raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. IX-pm
Zaaknummer 221326
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Locatiekeuze nieuw bedrijventerrein Winterswijk

Aan de raad,

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 geeft invulling aan punt 1 van de motie.

Op basis van dit nadere onderzoek heeft het college op 26 januari 2021 besloten om de locatie Misterweg aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Deze keuze is toegelicht in informatiebijeenkomsten op 2 en 3 februari en in het politiek forum op 4 februari. Op 4 maart heeft de raad in een besloten sessie inzage gekregen in de vertrouwelijk ingevulde enquêtes, die onderdeel uit maken het behoefteonderzoek, zoals uitgevoerd door Movares. Het besluit over de voorkeurslocatie heeft geleid tot raadsvragen en zienswijzen. Deze zijn beantwoord in de periode van februari tot en met juli 2021.

Nu ligt het advies voor om over te gaan tot definitieve aanwijzing van de locatie voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, waarna gestart zal worden met het opstellen van een omgevingsvisie voor deze locatie.

De ontwikkeling 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.

Voorstel
1. De locatie Misterweg aan te wijzen als ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein.
2. Te starten met de omgevingsvisie voor deze locatie als integraal onderdeel van de gebiedsvisie Misterweg, met daarbij specifieke aandacht voor:
    a. het bepalen van de exacte locatiecontour;
    b. fasering en ontwikkelstrategie;
    c. verwerving van benodigde gronden;
    d. compenserende maatregelen voor omwonenden, natuur en landschap;
    e. de vestigingseisen in hindercategorieën en beeldkwaliteit;
    f. de landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
    g. de cultuurhistorische bebouwing in het plangebied;
    h. de realisatie van de ecologische verbindingszone.

Relatie met (huidig) beleid
Opvolging van motie 21 Realisatie bedrijventerreinen, ingediend door VVD, CDA, PvdA, D66 en vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2018, 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.

Opvolging van het coalitieakkoord 2019-2022 ‘Winterswijk wint! Duurzaam en daadkrachtig d’ran’, waarin de volgende ambitie is opgenomen:
- ‘We bieden lokale bedrijven voldoende ruimte in Winterswijk om zich te kunnen ontwikkelen, er komt een uitbreiding van bedrijfsterreinen.’

Beoogd(e) effect(en)
Behoefteonderzoeken, historische uitgifte en concrete vraag van bedrijven maken inzichtelijk dat Winterswijk een tekort aan bedrijventerrein heeft.

Door de locatiekeuze voor nieuw bedrijventerrein vast te stellen, kan gestart worden met de volgende fase in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Dit zorgt ervoor dat we de toekomstige groei van het Winterswijkse bedrijfsleven kunnen blijven bedienen en voorkomt het vertrek van groeiende bedrijven.

Vaststelling van de locatiekeuze geeft duidelijkheid en zekerheid aan alle belanghebbenden bij de verschillende locaties die tot op heden in beeld zijn voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.

Met het besluit om te starten met de omgevingsvisie voor het nieuwe bedrijventerrein, als integraal onderdeel van de gebiedsvisie Misterweg, kunnen we met alle participanten in deze gebiedsvisie gaan samenwerken aan realisatie, met uitwerking van de daarbij benoemde aandachtspunten.

Argumenten
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 Elinksveld de meeste beperkingen heeft en dat de verschillen tussen Tuunterveld en Misterweg aanmerkelijk kleiner zijn.

Na het vaststellen van de Misterweg als voorkeurslocatie van het college zijn er informatiebijeenkomsten geweest en zijn er raadsvragen en zienswijzen binnengekomen. Samengevat geven deze de volgende aandachts- en discussiepunten:

- Omvang en contour van de ontwikkellocatie;
- Exploitatiekosten van de ontwikkellocatie;
- Grondwaterbeschermingsgebied en beschermingszone natte landnatuur;
- Type bedrijven dat zich kan vestigen;
- De ecologische verbindingszone;
- Behoefte aan nieuw bedrijventerrein;
- Inhoud en uitkomsten van onderliggende onderzoeken en oproep tot meer onderzoek.

Deze punten komen terug in de onderstaande argumentatie en onderbouwing. Voor de integrale beantwoording van de raadsvragen en zienswijzen verwijzen we naar de betreffende B&W nota's:

- B&W nota Beantwoording raadsvragen D66 over bedrijventerreinen, dd. 30 maart 2021
- B&W nota Beantwoording raadsvragen CDA inzake bedrijventerrein aan de Misterweg, dd. 11 mei 2021
- B&W nota Beantwoording raadsvragen D66 inzake de locatiekeuze bedrijventerrein, dd. 1 juni 2021
- B&W nota Beantwoording zienswijzen voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein, dd. 20 juli 2021

In de periode februari tot en met juli 2021 is overlegd gevoerd met de provincie over de integrale afwegingen die spelen bij locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein in Winterswijk en specifiek de locatie Misterweg. Daarnaast is er gezamenlijk overleg gevoerd over het grondwaterbeschermingsgebied met de provincie en Vitens. Deze overleggen leiden niet tot belemmeringen voor de locatiekeuze Misterweg. Zowel de provincie als Vitens zullen participeren in de omgevingsvisie. Hierin volgen nadere analyses van knelpunten, kansen en oplossingsrichtingen. Daarbij is aandacht voor het zoveel mogelijk behouden van waarden of anders een ruime compensatie op andere plekken.

Hieronder volgt de argumentatie voor de beslispunten 1 en 2a t/m h en aanvullende argumentatie met aandacht voor de behoefte aan bedrijventerrein, de inzet op één ontwikkellocatie en onderzoek in relatie tot de locatiekeuze.

Ad 1. De locatie Misterweg aan te wijzen als ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein.
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 maken onderdeel uit van het opstellen van de omgevingsvisie in de volgende fase.

Ad 2. Te starten met de omgevingsvisie voor deze locatie als integraal onderdeel van de gebiedsvisie Misterweg
Het proces voor de gebiedsvisie Misterweg is al opgestart door de gemeente. Hierin vallen de volgende ontwikkelingen samen:

- Groeiruimte voor de daar gelegen bedrijven;
- Een robuuste ecologische verbindingszone tussen de Natura 2000-gebieden Bekendelle en Korenburgerveen;
- Groot onderhoud van de N318 en aanpakken van de verkeerskundige knelpunten.

Indien de locatie Misterweg gekozen wordt als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein, is het voor de hand liggend het vervolg te vervlechten in de lopende gebiedsvisie. Er liggen dan koppelkansen in de infrastructuur en bijdrage aan de gewenste robuuste ecologische verbinding.

Ad 2a Het bepalen van de exacte locatiecontour
Voor de locatie Misterweg geeft het BRO rapport een contour van 17 ha. In het nadere onderzoek is voor een vergelijkbare berekening van de exploitatiekosten gerekend met een grotere contour van 22 ha. Begrijpelijkerwijze geeft dit vragen over hoe de contouren dan kunnen lopen, hoe dit zich verhoudt tot het grondwaterbeschermingsgebied en welk effect dit mogelijk heeft op de exploitatiekosten.

Zoals eerder gesteld zijn de gebiedscontouren indicatief en worden deze nader bepaald bij het opstellen van de omgevingsvisie. Hier lopen we niet op vooruit. Toch willen we nu voor de besluitvorming wel meer inzicht geven in de vragen die dit oplevert.

Hiervoor is een niet uitputtend overzicht opgenomen van 6 mogelijke contourvarianten als bijlage bij deze nota. In deze contourvarianten is de loop en mogelijke overlap met het grondwaterbeschermingsgebied ingetekend. Hieronder volgt een korte toelichting op deze contourvarianten:

- Kaart 1: Dit is de locatiecontour zoals opgenomen in het BRO rapport.
- Kaart 2: Dit is de locatiecontour op basis waarvan de exploitatieberekening is gemaakt in het nadere onderzoek.
- Kaart 3: Dit is kleinste contourvariant, waarbij we volledig buiten het grondwaterbeschermingsgebied blijven.
- Kaart 4: In deze locatiecontour wordt de benodigde waterretentie en groene inpassing gepositioneerd in de overlapstrook met het grondwaterbeschermingsgebied. In deze variant is ook gerekend met de verwerving van de 4 daar gelegen woningen in het plangebied.
- Kaart 5: In deze locatiecontour wordt gekozen voor een grotere omvang aan de achterzijde, buiten het grondwaterbeschermingsgebied, aangrenzend aan de Bessinkgoorweg. In deze variant is ook gerekend met de verwerving van de 4 woningen in het plangebied.
- Kaart 6: In deze locatiecontour wordt gekozen voor een breder front aan de Misterweg en aansluiting bij de bestaande bedrijfslocatie aan deze zijde van de Misterweg. In deze variant is er meer overlap met het grondwaterbeschermingsgebied maar ook een grotere buffer richting de Bessinkgoorweg en de natte landnatuur rechtsboven het plangebied.

Onderstaande tabel laat de bruto omvang, netto uitgeefbaarheid en het gehanteerde uitgiftepercentage zien van de contourvarianten. Voor de contourvarianten 2, 3, 4 en 5 zijn exploitatieberekeningen gemaakt. In de contourvarianten 4 en 5 is gerekend met de verwerving van de daar gelegen 4 woningen. In contourvarianten 2 en 3 is alleen gerekend met planschade. Deze calculaties laten zien dat ook de kleinste contourvariant gerealiseerd kan worden met een gezonde exploitatie. De calculaties gaan ervan uit dat de aansluiting op de N318 volledig door de gemeente wordt gefinancierd. Indien de provincie hierin bijdraagt, zal de kostprijs per m2 dalen.

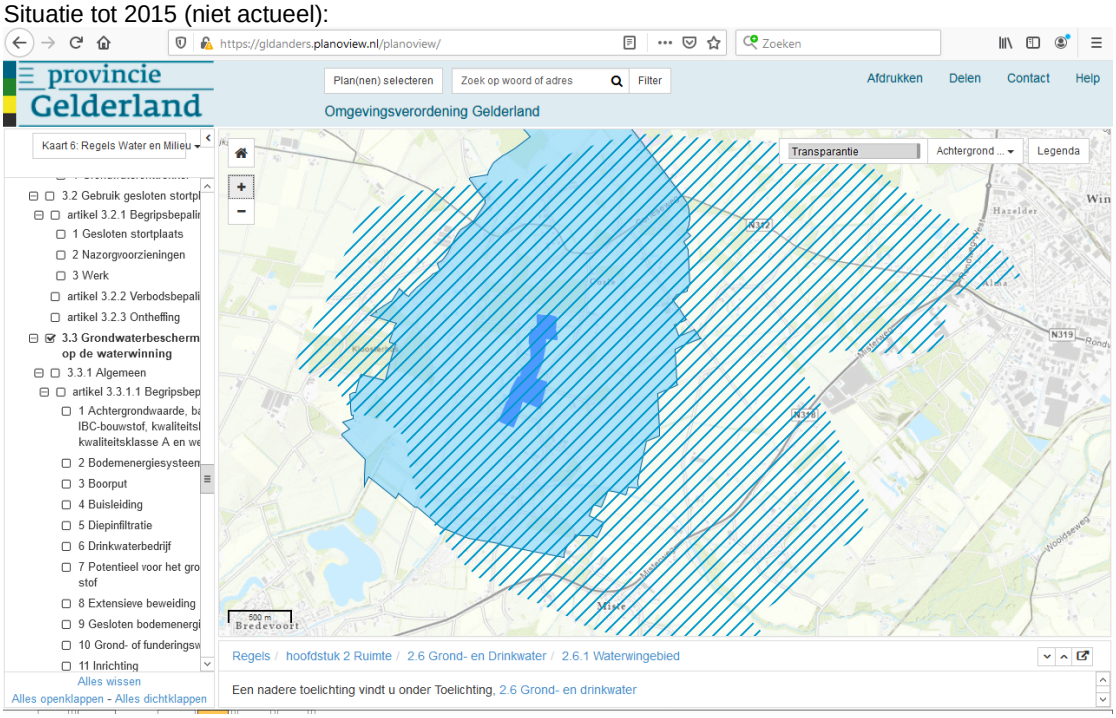
Contourvarianten	**Kaart 1**	**Kaart 2**	**Kaart 3**	**Kaart 4**	**Kaart 5**	**Kaart 6**
Bruto omvang	17,2 ha	22,6 ha	15,3 ha	17,2 ha	22,3 ha	16,9 ha
Uitgeefbaar ha	-	14,7	10,4	11,5	15	-
Uitgeefbaar %	-	65%	68%	67%	67%	-
Kostprijs per m2	-	€ 103	€ 108	€ 110	€ 99	-
	-	Exclusief verwerving 4 woningen	Exclusief verwerving 4 woningen	Inclusief verwerving 4 woningen	Inclusief verwerving 4 woningen	-

Het grondwaterbeschermingsgebied heeft invloed op de uiteindelijke keuzes die we maken in de locatiecontour. De regels voor water liggen vast in de Omgevingsverordening van de provincie. Die begrenzen de twee van belang zijnde gebieden: het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied.

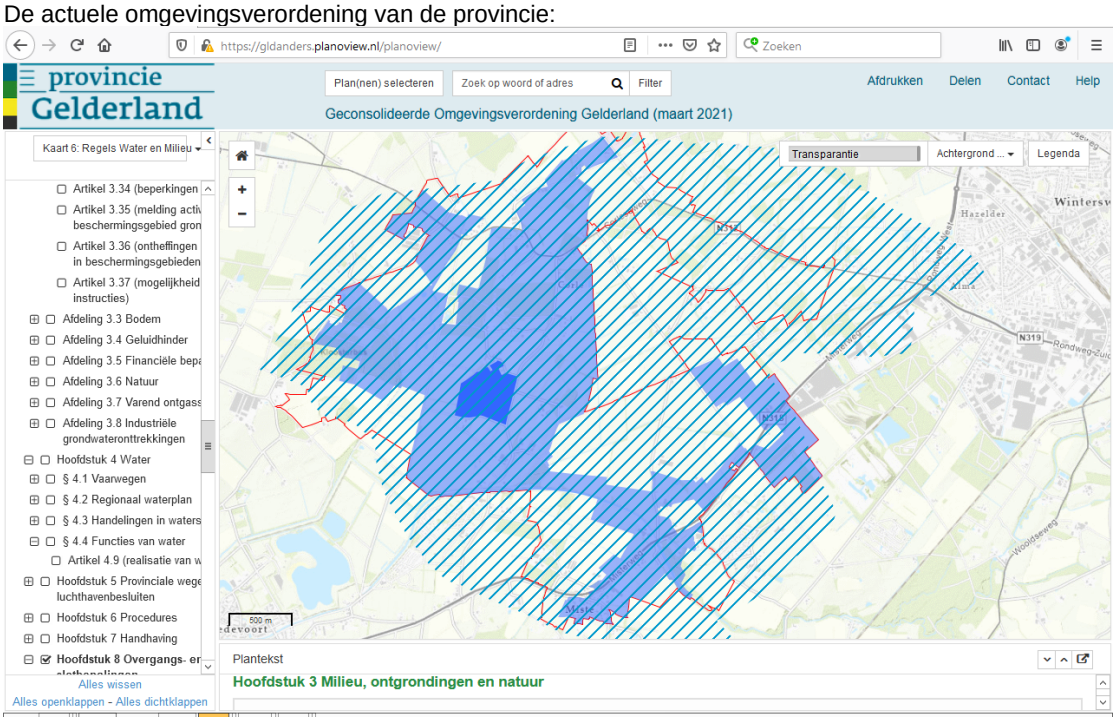
We hebben hierover overleg gehad met zowel waterbedrijf Vitens als met het bevoegd gezag de provincie. Geen van beide zien zij in hun belangen en regels een obstakel voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Wel vraagt water om aandacht bij het vervolg van de planvorming. Het proces van de gebiedsvisie biedt de mogelijkheid om met Vitens en provincie samen in onderling overleg tot een zo goed mogelijk oplossing te komen. Alle participanten in de omgevingsvisie worden onderdeel van dit proces en de uitwerking.

Tot 2015 was het grondwaterbeschermingsgebied kleiner dan de actuele situatie. In 2015 zijn er nieuwe modelberekeningen gemaakt, op basis waarvan het grondwaterbeschermingsgebied is uitgebreid. Zie hiervoor de volgende kaartbeelden:

Situatie tot 2015 (niet actueel):



De actuele omgevingsverordening van de provincie:



Legenda:
Donkerblauw: Drinkwaterbeschermingsgebied
Lichtblauw: Grondwaterbeschermingsgebied
Blauwe arcering: Intrekgebied

Het intrekgebied loopt zowel over een deel van de locatie Misterweg als de locatie Tuunterveld. Hiervoor geldt een voorzorgsprincipe, waarvoor Vitens in haar zienswijze een aantal aandachtspunten heeft meegegeven.

Het grondwaterbeschermingsgebied ligt vanaf 2015 in een vlekkerig patroon tegen de locatie Misterweg aan. Op deze kaart zien we ook dat de buurtschap Miste, met de daar bestaande woningen en bedrijfsbebouwing, vanaf 2015 volledig in het grondwaterbeschermingsgebied is komen te liggen. Ook

op andere locaties in Gelderland zien we woningen en bedrijfsbebouwing binnen en nabij grondwaterbeschermingsgebieden.

We stellen het belang van de bescherming van grond- en oppervlaktewater op geen enkele manier ter discussie. Het staat buiten kijf dat we uiterst zorgvuldig met ons water moeten omgaan. Dit kaartbeeld laat wel de nuancering zien dat de woon en bedrijfsactiviteiten binnen of nabij een grondwaterbeschermingsgebied niet een direct gevaar voor onze drinkwaterwinning hoeven te vormen. Meer in algemene zin geldt dat we bij iedere mogelijke ontwikkellocatie moeten waken voor welke vorm van bodemverontreiniging dan ook.

De contouren in de omgevingsverordening zijn gebaseerd op modelberekeningen en aangepast naar kavelgrenzen. Bij de omgevingsvisie zullen we met nadere analyses naar de feitelijke bodemsituatie kijken en bepalen wat wel en niet mogelijk is.

Ad 2b Fasering en ontwikkelstrategie
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 omgevingsvisie geeft hiervoor het ontwikkelkader.

Na de locatiekeuze start de omgevingsvisie waarin we met belanghebbende partijen verkennen wie welke rol wil spelen in de ontwikkeling. Daar kan uitkomen dat de gemeente de grondaankoop en ontwikkeling doet, maar dat is nog niet bepaald.

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;
- Het stedenbouwkundige ontwerp en landschappelijke inpassing als leidraad voor de ontwikkeling;
- De aanleg van de infrastructuur;
- In het geval van volledige aankoop, kunnen gronden die nog niet ontwikkeld worden tot die tijd worden verpacht.

Bij ieder ontwikkelstap naar bestemmingsplan 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 2c Verwerving van benodigde gronden;
De grondeigenaren binnen de locatie Misterweg hebben geen intentie om mee te werken aan deze planontwikkeling en hun gronden daarvoor te vervreemden. Deze belemmering is een potentieel risico dat ook voor de andere mogelijke ontwikkellocaties geldt.

Na de vaststelling van de locatiekeuze zullen we hierover opnieuw in gesprek gaan 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.

Ad 2d Compenserende maatregelen voor omwonenden, natuur en landschap;
De locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein is een ingrijpende keuze met veel impact, voor welke locatie dan ook gekozen wordt. We zien het als onze opgave om de negatieve effecten van deze keuze in de volle breedte zo goed mogelijk te compenseren.

Na vaststelling van de locatiekeuze door de raad volgt het opstellen van een omgevingsvisie. Hierin volgen nadere analyses van knelpunten, kansen en oplossingsrichtingen.

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 omgevingsvisie en gefaseerde bestemming en ontwikkeling biedt voldoende tijd om dit zorgvuldig te doen.

Alle participanten binnen de omgevingsvisie hebben invloed op de keuzes in natuur- en landschappelijke waarden. Wat kunnen we hierbij behouden of versterken in het plangebied en hoe kunnen we elders compenseren, mogelijk ter versterking van de gewenste robuuste ecologische verbindingszone.

Ad 2e De vestigingseisen in hindercategorieën en beeldkwaliteit;
Uit de informatiebijeenkomsten en zienswijzen blijkt een vrees voor de beeldkwaliteit en de overlast die bedrijven op het nieuwe bedrijventerrein 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 omgevingsvisie vertalen naar kaders waarin onder meer de beeldkwaliteit, gebruik van de buitenruimte en toegestane hindercategorieën worden vastgelegd. Daarnaast gelden er ook wettelijke richtlijnen voor milieuaspecten als geluid- en geurhinder.

Participanten in de omgevingsvisie hebben invloed op deze kaders evenals de raad die de omgevingsvisie zal vaststellen. Voor ieder nieuw te vestigen bedrijf wordt er getoetst op toelaatbaarheid en kwaliteit, binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Ad 2f De landschappelijke en duurzame inpassing van het bedrijventerrein;
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. Wenters Tegels & Vloeren en 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.

Ontwikkeling van 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. Zie hiervoor de paragraaf ‘aspecten van duurzaamheid’ in dit voorstel.

Ad 2g De cultuurhistorische bebouwing in het plangebied
Bij 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. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kortlopende huisvesting van stagiaires, afstudeerders en/of werknemers ten behoeve van het bedrijfsleven.

Ad 2h De realisatie van de ecologische verbindingszone
Vanuit de informatieavonden, de raadsvragen en de zienswijzen blijkt er onduidelijkheid over hoe de locatiekeuze voor nieuw bedrijventerrein en de ecologische verbindingszone zich tot elkaar verhouden. De feitelijke situatie is als volgt.

De beoogde locatie Misterweg is op dit moment bestemd en in gebruik als agrarische grond. De locatie maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelzone. Wel kent het plangebied een intrekgebied en een beschermingszone natte landnatuur. Naast de aanwijzing als voorkeurslocatie voor bedrijventerrein is er geen ander concreet initiatief om deze locatie te transformeren naar natuur.

In de omgevingsvisie Buitengebied, zoals vastgesteld door de raad in 2019, is de ambitie vastgelegd om te komen tot een robuuste ecologische verbindingszone. Deze ambitie is onafhankelijk van de locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein. Wel is deze ambitie onderdeel van het lopende traject gebiedsvisie Misterweg, zoals beschreven onder het punt Ad 2 in deze paragraaf.

Indien de raad besluit tot vaststelling van de locatie Misterweg en het opstellen van de omgevingsvisie voor deze locatie integraal onderdeel wordt van de lopende gebiedsvisie Misterweg, dan ontstaat er ook een verbinding tussen deze locatie en de ambitie om te komen tot een robuuste ecologische verbindingszone. De benodigde natuurcompensatie en exploitatieopbrengst van nieuw bedrijventerrein kunnen bijdragen aan de realisatie van een robuuste ecologische verbinding. De versnipperde waarden in de huidige structuur kunnen zo gecompenseerd worden in een gebied waar ze duurzaam veiliggesteld worden. Dit vraagt dan om nadere uitwerking in de gebiedsvisie Misterweg.

Indien de raad besluit om een andere locatie vast te stellen dan de Misterweg, dan blijft deze locatie haar huidige agrarische functie en toepassing behouden. Potentieel blijft de locatie dan in beeld voor de versterking van de huidige ecologische verbindingszone, met daarbij de volgende kanttekeningen:

- Er is dan medewerking en grondverwerving nodig van de huidige grondeigenaren.
- De ecologische verbindingszone aan de overzijde van de weg blijft onder druk staan van de daar gevestigde bedrijven, waardoor het geheel voor de langere termijn moeilijk robuust te maken is.

In de Gebiedsvisie Misterweg worden de mogelijkheden voor een robuuste verbinding uitgewerkt. Van daaruit wordt inzichtelijk welke investering hiermee gemoeid is en vanuit welke bronnen dit kan worden gefinancierd. Vanuit de exploitatie van het nieuwe bedrijventerrein kan ter compensatie worden bijgedragen aan de ecologische verbindingszone.

Aanvullende onderbouwing
Behoefte aan nieuw bedrijventerrein
Op dit moment heeft Winterswijk nauwelijks vrij uitgeefbaar bedrijventerrein en de leegstand op de bestaande bedrijventerreinen is zeer laag. De bepaling van de benodigde groeiruimte voor de toekomst is geen exacte rekensom. We hanteren hiervoor meerdere bronnen, zoals de historische uitgifte, het Movares onderzoek en het Regionaal Programma Werklocaties, waarbij de planhorizon verder ligt dan deze onderzoeken. De gemeente beoogt op basis hiervan een uitbreiding van 15 hectare netto.

We weten niet wat het lange termijn effect van de coronacrisis zal zijn. Op dit moment zijn de vooruitzichten gunstig met sterke verschillen per sector. De industrie draait goed. De juni raming van het CPB geeft gunstige vooruitzichten voor de Nederlandse economie:
“De economie groeit in 2021 en 2022 met ruim 3% per jaar. De werkloosheid blijft in 2022 beperkt tot 4,1%, vrijwel gelijk aan het gemiddelde in 2017-2019, voor de crisis. Het bbp-niveau komt in 2025 weliswaar 1,5% lager uit dan voor de coronacrisis werd voorzien, maar dat is gunstiger dan het negatieve effect van 3% waar eerder van werd uitgegaan. De permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt.”

Vanuit het Regionaal Programma Werklocaties wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd op de ontwikkelingen op en rond bedrijventerreinen in de regio. De monitor over de periode tot 1 januari 2021 laat een positief beeld zien. De uitgifte in de Achterhoek heeft zich de afgelopen periode, ondanks corona, op een hoog niveau gemanifesteerd. De beoogde bedrijventerrein uitbreiding is gebaseerd op de lange termijn economische groeiverwachting. Hierin zijn conjuncturele schommelingen verwerkt.

Recent heeft Signify aangekondigd haar productielocatie in Winterswijk in 2022 te sluiten. Dat is op de eerste plaats een trieste mededeling voor de werknemers van dit bedrijf en daarnaast ook voor Winterswijk, gezien de lange historie van dit bedrijf in de economische ontwikkeling van onze gemeente.

Signify bezit 4,7 ha bedrijventerrein op een A locatie in Winterswijk. Dit komt zoals het er nu naar uitziet op termijn beschikbaar voor herontwikkeling, nieuwe huurders of kopers. Hierbij hoort de kanttekening dat een aanzienlijk deel van de locatie al langere tijd in onderhuur is bij enkele andere bedrijven. De ruimtebehoefte van deze bedrijven blijft bestaan, ook na de bedrijfsbeëindiging van Signify.

Op de vastgoedmarkt wordt een frictieleegstand van circa 5% als gezond beschouwd. Zelfs wanneer de volledige Signify locatie nu reeds als leegstand wordt meegeteld, stijgt de leegstand in Winterswijk niet tot boven het frictieniveau.

Indien de Signify locatie beschikbaar komt voor herontwikkeling, dan is dit een alternatief voor een deel van de behoefte aan nieuw bedrijventerrein. Dit geeft de mogelijkheid om te kiezen voor een kleinere omvang van de nieuwe ontwikkellocatie, dan de nu beoogde 15 ha netto.

Dit neemt echter niet de noodzaak weg om nu de locatiekeuze voor nieuw bedrijventerrein te maken en het ontwikkelproces hiervoor op te starten. Deze keuze is echt noodzakelijk voor de middellange en lange termijn groeibehoefte van het Winterswijkse bedrijfsleven. De recente uitgifte aan bedrijven als Winterwarm en Obelink laat zien hoe belangrijk het is om voldoende bedrijventerrein op voorraad te hebben.

Uitstel van deze keuze brengt risico’s met zich mee:

- Zolang er geen keuze is gemaakt, geeft dit blijvende onzekerheid voor alle locaties en hun omgevingen, die nu in beeld zijn gebracht voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
- De kans wordt groter dan de toekomstige ruimtevraag van een Winterswijks bedrijf niet bediend kan worden, met als risico dat dit bedrijf Winterswijk verlaat.

Inzet op één ontwikkellocatie
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.

Onderzoeken en locatiekeuze
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. Het nadere onderzoek 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.

Onderzoek beantwoordt niet alle mogelijke vragen en neemt niet alle onzekerheden weg. Het opstellen van de omgevingsvisie als volgende fase in dit proces speelt hierin een belangrijke rol. Dat biedt de mogelijk om met alle participanten te werken aan nadere analyses, knelpunten en oplossingen.

Welke locatie voor de lange termijn de beste mogelijkheden biedt, is uiteindelijk een beleidsmatige en bestuurlijke keuze, waarvoor we nu voldoende onderbouwing hebben. We hebben de overtuiging dat locatie Misterweg voor de lange termijn voor Winterwijk de beste oplossing is.

Financiële aspecten/risico's
Deze fase van vaststelling van locatie Misterweg voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein heeft geen financieel effect. Er zijn exploitatieberekeningen gemaakt waaruit blijkt dat 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.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
--

Aspecten van duurzaamheid
Ontwikkeling van 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. 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.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Vanaf het uitvoeren van het locatiekeuze-onderzoek tot en met het voorlopig vaststellen van de voorkeurslocatie door het college in januari 2021 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 de B&W nota en het bijbehorende persbericht zijn inwoners geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing van Misterweg als voorkeurslocatie voor nieuw bedrijventerrein. Omwonenden van de drie locaties in het nadere onderzoek zijn per brief geïnformeerd over dit besluit. Voor de omwonenden en belanghebbenden bij locatie Misterweg zijn daarna digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Het collegebesluit heeft vanaf 28 januari ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er raadsvragen gesteld. We verwijzen naar de volgende B&W nota's voor beantwoording hiervan:

- B&W nota Beantwoording raadsvragen D66 over bedrijventerreinen, dd. 30 maart 2021
- B&W nota Beantwoording raadsvragen CDA inzake bedrijventerrein aan de Misterweg, dd. 11 mei 2021
- B&W nota Beantwoording raadsvragen D66 inzake de locatiekeuze bedrijventerrein, dd. 1 juni 2021
- B&W nota Beantwoording zienswijzen voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein, dd. 20 juli 2021

In de periode februari tot en met juli 2021 is overlegd gevoerd met de provincie over de integrale afwegingen die spelen bij locatiekeuze van nieuw bedrijventerrein in Winterswijk en specifiek de locatie Misterweg. Daarnaast is er gezamenlijk overleg gevoerd over het grondwaterbeschermingsgebied met de provincie en Vitens. Deze overleggen leiden niet tot belemmeringen voor de locatiekeuze Misterweg. Zowel de provincie als Vitens zullen participeren in de omgevingsvisie.

Recent, na beantwoording van de zienswijzen, hebben we een WOB-verzoek ontvangen, betreffende de locatiekeuze. De indieners ontvangen binnenkort de hiervoor beschikbare informatie.

Na vaststelling van locatiekeuze door de raad, volgt een participatietraject om de ontwikkeling zo goed mogelijk af te stemmen met de belanghebbenden. Dit wordt geïntegreerd in het lopende proces om te komen tot een gebiedsvisie Misterweg, waarin de provincie, waterschap, waterbedrijf, LTO, natuur- en milieuorganisaties en bedrijven gevestigd aan de Misterweg reeds deelnemen. Dit proces ligt tijdelijk stil, totdat de raad de locatiekeuze heeft gemaakt.

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.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na besluit van de raad start het proces omgevingsvisie voor deze ontwikkellocatie, als integraal onderdeel van lopende gebiedsvisie Misterweg. Zodra de gebiedsvisie gereed is, wordt deze voor besluitvorming voorgelegd aan de raad. Het nieuwe bedrijventerrein wordt gefaseerd en zoveel mogelijk vraag-gestuurd ontwikkeld. Iedere bestemmingsplanprocedure die hieruit volgt, wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Winterswijk, 24 augustus 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord