

Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 208148
Blad : 1/7



B&W-nota

programma : 10: Economie, Bedrijvigheid en Vrijtijdseconomie inclusief RO
werkdoel : 292 - Economie Industrie

onderwerp : Locatiekeuze nieuw bedrijventerrein Winterswijk

advies :

1. Het rapport 'Locatiekeuze-onderzoek nieuw bedrijventerrein Winterswijk', uitgevoerd door adviesbureau BRO, vast te stellen.
2. De locatie 'Tuunterveld', zoals beschreven in het locatiekeuze-onderzoek, vast te stellen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
3. Dit besluit ter inzage te leggen, met ingang van 3 juli, voor een periode van 8 weken.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: B. Roeterdink team: Ruimtelijke ontwikkeling en Omgeving collegiaal overleg gepleegd met: G. Overkamp, B. Lieverdink, J. Roelofsen team: Ruimtelijke ontwikkeling en Omgeving, Projecten manager: L. Roeterink	openbaarheid: <input type="checkbox"/> niet openbaar <input checked="" type="checkbox"/> openbaar (met uitgestelde publicatie) <input type="checkbox"/> openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja, vanwege: toelichting in politiek forum op 2 juli
financiële consequenties: <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, gedekt in de begroting <input type="checkbox"/> Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: <input type="checkbox"/> Ja, anders: ____	portefeuillehouder: I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/> Ja, jaar: ____ kwartaal: ____ <input type="checkbox"/> Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja, ter informatie <input type="checkbox"/> ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	communicatie via: <input checked="" type="checkbox"/> persbericht <input type="checkbox"/> anders, nl. ____ <input type="checkbox"/> n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.	

bijlagen:

1. BRO onderzoeksrapport 'Locatiekeuze-onderzoek nieuw bedrijventerrein Winterswijk'
2. Persbericht

Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 208148
Blad : 2/7



besluit

onderwerp: Locatiekeuze nieuw bedrijventerrein Winterswijk

behandeld door: B. Roeterdink

datum besluit door college B&W: 29 juni 2020

besluit:

1. Het rapport 'Locatiekeuze-onderzoek nieuw bedrijventerrein Winterswijk', uitgevoerd door adviesbureau BRO, vastgesteld.
 2. De locatie 'Tuunternveld', zoals beschreven in het locatiekeuze-onderzoek, vastgesteld als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
 3. Dit besluit ter inzage leggen, met ingang van 3 juli, voor een periode van 8 weken.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

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

B&W-nota

inleiding:

Oktober 2018 heeft de raad een motie aangenomen waarin de raad het college verzoekt om:

1. te onderzoeken waar in Winterswijk extra hectares bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd;
2. als Winterswijk het voortouw te nemen bij de besprekingen over bedrijventerreinen in de Achterhoek;
3. bij de regionale afspraken voldoende ruimte te houden voor groei van bedrijven in Winterswijk;

Aanleiding hiervoor is de zorg die het bedrijfsleven uit over een dreigend tekort aan bedrijventerrein. Deze zorg is onder meer geuit in 2017 tijdens een bijeenkomst van de commissie ruimte met industriekring OWIN.

In het coalitieakkoord 2019-2022 is binnen programma 10. Economie de volgende ambitie opgenomen:

- 'We bieden lokale bedrijven voldoende ruimte in Winterswijk om zich te kunnen ontwikkelen, er komt een uitbreiding van bedrijfsterreinen.'

In 2018 heeft het bureau Movares, in opdracht van gemeente Winterswijk, de beschikbaarheid en behoefte van bedrijventerrein onderzocht. Dit onderzoek bevestigt het dreigende tekort en berekent de benodigde hoeveelheid nieuw bedrijventerrein.

In 2019 heeft het bureau Ecorys, in opdracht van de regio Achterhoek en provincie Gelderland onderzoek gedaan naar de vraag- en aanbodontwikkeling van bedrijventerreinen in de Achterhoekse gemeenten. Ook dit onderzoek bevestigt het dreigende tekort en berekent de benodigde hoeveelheid nieuw bedrijventerrein voor Winterswijk. Op basis van dit onderzoek heeft de regio een Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (RPW) opgesteld. Dit RPW is juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad en is november 2019 vastgesteld door de provincie. Dit RPW biedt ruimte aan Winterswijk voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein. Hiermee is invulling geven aan bovenstaande punten 2 en 3 van de motie.

In de periode 2019-2020 heeft het bureau BRO, in opdracht van de gemeente, een locatiekeuze-onderzoek voor nieuw bedrijventerrein uitgevoerd. Hiermee is invulling gegeven aan punt 1 van de motie.

advies:

1. Het rapport 'Locatiekeuze-onderzoek nieuw bedrijventerrein Winterswijk', uitgevoerd door adviesbureau BRO, vast te stellen.
 2. De locatie 'Tuunternveld', zoals beschreven in het locatiekeuze-onderzoek vast te stellen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.
 3. Dit besluit ter inzage te leggen, met ingang van 3 juli, voor een periode van 8 weken.
-

argumenten/onderbouwing:

Bovenstaande inleiding beschrijft het voorliggende proces, waaruit de noodzaak voor het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein blijkt. Hieronder volgt eerst een nadere duiding van de benodigde hoeveelheid bedrijventerrein zoals berekend in de eerdere onderzoeken. Daarna volgt een toelichting op de opzet en het resultaat van het onderzoek, ter onderbouwing van adviespunt 1. Daarna volgt de argumentatie voor adviespunt 2, het vaststellen van 'Tuunternveld' als voorkeurslocatie voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Tot slot volgt het advies om dit besluit voor een periode van 8 weken ter inzage te leggen.

Benodigde hoeveelheid bedrijventerrein

Het Movares onderzoek 'Beschikbaarheid bedrijventerreinen Winterswijk' uit december 2018, toont aan dat de uitbreidingsbehoefte voor Winterswijk circa 18 hectare bedraagt. Het Ecorys onderzoek 'Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek' uit 2019, toont aan dat de uitbreidingsbehoefte voor Winterswijk circa 17 hectare op middellange termijn bedraagt. Deze berekende hoeveelheden bedrijventerrein zijn goede

Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 208148
Blad : 4/7



prognoses maar geen exacte wetenschap en vragen om nadere duiding.

Beide onderzoeken richten zich in de groeiraming op het faciliteren van het lokale bedrijfsleven. Voor eventuele grote ruimtevragers van buiten de regio, zijn de regionale bedrijventerreinen A18 en De Laarberg de aangewezen locaties.

Het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein neemt al snel enkele jaren tijd in beslag. Dit maakt het noodzakelijk om prognose gestuurd te ontwikkelen. Enerzijds waken we voor over-programmering en volgen we zoveel mogelijk de werkelijke vraag. Anderzijds is voldoende voorraad noodzakelijk omdat de vraagontwikkeling vanuit het bedrijfsleven een kortere doorlooptijd heeft dan de ontwikkeltijd van nieuw bedrijventerrein.

De mate waarin nieuw bedrijventerrein nodig is, hangt daarnaast af van succesvolle herontwikkeling van vrijkomende locaties op de bestaande bedrijventerreinen. Hier zetten we op in met het instrument stedelijke herverkaveling. Doel daarvan is bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk te gebruiken door bij vertrek van een bedrijf de vrijkomende locatie zo duurzaam mogelijk te hergebruiken. Hiermee minimaliseren we de benodigde hoeveelheid nieuw bedrijventerrein en bewaken we de kwaliteit op de bestaande terreinen.

De corona-crisis zorgt voor een recessie waarvan we de omvang en duur niet vooraf kunnen bepalen. Het is waarschijnlijk dat dit voor de korte termijn effect heeft op de vraag naar bedrijventerrein. Echter bedrijventerreinontwikkeling is een lange termijn planning en na iedere crisis komt er ook weer een periode met groei. De omvang van de reservering wordt hierdoor niet beïnvloed, het tempo waarin daadwerkelijk ontwikkeld wordt misschien wel.

Uit het Movares onderzoek weten we dat een deel van de uitbreidingsvraag ligt bij enkele grote Winterswijkse bedrijven. Met de ontwikkeling van een distributiecentrum door Obelink binnen Park Achterhoek wordt in een deel van deze vraag voorzien. De uitbreidingsruimte die het bedrijf HSF op termijn nodig heeft, zal moeten aansluiten op haar huidige terrein. Deze ruimte zoeken we in de gebiedsvisie Misterweg waar nu aan wordt gewerkt. In deze gebiedsvisie is daarnaast aandacht voor infrastructuur, de landbouw in het gebied en de ecologische verbinding tussen Bekkendelle en Korenburger Veen.

Met de Achterhoekse gemeenten en de provincie laten we het Ecorys onderzoek periodiek actualiseren. Hiermee houden we een vinger aan de pols en laten we de lange termijn prognoses zo goed mogelijk aansluiten op de werkelijke ontwikkelingen.

Doel is om zoveel mogelijk flexibiliteit te creëren om de ontwikkeling in de pas te laten lopen met de werkelijke vraag. Dit vraagt om tijdige, gefaseerde bestemming van voldoende bedrijventerrein. Op basis van het bovenstaande gaan we uit van een benodigde ruimtereservering van circa 15 hectare, die gefaseerd in ontwikkeling kan worden gebracht.

Ad 1. Vaststellen van het locatiekeuze-onderzoek

Er zijn in Winterswijk geen eenvoudige aan te wijzen locaties voor nieuw bedrijventerrein. Bij ontwikkeling van iedere mogelijke locatie worden andere belangrijke waarden aangetast. Om groei van het lokale bedrijfsleven voor de langere termijn te kunnen faciliteren, moeten hierop concessies worden gedaan. Vanuit dat gegeven kan vervolgens worden ingezet op de best mogelijke keuze met een zo goed als mogelijke inpassing, waarbij de aantasting zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Om tot een zorgvuldige afweging te komen, heeft de gemeente het adviesbureau BRO een locatiekeuze-onderzoek laten uitvoeren. Als eerste stap heeft BRO een beoordelingsmodel ontwikkeld, gericht op een brede, objectieve beoordeling. Iedere mogelijke locatie is langs dezelfde meetlat gelegd. De locaties zijn beoordeeld op 38 criteria, verdeeld over de volgende 5 thema's:

- Natuur & Milieu;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Infrastructuur;

Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 208148
Blad : 5/7



- Klimaatadaptatie;
- Financiële haalbaarheid.

Om objectiviteit en volledigheid te waarborgen heeft de gemeente vooraf geen locaties uitgesloten. BRO is gevraagd om iedere mogelijke locatie in beeld te brengen. Ook locaties die we zelf vooraf minder of niet geschikt achten, zijn in het onderzoek geanalyseerd en gewaardeerd langs dezelfde meetlat.

BRO heeft in totaal 13 locaties in beeld gebracht. De beoordeling hiervan op de 38 criteria, verdeeld over 5 thema's, leidt tot een rangorde van geschiktheid. Per locatie is daar een SWOT-analyse op sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen aan toegevoegd. Deze SWOT analyse heeft geen effect op de rangorde, maar geeft wel inzicht in de specifieke aandachtspunten per locatie.

Het BRO onderzoek resulteert in de volgende rangorde top 5:

1. Elinksveld
2. Tuunterveld
3. Corleseweg
4. Obelink
5. Arrisveld

Zie het BRO rapport 'locatiekeuze-onderzoek nieuw bedrijventerrein' voor de beschrijving van alle locaties en de geografische ligging ervan.

Met vaststelling van het BRO rapport vormt dit de objectieve, onafhankelijk basis voor de volgende stappen in het bepalen van de locatie die daadwerkelijk als bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden.

Ad 2. Voorkeurslocatie 'Tuunterveld'

Geadviseerd wordt om het 'Tuunterveld', zoals beschreven in het locatiekeuze-onderzoek, vast te stellen als voorkeurslocatie van het college voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.

Hoewel locatie Elinksveld in de rangorde beter scoort, heeft deze locatie als belangrijke beperking dat de omvang van maximaal 5 hectare te klein is, in relatie tot de lange termijn benodigde hoeveelheid nieuw bedrijventerrein. Een keuze voor Elinksveld impliceert dat er nog een tweede locatie gekozen moet worden om in ontwikkeling te brengen. Het ontwikkelen van 2 verschillende locaties raden we af omdat het:

- Een aantasting van andere waarden op een extra locatie in Winterswijk met zich brengt;
- Infrastructureel om meer ingrepen vraagt;
- Minder efficiënt is in verkaveling en flexibele groei van bedrijventerrein;
- Tuunterveld de logische tweede locatie zou zijn. Eén geconcentreerde ontwikkeling op Tuunterveld heeft dan de voorkeur.

De ontwikkeling van het Tuunterveld is het meest toekomstbestendig. Het Tuunterveld biedt voldoende ruimte voor fasering in ontwikkeling, kwalitatieve inpassing en flexibiliteit in verkaveling. Ander pluspunt is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, via het nabijgelegen treinstation. De nabijheid van het onderstation is gunstig voor de duurzame inrichting van het bedrijventerrein en de benodigde aansluiting op het elektriciteitsnet.

Het onderzoek brengt meer locaties in beeld die in basis geschikt zijn om in ontwikkeling te brengen. Deze scores echter lager in rangorde dan locatie 'Tuunterveld'.

Ad 3. Dit besluit ter inzage leggen

Zoals hieronder bij de betrokkenparagraaf wordt toegelicht, was er in deze fase van locatiebepaling geen gelegenheid voor participatie en inspraak. Door het besluit en het onderliggende rapport nu ter inzage te leggen, krijgen belanghebbenden de gelegenheid om te reageren. De reacties en daarbij aangedragen argumentatie krijgen op die manier hun plek in de volgende fase met besluitvorming in de raad.

betrokkenenparagraaf:

In deze fase van het uitvoeren van het locatiekeuze-onderzoek en het vaststellen van de voorkeurslocatie door het college is er bewust voor gekozen om dit zonder participatie van belanghebbenden zoals grondeigenaren, omwonenden en bedrijfsleven te doen. Dit geeft met de gekozen onderzoeksopzet de meest objectieve beoordeling en keuze, waarin individuele belangen vooraf geen rol spelen.

Na vaststelling van de voorkeurslocatie door het college is er ruimte voor zienswijzen en volgt de politieke besluitvorming met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.

Nadat de locatie voor nieuw bedrijventerrein door de raad is vastgesteld, volgt een participatietraject om de ontwikkeling zo goed mogelijk af te stemmen met de belanghebbenden

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

--

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

Andere scenario's komen pas in beeld, indien de raad bij besluitvorming in september tot een andere of geen keuze komt. Of wanneer bij nader onderzoek in de bestemmingsplanprocedure de vastgestelde locatie toch niet ontwikkelbaar blijkt. In die gevallen komen andere de locaties, zoals door BRO onderzocht, opnieuw in beeld en volgt een nieuw advies aan college en raad.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

Deze fase van vaststelling van onderzoek en voorkeurslocatie van het college heeft geen financieel effect.

Voor de vervolgfase is een eerste financiële toets gedaan op het nieuwe bedrijventerrein. De inschatting is dat ontwikkeling financieel haalbaar is met een grondprijs van ca. € 130,- per m².

Vanaf het moment dat wordt besloten een bedrijventerrein op een aangewezen locatie te ontwikkelen kunnen voorbereidingskosten ten laste van het project worden geboekt (regeling BBV voorbereidingskosten grondexploitaties). Dit belast de begroting niet. Het voorbereidingskrediet moet wel in de begroting worden verwerkt. Dat kan in de eerstvolgende begrotingswijziging na besluit dat het project wordt uitgevoerd.

overige risico's:

--

aspecten duurzaamheid:

Ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein moet passen binnen het duurzaamheidsbeleid van gemeente Winterswijk. Daarnaast hebben de Achterhoekse colleges en de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt bij het Regionaal Programma Werklocaties. Voor het onderwerp duurzaamheid is het volgende vastgelegd:

De provincie geeft aan een grote opgave te zien in het verduurzamen van bedrijventerreinen. De Achterhoekse gemeenten onderkennen die opgave en ontwikkelen regionaal beleid en actie op het terrein van o.a. circulair ondernemen, energietransitie en duurzaam vastgoed. Zowel bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen als met het oog op bestaande terreinen, voeren wij de duurzaamheidsdoelstelling vanuit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland rekening houdend met de locatie specifieke situatie uit.

Voor de uitbreiding of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen betekent dit concreet het volgende:

- Het benutten van daken voor zonnepanelen

Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 208148
Blad : 7/7



- Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces);
- Uitwisseling restwarmte, elektriciteit en grondstoffen binnen het terrein en de directe omgeving
- Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit;
- het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen;
- voldoende waterberging, natuurinclusief bouwen en het vergroenen van de openbare ruimte waardoor samen een goede groene structuur en aantrekkelijkere omgeving ontstaat;
- parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad.

Ontwikkelplannen worden vroegtijdig met de provincie doorgesproken om op grond daarvan tot een goede invulling komen. Op bestaande terreinen werken wij samen met ondernemers aan de verduurzaming van gebieden, gebouwen en bedrijfsprocessen. De Stichting Industriële Kringen Achterhoek (SIKA) vervult hierbij een belangrijke rol in onze regio. De provincie ondersteunt de partijen bij deze opgave en helpt om projecten verder te brengen.

vervolgprocedure en planning:

- Na collegebesluit op 30 juni volgt een toelichting op het locatiekeuze-onderzoek en het collegebesluit in het politiek forum op 2 juli.
- Aansluitend aan het politiek forum op 2 juli komen het locatiekeuze-onderzoek en de B&W nota met de geadviseerde voorkeurslocatie ter inzage te liggen, voor een periode van 8 weken, eindigend op 27 augustus 2020.
- De gemeente organiseert op 7 en 8 juli informatiebijeenkomsten voor direct omwonenden en op 11 en 14 juni voor overige belanghebbenden. In verband met corona zijn deze bijeenkomsten op inschrijving voor maximaal 20 personen gelijktijdig. Indien er meer inschrijvingen zijn dan plaatsen, dan worden er extra bijeenkomsten ingepland.
- Belanghebbenden kunnen gedurende de inzagetermijn zienswijzen indienen.
- Na verwerking van de zienswijzen volgt een collegeadvies met een raadsvoorstel voor het vaststellen van de voorkeurslocatie en het opstarten van het ontwikkelproces, voor raadsbehandeling in oktober 2020.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

- B&W nota Analyse en Plan van Aanpak beschikbaarheid bedrijventerreinen, dd. 5 juni 2018
- Motie 21, Realisatie bedrijventerreinen, dd 25 oktober 2018
- B&W nota Plan van aanpak ontwikkeling bedrijventerreinen Winterswijk, dd. 21 mei 2019
- B&W nota Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023, dd. 21 mei 2019
- Raadsbesluit Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023, dd. 27 juni 2019
- Coalitieakkoord 2019-2022

integriteitstoets:

--

overige opmerkingen:

--
