Gemeente Winterswijk
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 101
7100 AC Winterswijk

Datum: 10 maart 2021

Betreft: Schriftelijke zienswijzen over voorlopig besluit B&W Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk (datum besluit [redacted]

Geacht college van burgermeester en wethouders,

Vanaf 28 januari 2021 ligt voor de periode van 6 weken uw voorlopig besluit Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk ter inzage met de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen in te dienen. Hierbij ontvangt u de zienswijzen van de [redacted] op het voorlopig besluit Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk.

Met uw voorlopig besluit wijst u Misterweg als voorkeurslocatie aan en stelt u dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie integraal onderdeel wordt van de gebiedsvisie Misterweg. Hiermee wordt voldoende ruimte voor bedrijfsuitbreiding voor de ondernemers in Winterswijk gerealiseerd. Dat betekent dat er geen noodzaak is om de locatie Elinksveld te gaan ontwikkelen.

Naar onze mening is de **locatie Elinksveld niet geschikt** voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Voor Elinksveld, zowel variant Elinksveld middel als variant Elinksveld groot, gelden de **meeste beperkingen**, zo blijkt uit het rapport Nader Onderzoek Locatiekeuze Nieuw Bedrijventerrein met de bijlagen Ecologische onderzoek (Bureau Staring Advies) en Cultuurhistorische onderzoek (RAAB). Wij geven hieronder de verschillende conclusies weer:

Ecologisch onderzoek

Uit het Ecologisch onderzoeksrapport blijkt dat: "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**."

In het rapport wordt geadviseerd dat: "Een forse versterking en bescherming van het Buskerbos is **randvoorwaardelijk** bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein op deze locatie." Het Platform Natuur en Landschap Oost-Achterhoek onderschrijven de bevindingen van het rapport.

Cultuurhistorisch onderzoek

Het Cultuurhistorisch onderzoek laat zien dat: "De **kwetsbaarheid** van [...] locatie [Elinksveld] 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**.

De adviescommissie Cultuurhistorie Winterswijk [...] 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."

Landbouw en het belang van Huiskavels

Wat betreft landbouw speelt het belang van de **Huiskavels** het sterkst op de locatie Elinksveld vanwege de boerderij aan de Badweg en de **aaneengesloten** landbouwpercelen in dit gebied. Het betreft het a[redacted] (die overigens ook aaneengesloten percelen op locatie Misterweg bezit). Gezien de beleidsuitgangspunten rond gebiedstransformatie en Huiskavels is Elinksveld het minst geschikt voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Verkeersonderzoek

In aanvulling op de conclusies over verkeerssituatie en ontsluiting in het rapport Nader Onderzoek Locatiekeuze Nieuw Bedrijventerrein, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op Elinksveld grote gevolgen heeft voor de **verkeersdrukte** en **verkeersveiligheid**. Ondanks dat het Elinksveld aan een N-weg ligt is er sprake van een slechte ontsluiting. Het verkeer kruist de spoorlijn Arnhem-Winterswijk, over de rotondes en langs de woonwijken.

Bovendien zitten tegenover Elinksveld vier sportverenigingen die ook van deze N-weg gebruik maken en dat geeft **meer verkeersrisico's**. De N-weg is ook de belangrijke route vanuit Duitsland en wordt veel gebruikt door shoppende dagjesmensen, die voor het centrum van Winterswijk erg belangrijk zijn. Het is alom bekend hoe druk en chaotisch het op Duitse feestdagen op deze weg kan zijn.

Milieuonderzoek

Er is een milieuscan gemaakt met een analyse op de drie locaties, voor de onderdelen: geluid, afstand tot Natura 2000 gebieden, externe veiligheid en bodem. De conclusie is dat het onderscheid gemaakt wordt door 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."

Samenvattend

De conclusies rond ecologie, cultuurhistorie, landbouw/huiskavels, verkeersdrukte en verkeersveiligheid en milieu/geluidsituatie maken duidelijk dat de **locatie Elinksveld** van de onderzochte locaties de **meeste beperkingen** kent, dan wel het **minst geschikt** is voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Financieel

Ook **financieel** gezien is een ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Elinksveld ronduit **negatief**. Uit het onderzoek naar de **grondprijs** en **exploitatie** van een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt uitgegaan van "circa 15 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein, met een uitgeefbaarheidspercentage van 65% en een marktconforme verkoopprijs van € 120 per m2, exclusief BTW". Hieronder staan de locaties in tabelvorm vergeleken:

Toekomstgerichte bedrijventerreinen
samenvattend overzicht onderzochte locaties

7-1-2020

	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	19.650.118	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.

Het blijkt dat: "Zowel Tuunterveld als Misterweg zijn **financieel gezond tot ontwikkeling** te brengen. **Voor Elinksveld is dat niet mogelijk.**" Met andere woorden, zowel voor Elinksveld middel als voor Elinksveld groot blijkt volgens deze berekeningen dat het realiseren van een nieuw bedrijventerrein **financieel bijzonder ongunstig** is."

Aanpassingen van de verkoopprijs geven andere problemen: met een hogere verkoopprijs bestaat "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."

Wij concluderen daarom op basis van de conclusies uit het deskundig rapport Nader Onderzoek Locatiekeuze Nieuw Bedrijventerrein met bijlagen Ecologisch onderzoek en Cultuurhistorisch onderzoek dat Elinksveld **niet geschikt** is voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Positieve kwaliteiten van Elinksveld

In aanvulling op de conclusies uit het rapport Nader Onderzoek Locatiekeuze Nieuw Bedrijventerrein vinden wij dat Elinksveld veel positieve kwaliteiten heeft, zoals het nu is. Elinksveld is een prachtige groene en rustige woon- en leefomgeving voor de bewoners ([redacted]), net buiten het stedelijk gebied van Winterswijk.

Elinksveld heeft daarnaast een verbindende functie tussen stedelijk gebied van Winterswijk en de recreatie en natuurwaarde erbuiten. Met de voetpaden, fietspaden en ruiterpaden verbindt Elinksveld de stad met de belangrijke recreatieve, toeristische en natuurbelevingselementen zoals Borkense baan, het Strandbad, de Schaatsbaan en natuurlijk het prachtige Buskersbos.

Wat ook moet blijven is [redacted] op Elinksveld. Zij hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd en hard gewerkt om aaneengesloten gebied te krijgen voor hun vee, op Elinksveld en op Misterweg. [redacted] ziet niets in een bedrijventerrein ontwikkeling, omdat dit ten koste gaat van hun bedrijf en bedrijfsvoering. Wij steunen [redacted] en willen hen graag als noabers op Elinksveld houden.

Deze positieve kwaliteiten van Elinksveld zijn naar onze mening belangrijk en wij willen dat ook in de toekomst behouden.

Ruimtereservering voor het lokale bedrijfsleven

Ten slotte de vraag of het nodig is een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen buiten het stedelijk gebied van Winterswijk. Het gaat om een ruimtereservering voor het Winterswijkse bedrijfsleven voor de komende 20 tot 30 jaar. Het is belangrijk dat er ook in de toekomst ruimte is voor lokale bedrijven om te groeien. Wij hebben echter niet voldoende expertise om de behoefteramingen voor bedrijfsuitbreidingen voor deze lange periode goed in te schatten. Wel vroegen wij ons af wat de gevolgen van de coronacrisis zijn. Hoe staan de lokale bedrijven ervoor? Is hun ruimtevraag van een paar jaar geleden nog dezelfde in 2021?

We hopen dat u met deze schriftelijke zienswijzen duidelijk informatie heeft gekregen over ons standpunt wat betreft uw voorlopig besluit Voorkeurslocatie nieuw bedrijventerrein Winterswijk. Graag bieden wij aan om e.e.a. in een gesprek toe te lichten.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Namens deze,

[redacted]