

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld : 3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp : Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld

voorstel : De gemeenteraad voor te stellen:

1. De Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein vast te stellen
2. Het college opdracht te geven de visie uit te werken op basis van scenario 2 zoals aangegeven in de Nota kaders en uitgangspunten.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: J.J.C. Rensen team: Projecten collegiaal overleg gepleegd met: G. Overkamp B. Roeterdink, R. Lensink en D. Slotboom van team: Mens en Omgeving, JCA en Communicatie teammanager: R. Berendsen manager: H. Aarnink	openbaarheid: ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) ☐ niet openbaar ☐ geheim (art. 87 Gemeentewet) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege: ____
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ____	portefeuillehouder: G.E. Visser
communicatie via: ☐ persbericht ☐ anders, nl. ____ ☒ n.v.t	naar gemeenteraad: ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)

bijlagen:

Omschrijving	Openbaar
1. Nota kaders- en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld	ja
2. Raadsvoorstel	ja
3. Concept raadsbesluit	ja

besluit

onderwerp: Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld

behandeld door: J. Rensen

datum besluit door college B&W: 28 oktober 2025

besluit:

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein vast te stellen.
 2. Het college opdracht te geven de visie uit te werken op basis van scenario 2 zoals aangegeven in de Nota kaders en uitgangspunten.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk voorstel:

paraaf secretaris:	
--------------------	--

B&W-nota

aanleiding:

Uw college heeft op 15 oktober 2024 besloten de locatie Arrisveld aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. Gelijktijdig is 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 men op de concept nota kunnen reageren. De reacties zijn verzameld en van een gemeentelijke reactie voorzien (bijlage 1 bij de nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld).

De inhoud van deze Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld 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 als bijlage bij de nota (bijlage 2 bij de nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld).
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 behorende bij de Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld.

Parallel aan het opstellen van deze notitie zijn er eerste gesprekken gevoerd met eigenaren in het gebied. Met de klankbordgroep zijn de voorgenoemde 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.

voorstel:

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein vast te stellen
2. Het college opdracht te geven de visie uit te werken op basis van scenario 2 zoals aangegeven in de Nota kaders en uitgangspunten.

beoogd effect:

Met het vaststellen van kaders en uitgangspunten kan een gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Arrisveld worden opgesteld.

argumenten:

1.1. Kaders en uitgangspunten zijn nodig om uitwerking te geven aan de Gebiedsvisie Arrisveld

Het realiseren van een bedrijventerrein vraagt om inhoudelijke afwegingen. Beleidskaders kunnen bij een grotere gebiedsontwikkeling met elkaar conflicteren. Afwegingen maken we daarom in breder verband en niet

per beleidsterrein. Dit betekent dat er integrale keuzes moeten worden gemaakt. De nota met bijlagen geeft een weergave van de integrale afweging en de te maken keuzes op de verschillende thema's.

1.2. Met deze Nota borgen we voldoende ruimte voor economie in de Gemeente Winterswijk

Een bedrijventerrein is een belangrijke pijler voor de economie. Voor behoud van het succes van het Winterswijkse bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl de hoeveelheid bedrijventerrein schaars is. Op 4 oktober 2024 is daarvoor de locatie Arrisveld aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein.

1.3. De nota geeft invulling aan de ambities op gebied van duurzaamheid

Met het vaststellen van de nota wordt aangegeven hoe het bedrijventerrein eruit moet komen te zien. Hiervoor zoeken we aansluiting bij de ambities zoals beschreven in het 'werklandschap van de toekomst'. Daarmee realiseren we een toekomstgericht, groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein. De nota legt vast met welke ambitie we het bedrijventerrein willen realiseren en geeft daarmee een duidelijke richting aan de uitwerking van de gebiedsvisie. Tegelijkertijd laat de nota voldoende ruimte aan gebiedspartijen voor de verdere detaillering en integrale afwegingen die in dit proces nog gemaakt moeten worden.

1.4. We houden rekening met de aanwezige waarden van het landschap

De locatie Arrisveld heeft belangrijke kenmerken als kampen- en essenlandschap, waarbij de aanwezige es met steilranden. Door de ontwikkeling van een bedrijventerrein zal er invloed zijn op deze kernkwaliteiten. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zullen deze gevolgen in beeld worden gebracht, waarbij we ons primair richten op goede inpassing en waar nodig op compensatie.

2.1. We werken de visie uit op basis van scenario 2

Door de gebiedsvisie uit te werken op basis van scenario 2 wordt voldaan aan de kaders en uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld en blijft de uitgifteprijs per m² op een acceptabel niveau.

kanttekeningen:

1.1. Netcongestie kan de ontwikkeling vertragen

De huidige netcongestie kan de voortgang van het bedrijvenpark vertragen, doordat bedrijven niet tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Dit vraagt om vroegtijdige afstemming met de netbeheerder en mogelijk aanvullende investeringen in een netbewust energiesysteem. De gesprekken met de netbeheerder worden hiervoor opgestart.

1.2. Medewerking van de provincie is nodig

Actieve betrokkenheid van de provincie is nodig. We zijn in gesprek en willen samen optrekken. Het bedrijventerrein Arrisveld is verankerd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Daarnaast vraagt de verkeersontsluiting van de locatie Arrisveld op de provinciale weg N319 om bovenlokale afstemming. De benodigde infrastructurele aanpassingen raken het provinciale wegennet en openbaar vervoer en vereisen coördinatie met mobiliteit.

1.3. We hebben geen grondposities in het gebied

De gemeente heeft geen grondposities in het gebied. Dit betekent dat we afhankelijk zijn van medewerking van grondeigenaren. Doordat er voorkeursrecht is gevestigd wordt grondspeculatie voorkomen. Met grondeigenaren zijn we positief in gesprek.

1.4. De behoefte aan bedrijfsruimte wordt deels bepaald door het tempo van andere ontwikkelingen

Het bedrijventerrein Arrisveld moet vooral ruimte bieden aan bedrijven die op een andere locatie knel komen te zitten als gevolg van verschillende ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw, behoefte aan uitbreiding of verduurzaming. Het tempo hiervan bepaald voor een deel ook de snelheid van de behoefte aan bedrijventerrein.

financiën:

Voor de voorbereiding is een budget van € 600.000,-- door de raad beschikbaar gesteld. Uit dit budget kunnen de kosten voor de planvorming worden gedekt. We werken toe naar een grondexploitatie voor de ontwikkeling van het gebied, waarbij we ons richten op verwerving van de noodzakelijke gronden (waarvoor door de raad een bedrag van € 5.000.000,-- beschikbaar is gesteld). De eerste grondaankopen kunnen uit dit bedrag worden gedekt.

De grondexploitatie zal gelijktijdig met het voorstel tot vaststelling van de gebiedsvisie worden aangeboden. Bij het bepalen van de uitgifteprijs gaan we uit van marktconforme tarieven.

communicatie:

Het besluit zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website (gebiedsvisie Arrisveld). Ook zal via de nieuwsbrief informatie worden gegeven over het besluit.

betrokkenenparagraaf:

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) is opgenomen in bijlage 3 behorende bij de Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld.

Met de klankbordgroep zijn 3 bijeenkomsten gehouden. De verslagen en de vanuit de klankbordgroep geleverde input is als bijlage 1 toegevoegd aan de Nota kaders en uitgangspunten gebiedsvisie Arrisveld. De opmerkingen van de klankbordgroep met betrekking tot de kaders en uitgangspunten zijn verwerkt in de Nota.

Over de gebiedsontwikkeling is er contact met bewoners en eigenaren. Omwonenden en overige belangstellenden worden via een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen in het gebied. Met de belangen van bewoners en omwonenden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden.

relatie met andere besluitvorming/projecten/beleid:

Voor de aansluiting op de N319 is er een nauwe relatie met mobiliteit.

vervolg:

Nadat door de raad de Nota kaders en uitgangspunten Gebiedsvisie Arrisveld is vastgesteld, wordt de gebiedsvisie Arrisveld opgesteld. Dit zal gebeuren in de vorm van een stedenbouwkundig masterplan. Naar verwachting kan de gebiedsvisie begin februari 2026 worden afgerond. De gebiedsvisie zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Op de gemeentelijke website is een projectpagina ingericht, waar belangstellenden actuele informatie kunnen

Datum nota : 20 oktober 2025
Zaaknummer : 2411177
Blad : 6/6



vinden. Door het verzenden van nieuwbrieven (waarvoor men zich kan inschrijven) worden betrokkenen geïnformeerd.
