

raadsvoorstel

Zaaknummer 2492153

Te behandelen door S. Metaal-ten Dolle

Onderwerp: Gebiedsvisie bedrijventerrein Arrisveld

Pagina 1 van 4

Aan de raad,

Inleiding

De gemeente Winterswijk werkt aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op de locatie Arrisveld. Het doel is om ruimte te bieden aan de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en daarmee bij te dragen aan een sterke, toekomstbestendige lokale economie en het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid.

Op 15 oktober 2024 heeft het college besloten de locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein en te starten met het opstellen van een gebiedsvisie. Tegelijkertijd is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen waarop het bedrijventerrein is voorzien. De gemeenteraad heeft dit besluit op 19 december 2024 bekrachtigd. Op 28 november 2024 heeft de gemeenteraad daarnaast een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 27 november 2025 de Nota kaders en uitgangspunten voor de Gebiedsvisie Arrisveld vastgesteld. Deze kaders vormen de basis voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

Het college heeft op 17 maart 2026 de concept-Gebiedsvisie bedrijventerrein Arrisveld vastgesteld. Vervolgens is deze conceptvisie in het kader van participatie voorgelegd aan bewoners, grondeigenaren, ondernemers en overige stakeholders. De reacties zijn verwerkt in de nota beantwoording reacties concept gebiedsvisie.

Op basis van de ontvangen reacties is de Gebiedsvisie verder uitgewerkt.

Voorstel

De Gebiedsvisie bedrijventerrein Arrisveld vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid

Collegeprogramma 2022-2026

Locatiekeuze bedrijventerrein 2024

Beoogd(e) effect(en)

Met het vaststellen van de Gebiedsvisie wordt een ruimtelijk en beleidsmatig kader vastgesteld voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein Arrisveld. Daarmee ontstaat duidelijkheid over de inrichting van het gebied en kan de planologische uitwerking via het Omgevingsplan en de verdere grondverwerving worden voortgezet.

Daarmee ontstaat duidelijkheid over:

- de ruimtelijke begrenzing van het toekomstige bedrijventerrein;
- de gewenste inrichting en landschappelijke inpassing;
- de verkeersstructuur en ontsluiting;
- de wijze waarop wordt omgegaan met water, groen, klimaat en duurzaamheid;
- de bouwmogelijkheden en bouwhoogten;
- de borging van belangen en wensen van mensen in en aangrenzend aan het plangebied;
- de verdere planologische uitwerking van het gebied.

Argumenten

1.1 De Gebiedsvisie is uitgewerkt binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en uitgangspunten

De Gebiedsvisie Arrisveld is uitgewerkt op basis van de Nota kaders en uitgangspunten gebiedsvisie bedrijventerrein Arrisveld, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2025. Deze kaders zijn vertaald naar concrete ruimtelijke en programmatieke keuzes in de gebiedsvisie.

1.2 De Gebiedsvisie houdt rekening met hetgeen aan input is opgehaald tijdens het participatieproces

De uitwerking van de Gebiedsvisie past bij de ambities voor een toekomstgericht, groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein. De belangrijkste conclusie die uit de participatie naar voren komt is de wens om het bedrijvenpark te beperken tot de oostzijde van het huidige fietspad (de oude spoorlijn).

1.3 Landschappelijke waarden zijn integraal meegewogen

Arrisveld maakt onderdeel uit van een waardevol kampen- en essenlandschap. In de Gebiedsvisie zijn de effecten van de ontwikkeling op deze kernkwaliteiten in beeld gebracht en is gezocht naar een zo zorgvuldig mogelijke landschappelijke inpassing.

1.4. Met de Gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke opgave voor het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijvigheid

De behoefte aan nieuw bedrijventerreinen blijft bestaan en is een uitwerking van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Met de Gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke opgave om voldoende toekomstbestendige bedrijfsruimte beschikbaar te houden voor de lokale economie.

1.5 Met de ontwikkeling van bedrijvenpark Arrisveld wordt bijgedragen aan het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid

De ontwikkeling van Bedrijvenpark Arrisveld draagt bij aan het behoud en de uitbreiding van werkgelegenheid in Winterswijk, biedt ruimte voor de groei van lokale bedrijven en voorkomt dat bedrijven uit de gemeente moeten uitwijken naar andere locaties.

1.6 De Gebiedsvisie vormt het kader voor het Omgevingsplan

Na vaststelling van de Gebiedsvisie kan het proces voor het opstellen van het Omgevingsplan worden gestart. De Gebiedsvisie vormt daarbij het beleidsmatige en ruimtelijke kader. In het kader van het Omgevingsplan worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch vastgelegd.

Kanttekeningen

1.1 Netcongestie kan invloed hebben op het tempo van de ontwikkeling

De huidige netcongestie heeft gevolgen voor de snelheid waarmee bedrijven op het toekomstige bedrijvenpark op het elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten. Op basis van de huidige aansluitmogelijkheden voor bedrijventerreinen wordt het jaar 2035 genoemd als aansluitmoment. Onderzoek is gedaan naar de mogelijke energie-infrastructuur, waarmee inzicht is gegeven op de mogelijke scenario's wat betreft energie om het bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen. De resultaten van dit onderzoek worden betrokken bij de verdere uitwerking van het omgevingsplan. Dit vraagt om tijdige afstemming met de netbeheerder en mogelijk aanvullende maatregelen. De gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.

1.2 Medewerking van de provincie is noodzakelijk

Voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Arrisveld is afstemming met de provincie Gelderland noodzakelijk. Dit geldt onder meer voor de inpassing in het Regionaal Programma Werklocaties en de verkeersontsluiting op de provinciale weg N319. Deze afstemming vindt plaats.

1.3 Bij de uitwerking van het Omgevingsplan kunnen vanuit de benodigde onderzoeken zaken naar voren komen die tot aanpassing van de stedenbouwkundige uitwerking aanleiding geven

Na vaststelling van de Gebiedsvisie wordt het Omgevingsplan opgesteld. Hiervoor worden onder meer onderzoeken uitgevoerd naar:

- flora en fauna;
- verkeer en mobiliteit;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- overige relevante omgevingsaspecten.

De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen aanleiding geven om onderdelen van de stedenbouwkundige uitwerking aan te passen.

De Gebiedsvisie moet daarom worden beschouwd als het beleidsmatige en ruimtelijke kader voor de verdere uitwerking. De juridisch-planologische vastlegging vindt plaats via het Omgevingsplan.

1.4. De ontwikkelingen op het stikstofdossier kunnen consequenties hebben voor de uitwerking.

Het stikstofdossier is volop in beweging. Voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Arrisveld betekent dit dat de uitkomsten ook gevolgen kunnen hebben. Het onderzoek gedaan in de fase van de locatiekeuze is voor de Gebiedsvisie als uitgangspunt genomen. De ontwikkelingen op het stikstofdossier worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

De gemeenteraad heeft een budget van € 600.000 beschikbaar gesteld voor de kosten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot het moment van vaststelling van het Omgevingsplan. Daarnaast heeft de gemeenteraad € 5.000.000 beschikbaar gesteld voor grondverwerving. Door het aantal aankopen dat inmiddels is afgerond of nagenoeg is afgerond, is aanvullend krediet noodzakelijk. Hiervoor wordt tijdens dezelfde raadsvergadering een afzonderlijk voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om € 4.000.000 beschikbaar te stellen voor grondverwerving.

Voor de Gebiedsvisie is een concept-grondexploitatie/financiële verkenning opgesteld. De financiële consequenties van de twee uitgiftevarianten zijn in beeld gebracht (hierop rust geheimhouding op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid). De opgenomen cijfers en doorrekening hebben een voorlopig karakter en zijn gebaseerd op de uitgiftepercentages zoals opgenomen in de Gebiedsvisie.

De financiële consequenties van de uiteindelijke gebiedsontwikkeling worden verwerkt in een grondexploitatie. Deze wordt op een later moment afzonderlijk ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

De Gebiedsvisie heeft een beleidsmatig karakter en heeft geen rechtstreeks juridisch bindende werking voor derden.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie wordt gestart met de juridisch-planologische uitwerking in het Omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark is daarnaast grondverwerving noodzakelijk. De gemeente beschikt nog niet over een volledige grondpositie. Op de betreffende percelen is een voorkeursrecht gevestigd. Met een deel van de eigenaren is inmiddels overeenstemming bereikt; met andere eigenaren lopen onderhandelingen.

Indien niet alle benodigde gronden minnelijk kunnen worden verworven, kan de vraag aan de orde komen of de raad het instrument onteigening in wil gaan zetten.

Aspecten van duurzaamheid

Het bedrijventerrein wordt klimaatbestendig ontworpen waardoor het extreme regenbuien goed kan verwerken en hitteoverlast voorkomt. Daarnaast wordt zonne-energie op daken verplicht. Er wordt waterdoorlatende bestrating toegepast en wadi's gerealiseerd. We ontwerpen het bedrijventerrein tot slot bodem- en watersturend, waarbij we de effecten van de inrichting c.q. de toekomstige bedrijven op de kwantiteit en kwaliteit van het water dat richting Korenburgerveen loopt in beeld brengen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De vaststelling van de Gebiedsvisie bedrijvenpark zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. Ook zal hierover een nieuwsbrief worden verzonden.

Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is gebruik gemaakt van de input die is geleverd gedurende het participatieproces door bewoners/eigenaren, omwonenden en stakeholders (o.a. Provincie Gelderland, Waterschap, Veiligheidsregio, OWin) en zoals opgenomen in de nota beantwoording reacties concept gebiedsvisie. In deze nota is ook aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven voor aanpassing.

De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op:

- De ontwikkeling van het bedrijventerrein te beperken tot het deel gelegen ten oosten van de oude spoorlijn Winterswijk-Neede;
- De parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te lossen, waardoor er geen aanvullende parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd;
- Een gedeelte van de opgave voor waterberging en infiltratie wordt buiten de plangrenzen opgelost, maar in directe nabijheid van het plangebied;
- In het kader van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik worden de bestaande zonnevelden betrokken bij de energie- en duurzaamheidsopgaven 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.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

De ontwikkeling van Bedrijvenpark Arrisveld heeft een relatie met verschillende gemeentelijke en regionale beleidskaders en projecten.

In het bijzonder is er een relatie met:

- het Regionaal Programma Werklocaties;
- het gemeentelijk mobiliteitsbeleid;

Voor de aansluiting op de N319 is nauwe afstemming met de provincie Gelderland noodzakelijk.

Vervolgprocedure/evaluatie

Na vaststelling van de Gebiedsvisie:

- wordt het proces voor het opstellen van het Omgevingsplan gestart;
- worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd;
- wordt de stedenbouwkundige uitwerking verder uitgewerkt op basis van de onderzoeksresultaten;
- wordt de grondverwerving voortgezet;
- wordt toegewerkt naar een juridisch-planologische vastlegging van de ontwikkeling in het Omgevingsplan;
- wordt op een later moment een grondexploitatie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Tegen het Omgevingsplan staat de daarvoor geldende rechtsbescherming open.

Winterswijk, 25 augustus 2026
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

B. Dijkstra