte)
5. Toekomstig gebruik van locatie en omgeving (ontwikkelperspectief)

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij een bestemmingsplan of projectbesluit ten behoeve van een stedelijke ontwikkeling, zoals een nieuw bedrijventerrein, ligt er een wettelijke verplichting om het duurzame ruimtegebruik te motiveren. De motivatie wordt opgesteld aan de hand van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. Procedureel speelt dit pas bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein. Dit is dus pas na het maken van de locatiekeuze en na het opstellen van de omgevingsvisie.

De gemeente heeft aan het ruimtelijke adviesbureau BRO gevraagd om deze laddertoets nu alvast uit voeren voor de drie locaties in dit nadere onderzoek. Om nu alvast inzicht te krijgen in het resultaat van deze toets en eventuele verschillen tussen de drie locaties. Zie hiervoor bijlage 4 bij dit rapport.

De hoofdvraag van de laddertoets luidt:
Voldoet het initiatief van de toevoeging van nieuwe bedrijfsruimte in Winterswijk (locaties Elinksveld, Misterweg of Tuunterveld) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

De conclusies van de laddertoets zijn:

- De beoogde bedrijventerreinontwikkeling is passend binnen de behoefteontwikkeling binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.
- Er zijn geen binnenstedelijke alternatieven, die kunnen voorzien in deze behoefte. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik.
- Er is geen verschil tussen de drie locaties vanuit het perspectief van de laddertoets. Alle drie de locaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied.

Bijlagen

Separaat bij dit rapport

1. **RAAP Uitbreiding bedrijventerreinen Winterswijk, een cultuurhistorische verkenning**
   - 1.1. **RAAP Kaartbeeld_1_landschap&bouwkunst_Misterweg**
   - 1.2. **RAAP Kaartbeeld_2_landschap&bouwkunst_Tuunterveld**
   - 1.3. **RAAP Kaartbeeld_3_landschap&bouwkunst_Elinksveld**

   Adviesbureau RAAP

2. **Brief Commissie Cultuurhistorie Winterswijk**

3. **Staring Ecologische analyse 3 zoeklocaties voor een bedrijventerrein in Winterswijk**

   Adviesbureau Staring Advies

4. **BRO Laddertoets zoeklocaties bedrijventerrein**

   Adviesbureau BRO