BEDRIJVENPARK ARRISVELD - WINTERSWIJK

GEBIEDSVISIE

20 augustus 2026

gemeente Winterswijk

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

Colofon

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL, Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

In opdracht van:

Gemeente Winterswijk
Stationsstraat 25, 7101 GH
Postbus 101, 7100 AC Winterswijk
0543 543 543
gemeente@winterswijk.nl

20 augustus 2026



Inhoudsopgave

1. INLEIDING PAG. 4

2. VISIE - ONTWIKKELSCENARIO PAG. 7

3. LANDSCHAP PAG. 14

4. STEDENBOUW PAG. 23

5. PRINCIPEPROFIELEN PAG. 38

6. UITGEEFBAARHEID PAG. 53

BIJLAGEN PAG. 55

1. KADERS EN UITGANGSPUNTEN
2. GEBIEDSANALYSE
3. INDICATIEVE WATERBEREKENING

1

INLEIDING

1. Inleiding

Achtergrond

Winterswijk kent een sterke economie met een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Deze bedrijven zorgen voor werk, welvaart en welzijn. Ook dragen ze bij aan de leefbaarheid van Winterswijk met voorzieningen als cultuur, sport en een divers verenigingsleven. Om ruimte te bieden voor groei en ontwikkeling in de komende 20 jaar, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een nieuw bedrijvenpark aan te wijzen: Arrisveld. De ambitie van de gemeente is als volgt:

‘Een toekomstgericht bedrijvenpark waar economie, landschap en leefbaarheid elkaar versterken’

Er wordt gestreefd naar de inrichting van het bedrijvenpark als een ‘werklandschap van de toekomst’ dat:

- Ruimte biedt aan lokale bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen.
- Toekomstgericht, circulair en klimaatadaptief is.
- Zorgvuldig is ingepast in het karakteristieke coulisselandschap van Winterswijk.
- Sociaal en ecologisch verantwoord ontwikkeld wordt.
- Zoveel mogelijk rekening houdt met belangen van omwonenden en belanghebbenden.

Het gebied Arrisveld ligt aan de noordwestzijde van Winterswijk, globaal begrensd door de Groenloseweg (N319), de Meekertweg, het Beatrixpark en de fietsroute die Winterswijk met Groenlo verbindt. Het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik, met daarnaast enkele percelen met een bedrijfs- en woonbestemming. Arrisveld kent een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het bruto-plangebied heeft een oppervlakte van 27,3 hectare.

Op basis van de locatiekeuze is in het voorjaar van 2026 een concept-gebiedsvisie opgesteld. Daarmee is de stap gezet van zoekgebied naar een concreet plangebied. Daarin zijn vier scenario’s uitgewerkt die laten zien hoe het gebied zich ruimtelijk kan ontwikkelen en welke keuzes daarbij horen. De concept-gebiedsvisie is op 17 maart 2026 vastgesteld door het college.

Vervolgstappen verdere uitwerking

Na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en vaststelling van de gemeenteraad van Winterswijk worden plannen verder uitgewerkt.
De eerste vervolgstappen betreffen het opstellen van:

- Stedenbouwkundig en landschapsplan.
- Beeldkwaliteitsplan (eventueel met kavelpaspoorten).
- Omgevingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken.
- Uitgiftecriteria.
- Inrichtingsplan openbare ruimte.

Leeswijzer

Deze gebiedsvisie bouwt stap voor stap toe naar een ruimtelijk raamwerk voor Bedrijvenpark Arrisveld. Het stevige casco wordt opgebouwd vanuit de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, aangevuld met een landschappelijk raamwerk en verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige opzet. Deze planbasis, het ruimtelijk casco, wordt in deze gebiedsvisie verder uitgewerkt, de ambities en uitgangspunten uit deze visie dienen hierbij als leidraad.

In de inleiding worden de aanleiding en de ambitie voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Arrisveld beschreven. De inleiding sluit af met de positie van deze gebiedsvisie binnen het verdere planproces en geeft daarmee aan welke vervolgstappen na vaststelling aan de orde zijn.

In hoofdstuk 2, Visie – ontwikkelscenario, wordt het toekomstbeeld voor Bedrijvenpark Arrisveld beschreven en worden de belangrijkste ambities voor het gebied benoemd.
In hoofdstuk 3 wordt de landschappelijke context beschreven. Vanuit de landschappelijke kwaliteiten wordt een ruimtelijk casco opgebouwd. De uitwerking van het landschap gaat vervolgens verder in op onder andere groenstructuren, bomen, houtwallen, hagen, vegetatie, ecologische verbindingen en het watersysteem.

Hoofdstuk 4 vertaalt het landschappelijke raamwerk naar een werkbaar en flexibel stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 5 vormt de verdere concretisering van het ruimtelijk casco, aan de hand van landschappelijke en stedenbouwkundige principeprofielen.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de totale bruto-oppervlakte beschreven en de uitgeefbaarheid van het plangebied. In de bijlagen worden de onderliggende kaders en uitgangspunten, de gebiedsanalyse en de indicatieve waterberekening opgenomen.





2

VISIE-ONTWIKKELSCENARIO

2. Visie ontwikkelscenario

Groen bedrijvenpark in balans met het landschap

Arrisveld wordt ontwikkeld als een toekomstbestendig bedrijvenpark waar economische ontwikkeling en landschappelijke kwaliteit hand in hand gaan. In het plangebied is ruimte voor circa 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor Winterswijkse bedrijven met een uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte binnen de sectoren maakindustrie, klassiek gemengd, agrifood en logistiek, tot en met milieucategorie 4.2. Daarbij vormt de bestaande landschappelijke identiteit het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Bedrijvenpark Arrisveld ontwikkelt zich daarnaast tot een hoogwaardige entree aan de Groenloseweg van Winterswijk.

Het plangebied wordt gekenmerkt door de combinatie van een open essenlandschap, een kleinschalig coulisselandschap, historische landschapselementen en subtiele hoogteverschillen. Deze kwaliteiten blijven behouden en worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. De karakteristieke esrand blijft herkenbaar, terwijl bestaande houtwallen, houtsingels en zichtlijnen een belangrijke rol spelen bij de inrichting van het bedrijvenpark. De noordelijke randen worden omsloten door houtsingels, waardoor het kleinschalige en groene karakter behouden blijft. Aan de zuidzijde blijft juist de openheid van het landschap zichtbaar door de toepassing van bredere straatprofielen, royale kavels en de mogelijkheid tot hogere bouwvolumes.

Door de aansluiting op bestaande recreatieve en ecologische netwerken worden natuur, water, recreatie en bedrijvigheid zorgvuldig met elkaar verbonden.

De bedrijfsbebouwing krijgt hoofdzakelijk een bouwhoogte van 7 meter. In het centrale deel zijn hoogteaccenten toegestaan tot maximaal 12 meter.
De bestaande woningen en bijbehorende percelen aan de Groenloseweg 123 en 123-1 en aan de Meekertweg 1 en 1A worden betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark. Het plangebied heeft een bruto-oppervlakte van circa 27,3 hectare en vormt daarmee een duidelijk afgebakende nieuwe werklocatie voor Winterswijk.

Ontsluiting en mobiliteit

De ontsluiting van het bedrijvenpark vindt plaats via de bestaande infrastructuur, waarbij de N319 een centrale rol speelt. De hoofdontsluiting voor autoverkeer wordt gerealiseerd vanaf het Beatrixpark, nabij de rotonde met de N319. Daarnaast wordt ter hoogte van de Meekertweg een calamiteitenontsluiting gerealiseerd.
Bij de inrichting van de openbare ruimte staat verkeersveiligheid voorop. Fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer krijgen ieder een passende plek binnen de verkeersstructuur. Om de kwaliteit van de randen van het terrein te behouden, worden geen wegen langs de buitenzijde van het bedrijvenpark aangelegd.

Binnen Arrisveld staat duurzame en gezonde mobiliteit centraal. Alle delen van het werklandschap worden bereikbaar gemaakt via een netwerk van fiets- en wandelpaden dat aansluit op omliggende woonwijken en het landelijk gebied. Belangrijke fiets- en wandelroutes worden zoveel mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer en ingebed in groene structuren. Duurzame vervoersvormen worden gestimuleerd door de inzet van elektrische (deel)fietsen, vraagafhankelijk openbaar vervoer en carpoolinitiatieven.

Het parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Daarbij kunnen innovatieve parkeeroplossingen, zoals parkeren op daken, gestapeld parkeren of verdiept parkeren. Aan de openbare weg worden geen bevoorradingsstroken aangelegd, laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.
Voor elektrisch vervoer kunnen passende laadvoorzieningen worden gerealiseerd voor zowel personen-, bestel- als vrachtauto's. Daarmee sluit het terrein aan op de doelstellingen van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur.

Milieu

Voor aspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit wordt in eerste instantie ingezet op maatregelen bij de bron. Als deze onvoldoende effectief of haalbaar blijken, worden maatregelen in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger onderzocht.
Omdat het bedrijvenpark wordt ontwikkeld in een relatief rustige omgeving, vraagt de beheersing van geluid bijzondere aandacht. Overlast door piekgeluiden op buitenterreinen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Ook voor geluid in de nachtperiode gelden strikte randvoorwaarden. Voor de bodem geldt een zorgplicht waarbij de bestaande kwaliteit in geen geval mag verslechteren. Op Arrisveld worden bovendien geen mer-plichtige bedrijven toegestaan. Hierdoor worden bedrijven met potentieel aanzienlijke milieugevolgen uitgesloten. Daarnaast moet de ontwikkeling voldoen aan de geldende regels rondom stikstofuitstoot, waarbij toekomstige beleids- en wetswijzigingen nauwlettend worden gevolgd.

De ontwikkeling van Arrisveld moet stikstofarm worden vormgegeven, waarbij in de verdere planuitwerking wordt onderzocht welke maatregelen en beperkingen nodig zijn om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te voorkomen.
Daarbij kan worden gedacht aan:

- Een gasloze energievoorziening.
- Beperking van directe emissies van bedrijven.
- Het stimuleren of voorschrijven van emissievrije mobiliteit.
- Duidelijke kaders voor de toelaatbare milieucategorieën en typen bedrijvigheid.
- Het benutten van eventuele salderingsmogelijkheden.

Economie

Het bedrijvenpark richt zich primair op de maakindustrie en daarnaast op klassiek gemengde bedrijvigheid. Het terrein biedt ruimte aan Winterswijkse bedrijven die op hun huidige locatie niet langer kunnen groeien of zich niet optimaal kunnen ontwikkelen. Om deze bedrijven te faciliteren, worden kavels aangeboden die voldoende omvang hebben voor verplaatsing en verdere groei.
Van toekomstige gebruikers wordt verwacht dat zij actief bijdragen aan de ambities op het gebied van duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, verkeer, beeldkwaliteit, ecologie en landschappelijke inpassing. Daarmee ontstaat een bedrijvenpark dat niet alleen economisch sterk is, maar ook bijdraagt aan een hoogwaardige leefomgeving.

Landschap en ecologie

Arrisveld wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap. Bestaande houtwallen, zichtlijnen en andere karakteristieke landschapselementen blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Aan de noord- en westzijde van het terrein wordt een groene bufferzone met inheemse beplanting gerealiseerd, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen het bedrijvenpark en het omliggende landschap.
Watergangen en poelen behouden hun functie voor de biodiversiteit en worden waar mogelijk versterkt. Daarnaast wordt een ecologische verbinding gerealiseerd met het Korenburgerveen en omliggende natuurgebieden. Het bedrijvenpark krijgt daarmee een groene en uitnodigende uitstraling die aansluit op zowel de erfgoedwaarden als de ecologische kwaliteiten van het gebied. Een aantrekkelijke werkomgeving draagt bovendien bij aan het welzijn en de productiviteit van werknemers.

Het plangebied vervult een belangrijke rol binnen de ecologische infrastructuur van de omgeving. Vooral voor zoogdieren, vleermuizen, dagvlinders en andere ongewervelden vormt het gebied een waardevolle schakel. De voormalige spoorlijn, die tegenwoordig als fietspad wordt gebruikt, draagt eveneens bij aan de ecologische verbindingen binnen het landschap.
De aanwezige houtwallen, houtsingels, oude bomen en erven vormen een belangrijk leefgebied voor vleermuizen en tal van andere diersoorten. Daarnaast bieden de oude spoorbaan en poelen een potentieel leefgebied voor reptielen, waaronder de levendbarende hagedis, en amfibieën zoals de kamsalamander en de poelkikker. De houtwallen vormen bovendien een belangrijk foerageer-, schuil- en broedgebied voor diverse vogelsoorten, zoogdieren en insecten.





Aantrekkelijke werkomgeving (Bron:Werklandschap van de toekomst)

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Arrisveld. Het terrein wordt klimaatbestendig ingericht, zodat het bestand is tegen extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval en langdurige hitteperioden. Waterbergingsvoorzieningen worden integraal opgenomen in de ruimtelijke structuur en dragen zowel bij aan klimaatadaptatie als aan de landschappelijke kwaliteit.
Om wateroverlast te voorkomen en de natuurlijke waterkringloop te ondersteunen, worden onder meer wadi's en waterdoorlatende verhardingen toegepast. Hierdoor wordt regenwater zoveel mogelijk lokaal verwerkt. Het bedrijvenpark wordt ontworpen volgens de principes van bodem- en watersturend ontwikkelen.
Het opwekken van zonne-energie op daken wordt verplicht gesteld, terwijl ook mogelijkheden voor gezamenlijke energieopwekking worden onderzocht.

Archeologie

In RAAP-rapport (RAPPORT 7000 - Een cultuurhistorisch onderzoek, 12-06-2024) wordt beschreven dat de es met zijn reliëf, archeologische potentie, beplanting eromheen en openheid de belangrijkste waarde in het gebied vormt. Er wordt geadivsieerd de bebouwing te concentreren in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied, in de jonge heideontginning. Het is daarbij aanbevelenswaardig om de heideontginningswegen met hun beplanting in de nieuwe inrichting in te passen en voldoende afstand tot de weg langs de es en de steilrand daarvan te houden. De randen van het bedrijvenpark worden zorgvuldig ingepast door middel van streekeigenbeplanting van voldoende massa.





Participatie

Op basis van de concept-gebiedsvisie heeft een participatietraject plaatsgevonden. De gemeente heeft inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkeling van het gebied en te reageren op de uitgewerkte scenario's.
Op 20 april 2026 is hiervoor een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis. Daarnaast hebben diverse instanties, waaronder de Provincie Gelderland, Gasunie, Waterschap Rijn en IJssel en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, hun reacties en aandachtspunten kenbaar gemaakt. De relevante reacties zijn onderstaand weergegeven.

Reactie instanties

De verschillende betrokken partijen hebben vanuit hun eigen expertise aandachtspunten meegegeven voor de verdere ontwikkeling van Arrisveld.
De Provincie Gelderland vraagt onder andere aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met onderscheid tussen het coulissen- en essenlandschap, en voor waterberging aan de randen van de es. Daarnaast zijn verkeersveiligheid, het gewenste type bedrijvigheid, milieuzonering, energie en water, stikstof en de mogelijke effecten op het Korenburgerveen belangrijke aandachtspunten.
Het Waterschap Rijn en IJssel adviseert om water zoveel mogelijk centraal te bergen in wadi's en geen nieuwe retentievijvers toe te passen. Daarnaast is een goede afvoer naar infiltratievoorzieningen gewenst en wordt aandacht gevraagd voor greppels en voldoende waterberging op de uitgeefbare kavels.
Buurtbelang Arrisveld vraagt om de mogelijkheid van een nieuwe rondweg over Arrisveld te onderzoeken als oplossing voor de verkeersproblematiek. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar een interne ontsluitingsstructuur en een brede houtwal langs de buitenzijde van het gebied.
Tot slot vraagt Gasunie om bij de verdere planuitwerking rekening te houden met de ligging van de gasleiding en de bijbehorende beschermingszone. Hierbij zijn onder andere de minimale gronddekking, toegestane beplanting, graafwerkzaamheden en de mogelijke effecten van zonnepanelen op de leiding van belang.

Reactie omwonenden en belanghebbenden

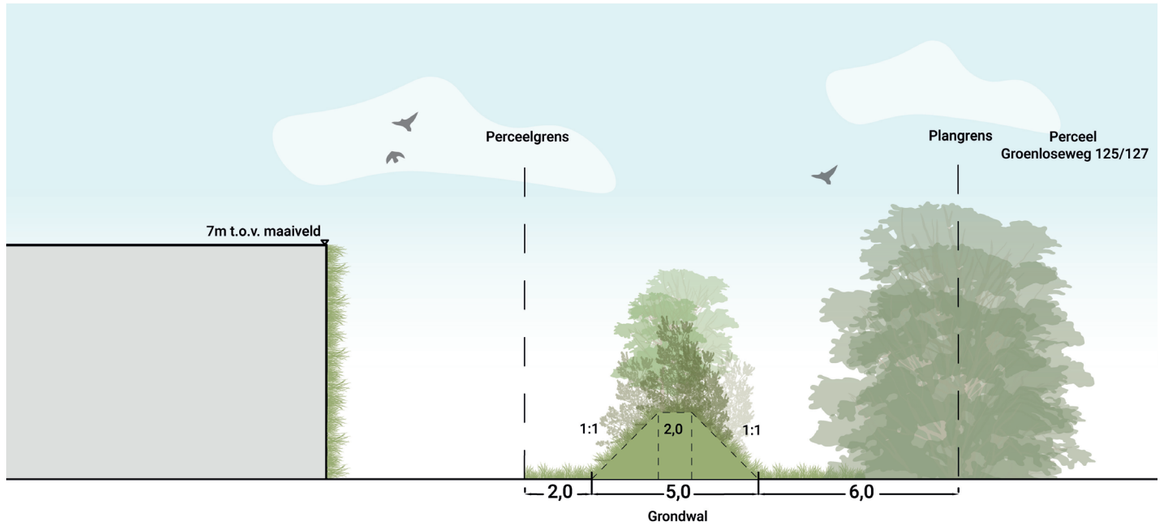
Ook vanuit de directe omgeving zijn verschillende aandachtspunten en wensen naar voren gebracht. De bewoners van Meekertweg 5 hechten vooral waarde aan het behoud van een groene, rustige en afgeschermde woonomgeving. Er wordt gevraagd om een groene geluidwerende voorziening, geen weg direct langs het perceel en een zorgvuldige situering van de bedrijfsbebouwing, waarbij de achterzijden op het perceel worden gericht. Daarnaast wordt gevraagd om logistieke activiteiten aan deze zijde te beperken, de bouwhoogte te beperken tot maximaal 9 meter, het fietspad te behouden en verdroging te voorkomen.
De bewoners van Groenloseweg 127 vragen eveneens om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met een niet te groot bedrijfspand direct naast de woning. Er wordt gevraagd om een groene buffer, een geluidswal en het behoud van bestaande groenstructuren. Ook wordt aandacht gevraagd voor voldoende wateropvang en het voorkomen van wateroverlast.
Voor Groenloseweg 125 ligt de nadruk op het behoud van de bestaande bedrijfsvoering en rechten. Daarnaast vragen de bewoners om duidelijkheid over de toekomstige bedrijfsbestemming, bouwhoogtes en afstanden tot het perceel.
Het behoud van bestaande groenstructuren, het zandpad en de sloot is daarbij van belang. Ook wordt gevraagd om een zorgvuldige landschappelijke inpassing met groen en water en om bescherming van de bestaande vergunde geluid- en geurruimte.

Hoe gaan we ermee om?

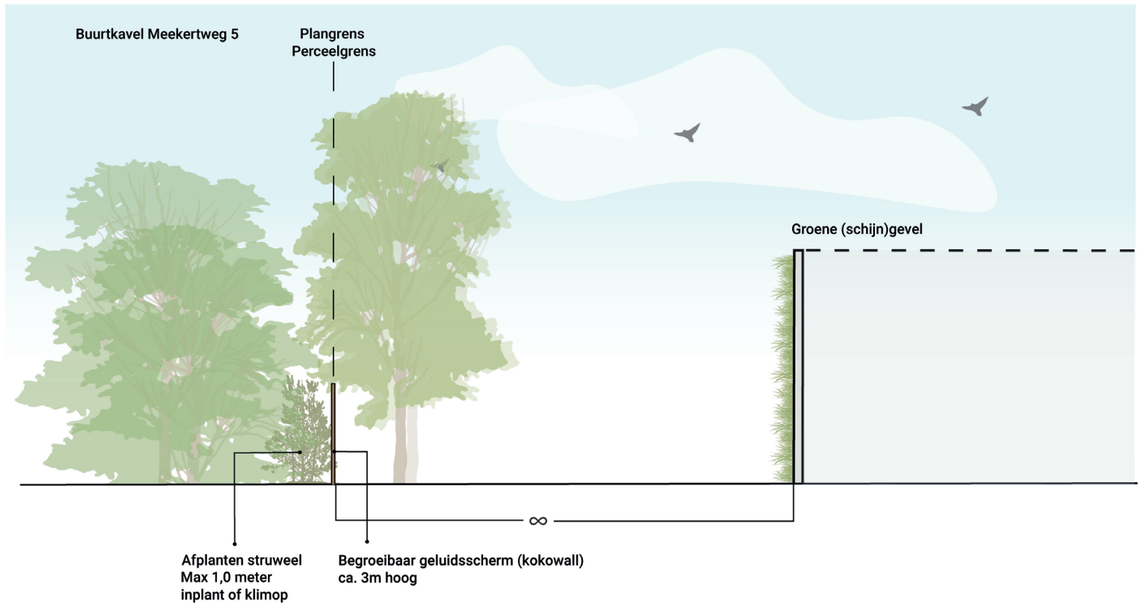
- Het deel van het zoekgebied tussen de spoorlijn en de fietsroute (vm spoorlijn Winterswijk-Neede) maakt geen onderdeel meer uit van de ontwikkelopgave en behoudt zijn huidige functie.
- De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. In principe worden daarom geen aanvullende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd.
- Een deel van de opgave voor waterberging en infiltratie wordt buiten de plangrenzen, maar in de directe nabijheid van het plangebied, gerealiseerd.
- In het kader van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik worden de bestaande zonnevelden betrokken bij de energie- en duurzaamheidsopgave van het gebied.
- De landschappelijke inpassing langs de randen van het plangebied wordt versterkt door bredere groenzones en een robuustere groene inrichting.
- Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerde bouwhoogte, met een maximale hoogte van 7 meter aan de randen van het plangebied en maximaal 12 meter in het centrale deel.
- Landschappelijke en akoestische inpassingen worden toegepast, groene geluidwerende voorzieningen, groenranden en groene inpassing van de bedrijfsbebouwing.
- Voldoende afstand tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en bestaande woningen.
- Op passende plekken wordt de bedrijfsbebouwing groen ingepast of worden groene gevels toegepast, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk beeld en de biodiversiteit.
- De ontsluitingsweg wordt aangepast in een interne ontsluitingsstructuur en het bestaande fietspad blijft behouden.
- Voldoende ruimte voor de opvang van hemelwater.

Resumé

In deze gebiedsvisie zijn de wensen van de betreffende instanties, omwonenden en belanghebbenden verwerkt. De wensen met betrekking tot de randen van het terrein en afscherming voor geluid en licht zijn vertaald in oplossingen die terug te zien zijn in de principeprofielen.



Principeprofiel tussen Groenloseweg 125/127 en naastliggend bedrijfskavel



Principeprofiel tussen Meekertweg 5 en naastliggend bedrijfskavel

2. Visie


Groenloseweg
Meekertweg
Zichtlocatie
Groene corridor
Beatrixpark
Groen/blauw netwerk
Essenlandschap
Coulisselandschap
Bestaande houtwallen
Nieuwe houtwallen
Recreatiezone
Esrand
Regionale wandelroute
Regionale fietsroute
Aan te leggen fietsroute
Te behouden bomen
Achterkanten van bedrijfskavels
Plangrens
Wateropvang
Buis/hoogspannningsleidingen
Hoofdinfrastructuur



3

LANDSCHAP

3.1 Landschappelijke context

Arrisveld ligt op de overgang tussen twee karakteristieke landschapstypen: de historische Arrisvelder Es en de jongere heideontginningen. Deze landschappelijke tweedeling vormt de basis voor de inrichting van het bedrijvenpark en bepaalt in belangrijke mate de ruimtelijke identiteit van het gebied.

Het noordelijke deel van het plangebied maakt deel uit van de jonge heideontginningen. Dit landschap wordt gekenmerkt door een relatief rechtlijnige verkaveling, waarbij houtwallen, singels, bosjes en hagen langs wegen en perceelsgrenzen een fijnmazig netwerk van groene structuren vormen. Deze groenelementen creëren een kleinschalig coulisselandschap met een afwisseling van akkers en graslanden. Historische erven, erfbeplanting en karakteristieke laanbeplanting versterken het karakter van dit landschap en dragen bij aan de ecologische samenhang.

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt deel uit van de Arrisvelder Es. Deze hoger gelegen es is nog duidelijk herkenbaar door de openheid van het landschap, de randbeplantingen, de hoogteverschillen in het maaiveld en het karakteristieke zandpad langs de noordrand. De es vormt een belangrijke cultuurhistorische drager van het gebied en is nog grotendeels in agrarisch gebruik.

Een bijzonder element binnen het plangebied is de steilrand van de es. Deze vormt niet alleen de overgang tussen beide landschapstypen, maar bezit ook een hoge archeologische waarde. Aan de zuidzijde wordt de es begrensd door een tweede steilrand met een markante groep monumentale eiken die een belangrijk landschappelijk herkenningspunt vormt.

Naast de cultuurhistorische waarden beschikt het gebied over belangrijke ecologische kwaliteiten. De aanwezige houtwallen, singels, oude bomen, poelen en erven vormen leefgebied en migratieroutes voor onder meer vleermuizen, vogels, amfibieën, reptielen en insecten. Ook de voormalige spoorlijn, tegenwoordig ingericht als fietspad, vormt een belangrijke ecologische verbinding binnen het landschap. Recente ontwikkelingen, zoals de aanleg van zonnepark Arrisveld en de plaatsing van hoogspanningsmasten, hebben het landschap veranderd. Desondanks zijn de belangrijkste landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische structuren nog duidelijk aanwezig en vormen zij het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark.



3.2 Landschappelijke visie

Arrisveld wordt ontwikkeld als een toekomstbestendig werklandschap waarin economie, landschap, natuur, recreatie en gezondheid hand in hand gaan. Het bedrijvenpark wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap, waarbij landschappelijke kwaliteit niet als randvoorwaarde wordt gezien, maar als integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

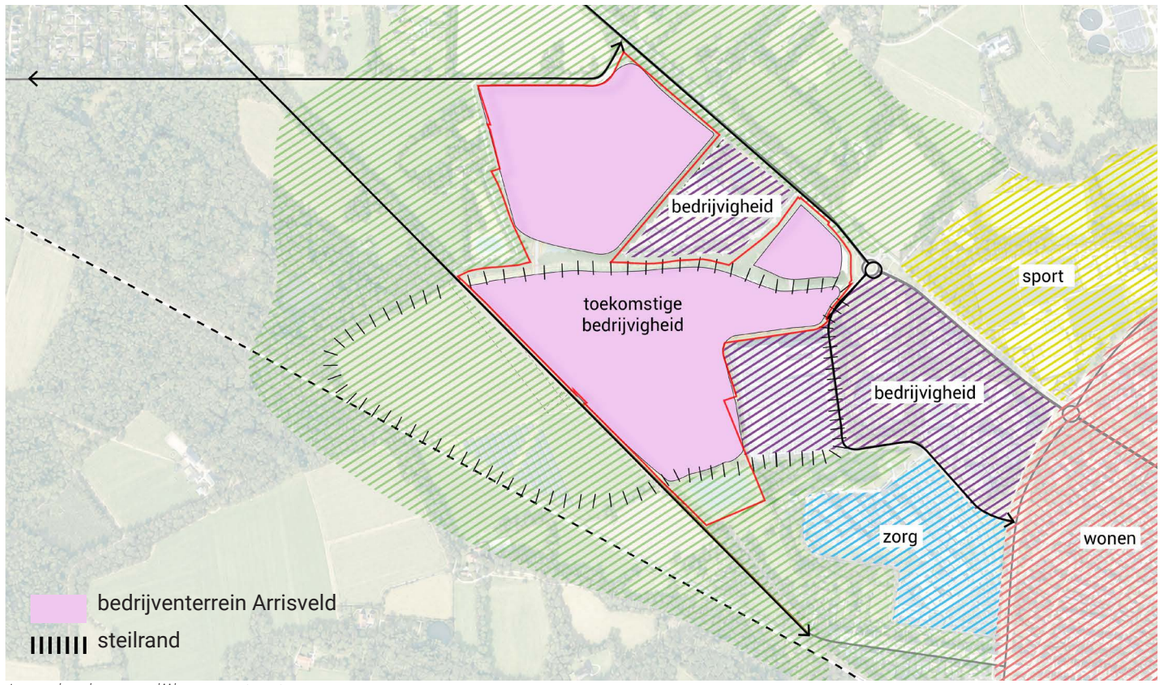
De inrichting sluit aan bij de aanwezige landschappelijke structuren en versterkt de karakteristieke identiteit van zowel de Arrisvelder Es als het omliggende coulisselandschap. Hierdoor ontstaat een onderscheidende werkomgeving die aantrekkelijk is voor ondernemers, werknemers en bezoekers.

Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk van Arrisveld wordt gevormd door een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe groenstructuren. Deze structuren vormen de basis het raamwerk. Binnen dit ruimtelijk raamwerk worden de toekomstige bouwvelden ingepast.
Bestaande houtwallen, singels, watergangen, poelen en karakteristieke bomen vormen de basis van deze structuur. Aan de noord- en westzijde van het bedrijvenpark wordt een groene buffer met inheemse beplanting aangelegd. Hierdoor ontstaat een robuuste landschappelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het omliggende buitengebied.
De inrichting respecteert de verschillen tussen de hoger gelegen esgronden en de lagergelegen heideontginningen. Beide landschapstypen behouden daardoor hun eigen karakter en herkenbaarheid.

Erfgoed en landschap

De steilranden van de Arrisvelder Es vormen belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke dragers binnen het plangebied. De noordelijke steilrand wordt samen met het historische zandpad behouden en versterkt. Daarbij wordt ernaar gestreefd om deze historische structuur zoveel mogelijk vrij te houden van nieuwe infrastructurele doorsnijdingen.
Ook de zuidelijke steilrand verdient bijzondere aandacht. Door verruiging is deze overgang in het landschap op sommige plaatsen minder herkenbaar geworden. Herstel en versterking van deze landschappelijke structuur dragen bij aan de beleefbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied.



Landschappelijke context

Water en ecologie

Arrisveld maakt onderdeel uit van een groter ecologisch netwerk tussen het Korenburgerveen en de omliggende landschappen. De ontwikkeling van het bedrijvenpark biedt kansen om deze verbindingen verder te versterken. Bestaande houtwallen, singels, poelen en bomen worden waar mogelijk behouden en versterkt. Hierdoor ontstaat een samenhangend netwerk van leefgebieden voor uiteenlopende planten- en diersoorten.

Daarnaast wordt ingezet op een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd via wadi's en een waterpartij. Hoewel wadi's landschappelijk gezien enigszins gebiedsvreemd zijn op de es, zijn deze noodzakelijk vanwege de uitgifte van bedrijfskavels en de daarmee samenhangende waterbergingsopgave. Tevens wordt aan de zuidzijde van het plangebied een waterpartij gerealiseerd die, samen met de waterpartijen bij het ziekenhuis, bijdraagt aan de versterking van het groenblauwe netwerk.

Werkomgeving en leefomgeving

De groene inrichting van Arrisveld draagt bij aan een gezonde, aantrekkelijke en kwalitatieve werkomgeving. De landschappelijke randen, groene profielen en recreatieve routes bieden ruimte voor rust, beweging en ontmoeting. Door de goede verbindingen en korte afstanden is het groen vanuit de werkplekken goed bereikbaar.

Een samenhangend netwerk van fiets- en wandelroutes verbindt de verschillende groene ruimten binnen Arrisveld en met de omgeving. Op strategische plekken worden de groene profielen aangevuld met groene gevels en verblijfsplekken, waardoor het groen tot in het werkgebied wordt doorgezet. Zo ontstaat een aantrekkelijke werkomgeving die uitnodigt en bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.



Voorbeelden van groene gevels voor een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving (Bron: Natuurpro, Donkergroep)

3.3 Uitwerking

Landschappelijke hoofdstructuur

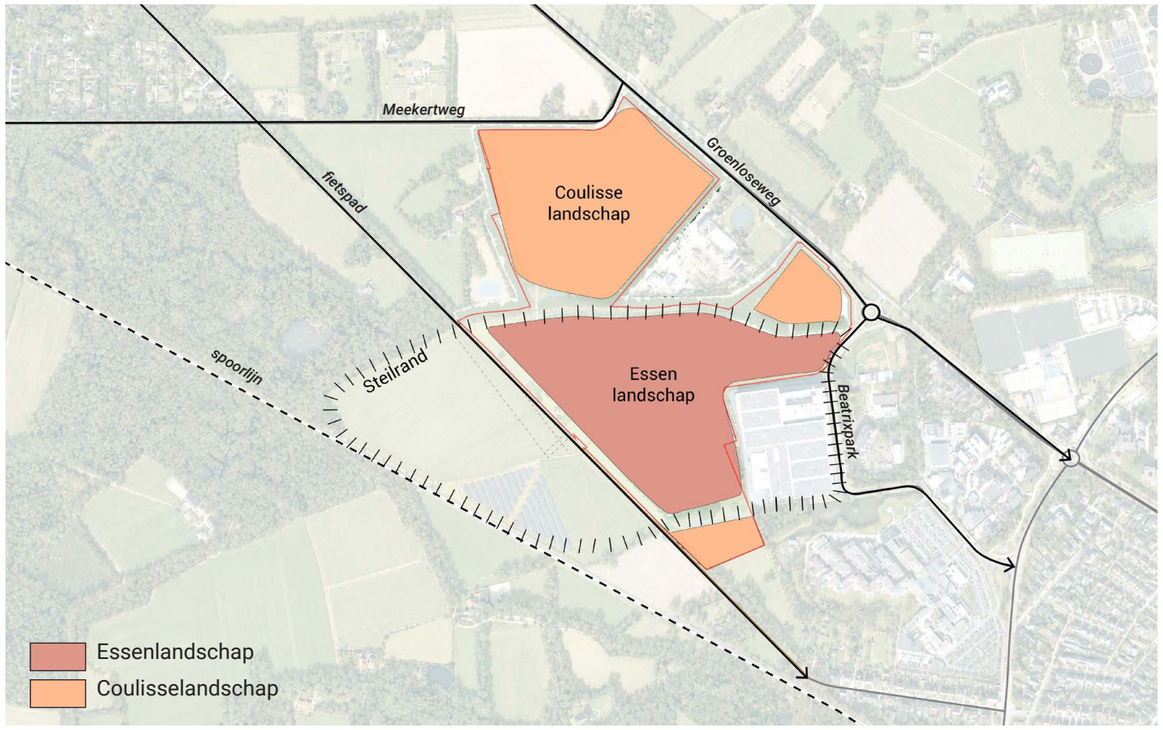
De landschappelijke inpassing van bedrijvenpark Arrisveld bestaat uit een samenhangende structuur van open en groene randen die zorgen voor een zorgvuldige overgang tussen het bedrijvenpark, het omliggende landschap en de bestaande bebouwing.

De open randen liggen bij de entrees van het gebied, met name langs de N319 en aan de westzijde van de Arrisvelder Es. Hier presenteren bedrijven zich aan bezoekers en passanten. Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte en vragen om een representatieve uitstraling.

De gesloten randen vormen de overgang naar het buitengebied en het bedrijventerrein Beatrixpark. Deze worden ingericht als robuuste groene buffers met behoud, versterking en aanvulling van houtwallen. Zo ontstaat een groene omzoming die aansluit op het omliggende coulisselandschap.

Aan de grens met Meekertweg 5 wordt een begroeid geluidsscherm gerealiseerd dat samen met de erfbeplanting zorgt voor een effectieve buffer voor geluid, zicht en ruimtelijke inpassing.

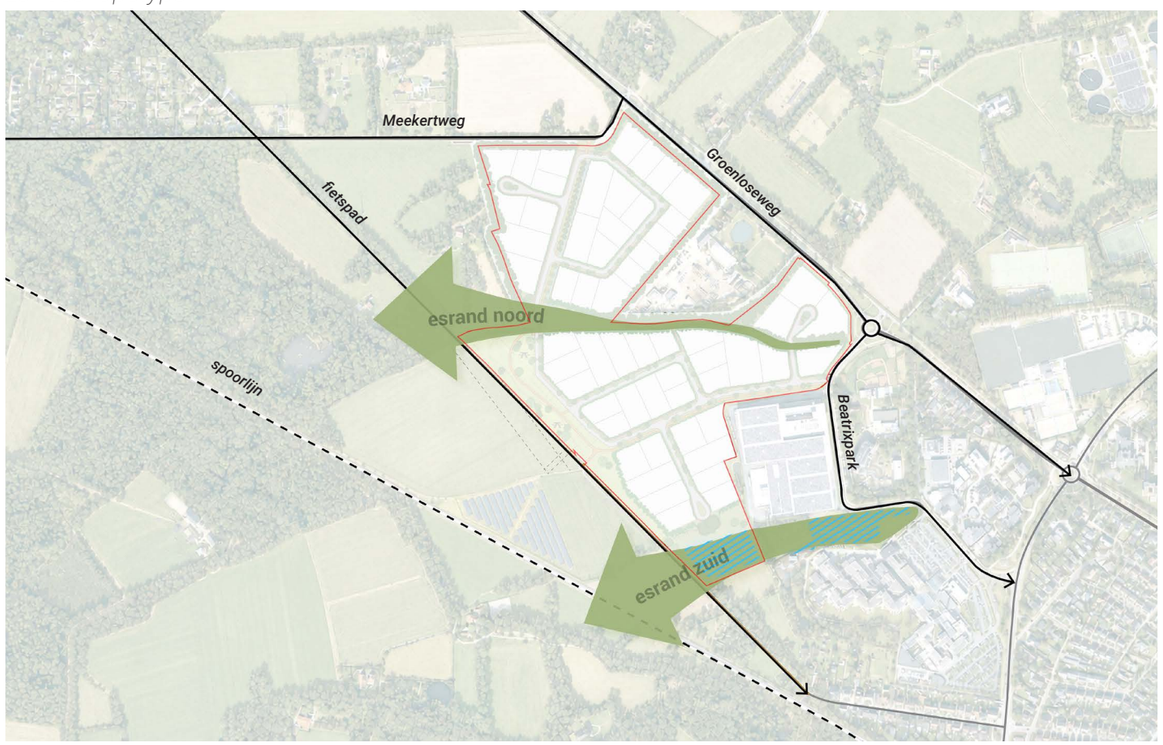
Aan de noordwestzijde, nabij het grondbedrijf aan de Groenloseweg, wordt een grondwal voorgesteld. Het creëert een buffer tussen de beoogde bedrijfsbebouwing en de bestaande woning, beperkt geluidsoverlast en versterkt de landschappelijke overgang.



Landschapstypen



Landschappelijke hoofdstructuur



Landschappelijke dragers

Landschapselementen

De landschappelijke inrichting van Arrisveld is gebaseerd op een gelaagde opbouw die aansluit bij het coulisselandschap en het essenlandschap. Bestaande landschapselementen worden behouden en versterkt, terwijl nieuwe structuren de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en ecologische samenhang vergroten. Hiermee krijgt ieder deelgebied een herkenbare identiteit.

Coulisselandschap en Essenlandschap

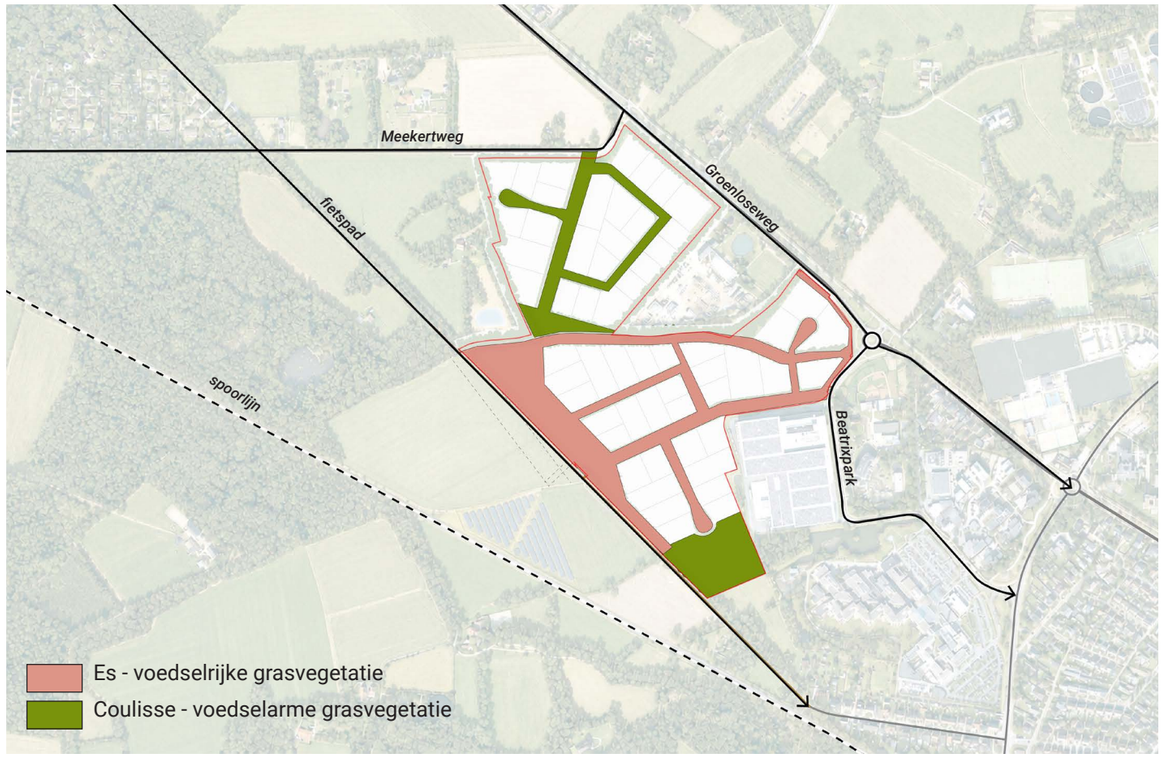
In het noordelijke deel sluiten de veldpodzolgronden aan bij bosgemeenschappen zoals het Vochtig Zomereiken-Berkenbos en Elzen-Eikenbos. Kenmerkend zijn de besloten ruimtes van houtwallen, houtsingels en bosjes. De inrichting richt zich op behoud, versterking en uitbreiding van deze structuren met robuuste inheemse beplanting, waarmee zowel de historische kamerstructuur als de ecologische waarde wordt versterkt.
De Arrisvelder Es wordt gekenmerkt door droge, voedselrijke enkeerdgronden. In tegenstelling tot het besloten coulisselandschap blijft de es grotendeels open. Beplanting wordt daarom vooral toegepast langs randen en infrastructuur, zodat de openheid en het reliëf behouden blijven.

Streekeigen vegetatie

Voor een herkenbare landschappelijke identiteit wordt gebruikgemaakt van streekeigen soorten zoals zomerlinde, winterlinde, haagbeuk en zomereik. Op nattere locaties worden onder meer zwarte els en veldesdoorn toegepast. Dit groene raamwerk versterkt de landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en ecologische verbindingen.

Het maaiveld bestaat uit bermen, graslanden, steilranden, poelen en wadi's. De inrichting sluit aan op de kenmerken van het essen- en coulisselandschap en draagt bij aan biodiversiteit, ecologische kwaliteit en landschappelijke herkenbaarheid.
Voor gras- en kruidenvegetaties wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die passen bij de voedselrijke enkeerdgronden van de es en soorten die horen bij de armere veldpodzolgronden van het coulisselandschap.

De voedselarme veldpodzolgronden kenmerken zich door soorten als akkervioolтje, bleekgele hennepnetel, slofhak, grote windhalm, gewone spurrie en schapenzuring. Deze soortenrijke vegetaties dragen bij aan de landschappelijke identiteit en vormen waardevolle leefgebieden voor insecten, vogels en andere fauna.
Daarmee vormt het maaiveld een belangrijke schakel in het groenblauwe netwerk van Arrisveld.

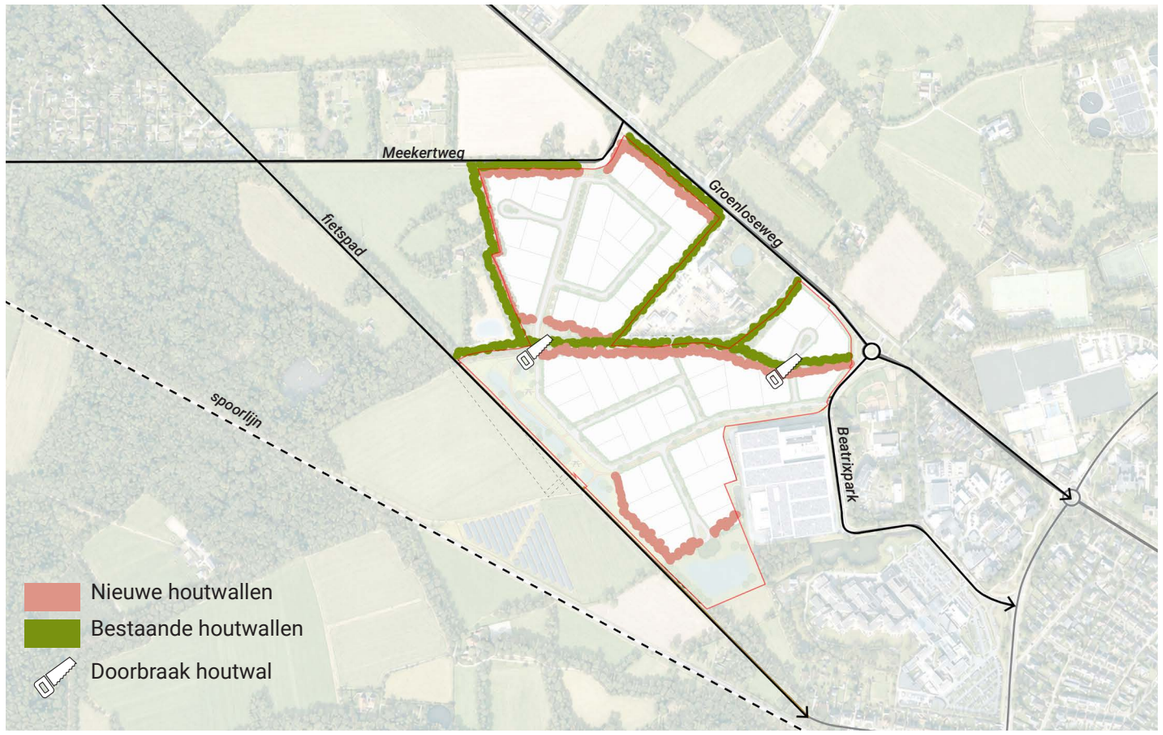


Grasvegetatie

De vegetatie op de es sluit aan bij de historische akkerflora van oude essen, met soorten als korenbloem, klaproos, gewone spurrie, kamille en akkerkool. Toepassing in bermen en extensief beheerde graslanden versterkt de cultuurhistorische identiteit en zorgt voor een kleurrijk landschap.

Houtranden

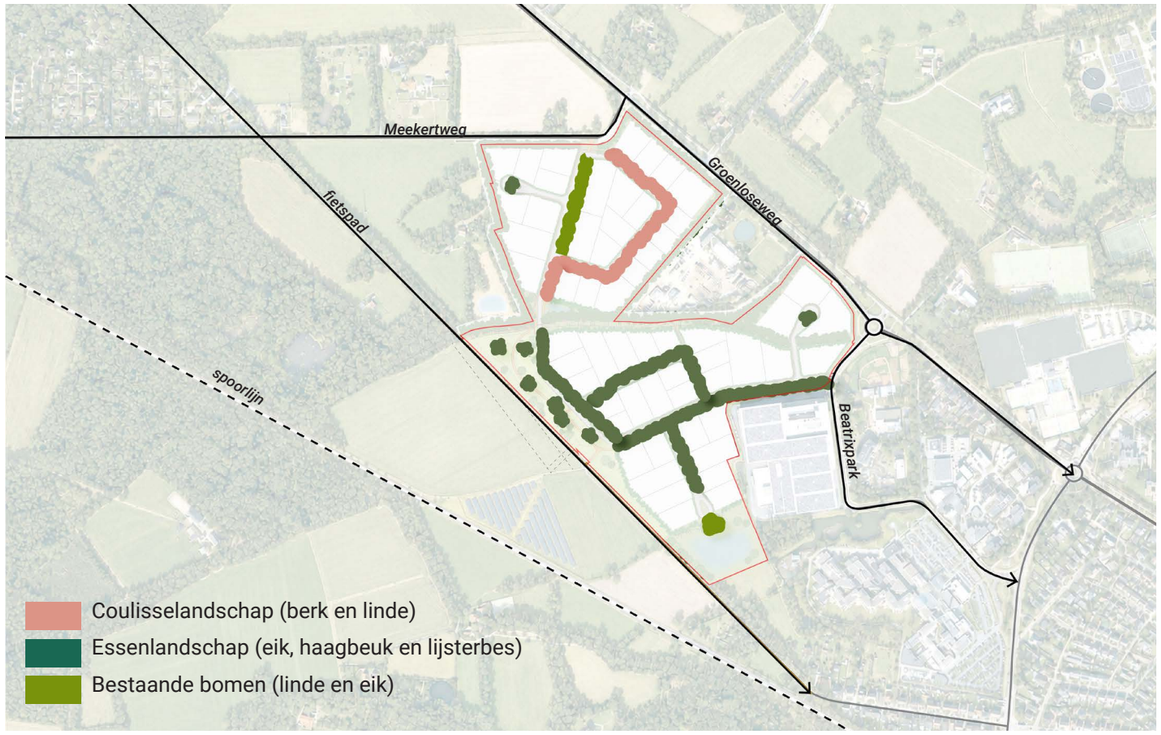
Binnen het coulisselandschap zorgen houtwallen voor afscherming langs de N319, Meekertweg en de noordrand van de es. Bestaande houtwallen worden waar nodig verbreed en verlengd om bedrijfsbebouwing aan het zicht te onttrekken.
Binnen het essenlandschap zijn houtwallen in principe minder passend. Toch worden ze op enkele locaties toegepast als noodzakelijk buffergroen langs de noordelijke en zuidelijke steilrand en op een beperkt deel van de westzijde.



Overzicht houtranden

Bomen

Bomen begeleiden de infrastructuur op verschillende schaalniveaus. In het coulisselandschap krijgen boomstructuren een meer rechtlijnig karakter, terwijl op de es een lossere opzet wordt toegepast. Waar bedrijven op het landschap zijn georiënteerd, blijft de boomaanplant terughoudend om zicht op het open landschap te behouden.
Het assortiment bestaat uit streekeigen soorten die aansluiten bij de bodemomstandigheden. In het noorden zijn dat onder meer berken en lindes, op de es zomereik, haagbeuk en lijsterbes. Variatie in boomsoorten vergroot bovendien de biodiversiteit.



Overzicht bomen

Ecologie

Het plangebied vormt een overgang tussen een open essenlandschap in het zuiden en een kleinschalig heideontginningslandschap in het noorden. De omgeving heeft een belangrijke ecologische verbindingsfunctie tussen het Rommelgebergte en het Korenburgerveen, met betekenis voor onder meer vleermuizen, zoogdieren, dagvlinders en andere ongewervelden.
De voormalige spoorlijn, tegenwoordig fietspad, vormt een waardevolle verbindingszone voor soorten van schrale terreinen.

Binnen het plangebied functioneren de noordelijke en zuidelijke steilranden als ecologische corridors. Deze bestaan uit zichtbare taluds met grasvegetatie en dienen behouden en onaangetast te blijven. De combinatie van aangrenzende en nieuw aan te leggen houtopstanden, toekomstige water- en oevermilieus en kruidenrijke vegetaties biedt een gevarieerd mozaïek aan leefgebieden voor onder meer de kamsalamander, poelkikker, broedvogels, vleermuizen en kleine zoogdieren.

Hagen

Hagen vormen samen met uniforme hekwerken een duidelijke begrenzing van de bedrijfskavels. Hagen worden niet toegepast op de overgang naar het buitengebied. De hagen bestaan uit inheemse soorten zoals hulst, meidoorn en wintergroene liguster. Aan de voorzijde bedraagt de hoogte circa 1,5 meter, aan zij- en achterzijden circa 2 meter om opslag en achterterreinen uit het zicht te houden.



Hagen

Kansen voor natuur, ecologie en natuurinclusiviteit

Het versterken van de landschappelijke structuur van Arrisveld biedt volop kansen om de biodiversiteit te vergroten en de ecologische samenhang te versterken. Houtwallen, houtsingels, bermen en andere landschapselementen worden versterkt en waar nodig aangevuld met inheemse beplanting.
Extensief beheerde kruidenrijke graslanden, poelen en ecologisch beheerde bermen vergroten het leefgebied voor planten en dieren. Daarbij is ook aandacht nodig voor het voorkomen en bestrijden van invasieve exoten.

Ook de inrichting van de gebouwen en openbare ruimte kan bijdragen aan een natuurinclusief bedrijvenpark. Natuurinclusief bouwen kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door voorzieningen voor vleermuizen en broedvogels in gebouwen op te nemen en groene gevels en groen rondom gebouwen toe te passen. Daarnaast dragen maatregelen zoals wadi's en waterdoorlatende verharding bij aan zowel klimaatadaptatie als natuurontwikkeling. Het beperken van lichtvervuiling naar de omgeving voorkomt verstoring van onder meer vleermuizen en nachtvlinders.

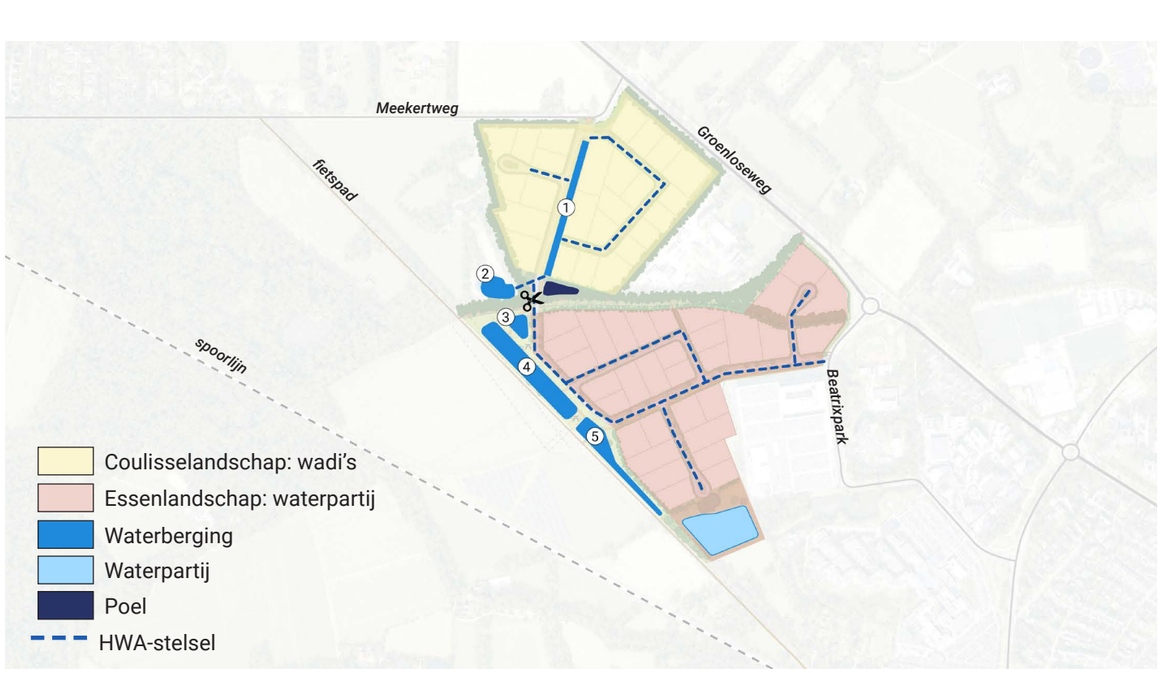
Om deze ambities daadwerkelijk tot uitvoering te brengen, worden de kansen in de verdere uitwerking vertaald naar concrete planonderdelen. De uitwerkingsplannen, zoals het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de openbare ruimte, geven hier nadere invulling aan.
Daarnaast wordt onderzocht op welke manier de ambities kunnen worden geborgd, bijvoorbeeld via het omgevingsplan, een parkmanagementplan of anterieure overeenkomsten. Dit kan niet alleen betrekking hebben op natuurinclusief bouwen, maar in een later stadium ook op thema's als circulair bouwen.

Door de combinatie van inheemse beplanting, groenblauwe structuren, natuurinclusieve gebouwen en een passende inrichting en beheer ontstaat een robuust en biodivers landschap. Zo wordt niet alleen ingezet op het versterken van de natuurwaarden, maar wordt biodiversiteit een integraal onderdeel van de ontwikkeling en het functioneren van Arrisveld.

Watersysteem

Voor het gehele bedrijvenpark is een indicatieve waterbergingsberekening opgesteld (zie Bijlage 3, versie 1 en 2). Op basis van het “worstcase”-scenario (versie 2) zijn in de openbare ruimte meerdere wadi’s en een waterpartij voorzien, waarbij de bestaande poel buiten beschouwing is gelaten. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan kan aanvullende bergingscapaciteit van circa 150 m³ worden benut ten behoeve van een natuurlijk vormgegeven landschappelijke inpassing.

Bij de dimensionering van de wadi’s wordt uitgegaan van een waterbergingsdiepte van 40 cm. Hierbij is van belang dat één van de wadi’s, op verzoek van de betreffende bewoners, gedeeltelijk is gesitueerd op het aangrenzende perceel aan de Meekertweg 5. Voor de waterpartij wordt uitgegaan van een waterbergingsdiepte van 100 cm. Om water vast te houden, wordt de waterpartij voorzien van een kleiafdichting. Aangezien de waterpartij onderdeel uitmaakt van de groenblauwe zone in het zuidelijke deel van het plangebied, worden natuurvriendelijke oevers aangelegd.



Watersysteem



Wadi in de openbare ruimte (Bron: Eelerwoude)



4

STEDENBOUW

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Bij de stedenbouwkundige opzet van bedrijvenpark Arrisveld wordt rekening gehouden met twee deelgebieden met elk een eigen identiteit, bepaald door de landschappelijke kenmerken. De afleesbaarheid van de landschapstypen van het noordelijke deel (jonge heideontginningen) en het zuidelijke deel (Arrisvelder Es) blijft herkenbaar en vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet. Waar het bedrijvenpark grenst aan het open landschap worden percelen met bedrijfsgebouwen extrovert (naar buiten gericht) georiënteerd naar het open landschap. Waar de terreindelen worden omsloten door het coulisselandschap en het bestaande distributiecentrum worden percelen met bedrijfsgebouwen meer introvert (naar binnen gericht) georiënteerd met achterkanten naar het landschap. De achterkanten worden landschappelijk ingepast, zodat vanuit de omgeving, met name vanaf de fiets- en wandelverbinding aan de westzijde, een aantrekkelijk beeld ontstaat.

De hoofdontsluiting bestaat uit een brede toegangsweg die vanaf het Beatrixpark het plangebied ontsluit. Deze weg wordt begeleid met brede groenbermen en een dubbele bomenlaan. De bedrijfsgebouwen worden op deze weg georiënteerd.
Doordat de rijbaan bij de recreatiezone aan de westzijde van het (zuidelijk) plangebied is gesitueerd, zijn de voorkanten van de percelen op de fiets- en wandelverbindingen georiënteerd. Tussen de fiets- en wandelverbinding en de bedrijfspercelen is voldoende ruimte aanwezig om een hoogwaardige landschappelijke inpassing te realiseren. Omdat de “ogen” op de straat zijn gericht, ontstaat er voor fietsers en voetgangers een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving om te recreëren. Op de hoeken worden kavels met een dubbele oriëntatie opgenomen, zodat er geen blinde gevels ontstaan.

Binnen het plangebied zullen de aanwezige woningen met bijbehorende percelen op termijn plaats maken voor de aanleg en uitgifte van het bedrijvenpark. Dit geldt voor de woningen aan de Groenloseweg 123 en 123-1 en aan de Meekertweg 1 en 1A. Het perceel aan de Groenloseweg 125 blijft ongewijzigd en direct ontsloten op de Groenloseweg. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om het bestaande bedrijfsperceel in de toekomst te ontsluiten op de nieuwe infrastructuur van bedrijvenpark Arrisveld.

Het ontwerp gaat uit van een centrale toegangsweg voor autoverkeer. Deze wordt ontsloten op het Beatrixpark nabij de rotonde met de N319 (Groenloseweg).
Bij het terreingedeelte nabij de Meekertweg wordt rekening gehouden met een ruimtereservering voor een calamiteitenontsluiting. Voor langzaam verkeer zijn er meerdere ontsluitingen voorzien, te weten aan de Groenloseweg (t.p.v. de Meekertweg), Beatrixpark en de fietsroute tussen de Morgenzonweg/Grotersweg (zuidoost) en Kattenbergweg/Meekertweg (noordwest).



4.2 Verkavelingsstructuur

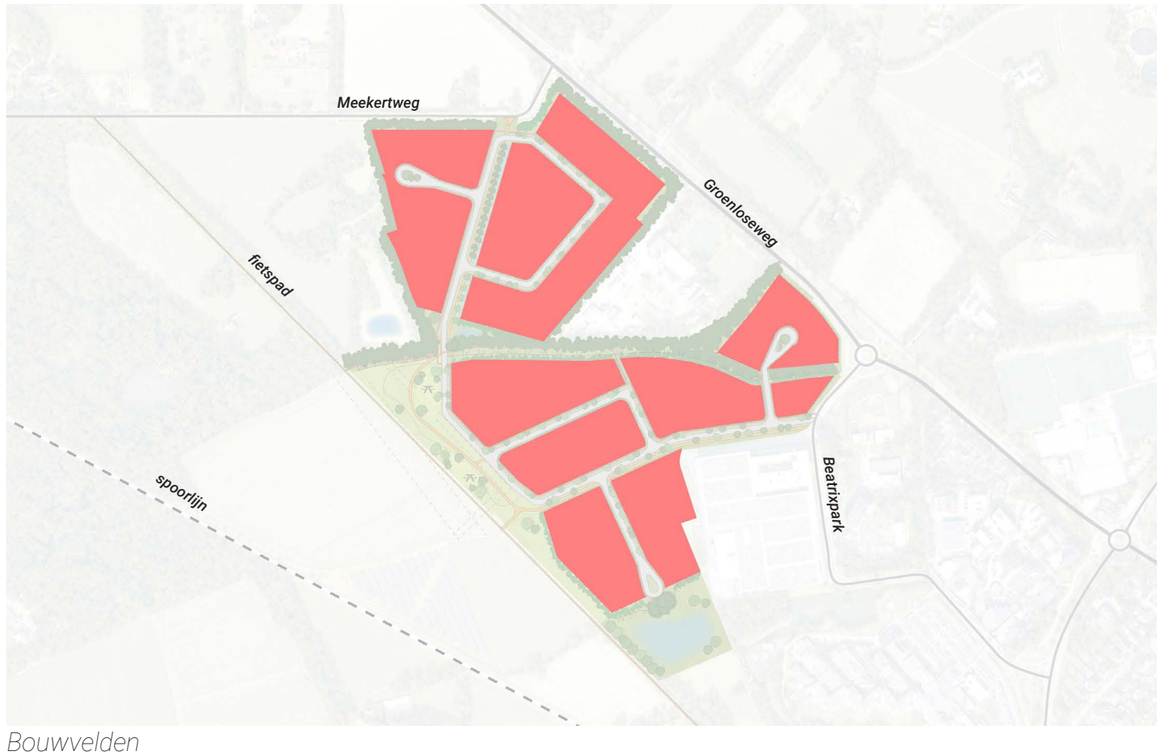
Bij de verkavelingsopzet wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met kavelmaten met een diepte van circa 50 tot 60 meter. Omdat het landschap leidend is én omwille van de flexibiliteit wordt er ook rekening gehouden met kleinere en ondiepere kavels. De breedtematen zijn flexibel.
De verkavelingsstructuur is afgestemd op courante en marktconforme kavelmaten en goed uitgeefbare kavels. De verkavelingsopzet is richtinggevend en sturend maar indicatief en afhankelijk van de individuele vraag van bedrijven en initiatiefnemers. Enkele grote(re) kavels die centraal zijn gelegen binnen de stedenbouwkundige opzet behoren eveneens tot de mogelijkheden.

Voor alle bebouwing wordt in het beeldkwaliteitsplan een basisniveau voor de architectuur vastgelegd. Hierbij worden uitgangspunten opgenomen voor onder andere de kleurstelling, materiaalkwaliteit en circulair bouwen.

De locatie nabij de rotonde aan de Groenloseweg-Beatrixpark wordt beschouwd als een zichtlocatie. Deze locatie krijgt een accentwerking en wordt daarom voorzien van aanvullende uitgangspunten voor de architectuur. Deze accentwerking kan worden versterkt door de gevels groen in te passen. Dit zorgt voor een aantrekkelijke en natuurlijke uitstraling, draagt bij aan de biodiversiteit en creëert tegelijkertijd een gezonde en prettige leef- en werkomgeving.
De locatie vervult een entreefunctie voor de bebouwde kom van Winterswijk.
De exacte invulling van deze locatie is nog vrij en kan verdeeld worden in een of meerdere percelen. Deze kavels worden in de stedenbouwkundige opzet gezien als ‘zichtlocaties’. Dit vergt een zorgvuldige selectie van bedrijven die aan de betreffende voorwaarden kunnen voldoen. De bedrijven die grenzen aan de recreatiezone worden eveneens beschouwd als zichtlocatie. Deze bedrijven krijgen een accentwerking en worden daarom voorzien van aanvullende uitgangspunten met betrekking to de architectuur.

De percelen ten noorden, ter hoogte van de Groenloseweg 125 worden met de rug naar de Groenloseweg georiënteerd. Ter plaatse is momenteel een redelijk dichte houtwal aanwezig die wordt verbreed als groenbuffer tussen de Groenloseweg en de achterkanten van de betreffende bedrijvenstrook.

Centraal in het plangebied is een brede groenzone aanwezig. Op deze plek is een aantal milieucontouren en belemmeringenstrook bepalend i.v.m. leidingtracés: een gasleiding (ondergronds) en hoogspanningsleiding (bovengronds).
Deze groene ruimte biedt in combinatie met fiets- en wandelroutes, een recreatiezone met verblijfsplekken voor werknemers.



Bouwvelden



Zichtlocaties

Verkavelingsstructuur variant 1

Meekertweg

Groenlosaweg

fietspad

spoorlijn

Beatrixpark

- Bestaande houtwallen
- Nieuwe houtwallen
- Waterberging
- Rijbaan
- Trottoir
- Vrijliggend fietspad
- Bouwvelden
- Recreatiezone
- Buis/hoogspannningsleidingen
- Recreatief wandelpad
- Ontmoetingsplekken
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen
- Hagen

Verkavelingsopzet bedrijvenpark Arrisveld, Winterswijk

Verkavelingsstructuur variant 2

Meekertweg

Groenlosaweg

fietspad

spoorlijn

Beatrixpark

- Bestaande houtwallen
- Nieuwe houtwallen
- Waterberging
- Rijbaan
- Trottoir
- Vrijliggend fietspad
- Bouwvelden
- Recreatiezone
- Buis/hoogspannningsleidingen
- Recreatief wandelpad
- Ontmoetingsplekken
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen
- Hagen

Verkavelingsopzet bedrijvenpark Arrisveld, Winterswijk

4.3 Bebouwingsbeeld

Beeldkwaliteit

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijvenpark is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Een evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat in eerste instantie door een heldere wegen- en groenstructuur en door de situering van de bedrijfsbebouwing. Aangevuld met stijlkenmerken over bv. kleur & materiaal die zorgen voor een uniform, rustig beeld maar ook voldoende invullingsruimte bieden. Voor de eerste stap wordt daarom uitgegaan van een verkavelingsopzet waarbij voor- en/of zijgevels altijd naar de aanliggende openbare weg zijn gericht.
De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van de bedrijfskavels kan met regels in het omgevingsplan worden gestuurd. In verband met de architectonische expressie is aandacht voor de beeldkwaliteit bij de uitgifte van het bedrijvenpark vereist.

De tweede stap is het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitplan is op de eerste plaats een inspiratiekader dat tot een kwaliteitsimpuls moet leiden voor het totale plangebied. De toetsingscriteria worden helder geformuleerd waarbij de kwaliteitsambitie van de gemeente wordt gewaarborgd. Tegelijk laat het beeldkwaliteitplan voldoende ruimte aan wensen van initiatiefnemers en aan de creativiteit van architecten om individuele uitwerkingen te ontwikkelen. Het doel is een kader te bieden waarmee het beoogde eindresultaat kan worden bereikt dat juridisch en planologisch kan worden geborgd. Het beeldkwaliteitplan heeft eveneens de functie van kwaliteitswaarborg in de beheerfase.

Bouwvlakken en positionering bedrijfsgebouwen

Alle bedrijfspanden dienen vanaf de ontsluitingswegen duidelijk zichtbaar te zijn. Daarbij staat een goede oriëntatie en presentatie van het bedrijf centraal.
Een substantieel deel van de voorgevel dient dan ook in de hoofdvoorgevelrooilijn te worden gebouwd. De hoofdvoorgevelrooilijn betreft de dwingende lijn waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden. In principe is dit de voorzijde van het bedrijfsperceel. Voor hoekkavels geldt een tweezijdige oriëntatie. Voor bedrijfspercelen die met de achter- of zijkant naar de openbare weg of aangrenzend (woon)perceel zijn georiënteerd gelden dwingende rooilijnen omwille van een samenhangend beeld aan de achterzijde.

Uit ervaring blijkt dat een afstandsmaat voor de gevellijnen en voorgevelrooilijnen kan worden bepaald op 12 meter achter de (naar de openbare weg gerichte) erfgrens.



Indicatieve positionering bedrijfsgebouwen - variant 1

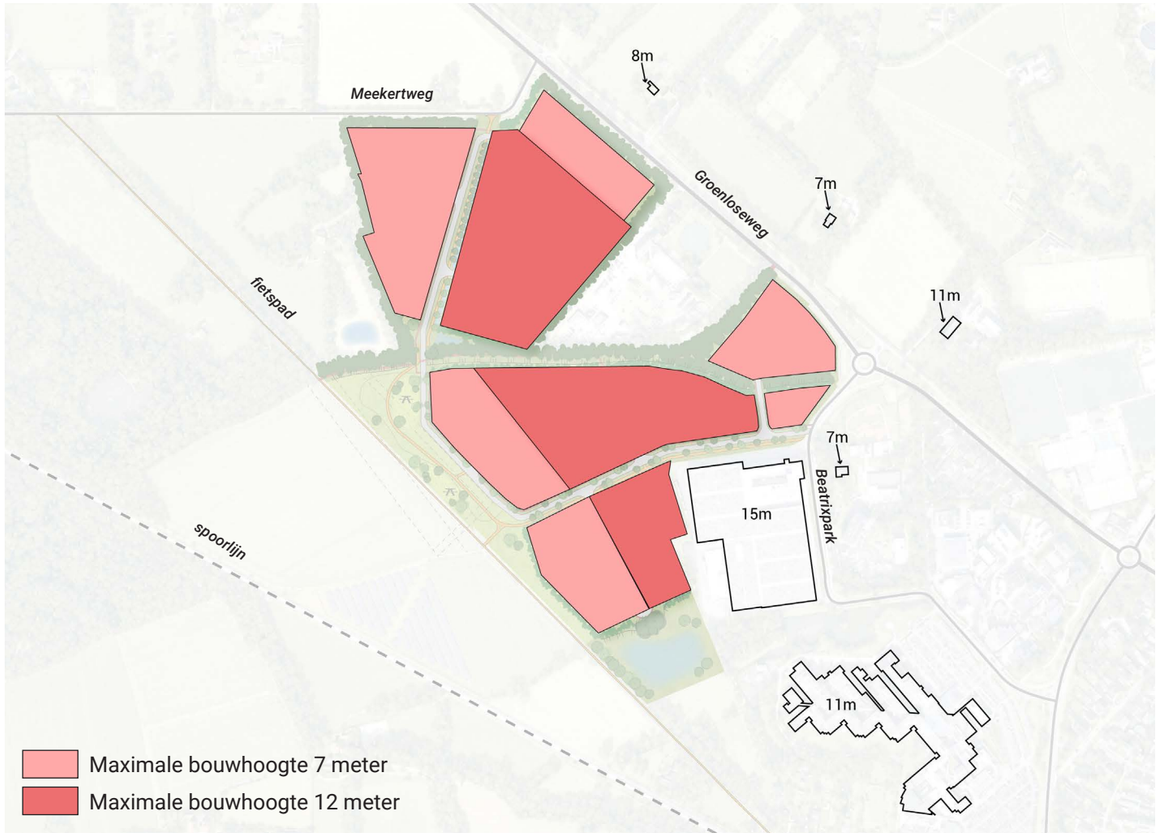
De verkavelingsopzet wordt afgestemd op de actuele vraag vanuit bedrijven en initiatiefnemers. Binnen het plan kunnen verschillende bouwvelden flexibel worden ingericht, waardoor deze, afhankelijk van de behoefte, op een grootschaligere wijze kunnen worden verkaveld.



Flexibele bouwvelden - Indicatieve positionering bedrijfsgebouwen - variant 2

Bouwhoogten

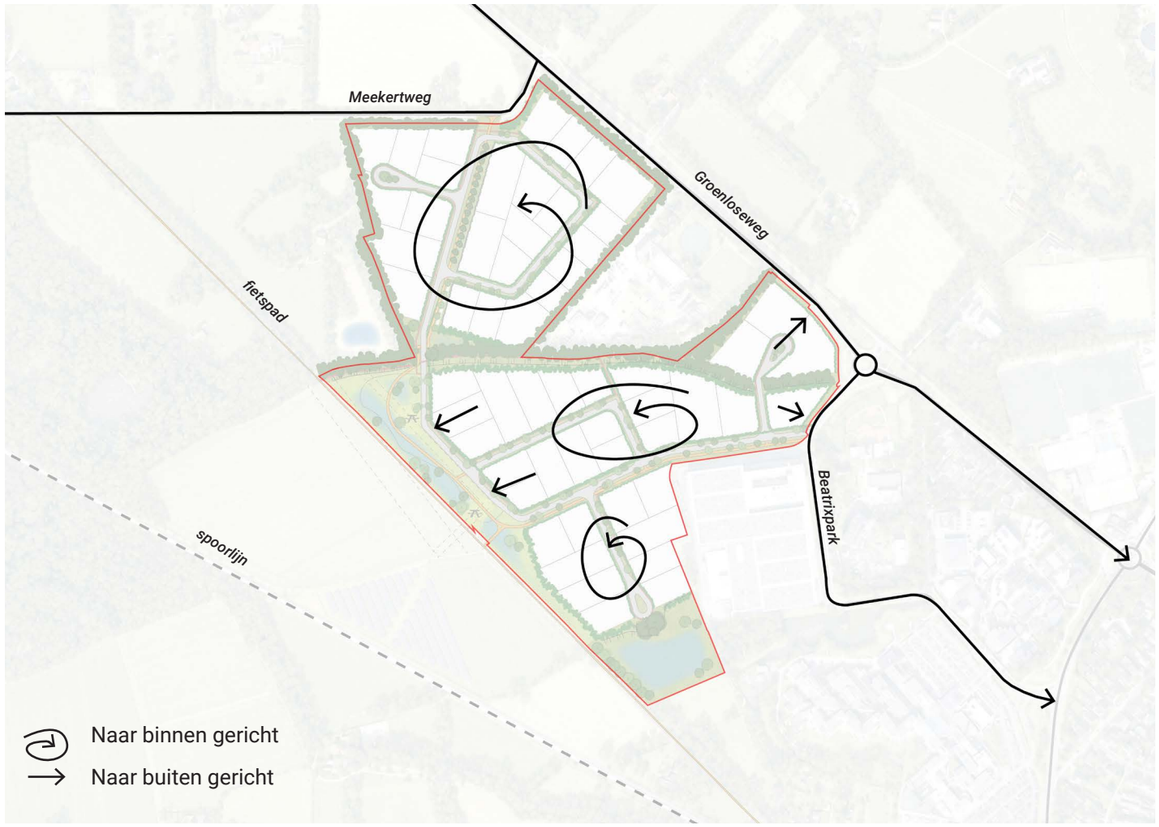
De standaard bouwhoogte bedraagt 7 meter. Meer naar het centraal gelegen deel van het bedrijvenpark bestaat de mogelijkheid om onder nader te bepalen voorwaarden een hogere bouwhoogte te realiseren tot 12 meter.



Overzicht bouwhoogten

Beeldkwaliteit

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijvenpark is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Een evenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat door een heldere wegen- en groenstructuur én door de situering van de bedrijfsbebouwing. Bij de verkavelingsstructuur wordt uitgegaan van een verkavelingsopzet waarbij voor- en/of zijgevels altijd naar de aanliggende openbare weg zijn gericht.



Orientatie bebouwing

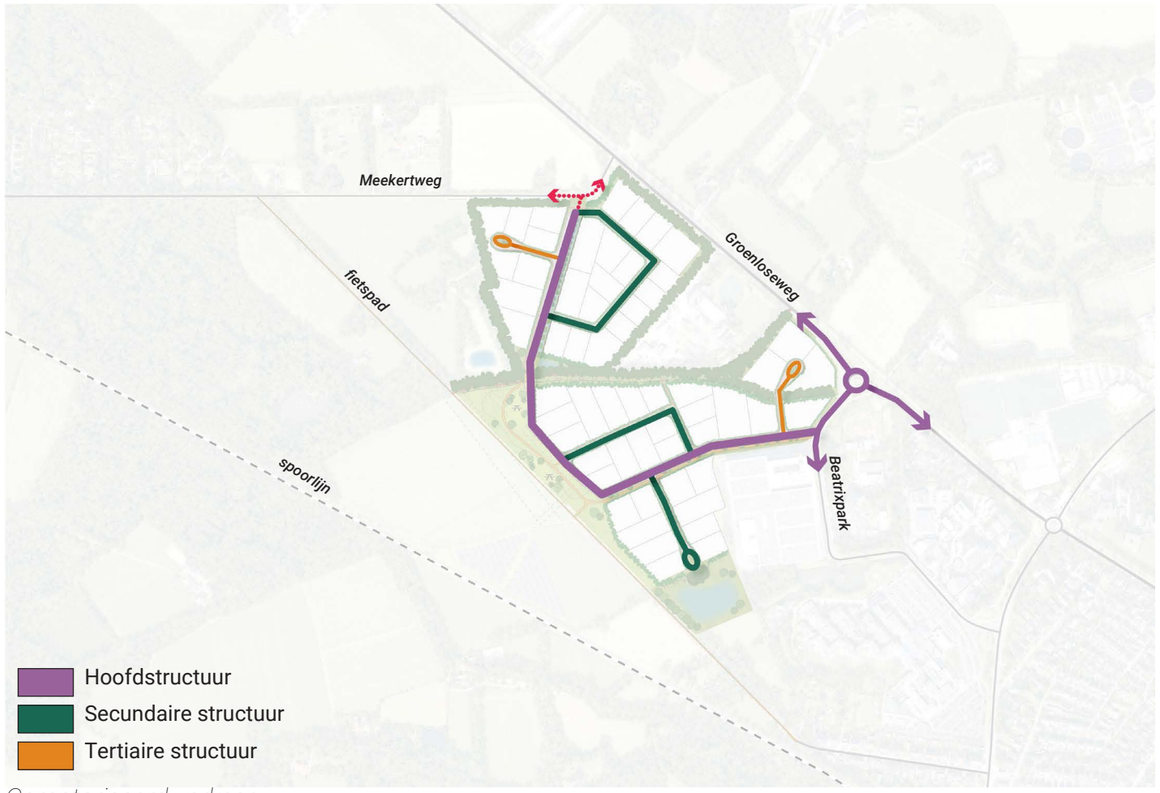
4.4 Netwerken

Ontsluiting, parkeren en logistiek

De stedenbouwkundige opzet voor bedrijvenpark Arrisveld wordt gekenmerkt door een ontsluitings- en verkavelingsstructuur die is opgehangen aan de landschappelijke kenmerken. De groene profielen, landschappelijke strucuturen en een samenhangend netwerk van wandel-, fiets en autoroutes zorgen voor een aangename buitenruimte. De aanwezige steilrand deelt het bedrijvenpark op in twee delen: een noordelijk en een zuidelijk deel.

Met een hoofdontsluitingsweg wordt het gehele gebied, dus zowel het noordelijke als het zuidelijke deel ontsloten op het Beatrixpark. Het noordelijke deel van het bedrijvenpark wordt ontsloten via een lusstructuur, waarbij de lus aansluit op de hoofdontsluitingsweg. De interne ontsluitingsstructuur met ontsluitingswegen van een lagere orde is rationeel, waardoor een logische en efficiënte verkaveling mogelijk is. Een calamiteitenontsluiting en langzaamverkeersontsluiting wordt ontsloten op de Meekertweg.

Op enkele locaties op het bedrijvenpark wordt voorzien in doodlopende wegen met keerlussen. Deze worden ruim gedimensioneerd zodat vrachtauto's er goed kunnen



Gemotoriseerd verkeer



Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

manoeuvreren. Het parkeren en laden en lossen van vrachtauto's dient te allen tijde plaats te vinden op eigen terrein.
Elk bedrijfskavel wordt in principe met één in-/uitrit ontsloten op de openbare weg. Hoekpanden hebben de mogelijkheid één in-/uitrit op elke weg te ontsluiten.

Duurzame inrichting

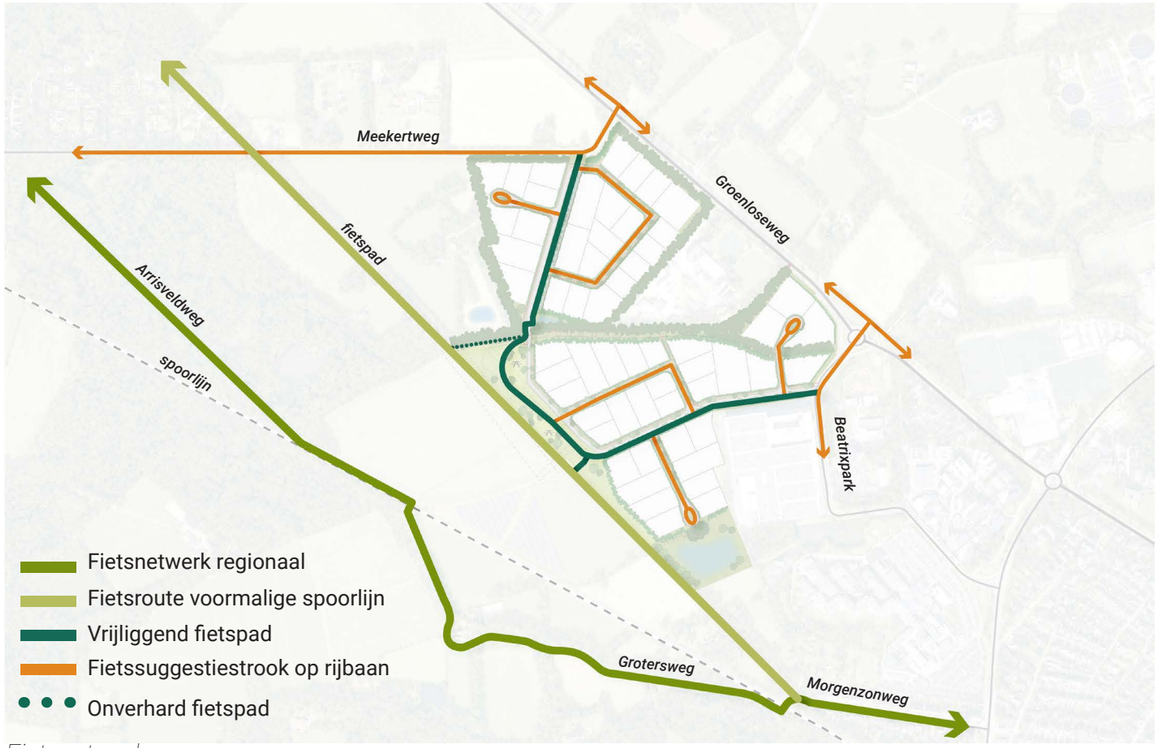
Er wordt een sterk accent gezet op een duurzame inrichting van het bedrijvenpark. Een duurzaam ingericht bedrijvenpark sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaam beheer. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, de inrichting van het bedrijvenpark bijdraagt aan de milieudoelstellingen en bijzondere aandacht uitgaat naar de beeldkwaliteit en het beheer van het terrein.

Fiets- en wandelnetwerken

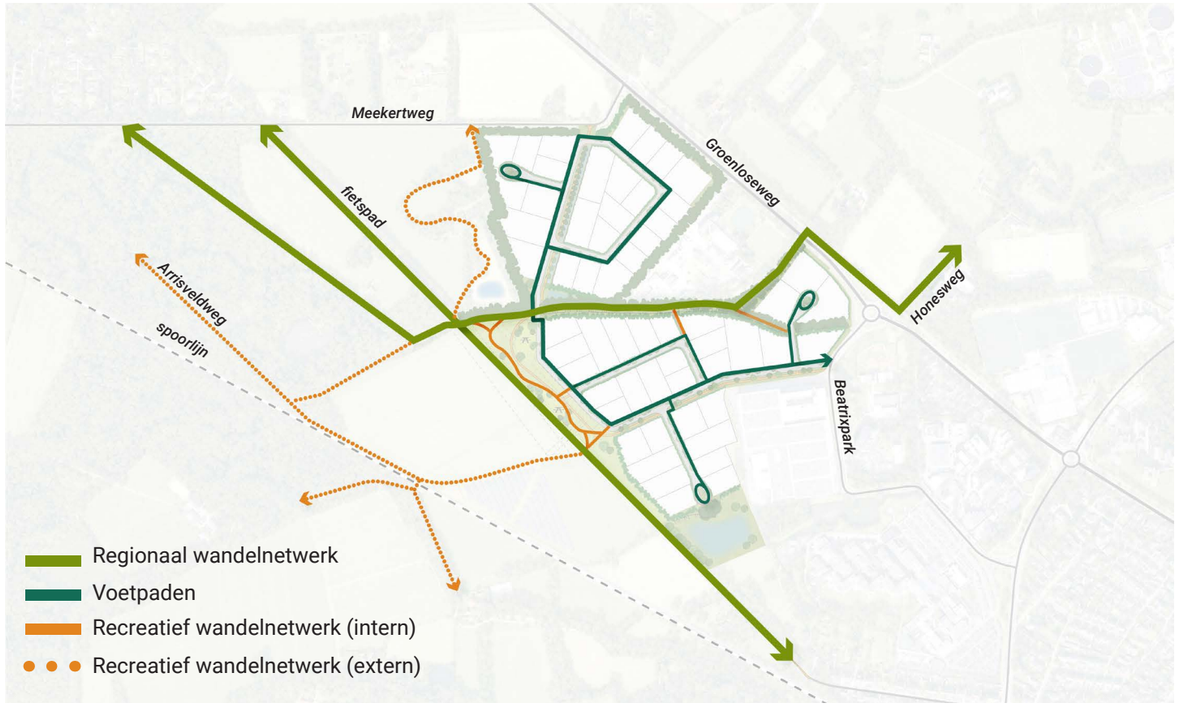
Het bedrijvenpark beschikt over een duidelijke verkeersstructuur, opgebouwd uit een primaire, secundaire en tertiaire wegenhiërarchie. Afhankelijk van de functie van de weg zijn gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer gescheiden of gecombineerd op de rijbaan. De hiërarchie is voor gebruikers herkenbaar door verschillen in de inrichting en breedte van de profielen voor autoverkeer, fietsverkeer en voetgangers, aangevuld met een onderscheidende groenstructuur.
Binnen het bedrijvenpark komen enkele doodlopende straten (tertiair) voor. Om een goede bereikbaarheid en voldoende manoeuvreerruimte te waarborgen, zijn binnen de tertiaire wegenstructuur keerlussen opgenomen.

De fiets- en wandelroutes sluiten aan op het omliggende netwerk van langzaam verkeersverbindingen. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande fietsroute over de voormalige spoorlijn en op de regionale wandelroutes, o.a. langs de zandpaden bij de noordelijke esrand. Deze utilitaire en recreatieve verbindingen dragen niet alleen bij aan de bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar bieden tevens aantrekkelijke en duurzame mogelijkheden voor het woon-werkverkeer van toekomstige gebruikers van Arrisveld.





Fietsnetwerk



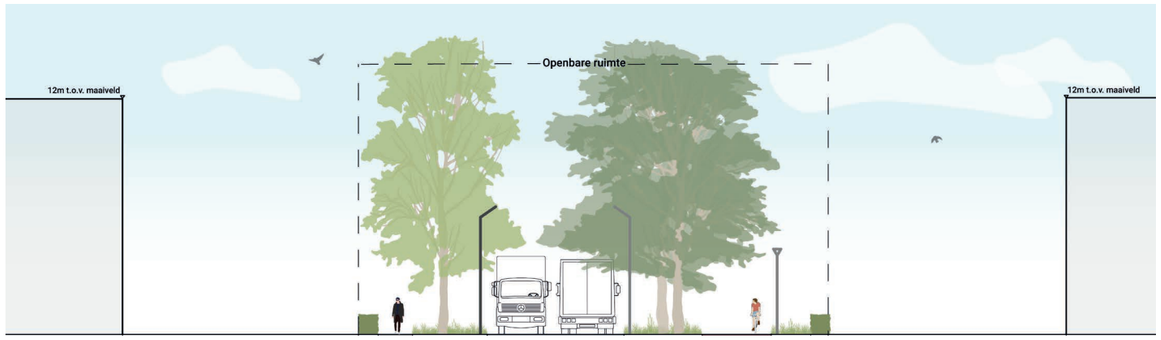
Wandelnetwerk

Buitenruimte

De basiskwaliteit van de buitenruimte van Arrisveld begint bij de groene opbouw van de profielen. Het landschappelijk raamwerk vormt hiervoor de basis en wordt doorvertaald naar groene profielen, openbare ruimte en verblijfsplekken. Groen is daarmee niet alleen een landschappelijke inpassing, maar draagt ook bij aan de kwaliteit, gezondheid en aantrekkelijkheid van de dagelijkse werkomgeving.

De inrichting van de buitenruimte biedt ruimte voor bewegen, ontmoeten en verblijven. Wandel- en fietsroutes worden ingepast in de groene structuur en verbinden de verschillende werkplekken met de recreatiezone, de landschappelijke randen en de omgeving. De auto-infrastructuur wordt hierin op een passende manier ingepast, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor een veilige en aantrekkelijke openbare ruimte. Door de combinatie van groene profielen, landschappelijke structuren en een samenhangend netwerk van wandel-, fiets- en autoroutes ontstaat een aangename buitenruimte. Het groen is daarbij altijd dichtbij en vormt een onderdeel van de werkomgeving. Zo draagt de inrichting van de buitenruimte bij aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leef- en werkomgeving.

In onderstaande afbeelding is de primaire (infra)structuur weergegeven. Het 24 meter brede profiel vormt een groene basis voor de openbare ruimte van Arrisveld. De rijbaan wordt begeleid door brede bermen met bomen en een vrijliggend fietspad. Een voetpad en hagen zorgen voor een duidelijke en groene begrenzing van de bedrijfskavels. Zo ontstaat ruimte voor een veilige en aantrekkelijke verbinding voor auto, fiets en voetganger.
In het zuidelijke deel van het bedrijvenpark, op de es, sluit de inrichting aan op het open landschap. Bomen worden hier losser geplaatst en de bermen worden ingezaaid met kruidenrijk gras. Daarmee draagt het profiel bij aan de landschappelijke kwaliteit en de groene aangename werkomgeving van Arrisveld.



Groen profiel van de openbare ruimte

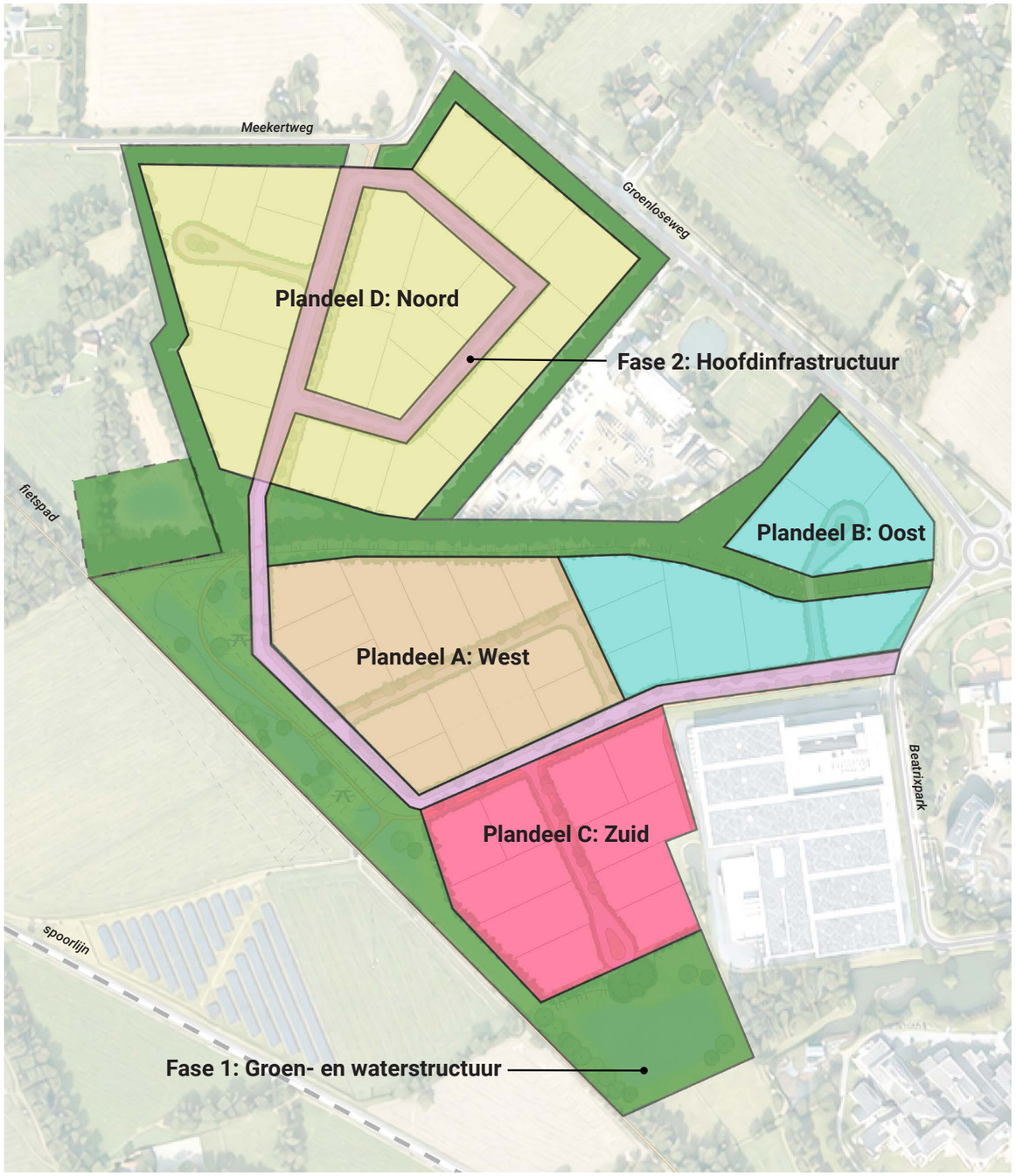


Aantrekkelijke werkomgeving (Bron:Werklandschap van de toekomst)



Vrijliggende fietsroute

4.5 Plandeel



Planontwikkeling

De ontwikkeling van bedrijvenpark Arrisveld kan in verschillende plandelen worden uitgevoerd. De ontwikkeling is flexibel en afhankelijk van zowel de marktvraag als mede de economische ontwikkelingen, mààr ook van rendementsafwegingen m.b.t. de kosten van de voorinvesteringen (w.o. infrastructuur) en de baten (terreinuitgifte).
Vooruitlopend op de ontwikkelingen zal alvast worden geïnvesteerd in de versterking van de landschappelijke randen met bredere groenzones en een robuustere inrichting langs de Groenloseweg en de randen langs percelen Groenloseweg 125 en Meekertweg 5.

Het plangebied is vooralsnog opgedeeld in vier plandelen:

Fase 1: “Groen- en waterstructuur”

De ontwikkeling van Arrisveld start met de aanleg van de groenstructuur in de randen (excl. de bomen langs de hoofdinfrastructuur), het watersysteem en de inrichting van de recreatiezone. Zo vormt het landschap vanaf de eerste fase de basis voor de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark.

Fase 2: “Hoofdinfrastructuur”

Vervolgens wordt de hoofdinfrastructuur aangelegd. Door deze structuur met hoofdwegen, fiets- en wandelverbindingen vroegtijdig vast te leggen, ontstaat duidelijkheid over de beschikbare ruimte en is een optimale positionering van de bedrijven mogelijk. De groenstructuur die de hoofdinfrastructuur begeleid wordt in een later stadium aangebracht, op het moment dat duidelijk is hoe de definitieve verkaveling eruit gaat zien.

Plandelen A, B, C, D

De verdere indeling van de plandelen en bouwvelden wordt afgestemd op de actuele vraag vanuit bedrijven. Door de verkaveling flexibel in te richten, kan worden ingespeeld op verschillende typen bedrijven en kavelbehoeften. Zo ontstaat ruimte om het aanbod gericht af te stemmen op de vraag en kan tegelijkertijd zoveel mogelijk worden gestuurd op de gewenste locatie en inpassing van bedrijven binnen het plan.



4.6 Werklandschap van de toekomst

De uitgangspunten van het werklandschap van de toekomst worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de ontwikkeling van bedrijvenpark Arrisveld. Daarbij ontstaat een werkgebied met een multifunctionele, groene en klimaatbestendige inrichting waar niet alleen wordt gewerkt, maar ook ruimte is voor natuur, recreatie, gezondheid, energieopwekking en duurzame mobiliteit.

Onderstaande thema's zijn daarbij belangrijk:
- Functies worden gecombineerd: werken, natuur en recreatie lopen in elkaar over in plaats van strikt gescheiden.
- 24/7 bruikbaar gebied: een levendige omgeving waar mensen niet alleen overdag actief zijn maar ook buiten werktijden komen.
- Natuur en klimaatadaptatie centraal: veel groen, wateropvang, groene daken en gevels, biodiversiteit en maatregelen tegen hitte en wateroverlast.
- Bodem en water zijn leidend: de inrichting en bebouwing wordt aangepast aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied.
- Gezonde en aantrekkelijke werkomgeving: een plek waar mensen graag werken, bewegen en verblijven, met positieve effecten op productiviteit en welzijn.
- Circulaire en duurzame ontwikkeling: gebouwen en terreinen worden gebruikt voor gedeelde productie, opslag, hergebruik van materialen en duurzame energie.

Bij de realisatie van bedrijvenpark Arrisveld staan de volgende uitgangspunten centraal:



Productiviteit

- Productie- en kantoorruimtes zijn gericht op een hoge productiviteit met een laag energieverbruik.
- De werkomgeving is groen, biedt veel daglicht en uitzicht op natuurlijke elementen, wat bijdraagt aan een goede luchtkwaliteit, comfort en welzijn.
- Werkplekken zijn toegankelijk en worden inclusief ontworpen, terwijl binnen- en buitenruimtes sterk met elkaar verbonden zijn. Hierdoor worden werknemers gestimuleerd om de buitenruimte te gebruiken voor pauzes, overleg en wandelen.



Mobiliteit en transport

- Duurzame en slimme mobiliteit staat centraal.
- Het gebied is goed bereikbaar via fiets- en wandelpaden die aansluiten op de kern en de omgeving van Winterswijk, waardoor fietsen en lopen worden gesimuleerd en minder ruimte nodig is voor auto's.
- Fiets- en wandelroutes zijn waar mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer en worden door groene zones geleid.
- Openbaar vervoer en gedeelde vervoersmiddelen krijgen voorrang, met centrale mobiliteitshubs aan de rand van het gebied.
- Lokaal transport verloopt voornamelijk via elektrische en innovatieve vervoersmiddelen, terwijl ruimte blijft voor grootschalig goederenvervoer.



Leefomgeving en gezondheid

- De gezondheid van werknemers, bewoners en bezoekers staat centraal. Het gebied biedt veel mogelijkheden voor beweging, ontspanning, sport en recreatie dankzij een uitgebreid fiets- en wandelnetwerk en aantrekkelijke buitenruimtes.
- Groen en biodiversiteit zorgen voor verkoeling, een betere leefomgeving en dragen bij aan concentratie, creativiteit en mentaal welzijn.
- Voetgangers en fietsers worden waar mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer om gezondheid en veiligheid te bevorderen.

Water

- Water wordt gezien als een waardevolle hulpbron. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal opgevangen, opgeslagen, gezuiverd en (her)gebruikt, waardoor het gebied beter bestand is tegen droogte, hitte en extreme neerslag. Door groen, bodems en waterbuffers slim in te zetten, wordt water vastgehouden en wordt schade door wateroverlast zoveel mogelijk beperkt.
- Bedrijfsprocessen worden waterzuinig en circulair ingericht, waardoor grond- en oppervlaktewater schoon en gezond blijven.
- Waterpartijen vervullen daarnaast meerdere functies: ze ondersteunen biodiversiteit, bieden ruimte voor recreatie en ontspanning en kunnen ook bijdragen aan educatie, wetenschap en transport.

Natuurinclusiviteit

- Door het gebruik van gebiedseigen bomen- en plantensoorten, groene en blauwe landschapselementen en verbonden natuurstructuren ontstaat een leefgebied voor verschillende planten- en diersoorten.
- De inrichting helpt bovendien tegen hittestress en draagt bij aan een prettig werk- en leefklimaat voor mens en dier. Elementen zoals wadi's, groene daken, gevels en bomen combineren klimaatadaptatie met natuurontwikkeling.
- Het terrein heeft zo een educatieve functie, waarbij bezoekers meer kunnen leren over natuur en biodiversiteit.

Circulariteit

- Bedrijven werken samen in gesloten kringlopen, waarbij grondstoffen en materialen zo veel mogelijk worden hergebruikt en afval wordt geminimaliseerd. Reststromen van het ene bedrijf dienen als grondstof voor een ander, waardoor transport en verspilling worden beperkt.
- Gebouwen dienen flexibel, modulair en demontabel te worden ontworpen, zodat materialen en functies eenvoudig kunnen worden hergebruikt of aangepast.
- Aandacht voor gebruik van hernieuwbare grondstoffen en bouwmaterialen.

Energie

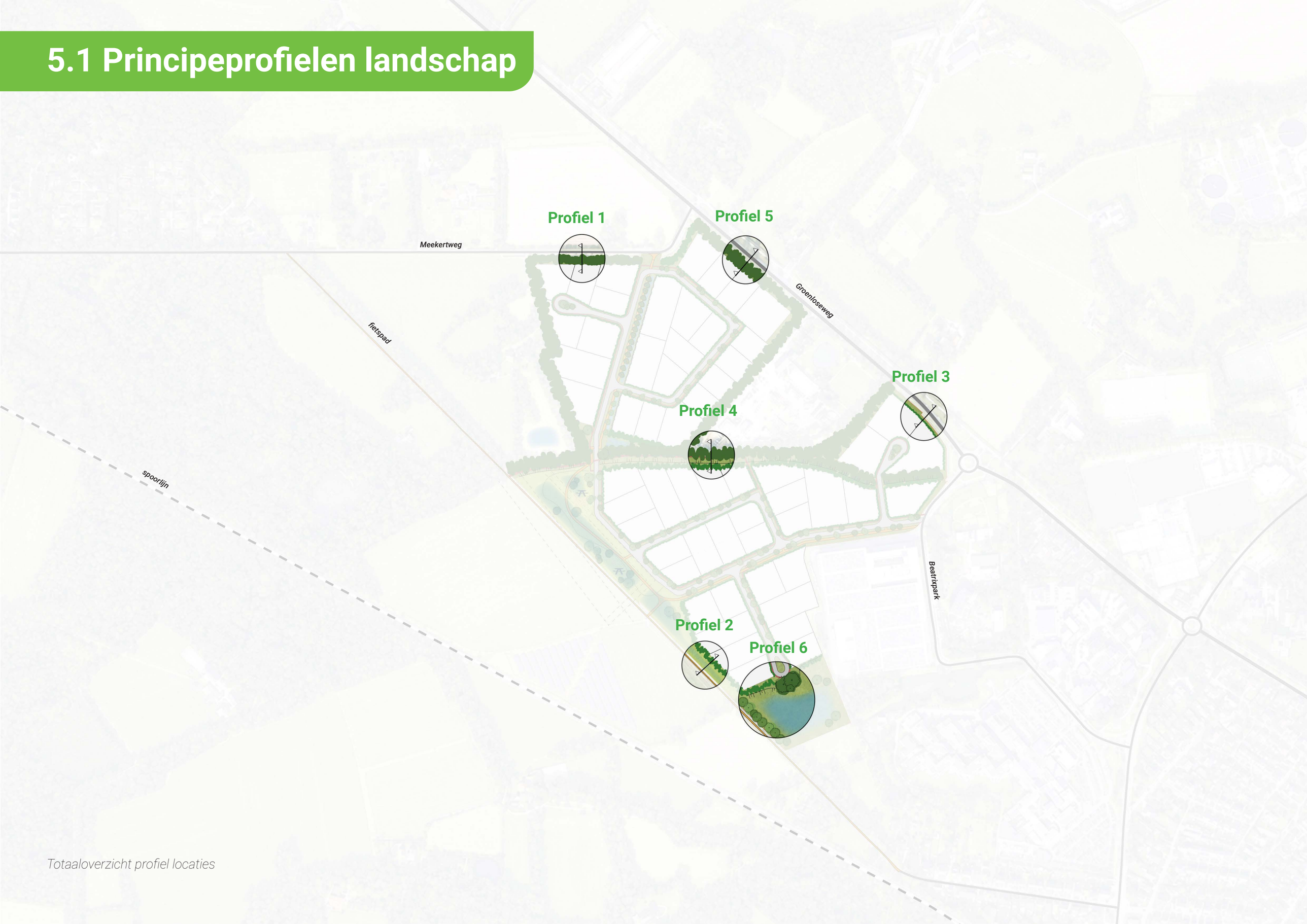
- Energie wordt zoveel mogelijk lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen, kleinschalige windturbines en/of zogenaamde "powernesten". Energieverbruik kan dan slim worden afgestemd op de beschikbare duurzame energie, terwijl energiebesparing een belangrijke rol speelt door natuurlijke koeling, isolatie en efficiënt gebruik van gebouwen.
- Bedrijven werken samen om energie uit te wisselen, elkaars restwarmte te benutten en netcongestie te beperken.
- Daarnaast wordt overtollige energie opgeslagen in batterijen, de bodem of in de vorm van waterstof, zodat deze later kan worden gebruikt voor gebouwen, processen en duurzaam transport.
- Er wordt ingezet op het besparen van energie en verlengen van levensduur van materialen door o.a. voldoende schaduw van bomen en pergola's op gebouwen, zonneschermen en het gebruik van groen voor isolatie bij gevels en daken.



5

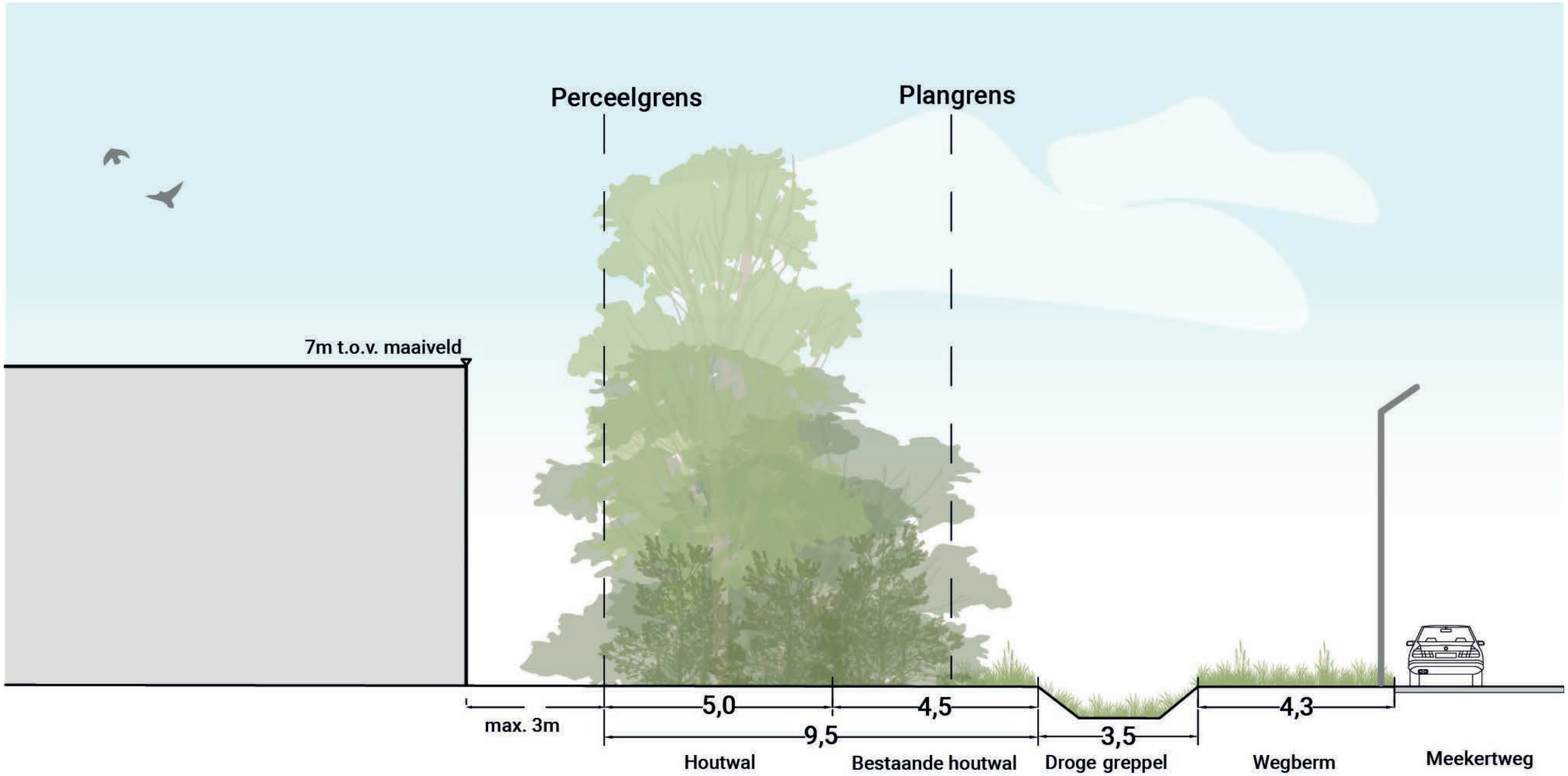
PRINCIPE PROFIELEN

5.1 Principeprofielen landschap

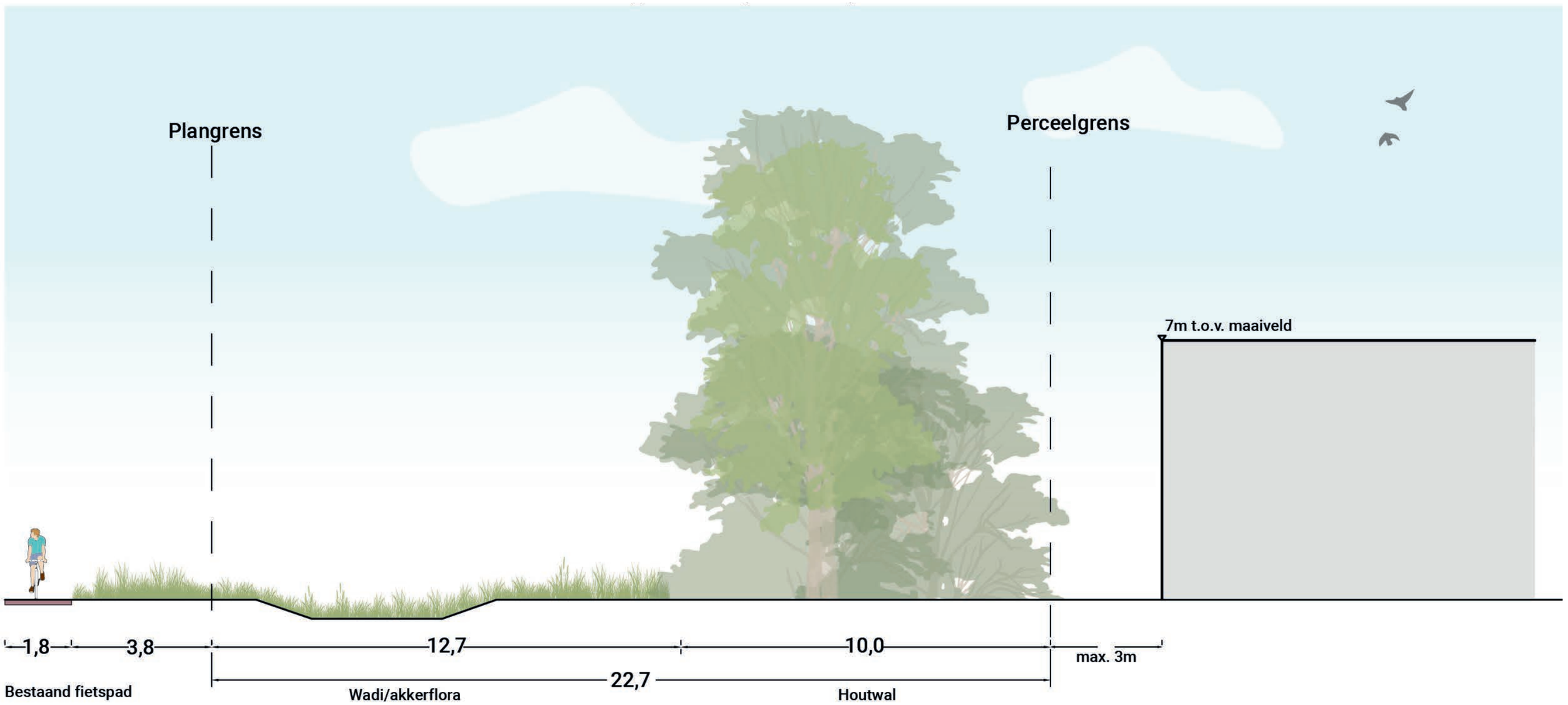


Totaaloverzicht profiel locaties

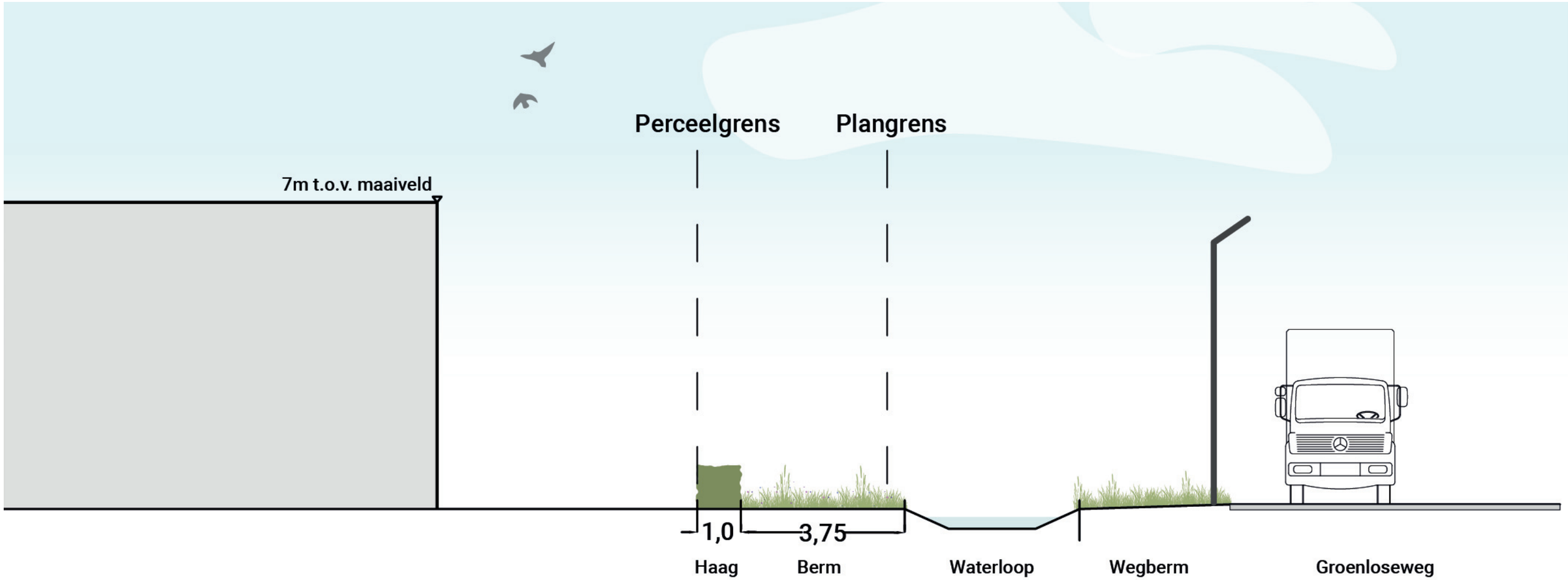
Profiel 1: zicht vanaf de Meekertweg
De wegbeplanting langs de Meekertweg wordt verbreed om de achterzijden van de bedrijfspanden visueel af te schermen. De landschappelijke uitstraling en beeldkwaliteit van de weg blijft hierdoor intact.



Profiel 2: zicht vanaf het fietspad (voormalige spoorlijn)
Het fietspad volgt de voormalige spoorlijn en kruist daarbij de hoger gelegen es. Ter plaatse ontbreekt het karakteristieke spoortalud. De es heeft een open landschappelijke structuur, waarbij wadi's, akkerflora en houtwallen beeldbepalend zijn. De houtwallen dienen daarbij als landschappelijke buffer voor de bedrijfspanden die niet op het landschap zijn georiënteerd.

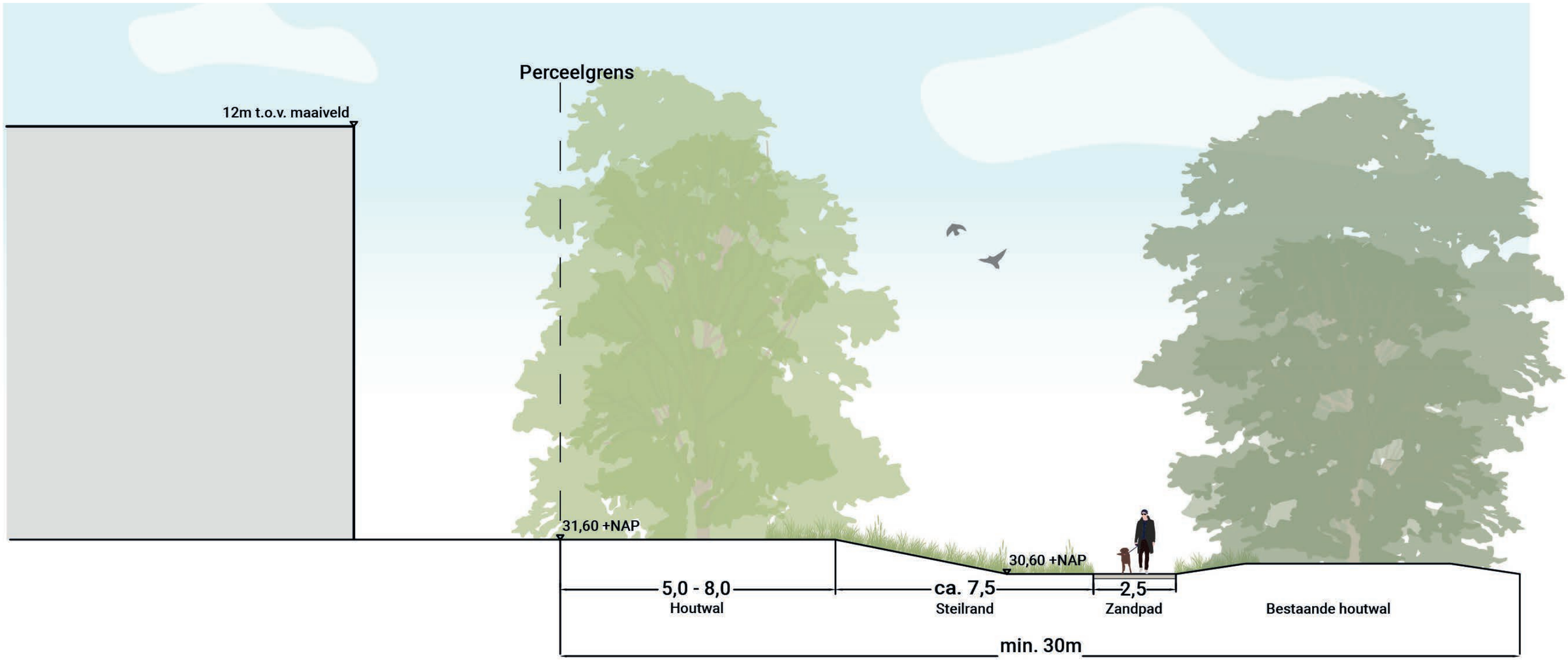


Profiel 3: zicht vanaf de Groenloseweg (zuid)
Aan de hoofdentree van bedrijvenpark Arrisveld richten de bedrijfspanden zich op de Groenloseweg. Langs deze provinciale weg zorgen afwisselend open, halfopen en gesloten groene randen voor een gevarieerd landschappelijk beeld. Ter plaatse van de hoofdentree van Arrisveld is momenteel geen opgaande beplanting aanwezig. De toekomstige beeldkwaliteit wordt hier vormgegeven door een inrichting met grasbermen, een waterloop en hagen op de perceelsgrenzen van toekomstige bedrijfskavels.

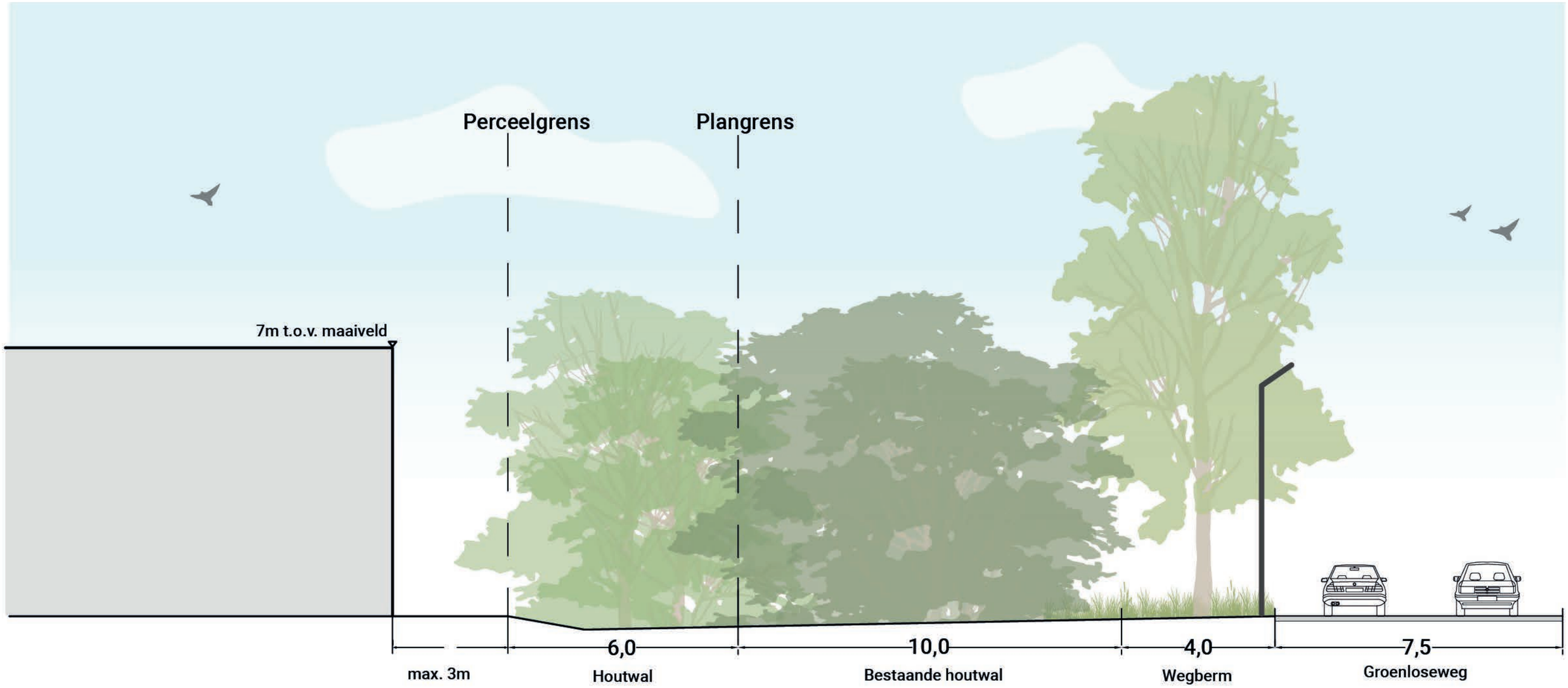


Profiel 4: zicht vanaf de esrand (noord)

De oorspronkelijke wegbeplanting en het zandpad uit de periode van de jonge heideontginningen zijn in het huidige profiel nog duidelijk herkenbaar. Ook de steilrand van de es is nog zichtbaar. Samen vormen deze landschapselementen een cultuurhistorisch waardevol ensemble dat in zijn samenhang behouden dient te worden. Op de es, op voldoende afstand van de steilrand, wordt een groene buffer aangelegd om de bedrijfspanden landschappelijk in te passen. Ter versterking van het agrarische karakter van de es kan de steilrand worden ingezaaid met streekeigen akkerflora.

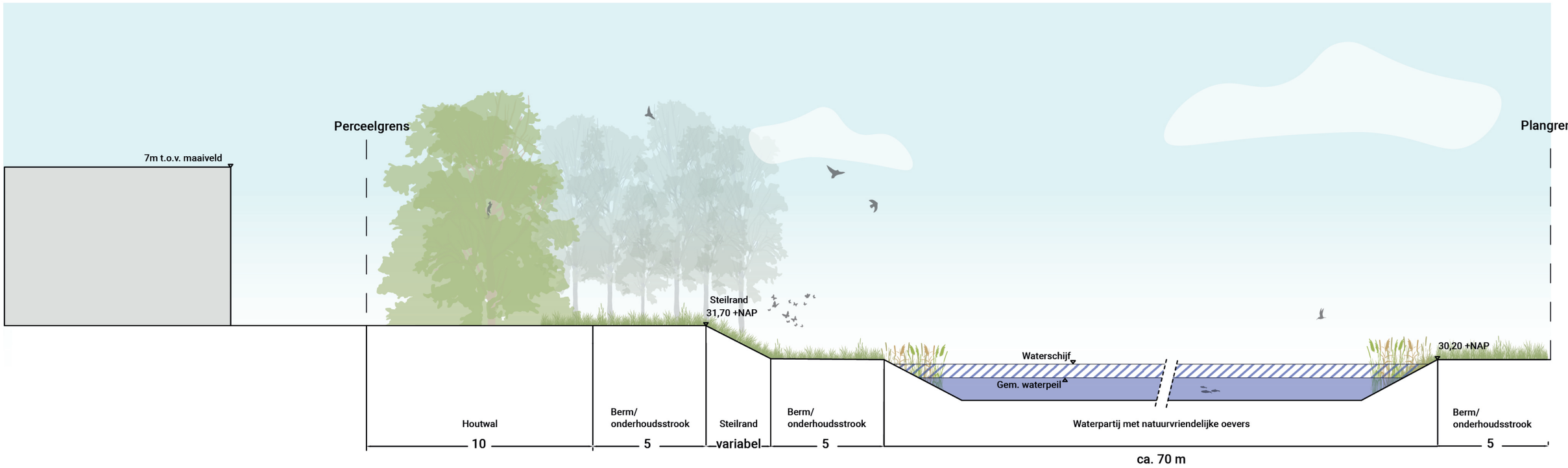


Profiel 5: zicht vanaf de Groenloseweg (noord)
De wegbeplanting langs de Groenloseweg wordt verbreed om de achterzijden van de bedrijfspanden visueel af te schermen. De landschappelijke uitstraling en beeldkwaliteit van de weg blijft hierdoor intact.



Profiel 6: zicht vanaf de esrand (noord)

Het karakteristieke beeld van de steilrand van de es is in de loop der tijd grotendeels aan het zicht onttrokken door dicht opgaande bosschages langs het fietspad en verruiging van het aangrenzende veld. Door de bosschages selectief uit te dunnen en een natuurlijk ingerichte waterpartij aan te leggen, wordt de steilrand weer zichtbaar en beleefbaar. De waterpartij biedt niet alleen ruimte voor de noodzakelijke waterberging van het bedrijvenpark, maar versterkt ook de ruimtelijke samenhang met de natuurlijke waterpartijen bij het naastgelegen ziekenhuis. Als gevolg hiervan krijgt ook de aanwezige eikengroep op de steilrand weer de aandacht die zij landschappelijk verdient.



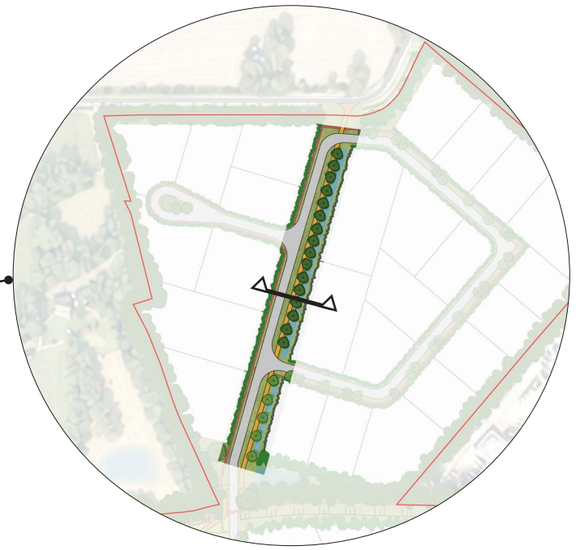
5.2 Principeprofielen wegenstructuur

Primaire structuur



Hoofdstructuur

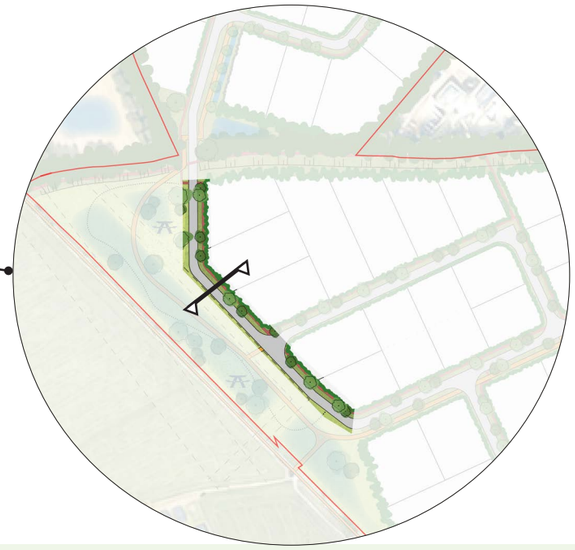
Profiel 1B



Profiel 1A



Profiel 1C



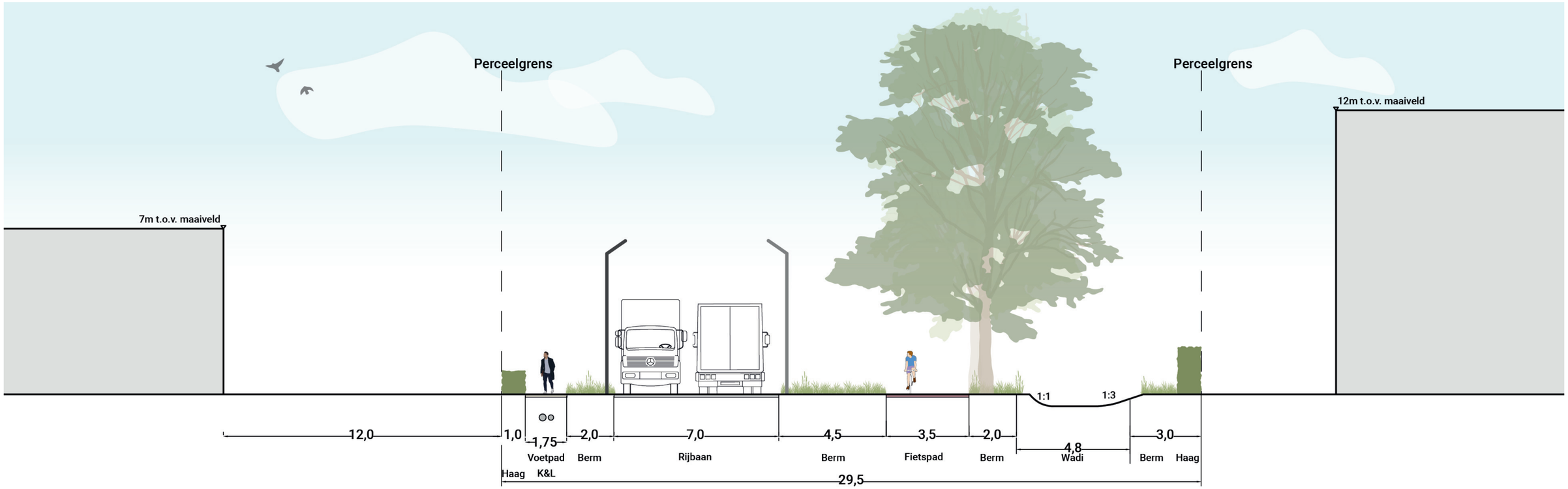
Profiel 1A: 24 meter

Het profiel van 24 meter biedt ruimte aan een rijbaan van 7 meter, geflankeerd door brede wegbermen met boombeplanting en een vrijliggend fietspad. In de buitenranden van het profiel zijn hagen met een hoogte van 1,5 meter en een (eenzijdig) voetpad opgenomen. In het zuidelijke deel van het bedrijvenpark, gelegen op de es, sluit de beeldkwaliteit van de hoofdstructuur aan bij het open landschap door een losse ordening van bomen met variërende onderlinge plantafstanden. De wegbermen worden ingezaaid met karakteristieke akkerflora, waarmee het landschappelijke karakter wordt versterkt. Daarnaast biedt het profiel voldoende ruimte voor de plaatsing van lichtmasten voor de rijbaan en het voetpad.



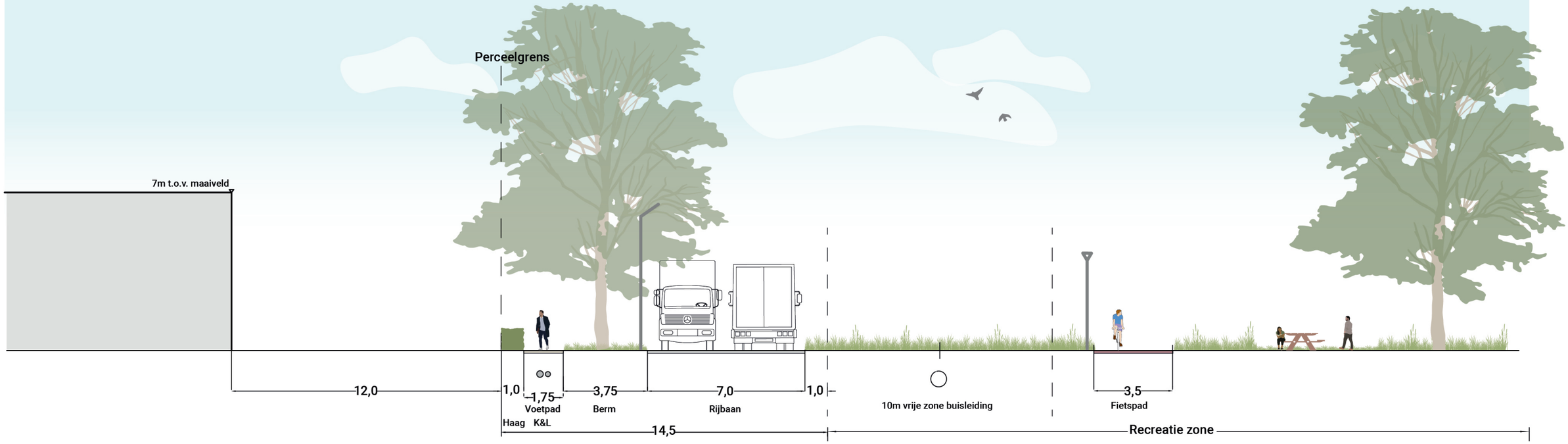
Profiel 1B: 29,5 meter (bestaande bomenrij)

De profielbreedte bedraagt 29,5 meter. De bestaande oprit van Meekertweg 1 wordt heringericht als vrijliggend fietspad, gescheiden van de rijbaan door een brede berm. De buitenranden hebben een asymmetrische opbouw, passend bij de oriëntatie van de aangrenzende bedrijfspanden, en bestaan uit hagen van 1,5 meter hoog met een voetpad of een hoogopgaande groenbuffer. De bestaande lindelaan blijft behouden. De naastgelegen greppel wordt verbreed tot een wadi als onderdeel van een robuust watersysteem. Langs de rijbaan worden lichtmasten geplaatst, die ook het fietspad verlichten. De bermen worden ingezaaid met een voor het coulisselandschap kenmerkende grasvegetatie. De rechtlijnige boomstructuur, regelmatige plantafstanden en gebiedseigen boomsoorten zorgen voor een duidelijk ruimtelijk onderscheid ten opzichte van de meer informele hoofdstructuur op de es.



Profiel 1C: 14,5 meter (recreatiezone)

De bedrijfskavels zijn georiënteerd op het aangrenzende landschap. De rijbaan heeft een breedte van 7 meter en wordt aan de zijde van de bedrijfskavels begeleid door hagen, een voetpad en een brede berm. Aan de tegenoverliggende zijde bevindt zich een recreatieve zone met een vrijliggend fietspad, verblijfs- en ontmoetingsplekken en wadi's op de overgang naar het buitengebied. Enkele boomgroepen en solitaire bomen dragen bij aan het behoud van het oorspronkelijke open karakter van de es.



Wegenstructuur



Totaaloverzicht infrastructuur profielen

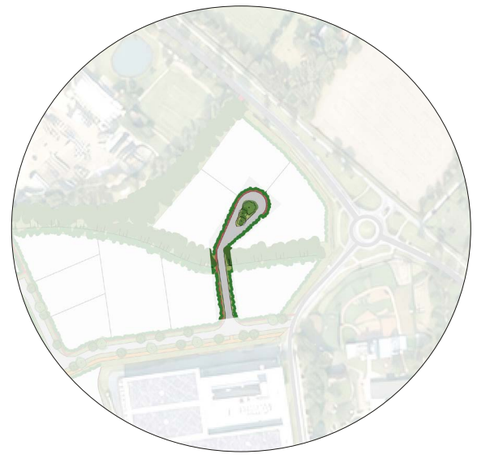
Secundaire structuur





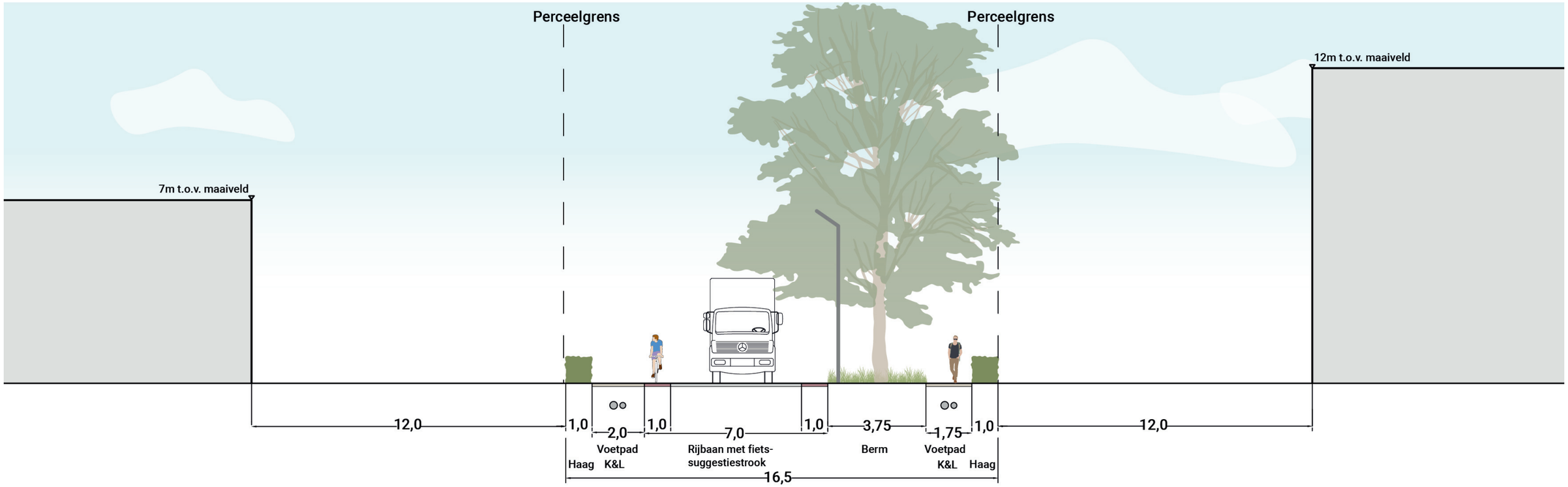
Tertiaire structuur





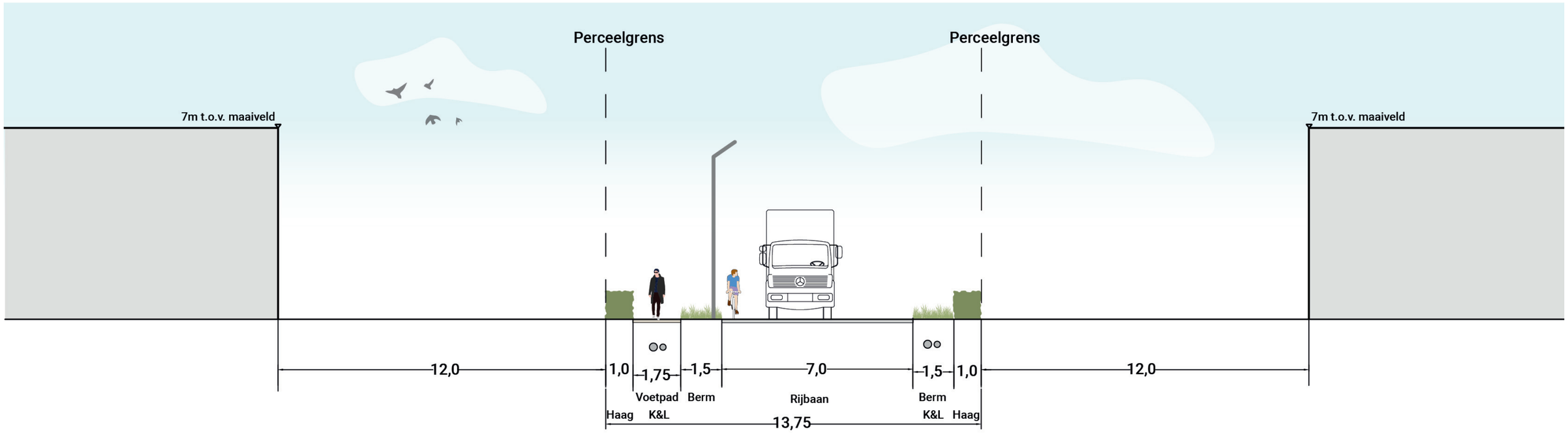
Secundaire structuur

Het secundaire wegprofiel heeft een breedte van 16,5 meter. De rijbaan met fietsstroken, totaal 7 meter breed, wordt aan één zijde begeleid door een wegberm met bomen en lichtmasten. De bedrijfspanden zijn georiënteerd op deze ontsluitingsweg, waardoor een duidelijke relatie tussen openbare ruimte en bebouwing ontstaat. De buitenranden van het profiel worden ingericht met lage hagen van 1,5 meter hoog en een eenzijdig voetpad. Voor een samenhangend straatbeeld sluiten zowel de boomsoorten als het plantverband aan bij de hoofdstructuur van het essen- en coulisselandschap.



Tertiaire structuur

Het tertiaire profiel kent de meest sobere inrichting en heeft een breedte van 13,75 meter. Langs de rijbaan van 7 meter breedte liggen wegbermen. Hier ontbreken bomen, met uitzondering van enkele solitaire exemplaren in de keerlus van de rijweg. Aan de buitenzijden van het profiel worden hagen met een hoogte van 1,5 meter toegepast, aangezien de bedrijfspanden op de weg zijn georiënteerd. Aan één zijde van de weg is een voetpad aanwezig. De wegbermen worden ingezaaid met een grasvegetatie die aansluit bij het essen- en coulisselandschap. In de berm zijn lichtmasten geplaatst.



UITGEEFBAARHEID

6. Uitgeefbaarheid

Het plangebied heeft een totale bruto-oppervlakte van circa 272.600 m² (100%).

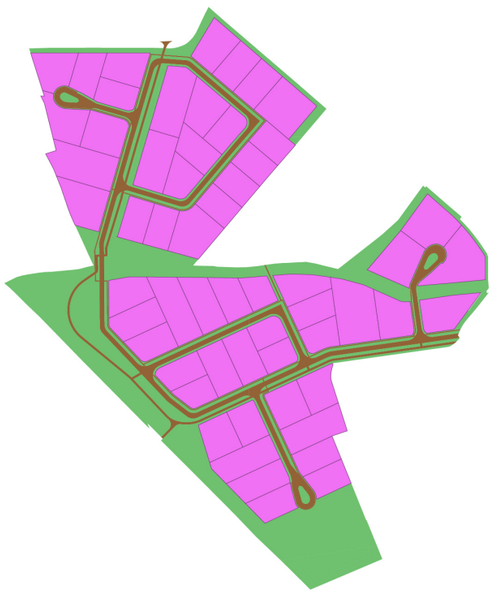
De totale oppervlakte van het uitgeefbare gebied bedraagt respectievelijk 166.238 m² (61%) voor variant 1 en
173.010 m² (63%) voor variant 2.

De keuze voor de variant wordt bepaald door de marktvraag en de gewenste afmetingen van de grote bedrijfskavels.

Bij variant 2 met grotere bedrijfskavels wordt meer uitgeefbaarheid bereikt (meer opbrengsten), omdat er minder openbare wegen (groen en water + infrastructuur) is benodigd (minder kosten).

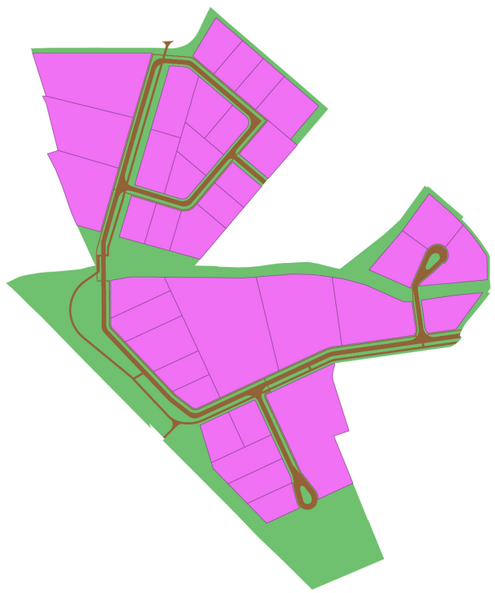
Variant 1

61%	166.238m2	uitgeefbaar
30%	80.790m2	groen en water
9%	25.545m2	infrastructuur



Variant 2

63%	173.010m2	uitgeefbaar
29%	78.236m2	groen en water
8%	21.330m2	infrastructuur







BIJLAGEN

Bijlage 1. Kaders en uitgangspunten

In de nota worden kaders, kwaliteiten en uitgangspunten (juni 2025) over Arrisveld beschreven die de leidraad voor deze gebiedsvisie vormen:

Ruimtelijke kaders

- Minimaal 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.
- Bedrijventerrein voor bedrijven met milieucategorie 2 tot maximaal 4.2.
- Maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen is 12 meter.
- De bouwvelden worden afgestemd op de bestaande landschapsstructuren (zichtlijnen / houtwallen).
- Voor de aanwezige woningen dient in de gebiedsvisie duidelijkheid te worden gegeven of behoud past in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- De waterberging wordt geïntegreerd in de ruimtelijke structuur.
- Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor bedrijven uit Winterswijk die willen uitbreiden of verplaatsen.
- Het bedrijventerrein heeft een werkmilieu bestaande uit bedrijven in de sectoren maakindustrie, klassiek gemengd, agrifood en logistiek met een maximale milieucategorie 4.2.

Bereikbaarheid

- Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur (N319).
- Minimaal 1 calamiteitenontsluiting.
- Geen wegen aan de randen van het bedrijventerrein.
- Het bedrijventerrein wordt verkeersveilig ingericht voor fietsers, voetgangers en (vracht-) verkeer.
- Fietsen, gebruik van OV en ook flexibele en vraagafhankelijke vervoersconcepten worden gestimuleerd door aantrekkelijke fietsroutes, aanbieden van deelfietsen en flexibel OV
- Bedrijven stimuleren hun werknemers om deze modaliteiten te gebruiken.

Landschap en ecologie

- Het bedrijventerrein wordt geïntegreerd in het bestaande landschap (behoud houtwallen, zichtlijnen).
- Aan de noord- en westzijde wordt een bufferzone met inheemse beplanting aangebracht.
- Watergangen en poelen worden gehandhaafd voor de biodiversiteit en waar mogelijk versterkt.
- Het bedrijventerrein heeft een groene en positieve uitstraling op klanten en bezoekers. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid van het bedrijf.
- Het bedrijventerrein sluit ruimtelijk aan bij de identiteit (erfgoedwaarden) van het gebied en bij de ecologische waarden van de omgeving.
- Het bedrijventerrein is een prettige werkomgeving voor medewerkers van de bedrijven. Dit geeft minder ziekteverzuim en een hogere arbeidsproductiviteit
- Er dient een ecologische verbinding te worden gerealiseerd met het gebied Korenburgerveen en de omgeving.

Duurzaamheid

- Het bedrijventerrein is klimaatbestendig: kan extreme regenbuien goed verwerken en voorkomt hitteoverlast
- Zonne-energie op daken wordt verplicht, optioneel is gedeelde opwerk mogelijk.
- Wadi’s en waterdoorlatende bestrating wordt toegepast. Hierdoor wordt niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd
- Het bedrijventerrein wordt bodem- en water sturend ontworpen.

Mobiliteit

- Alle plekken in het werklandschap zijn goed bereikbaar via fiets- en wandelpaden en staan in verbinding met de omliggende woonwijken, het landbouwgebied en de natuur. Daarmee wordt uitgenodigd om meer te bewegen en is minder ruimte nodig voor auto-parkeren en autowegen.
- Hoofd-fietswegen en wandelroutes liggen niet langs de “drukke” hoofdwegen zoals nu, maar gescheiden van gemotoriseerd vervoer door groene structuren aan bijvoorbeeld de ‘achterzijde’ van gebouwen.
- Publieke mobiliteit heeft de voorkeur boven private mobiliteit. Zoals OV-knooppunten, deelfietsen, stimuleren carpoolen met gereserveerde parkeerplaatsen voor carpoolers.
- Voor groter transport blijft er ruimte voor vrachtwagens.
- Voorzieningen voor elektrisch vervoer, zoals laad- palen/pleinen voor personen- en vrachtverkeer.
- Stimulering van deelmobiliteit (auto’s, fietsen) en collectief vervoer.
- Aansluiting op de Nationale Agenda Laadinfrastructuur (NAL).
- Integratie van groene corridors en veilige infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Parkeren

- Parkeren gebeurt centraal in verband met slim ruimtegebruik. Ook parkeren op dak en/of ondergronds behoort tot de mogelijkheden.
- Dubbelgebruik wordt gestimuleerd (bij gemengde functies).
- Laadinfrastructuur is een verplicht onderdeel van parkeren.

Milieu

- Voor de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit wordt in eerste instantie gekeken of maatregelen bij de bron mogelijk zijn, voordat maatregelen in het overdracht gebied en als dat niet lukt maatregelen bij de ontvanger worden onderzocht.
- Voor de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit wordt in eerste instantie gekeken of maatregelen bij de bron mogelijk zijn, voordat maatregelen in het overdracht gebied en als dat niet lukt maatregelen bij de ontvanger worden onderzocht.
- In een rustige omgeving wordt geluidtoename als overlast ervaren. Dit betekent geen werkzaamheden op het buitenterrein die piek geluiden veroorzaken en aandacht voor het produceren van geluid in de nachtelijke uren.
- Voor bodem geldt de zorgplicht: kwaliteit mag in geen geval verslechteren.
- Er worden geen mer- plichtige bedrijven toegelaten. Dit zijn bedrijven die aanzienlijke milieugevolgen hebben zoals bedrijven in de chemische industrie, de voedingsmiddelenindustrie en afvalbedrijven.
- Voor het bedrijventerrein gelden strenge regels om de stikstofuitstoot te beperken. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arrisveld zal hieraan voldaan moeten worden. We volgen daarbij de beleids- en wetgevingsontwikkelingen.

Economie

- Voor het bedrijventerrein Arrisveld ligt de focus primair op het bedienen van (maak) industrie en secundair op klassiek-gemengd. Het terrein moet geschikt zijn voor verplaatsing en groei van dit type Winterswijkse bedrijven die zich op hun huidige locatie niet verder kunnen ontwikkelen.
- Kavels moeten voldoende groot zijn om deze verplaatsing te faciliteren.
- Het bedrijventerrein Arrisveld vraagt om vestiging van bedrijven met ambitie, die de lat hoog leggen op het gebied van duurzaamheid, klimaat, energie, verkeer, beeldkwaliteit, ecologie en landschappelijke inpassing bij de inrichting van hun eigen terrein.

Archeologie

- Het onderzoeksgebied bestaat overwegend uit hoge verwachtingen. Plaatselijk komen middelmatige verwachtingen voor; zones met een lage verwachting zijn zeer schaars.
- Met name op de dekzandrug ligt een aantal vindplaatsen die in ARCHIS geregistreerd zijn.
- Alleen in het noordwesten ligt een (betrekkelijk jong) erf dat archeologisch relevant is.

Natuur

- De inschatting is dat het plangebied een belangrijke schakel in de ecologische infrastructuur vormt voor vooral zoogdieren, met name vleermuizen, dagvlinders en andere ongewervelden. De oude spoordijk die het gebied doorsnijdt en tegenwoordig in gebruik is als fietspad vormt daarnaast een schakel in de ecologische structuur van schrale terreinen.
- De aanwezigheid van een netwerk van houtwallen en -singels, oude bomen en erven vormen een belangrijk gebied voor vleermuizen.
- De oude spoorbaan en een aantal poelen vormen mogelijk het leefgebied voor reptielen (levendbarende hagedis) en amfibieën (kamsalamander en poelkikker).
- Houtwallen vormen voedsel, schuil en broedgelegenheid voor diverse soorten vogels, zoogdieren en insecten (o.a. dagvlinders).



Bijlage 2. Gebiedsanalyse

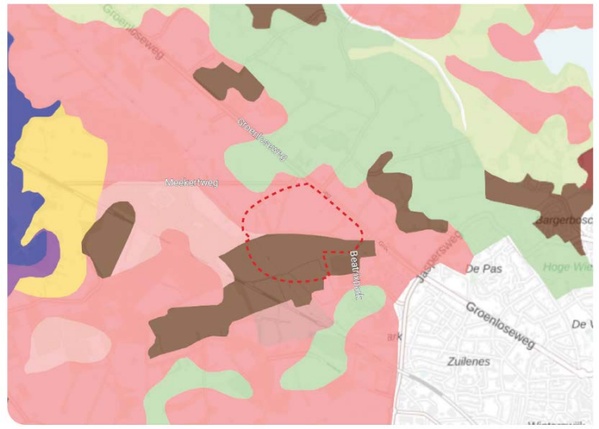
Dit hoofdstuk laat een beknopte samenvatting zien van de bevindingen en conclusies van de inventarisatie en analyse zoals weergegeven in de Concept-gebiedsvisie van 10 maart 2026. Voor de uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het betreffende document.

Geomorfolgie



- Dekzandrug
- Vlakte ten dele verspoelde dekzanden of loss
- Complex van dekzandwelvingen
- Storthopen met grind
- Landduinen met bijhorende vlakten en laagten
- Beekdalbodem
- Holle weg

Bodemkaart



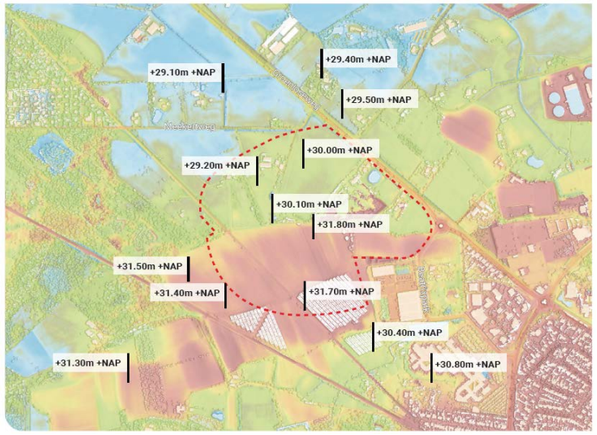
- Veldpolzolgronden: leemarm, zwak lemig fijn zand
- Haarpolzolgronden: leemarm, zwak lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden: leemarm, zwak lemig fijn zand
- Beekeerdgronden: lemig fijn zand
- Gooreerdgronden: leemarm, zwak en lemig fijn zand
- Vlierveengronden op zand met humuspodzol

Natuurnetwerken

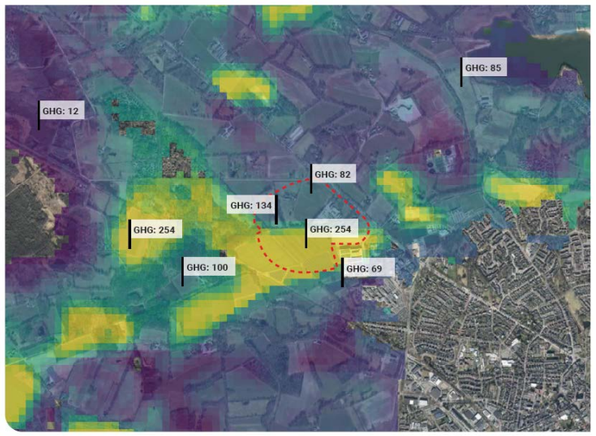


- Nationaal Landschap Winterswijk
- Natuurnetwerk Nederland (Ecologische hoofdstructuur)
- Natura 2000-gebied

Hoogteligging



Grondwater

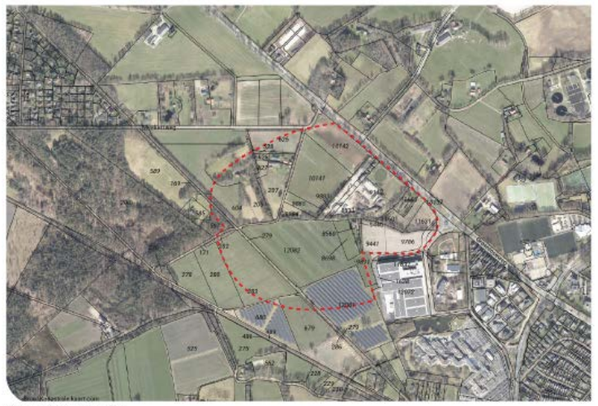


Watergangen



Openbare watergangen in en nabij het zoekgebied.

Kadastrale situatie



Kadestrale situatie.

Groenstructuur

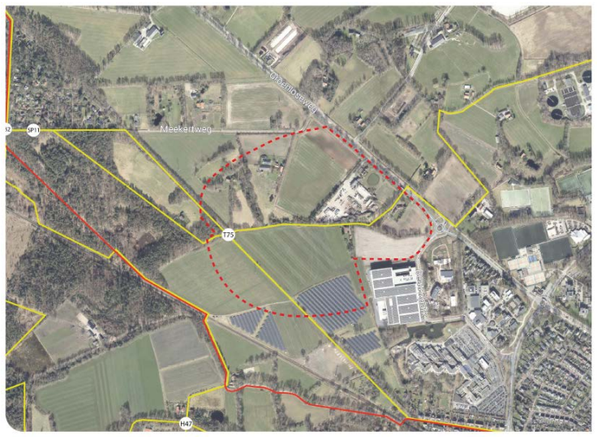


- Bos
- Houtsingel/houtwal
- Struweel
- Bomenlaan/bomenrij

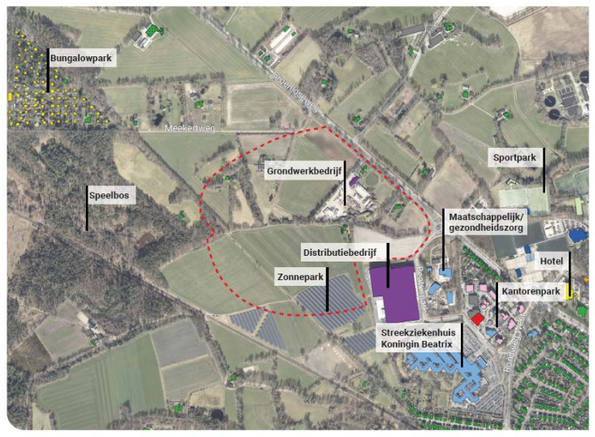
Infrastructuur



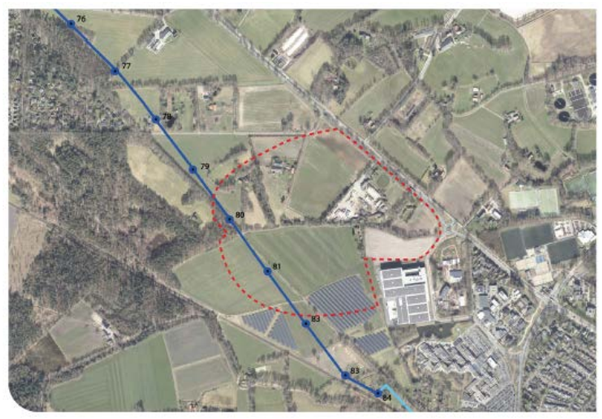
Langzaam verkeer



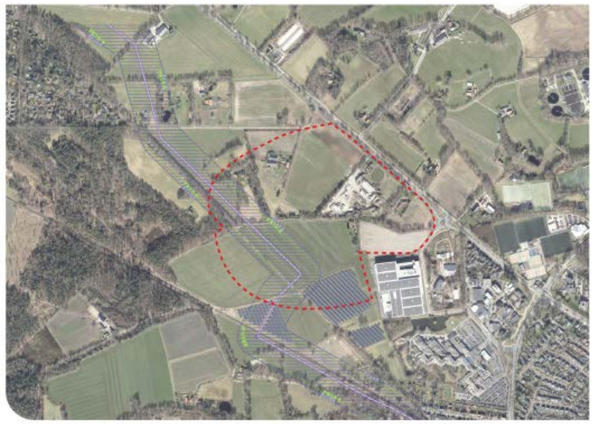
Functies



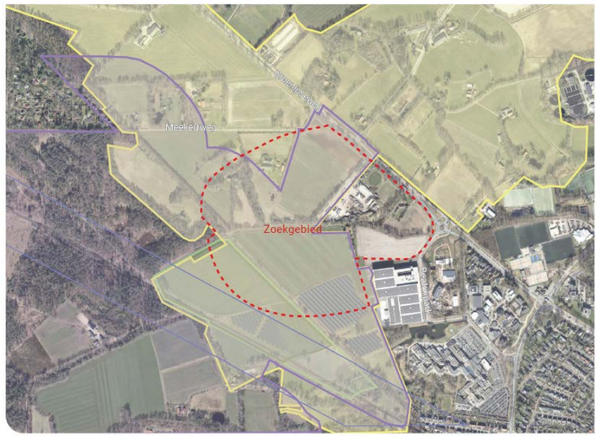
Hoogspanning



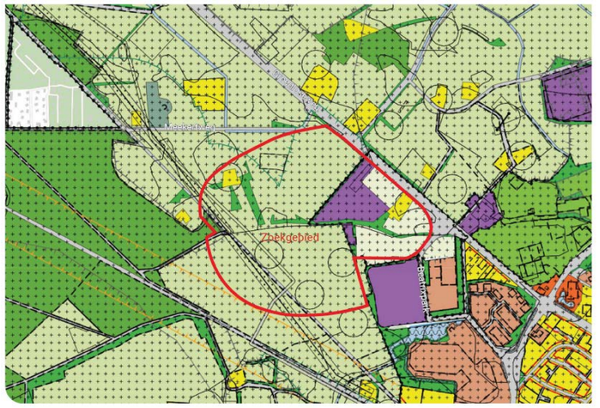
Buisleiding



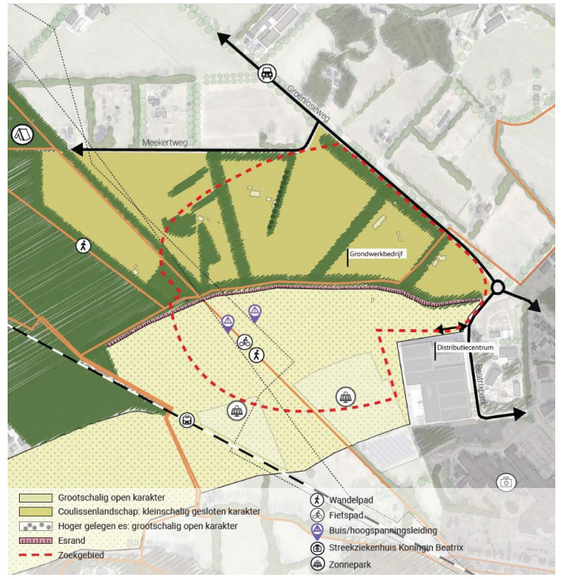
Cultuurlandschap



Bestemmingsplan



Conclusiekaart



Historische ontwikkeling
Het plangebied ligt op de overgang van een voormalig heidegebied naar oude akkercomplexen (essen). Rond 1900 bestond het gebied grotendeels uit heide, afgewisseld met bosjes en beekdalgraslanden. In de twintigste eeuw werden de heidegronden ontgonnen tot landbouwgrond en bos. De hoger gelegen essen bleven herkenbaar als open akkercomplexen. Door ruilverkaveling werden percelen groter en verdween een deel van de oorspronkelijke kleinschaligheid. De voormalige spoorlijn richting Groenlo is tegenwoordig een recreatieve fietsroute.

Landschappelijke structuur
Het plangebied bestaat uit twee duidelijk verschillende landschapstypen:
- Noordzijde: kleinschalig coulisselandschap met houtwallen, houtsingels en bosstructuren.
- Zuidzijde: open essenlandschap met zichtlijnen, hoogteverschillen en een karakteristieke steilrand.

Deze overgang tussen besloten en open landschap vormt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

Geomorfologie en bodem
Het gebied ligt op het ‘Oost-Nederlands Plateau’ en behoort tot het zandlandschap. De belangrijkste, in het gebied voorkomende bodemtypen zijn de hoge zwarte enkeerdgronden (zuidelijk deel) met eeuwenoude landbouwgronden op de es, hoog en droog gelegen en de veldpodzolgronden (noordelijk deel) met voormalige heideontginningen en relatief hogere grondwaterstanden.

Bijbehorende natuurlijke bosgemeenschappen zijn:
- droog wintereiken-beukenbos;
- vochtig zomereiken-berkenbos;
- elzen-eikenbos;
- vochtig wintereiken-beukenbos.

Deze vormen een belangrijke leidraad voor toekomstige (inheemse) beplantingskeuzes.

Water en klimaatadaptatie
De hoogte in het plangebied varieert tussen 29,2 en 31,8 m +NAP, met een maximaal hoogteverschil van 2,6 meter.
De waterbergingsopgave biedt kansen voor de verdere inrichting van het waterbeheer. Mogelijke maatregelen zijn de aanleg van wadi’s en waterbassins. Bestaande poelen, sloten en greppels worden hierbij buiten beschouwing gelaten en worden hierbij niet meegerekend.

Ecologie en natuurnetwerken
Het gebied ligt binnen het Nationaal Landschap Winterswijk en nabij Natura 2000-gebied ‘Korenburgerveen’ en diverse gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Hoewel Arrisveld zelf geen onderdeel is van deze beschermde gebieden, biedt het kansen om recreatieve en ecologische verbindingen te versterken.

Infrastructuur en bereikbaarheid
Het gebied is goed bereikbaar via de Groenloseweg (N319), het Beatrixpark, station Winterswijk West op circa 1 km afstand en diverse (regionale) fiets- en wandelroutes. Kansrijke ontwikkelingen richten zich op het verbeteren van de aansluiting op bestaande fiets- en wandelroutes en op de realisatie van een calamiteitenontsluiting via de Meekertweg. Daarnaast kan de inzet van deelmobiliteit bijdragen aan een betere bereikbaarheid en het verminderen van de parkeerbehoefte.

Ruimtelijke en functionele context
Het plangebied ligt in een overgangszone tussen de kern van Winterswijk, bestaande bedrijvigheid (distributiecentrum, grondwerkenbedrijf, ziekenhuis) en het agrarische buitengebied.
Hierdoor sluit de ontwikkeling van Arrisveld logisch aan bij bestaande economische functies.

Randvoorwaarden
Bij de verdere planontwikkeling wordt rekening gehouden met:
- Behoud van de houtwallen, houtsingels en karakteristieke groenstructuren
- Behoud van zichtlijnen en openheid van de es.
- Instandhouding van de aanwezige hoogteverschillen en steilranden.
- De aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de ondergrondse gasleiding inclusief de bijbehorende beschermingszones.
- Behoud en versterking van recreatieve fiets- en wandelverbindingen.

Bijlage 3. Indicatieve waterberekening

Winterswijk - Bedrijventerrein Arrisveld - Verkavelingsopzet V1

augustus 2026
Waterschap Rijn en IJssel

Benodigde bergingscapaciteit (m3)	11507
Getekende bergingscapaciteit (m3)	11807
Overschot (m3)	300

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

BESTAANDE VERHARDING								
Categorie		*opp.*					*opp. berekend*	
Bebouwing	ca.	0	m2	100%			0	m2
Infra (inclusief pp)	ca.	0	m2	100%			0	m2
TOTAAL		**0**	**m2**				**0**	**m2**

NIEUWE VERHARDING								
Categorie		*opp.*					*opp. berekend*	
Bedrijfskavels	ca.	166238	m2	100%			166238	m2
Infrastructuur	ca.	25545	m2	100%			25545	m2
TOTAAL		**191783**	**m2**				**191783**	**m2**

Toename verharding		191783	m2
Compensatie berging	norm van 60 mm	11507	m3
Huidige berging (te compenseren)		0	m3
TOTAAL benodigde bergingscapaciteit		**11507**	**m3**

Winterswijk - Bedrijventerrein Arrisveld - Verkavelingsopzet V2

augustus 2026

Waterschap Rijn en IJssel

Benodigde bergingscapaciteit (m3)	11660
Getekende bergingscapaciteit (m3)	11807
Overschot (m3)	147

URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

BESTAANDE VERHARDING								
Categorie		*opp.*					*opp. berekend*	
Bebouwing	ca.	0	m2	100%			0	m2
Infra (inclusief pp)	ca.	0	m2	100%			0	m2
TOTAAL		**0**	**m2**				**0**	**m2**

NIEUWE VERHARDING								
Categorie		*opp.*					*opp. berekend*	
Bedrijfskavels	ca.	173010	m2	100%			173010	m2
Infrastructuur	ca.	21330	m2	100%			21330	m2
TOTAAL		**194340**	**m2**				**194340**	**m2**

Toename verharding		194340	m2
Compensatie berging	norm van 60 mm	11660	m3
Huidige berging (te compenseren)		0	m3
TOTAAL benodigde bergingscapaciteit		**11660**	**m3**

WATERBERGINGSMAATREGELEN									
Wadi's		*Boven opp. waterschijf*		*Bodem opp. waterschijf*		*Waterschijf*		*Capaciteit*	
Wadi 1 (diepte 50 cm, talud 1:1 west, talud 1:3 overig)		1013	m2	817	m2	0,4	m	366	m3
Wadi 2 (diepte 50 cm, taluds 1:6)		3085	m2	2565	m2	0,4	m	1130	m3
Wadi 3 (diepte 50 cm, taluds 1:6)		1348	m2	964	m2	0,4	m	462	m3
Wadi 4 (diepte 50 cm, taluds 1:6)		8002	m2	6710	m2	0,4	m	2942	m3
Wadi 5 (diepte 50 cm, taluds 1:6)		4051	m2	2915	m2	0,4	m	1393	m3
TOTAAL WADI'S								**6294**	**m3**

WATERBERGINGSMAATREGELEN									
Open water		*Boven opp. waterschijf*		*Bodem opp. waterschijf*		*Max. waterstijging*		*Capaciteit*	
Waterpartij zuidzijde (taluds 1:6)		6462	m2	4564	m2	1	m	5513	m3
TOTAAL WATERPARTIJEN								**5513**	**m3**

