

1. Initiatief

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 15 oktober 2024 besloten de locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. Gelijktijdig heeft het college besloten te starten met de gebiedsvisie. Ook is er voorkeursrecht gevestigd op de percelen waarop het bedrijventerrein is voorzien. Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen is door de gemeenteraad op 19 december 2024 bekrachtigd. Ook is door de gemeenteraad op 28 november 2024 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

De volgende stap is het vaststellen van de nota kaders en uitgangspunten voor de gebiedsvisie Arrisveld. De concept nota is gepubliceerd op de gemeentelijke website en gedeeld met de klankbordgroep. Hiervan is melding gemaakt via de nieuwsbrief. Tot 8 oktober 2025 heeft met op de concept nota kunnen reageren. De reacties zijn verzameld en van een gemeentelijke reactie voorzien. **Bijlage 1**

De inhoud van deze notitie is bepaald door verschillende bronnen:

1. Rijks- en provinciale beleidslijnen ten aanzien van nieuwe en transformatie van bestaande bedrijventerreinen:
 - a. Werklandschappen van de toekomst;
 - b. Toekomstbestendige bedrijventerreinen.Informatie hierover is opgenomen in deze notitie. (**bijlage 2**)
2. Beleid van provincie, waterschap en gemeente waarmee rekening is gehouden bij de locatiekeuze. De gemeente dient zich te houden aan het afwegingskader, de programmering en de afspraken zoals deze zijn opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en het bodem- en water sturend programmeren.
3. De inbreng vanuit belanghebbenden en stakeholders. De 'conceptnotitie' is daarvoor aan de klankbordgroep voorgelegd met het verzoek om advies en mogelijk aanvullingen. De reacties zijn opgenomen in **Bijlage 1**.

Parallel aan het opstellen van deze notitie zijn er eerste gesprekken gevoerd met eigenaren in het gebied. Met de klankbordgroep zijn de voorgenomen kaders en uitgangspunten besproken.

Alvorens tot een concrete uitwerking te komen van de gebiedsvisie Arrisveld leggen we deze kaders en uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

1.1. Leeswijzer

Het eerste deel van de notitie (hoofdstuk 4) betreft een thematische ordening van de wensen, normen beleidslijnen en informatie die is opgehaald. Alhoewel voor het opstellen van de gebiedsvisie niet allemaal nodig c.q. aan de orde, is deze inbreng integraal opgenomen en kan worden gebruikt voor het verdere proces tot ingebruikname.

In hoofdstuk 6 beschrijven we 3 scenario's die qua ambitie van elkaar verschillen en anderzijds voldoende ruimte laten voor participatie in het proces voor het opstellen van de gebiedsvisie.

De bijlagen dienen ter ondersteuning van de in de nota opgenomen informatie en geven informatie over het participatieproces.

2. Ambitie

De gemeente Winterswijk ontwikkeld:

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

We streven naar de inrichting van het bedrijventerrein als een ‘werklandschap van de toekomst’ dat:

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

3. Huidige situatie en kenmerken van het gebied

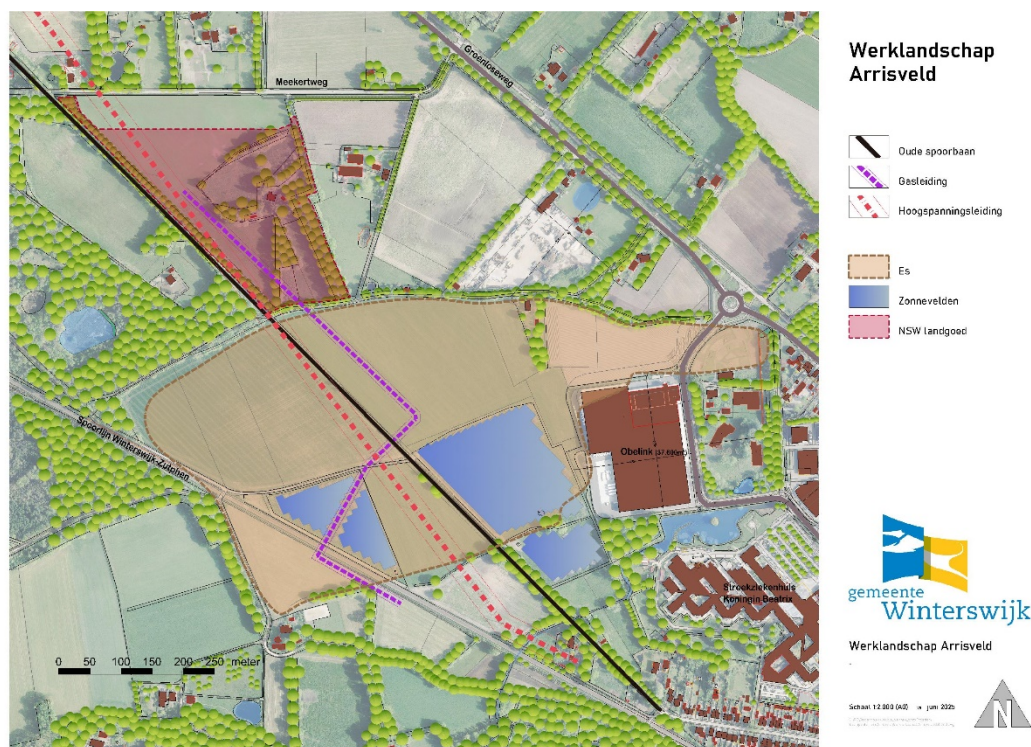
Voor de locatiekeuze is het gebied Arrisveld beschreven in het desbetreffende locatiepaspoort. Het gebied ligt aan de westkant van Winterswijk en wordt globaal omsloten door de Groenloseweg (N319), Meekertweg, Beatrixpark (zuidzijde). Het perceel heeft op dit moment overwegend een agrarische bestemming. Ook zijn een aantal kavels met bedrijfsbestemming aanwezig alsmede een aantal kavels met een woonbestemming.

Het gebied heeft een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De begrenzing van het gebied zoals in het locatiepaspoort (onderzocht gebied) is weergegeven in onderstaand kaartbeeld. In de uitwerking van de gebiedsvisie zal de daadwerkelijke begrenzing worden bepaald, die mede afhankelijk is van de input van belanghebbenden en de wijze waarop het gebied landschappelijk wordt ingepast. Dit kan leiden tot een extra ruimtevraag.



3.1 Het eerder onderzochte gebied

In de vorige fase zijn de locatiepaspoorten opgesteld. Deze waren beperkt tot het gebied willekeurig begrensd door cirkels vanaf een voor de hand liggende ontsluiting. De begrenzing wordt nader uitgewerkt in de gebiedsvisie. Vanuit de locatiepaspoorten weten we al veel over het gebied door het daarvoor uitgevoerde onderzoek. Daarom zijn we bekend met de aandachtspunten die van belang zijn voor het opstellen van de gebiedsvisie en waarmee we rekening moeten houden. (zie onderstaande kaart)



Aandachtspunten werklanschap Arrisveld

4. Kaders, kwaliteiten en uitgangspunten gebiedsvisie Arrisveld

4.1. Ruimtelijke kaders

- Het terrein dient 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein toe te voegen.
- Het bedrijventerrein wordt ingericht voor bedrijven met een milieucategorie 2 tot maximaal 4.2. (lichte tot middelzware bedrijvigheid), waarbij gemiddeld een belasting vergelijkbaar met categorie 3.2. wordt gerealiseerd (In het gebied is een bedrijf gevestigd dat onder provinciaal toezicht valt);
- De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen wordt bepaald op 12 meter. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie wordt beoordeeld of in delen van het gebied een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan. Dit is vergelijkbaar met de hoogte die wordt toegestaan op het bedrijventerrein Veeneslat waar ook geen algemene bouwhoogte is opgenomen, maar per deelgebied kan verschillen;
- 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. Uitgangspunt is de woonbestemming in het gebied niet te handhaven.
- 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. Onze bestaande bedrijventerreinen bedienen bedrijven in een milieucategorie, variërend tussen de 2 en 5.1. Ter indicatie: Opslag (groothandel) valt binnen categorie 2. Meubelfabrieken, metaalbewerkende industrie en kleinere weverijen vallen in categorie 3.2. Zwaardere metaalbewerking, tapijt en steenfabrieken vallen binnen categorie 4.2. Puinbrekers, Metaal- en autoschredders vallen in categorie 5.1. Bij de uitwerking van gebiedsvisie wordt dit verder uitgewerkt.

4.2. Bereikbaarheid

- Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur (N319). Onderzocht moet worden welke maatregelen nodig zijn om het extra verkeer op de aansluiting en ook de Rondweg-west goed en veilig te laten doorstromen. Hierover wordt op dit moment ook gesproken met de provincie in relatie tot de verkeersproblematiek N319;
- Het bedrijventerrein wordt voorzien van minimaal 1 calamiteitenontsluiting. In de gebiedsvisie wordt hiertoe een voorstel gedaan.
- 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. Daarvoor heeft de regio Achterhoek de Werkgeversaanpak Mobiliteit ontwikkeld, die veel kansen biedt voor bedrijven die zich op Arrisveld zullen vestigen.



Fietspaden in een natuurlijke omgeving

4.3. 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 daarmee tevens 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. Nadere uitwerking vindt plaats in de op te stellen gebiedsvisie. De koppelkansen met mobiliteit worden zo veel als mogelijk benut.



Mogelijkheid tot bewegen

4.4. Duurzaamheid

- Het bedrijventerrein is klimaatbestendig: kan extreme regenbuien goed verwerken en voorkomt hitteoverlast;
- Zonne-energie op daken wordt verplicht. Optioneel is gedeelde opwek (bijvoorbeeld via een zonnedak coöperatie) mogelijk;
- Wadi's en waterdoorlatende bestrating wordt toegepast. Hierdoor wordt niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd;
- Het bedrijventerrein wordt bodem- en water sturend ontworpen. Onderzocht moet worden wat de effecten zijn van de inrichting c.q. bedrijven op de kwantiteit en kwaliteit van het water dat richting Korenburgerveen loopt.



Open water

4.5. Mobiliteit

De gebiedsontwikkeling van bedrijventerrein Arrisveld wordt vormgegeven in lijn met de uitgangspunten van duurzame, slimme en toekomstgerichte mobiliteit. Mobiliteit is binnen de Omgevingswet geen doel op zich, maar een essentiële randvoorwaarde voor het realiseren van maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, economische ontwikkeling en sociale cohesie. Dit betekent dat zowel de bereikbaarheid als de inrichting van het terrein gericht is op het stimuleren van actief vervoer, gedeelde mobiliteit en emissievrij transport. Deze aanpak draagt bij aan een gezonde werkomgeving, vermindert de milieubelasting en sluit aan bij de nationale en provinciale beleidsdoelen.

- 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. Concreet kan gedacht worden aan OV-knooppunten en deelfietsen (beschikbaar op station west en het werklandschap), stimuleren carpoolen met gereserveerde parkeerplaatsen voor carpoolers. Samenwerking 8RHK realisatie HUB en Link met Gaon is in alle vrijheid reizen door de Achterhoek met trein of fiets;
- Voor groter transport blijft er ruimte voor vrachtwagens.

In lijn met het nationale beleid en het Klimaatakkoord wordt op Arrisveld ingezet op zero-emissie mobiliteit. Dit betekent:

- Voorzieningen voor elektrisch vervoer, zoals laad- palen/pleinen voor personen- en vrachtverkeer;
- Stimulering van deelmobiliteit (auto's, fietsen) en collectief vervoer;

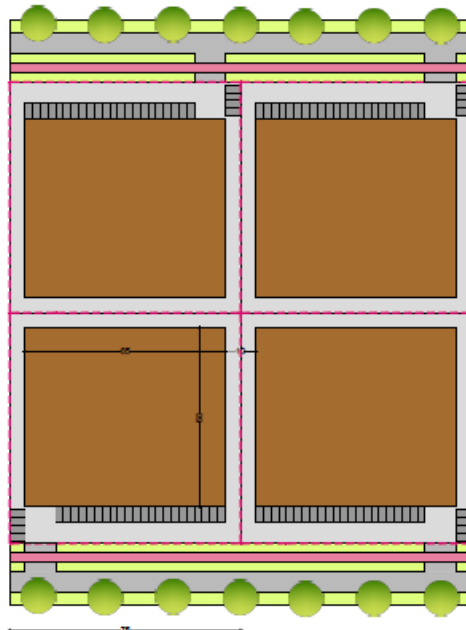
- Aansluiting op de Nationale Agenda Laadinfrastructuur (NAL);
- Integratie van groene corridors en veilige infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

4.6. 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.

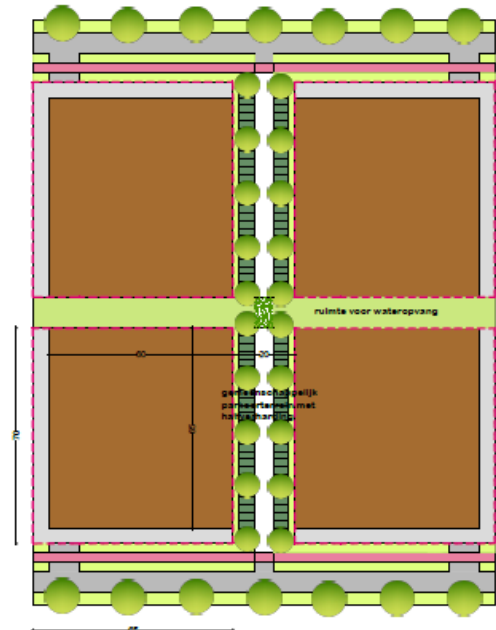
Standaard verkaveling



Uitgeefbare kavel 5.625 m²

Bouwvlak (theoretisch) maximaal 3.770 m² (67% van kavel)
26 p.p. met standaard verharding

Gemeenschappelijk parkeren/wateropvang



Uitgeefbare kavel 4.550 m²

Bouwvlak (theoretisch) maximaal 3.900 m² (86% van kavel)

Aandeel gemeenschappelijk

360 m² bvo voor wateropvang

715 m² voor 24 p.p. met groene aankleding



Voorbeeld collectieve parkeervoorziening in een groene omgeving

4.7. 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. In de gebiedsvisie wordt dit verder uitgewerkt.
- 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 de gebiedsvisie Arrisveld zal er een mer- beoordeling plaatsvinden.
- 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.

4.8. Economie

Het bedrijventerrein Arrisveld is bedoeld voor de lange termijn groei van het Winterswijkse bedrijfsleven, zoals zich dat nu gevestigd heeft op de bestaande bedrijventerreinen in Winterswijk.

Deze bedrijventerreinen zijn te kenmerken als overwegend klassiek-gemengd (Veeneslat Noord) en maakindustrie (Veeneslat Zuid). Daarnaast zien we enkele grotere bedrijven gespecialiseerd in handel, logistiek of recycling.

- 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.

4.9. Archeologie

Archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd na vaststelling van de gebiedsvisie. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van belang.

- 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.

4.10 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 spoorlijn

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).

4.11. Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De regels en richtlijnen opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie (o.a. ten aanzien van landschap, provinciale wegen, werklocaties/economie en klimaatadaptatie) zijn leidend voor de uitwerking van de gebiedsvisie.

4.12 Juridisch-planologische Uitgangspunten

Na de vaststelling van de gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Arrisveld vindt een juridische vertaling plaats in het op te stellen omgevingsplan. Voldaan moet worden aan de instructieregels opgenomen in hoofdstuk 5.1. Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij voldaan moet worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uitgewerkt dient in ieder geval te worden

- Archeologisch onderzoek;
- Bedrijven en milieuzones;
- Beeldkwaliteit (gewenste ruimtelijke kwaliteit);
- Onderzoek naar kwaliteit van de bodem;
- Explosieven onderzoek;
- Externe veiligheid (de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen);
- Impact van het plan op de flora en fauna/ecologie en N2000 gebied Korenburgerveen;
- Akoestisch onderzoek;
- Onderzoek naar luchtkwaliteit;
- Milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling;
- Impact van het plan op de hoeveelheid stikstof in de omgeving;
- Gevolgen voor verkeer en parkeren;
- Een toets op het water.

4.13 Financiële kaders/Uitgangspunten

Onze ambitie in financieel opzicht is een bedrijventerrein met een rendabele grondexploitatie waarin alle kosten worden gedekt door de te genereren inkomsten. Indien dit wordt bereikt kost de ontwikkeling van het bedrijventerrein de gemeente geen geld.

Uitgangspunt is zoveel mogelijk gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Door het terrein in te richten als 'werklandschap van de toekomst' ontstaat een maatschappelijke meerwaarde. Deze effecten zijn niet altijd op geld te waarderen maar zijn uiteindelijk onderdeel van de financieel te maken keuzes.

Aan de gebiedsvisie wordt een actuele grondexploitatieberekening toegevoegd. We kijken daarbij niet alleen naar de kosten van de initiële investering, maar ook naar de overige (maatschappelijk) baten en lasten zoals de onderhoudskosten in de beheerfase.

Keuzes over inrichting en gebruik van een gebied zijn medebepalend voor de financiële uitkomst van een plan. Wanneer bijvoorbeeld keuzes om te voldoen aan

het werklandschap van de toekomst tot gevolg hebben dat een groter gebied dan 23 hectare nodig is om 16 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren, neemt de kans toe dat een rendabele exploitatie niet haalbaar is. Indien deze situatie ontstaat wordt dit zichtbaar in de grondexploitatieberekening en wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de middelen beschikbaar te stellen die nodig zijn om een potentieel tekort af te dekken.

4.14. Energie

Een nieuw bedrijventerrein is energetisch al een stuk duurzamer dan bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn aardgasvrij en voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Nieuwe bedrijfsgebouwen hebben hierdoor een relatief laag energieverbruik en wekken een deel van de gebouw gebonden energie duurzaam op. Via de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) wordt bij nieuwe kantoorgebouwen gestuurd op de maximale milieubelasting van de gebruikte (bouw)materialen. Een nieuwe aardgasaansluiting is wettelijk gezien alleen nog in bepaalde uitzonderingssituaties mogelijk.

Tegelijkertijd is een bedrijventerrein dat aan de wettelijke minimeisen voldoet energetisch gezien nog niet toekomstbestendig. Er is meer nodig om te voldoen aan de landelijke doelstelling klimaatneutraal in 2050 en het hiervan afgeleide regionale Akkoord van Groenlo. Daarom zetten we in op het verder verlagen van het energieverbruik en het realiseren van meer duurzame opwek. We kijken hiervoor specifiek naar collectieve oplossingen, bijvoorbeeld door te kiezen voor één bedrijfsverzamelgebouw (voor gezamenlijke voorzieningen zoals receptie, kantine, vergaderruimte) t.o.v. meerdere bedrijfsgebouwen op de kavels. Of door in te zetten op een collectieve warmteoplossing en het delen van restwarmte van bedrijfsprocessen.

Ook de problematiek rond netcongestie, waarbij het elektriciteitsnet (op piekmomenten) onvoldoende capaciteit biedt om de aangeboden of gevraagde hoeveelheid elektriciteit te verwerken, vraagt om aanvullende ambities en kaders. We realiseren daarom op het bedrijventerrein een collectief, slim, duurzaam en geïntegreerd energiesysteem, dat de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet vermindert en tegelijk de CO₂-uitstoot, energieverliezen en energiekosten verlaagt. Dit doen we allereerst door bedrijven te kiezen die energetisch complementair zijn, zodat momenten van piekverbruik zoveel mogelijk vermeden worden. We zetten in op een combinatie van zoveel mogelijk energie besparen, duurzame opwek, energieopslag en een slim netwerk (energie hub) op terreinniveau. Deze aanpak vraagt om bedrijven en ondernemers die deze insteek ook als meerwaarde zien en zich actief hiervoor willen inzetten. Bijvoorbeeld via een parkmanagementorganisatie of een gezamenlijke coöperatie, die de energie infrastructuur van het bedrijventerrein in eigendom heeft en beheert.

Het huidige zonnepark Arrisveld is onderdeel van het plangebied. In de gebiedsvisie werken we de invulling hiervan verder uit. Uitgangspunt is dat de gerealiseerde duurzame opwek sowieso behouden moet blijven, ook vanuit het oogpunt van duurzaam materiaalgebruik.

4.15. Circulariteit

Bij het bebouwen en aanleggen van de bedrijfskavels, de infrastructuur en de openbare ruimte wordt actief geanticipeerd op de doelstelling van het Nationaal Programma Circulaire Economie, waarin gestreefd wordt naar een volledig circulaire economie in 2050 en 50% minder niet-hernieuwbaar materiaalgebruik in 2030. Winterswijk is aangesloten bij de Cirkelregio Achterhoek en hanteert voor deze

ontwikkeling de door Cirkelstad ontwikkelde standaard voor circulair bouwen als ondergrens: Het Nieuwe Normaal (HNN) (www.hetnieuwenormaal.nl). Concreet betekent dit dat er minder primaire grondstoffen worden gebruikt door gebruik van biobased materialen, minimalisering van het materiaalgebruik en het herbruikbaarheid van bouwmaterialen. Circulariteit is ook een aandachtspunt voor de bedrijfsprocessen van de bedrijven zelf, bijvoorbeeld bij afvalproductie en hergebruik en recycling. Net zoals we bij het thema energie kiezen voor energetisch complementaire bedrijven, streven we op het gebied van circulariteit ook naar een combinatie van complementaire bedrijven. Bijvoorbeeld doordat het afval van het ene bedrijf voor het andere bedrijf als grondstof dient. De parkmanagement organisatie of de gezamenlijke coöperatie op het bedrijventerrein heeft hierin een actieve rol.

4.16. Water

“De keur van het Waterschap gaat verder dan de landelijke norm”: In de Waterschapsverordening staan de geldende eisen m.b.t. de inrichting om wateroverlast te voorkomen. Deze zijn redelijk in lijn met de landelijke norm, maar tellen er nog 10% klimaattoeslag bij op, zodat het in de toekomst (2050) de effecten van klimaatontwikkeling aan kan, zonder af te wentelen naar de omgeving. De gemeente heeft deze eisen overgenomen in haar beleid. In plaats van de inrichting te ontwerpen op een bui T=100 hanteren we dus een bui T=100+10%.

Gedacht kan worden aan de volgende maatregelen:

- Groene infrastructuur, in een ruim opgezette groene infrastructuur kan water worden opgevangen en geïnfiltreerd/danwel vertraagd worden afgevoerd door wadi's
- Waterdoorlatende bestrating, minimaal de parkeervakken voorzien van waterdoorlatende verharding.
- Wateropslag, bij het (gezamenlijk) opslaan van regenwater kunnen piekbelastingen worden afgevangen. Ook biedt dit de mogelijkheid om regenwater te gebruiken voor o.a. het doorspoelen van toiletten en wellicht bedrijfsprocessen.
- Optimalisatie van het rioleringsysteem, bij het slim inrichten van het rioolsysteem kunnen afvalstromen worden gescheiden. Wanneer het zwarte afvalwater van het grijze afvalwater wordt gescheiden, kan deze laatste stroom lokaal worden gezuiverd. Het gezuiverde afvalwater kan dan ter plekke terug worden gebracht in de natuur of weer worden hergebruikt.

De doelstelling moet zijn dat bij het voordoen van een klimaatbui T=100+10% de openbare weg bereikbaar blijft voor hulpdiensten, er geen wateroverlast optreedt bij gebouwen en de voorzieningen op tijd leeg zijn voor een volgende bui. Dit betekent dat er niet alleen in de openbare ruimte rekening gehouden moet worden met klimaatadaptatie maar ook op uitgeefbaar gebied.



Voorbeeld wadi bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is een voorbeeld van uitstekend waterbeheer, waarbij waterkwaliteit proactief wordt gemonitord en continu verbeterd. Er worden geavanceerde technieken toegepast voor het filteren en zuiveren van regenwater, zoals natuurlijke infiltratiesystemen, vegetatiebuffers en geavanceerde waterzuiveringsinstallaties. Wadi's, retentievijvers en duurzame afwateringssystemen dragen bij aan de verbetering van het oppervlaktewater, en het terrein gebruikt geen schadelijke stoffen die het water kunnen vervuilen. Er is volledige transparantie over waterkwaliteit en maatregelen om deze te waarborgen.

Wat hierbij wel van belang is zijn het type bedrijven dat zich vestigt op Arrisveld. Vooral het lokaal zuiveren en terugbrengen/hergebruiken is hiervan afhankelijk. Wanneer er bedrijven komen die veel ruimte innemen voor bepaalde stoffen op de zuivering, kan het zijn dat deze geen afvalwater richting zuivering kwijt kunnen. Decentraal zuiveren kan dan voor zowel grijs- als zwart afvalwater een verplichting worden.

4.17. Participatie

Op 6 februari 2025 is in een politiek forum het plan van aanpak gebiedsvisie Arrisveld toegelicht en besproken. Als uitvloeisel hiervan is een participatie- en communicatieplan: Gebiedsvisie Arrisveld opgesteld. In een startbijeenkomst op 14 mei 2025 is dit plan aan diverse stakeholders, eigenaren en gebruikers van het gebied toegelicht en is inzicht gegeven in het proces om te komen tot een gebiedsvisie. Deze avond stond onder leiding van een externe gespreksleider. Het concept participatie- en communicatieplan is vervolgens toegevoegd aan de gemeentelijke website 'gebiedsvisie Arrisveld'. Ook zijn aan de website toegevoegd de presentatie en de gestelde vragen en antwoorden tijdens de startbijeenkomst.

Met eigenaren en bewoners en direct omwonenden zijn waar mogelijk persoonlijke gesprekken gevoerd. Aan een rentmeester is opdracht gegeven in overleg te treden met de eigenaren in het gebied die te kennen hebben gegeven tot verkoop over te willen gaan en/of over de voorwaarden hierover te willen spreken. Deze gesprekken zijn inmiddels gestart.

Op de startbijeenkomst van 14 mei 2025 is aan belangstellenden gevraagd deel te nemen aan een aantal werkateliers en de klankbordgroep Arrisveld. Ook zijn andere omwonenden en bewoners met een brief geïnformeerd over wat er besproken is tijdens de startbijeenkomst. Hierbij is hen ook de mogelijkheid geboden om zich aan te melden voor de klankbordgroep en werkateliers. Het aantal aanmeldingen voor de werkateliers was minimaal waardoor er is gekozen met degene die zich had aangemeld een persoonlijk gesprek te voeren. Een eerste gesprek met twee bewoners heeft op 23 juni 2025 plaats gevonden. De bevindingen en het verslag vanuit het werkatelier (de gehouden gesprekken) zijn opgenomen in **bijlage 3**.

Met de klankbordgroep hebben 3 bijeenkomsten plaats gehad. De kaderstellende notitie is besproken en van advies voorzien.

De opmerkingen van de klankbordgroep zijn verwerkt en van commentaar voorzien. Dit commentaar is verwerkt in een reactienota die als **bijlage 1** is toegevoegd. In deze bijlage zijn ook de ingebrachte documenten vanuit de klankbordgroep toegevoegd.

5.1. Planologische procedure

De komende periode zal op basis van de notitie een uitwerking plaatsvinden van de gebiedsvisie Arrisveld. Naar verwachting zal deze behandeld kunnen worden in Q1-2026. Na vaststelling van de gebiedsvisie kan het omgevingsplan worden opgesteld. Ook worden de wettelijk verplichte onderzoeken uitgevoerd.

6. Scenario's

Ter verduidelijking op welk niveau keuzes gemaakt kunnen worden over de gewenste kwaliteit van het toekomstig bedrijventerrein schetsen we een 3-tal scenario's aan de hand waarvan de gebiedsvisie opgesteld kan worden.

1. Traditioneel bedrijventerrein

Een traditioneel bedrijventerrein is niet het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Arrisveld. Wel dient dit scenario als referentie. Dit is namelijk het bedrijventerrein wat in zijn algemeenheid bekend is. Deze uitwerking ligt in de lijn van het bij u bekende bedrijventerrein: Veeneslat. De verhouding tussen bruto en netto uitgeefbaar is in dit scenario 75% uitgeefbaar (16 hectare) en 25% (5.5 hectare) openbare ruimte. Gelet op de ambitie die is uitgesproken voor de ontwikkeling van Arrisveld heeft dit scenario niet de voorkeur.

2. Werklandschap van de toekomst met een gemiddeld ambitieniveau 2.

Voor het bepalen van het ambitieniveau gebruiken we de 'Onderbouwing Werklandschappenlabel Werklandschappen van de toekomst' zoals deze is opgenomen in **Bijlage 2**.

Dit wil niet zeggen dat alles op niveau 2 dient te worden uitgevoerd. Maar daar waar een lager ambitieniveau wordt toegepast zal dit op een ander aspect gecompenseerd moeten worden door een hogere ambitiescore.

Ten opzichte van het traditioneel bedrijventerrein vraagt deze uitwerking 2 tot 5 hectare extra ruimte om de gevraagde 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein te kunnen toevoegen. De verhouding tussen bruto en netto uitgeefbaar is in dit scenario 65 % uitgeefbaar (16 hectare) en 35% (8.5 hectare) openbare ruimte.

Aan dit scenario is een alternatief toegevoegd, waarbij afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden van andere grondposities is uitgegaan. Per saldo blijven de uitgangspunten vanuit het werklandschap gelijk.

3. Werklandschap van de toekomst met een gemiddeld ambitieniveau 3.

Voor het bepalen van het ambitieniveau gebruiken we de 'Onderbouwing Werklandschappenlabel Werklandschappen van de toekomst' zoals deze is opgenomen in **Bijlage 2**.

Dit wil niet zeggen dat alles op niveau 3 dient te worden uitgevoerd. Maar daar waar een lager ambitieniveau wordt toegepast zal dit op een ander aspect gecompenseerd moeten worden door een hogere ambitiescore.

Scenario 3 vraagt 4 tot 10 hectare extra ruimte om de gevraagde 16 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein te kunnen toevoegen. De verhouding tussen bruto en netto uitgeefbaar is in dit scenario 55 % uitgeefbaar (16 hectare) en 45% (11 hectare) openbare ruimte.

Zowel bij scenario 2 als bij scenario 3 gaat het om de ruimtelijk relevante aspecten en het bijbehorende prestatieniveau. Zaken zoals parkmanagement en de mate van inbedding en professionaliteit zijn voor het werklandschap van belang maar niet voor de fase van de gebiedsvisie. Deze onderwerpen zullen in de realisatiefase een rol spelen.

De scenario's 1 tot en met 3 zijn globaal doorerekend met het volgende resultaat.

omschrijving	ambitieniveau			
	1	2	2 alternatief	3
Kostprijs/m2 uitgeefbaar (resultaat 0)	121,-	146,-	145,-	171,-
Grondprijs/m2	140,-	152,-	153,-	152,-
M2 uitgeefbaar	164.816	189.850	167.600	160.676
M2 plangebied	219.754	292.139	257.894	292.139
% uitgeefbaar	75%	65%	65%	55%
Resultaat NCW	+ 3.032.594,-	+ 1.158.769,-	+ 1.308.710,-	-/- 2.871.551,-

Gelet op het ruimtebeslag kiezen we niet voor het ambitieniveau 4 of 5 omdat daarmee het ruimtebeslag van het terrein (bruto oppervlakte plus landschappelijke inpassing) te ver zou toenemen. Hiermee begrenzen we wel de omvang van het terrein en het beroep dat op het bestaande landschap wordt gedaan.

7. Samenvatting

Het bedrijventerrein Arrisveld zal worden ingericht volgens het werklandschappenlabel 'werklandschap van de toekomst'. Hiervoor een aantal harde kaders alsmede een aantal uitgangspunten die in de gebiedsvisie tot uitwerking komen.

Voor het uitwerken van de gebiedsvisie wordt voorgesteld deze kaders en uitgangspunten vast te stellen.

Om een beeld te geven hoe de kaders zich verhouden tot de in deze notitie opgenomen kaders, kwaliteiten en uitgangspunten zijn een aantal scenario's uitgewerkt. De scenario's zijn opgenomen in **hoofdstuk 6**.

De consequenties van de te maken keuzes zijn afgezet tegen het basismodel. Dit model is een traditioneel bedrijventerrein zonder rekening te houden met de uitgangspunten van het 'werklandschap van de toekomst'.

Bijlage 1 Reactienota klankbordgroep

Verslag 30 juni 2025

Verslag 25 augustus 2025

Verslag 6 oktober 2025

Reactienota concept nota kaders en uitgangspunten - vraag en antwoord

Bijlage 2

Onderbouwing werklandschappenlabel (indicatoren en prestatieniveau's)

Op een schaal van 0-6 worden punten toegekend voor de mate waarin het bedrijf voldoet aan het label werklandschap van de toekomst. Voor de diverse thema's is onderstaand de hoogste score opgenomen. Indien hieraan wordt voldaan kan het label 'werklandschap van de toekomst' worden toegekend.

We gebruiken hiervoor de 'Onderbouwing Werklandschappenlabel

Werklandschappen van de toekomst'. Deze kent op dit moment nog slechts een concept-versie. (NL Greenlabel/Steven Kamerling 2024

Als bijlage 2 toegevoegd.

Bijlage 3 Overzicht inbreng werkatelier

Verslag werkatelier 23 juni 2025

Ingebrachte reacties werkatelier