

Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten

Onderzoeksrapportage

VERTROUWELIJK

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Aalten

Buck Consultants International
Nijmegen, januari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Bestaande bedrijventerreinen Aalten	3
3	Verwachte marktvraag en zoekprofiel	11
4	Locatiebeoordeling op hoofdlijnen	16
5	Verdieping meest kansrijke locaties	28
6	Conclusies en advies voor vervolg	62









© Buck Consultants International, 2023

1 Inleiding

Aanleiding en doel

In het Regionale Programma Werklocaties (RPW) voor de regio Achterhoek 2019-2023 is vastgesteld dat bij de kern Aalten behoefte bestaat aan de uitbreiding van het areaal bedrijventerrein met in totaal 8 tot 10 hectare netto (uitgeefbaar aan bedrijven) voor de periode tot 2030.

Op de bestaande bedrijventerreinen in Aalten is niet tot nauwelijks ruimte beschikbaar voor de groei- en verplaatsingsdynamiek van het lokale bedrijfsleven. Er is sprake van een toenemende druk op de ruimte tegen de achtergrond van de in het RPW geconstateerde groei van de vraag. De lokaal gewortelde en gevestigde bedrijven kunnen op dit moment nauwelijks meer in hun uitbreidingsvraag worden voorzien. Het gevolg is dat lokale bedrijven soms noodgedwongen her-locatie (verplaatsing naar elders, eventueel buiten de gemeente) moeten overwegen.

De gemeente Aalten heeft de ambitie uitgesproken om de uitbreidingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven te faciliteren, en hiermee te zorgen voor behoud van bestaande en groei van nieuwe werkgelegenheid. Vanuit deze achtergrond is Buck Consultants International (BCI) verzocht een locatiekeuze-onderzoek voor een mogelijk nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en) voor de kern Aalten uit te voeren.

De gemeente heeft aan BCI gevraagd om stapsgewijs vanuit een aantal mogelijke locaties te trechteren naar één of enkele voorkeurslocaties, waarvan de voor- en nadelen in beeld worden gebracht. Op basis daarvan is de gemeente Aalten beter in staat om een goed onderbouwde afweging te maken tussen mogelijke locaties.

Opbouw van het onderzoeksrapport

Voorliggende onderzoeksrapportage beschrijft de resultaten van het onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein in de omgeving van de kern Aalten. Het rapport is als volgt opgebouwd:

Hoofstuk 2: Bestaande bedrijventerreinen Aalten

Beschrijving van de bestaande bedrijventerreinen, historische uitgifte, het uitgeefbaar aanbod, sectorstructuur en de marktdynamiek op gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3: Verwachte marktvraag en zoekprofiel

Weergave van de meest recente behoefteraming vanuit het RPW, het zoekgebied en zoekcriteria voor het profiel van de mogelijke nieuwe bedrijventerreinontwikkeling.

Hoofdstuk 4: Locatiebeoordeling op hoofdlijnen

Beoordeling van de kansrijkheid van 9 zoeklocaties bij de kern Aalten op aspecten met betrekking tot ruimtelijke beperkingen, marktvraag en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5: Verdieping meest kansrijke locaties

Nadere verdieping van de drie meest kansrijke locaties uit de locatiebeoordeling op aanvullende aspecten met betrekking tot planomvang, grondeigendom, energie, bereikbaarheid etc.

Hoofdstuk 6: Conclusies en advies voor vervolg

Conclusie over de realisatie van nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid op basis van de analyses en strategische advies voor vervolg.

© Buck Consultants International, 2023

2 Bestaande bedrijventerreinen Aalten

Raadsprogramma 2022-2026

De gemeente Aalten bestaat uit de twee grotere hoofdkernen Aalten en Dinxperlo, het vestingstadje Bredevoort, het dorp De Heurne en een aantal buurtschappen. In het raadsprogramma 2022-2026 worden bedrijven, ondernemers en inwoners als onmisbaar én van grote waarde gezien voor de economie en leefbaarheid van de gemeente Aalten.

De gemeenteraad heeft de ambitie om een aantrekkelijk ondernemersklimaat aan te bieden voor agrarische bedrijven, het MKB, de industrie en bedrijven in de vrijetijdssector. Om die reden vraagt de raad onder andere aan het college van burgemeester en wethouders om voldoende vestigingsplekken met een goede ontsluiting te realiseren voor bedrijven en zzp'ers, regionale initiatieven te stimuleren om de krapte op de arbeidsmarkt tegen te gaan en regionale en grensoverschrijdende samenwerking tussen ondernemers te stimuleren.

Markdynamiek bedrijventerreinen

In de afgelopen 10 jaar is de totale werkgelegenheid in de gemeente Aalten met 2,4% gestegen naar ruim 11.000 banen verdeeld over 2.300 vestigingen. In 2022 bevindt ruim 38% van de totale werkgelegenheid (gemeten in het aantal banen) zich op de 17 aanwezige bedrijventerreinen in de gemeente. Dit is aanzienlijk hoger dan nationale aandeel van de beroepsbevolking wat werkzaam is op bedrijventerreinen (30%).

De 4.200 banen op bedrijventerreinen in Aalten zijn verdeeld over 'slechts' 231 bedrijfsvestigingen (van de 2.300) (zie tabel). Dat laat zien dat de bedrijventerreinen belangrijke vestigingslocaties zijn voor de grotere bedrijven in de gemeente. Ruim 60% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen bevindt zich op bedrijventerreinen in Aalten, 36% in Dinxperlo en 3% in Bredevoort. De bedrijventerreinen Industrieterrein I in Aalten en Dinxperlo 69 in Dinxperlo zijn gemeten in totaal aantal banen de grootste bedrijventerreinen in de gemeente.

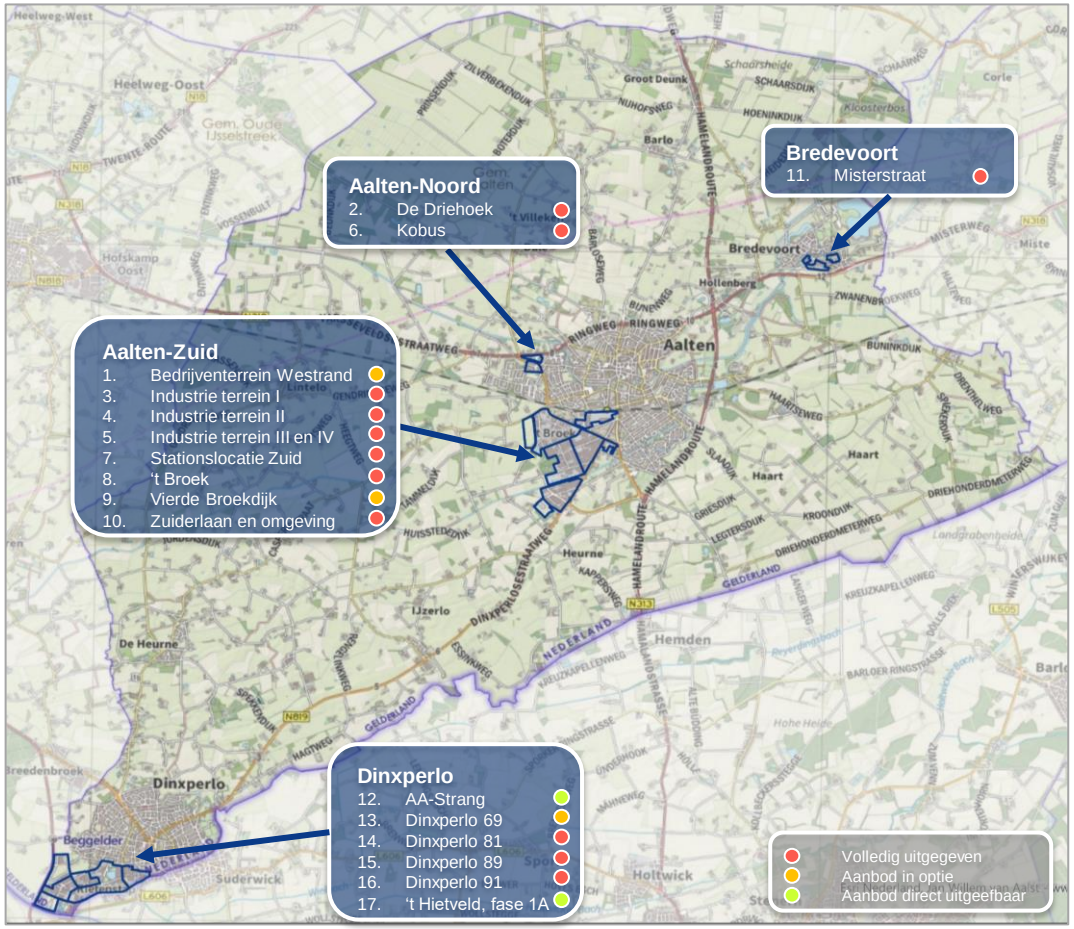
Bedrijventerrein		Kern	Vestigingen	Banen
1	Bedrijventerrein Westrand	Aalten	-	-
2	De Driehoek	Aalten	2	30
3	Industrieterrein I	Aalten	13	1.170
4	Industrieterrein II	Aalten	35	590
5	Industrieterrein III en IV	Aalten	26	210
6	Kobus	Aalten	14	70
7	Stationslocatie Zuid	Aalten	10	40
8	t Broek	Aalten	16	380
9	Vierde Broekdijk	Aalten	0	0
10	Zuiderlaan en omgeving	Aalten	7	70
11	Misterstraat	Bredevoort	19	110
12	AA-Strang	Dinxperlo	0	0
13	Dinxperlo 69	Dinxperlo	34	810
14	Dinxperlo 81	Dinxperlo	16	160
15	Dinxperlo 89	Dinxperlo	6	200
16	Dinxperlo 91	Dinxperlo	31	300
17	t Hietveld, fase 1A	Dinxperlo	2	50
Totaal			**231**	**4.190**

Bron: Provincie Gelderland, bedrijventerreinen op kaart, online databestand, juli 2022

© Buck Consultants International, 2023

Situatieschets bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in de gemeente concentreren zich voornamelijk aan de randen van de hoofdkernen Aalten en Dinxperlo. Het bedrijventerrein Misterstraat in de kern Bredevoort is het enige terrein dat niet in Aalten of Dinxperlo is gelegen.



Bedrijventerreinen nagenoeg volledig uitgegeven

Het vrij uitheefbare aanbod bedrijventerreinen in de gemeente was in juli 2022 in totaal nog 13,9 hectare. Hiervan is 7,6 hectare in optie/reservering genomen door bedrijven, waardoor nog 6,3 als direct uitgeefbaar resteert. Het volledig direct uitgeefbare aanbod is gelegen in de kern Dinxperlo. In Aalten zijn op dit moment geen kavels vrij beschikbaar.

Bedrijventerrein		Kern	Bruto	Netto	Direct uitgeefbaar	In optie
1	Bedrijventerrein Westrand	Aalten	6,3	5,4		5,4*
2	De Driehoek	Aalten	1,8	1,8		
3	Industrieterrein I	Aalten	21,5	18,1		
4	Industrieterrein II	Aalten	23,8	17,1		
5	Industrieterrein III en IV	Aalten	14,8	12,2		
6	Kobus	Aalten	2,9	2,4		
7	Stationslocatie Zuid	Aalten	7,7	7,2		
8	t Broek	Aalten	15,9	14,3		
9	Vierde Broekdijk	Aalten	3,6	2,1		2,1
10	Zuiderlaan en omgeving	Aalten	2,3	2		
11	Misterstraat	Bredevoort	4,9	4,7		
12	AA-Strang	Dinxperlo	6	5,2	3,1	
13	Dinxperlo 69	Dinxperlo	23,5	18		0,1
14	Dinxperlo 81	Dinxperlo	6	5,5		
15	Dinxperlo 89	Dinxperlo	7,4	6,9		
16	Dinxperlo 91	Dinxperlo	9,4	8,2		
17	t Hietveld, fase 1A	Dinxperlo	10,3	7	3,2	
Totaal				**138,1**	**6,3**	**7,6**

** Optie door afvalbedrijf Aalbers en Zoon dat vanuit Industrieterrein II naar BT Westrand gaat verhuizen*

Bron: Provincie Gelderland, bedrijventerreinen op kaart, online databestand, juli 2022

© Buck Consultants International, 2023

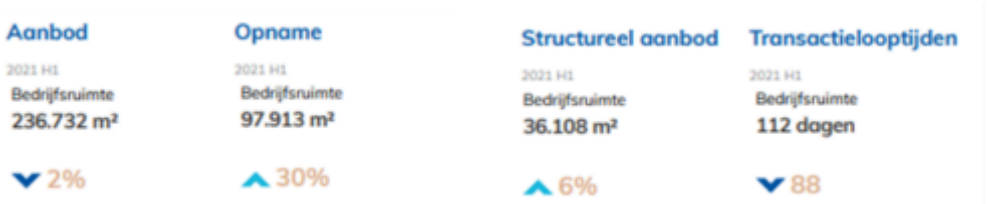
Aanbod bedrijfsruimte Achterhoek

In de gehele Achterhoek is het aanbod aan bedrijfsruimte sterk afgenomen in de afgelopen jaren. Ten opzichte van 2015 is het totale aanbod bijna gehalveerd van circa 450.000 m^2 naar circa 237.000 m^2 in 2021.

In het eerste kwartaal van het jaar 2021 is er 30% meer bedrijfsruimte opgenomen (in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020). Daarnaast is in hetzelfde jaar het gemiddelde aantal dagen dat een bedrijfsruimte wordt aangeboden afgenomen tot 112 dagen (afname van 88 dagen). De hoge opnamecijfers en de korte aanbiedingstijd van ruimte duiden op een krappe markt.

De bedrijventerreinen in de gemeente Aalten hebben over het algemeen een goede ruimtelijke kwaliteit en de (structurele) leegstand is ook zeer beperkt. Verspreid over de bedrijventerreinen in de gemeente Aalten zijn momenteel drie bestaande bedrijfshallen in verkoop of verhuur en er zijn vier nieuwe bedrijfshallen in aanbod.

Bedrijfsruimtemarkt Achterhoek:



Bron: NVM, Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2021

Perspectief voor herontwikkeling van (delen van) bedrijventerrein 't Broek

In opdracht van de provincie Gelderland voert Stec Groep momenteel een onderzoek uit naar de potentie voor herontwikkelingslocaties en vestiging XXL logistiek in de Achterhoek. Hierbij wordt op basis van een beoordelingsmodel op kavelniveau aangevuld met terreindata een selectie gemaakt van kansrijke terreinen met potentie voor herontwikkeling, deze terreinen worden vervolgens in een verdieping nader geanalyseerd. In deze verdieping zijn ook twee terreinen in Aalten meegenomen, te weten: (1) industrieterrein I, II, III, en IV en (2) 't Broek. In onderstaande tabel wordt de algehele score voor de potentie voor herontwikkeling weergegeven.

Score herontwikkelpotentie	Industrieterrein I, II, III, en IV			't Broek		
Indicator	Waarde	Weging	Score	Waarde	Weging	Score
Oppervlakte hoge score	1,9	30%	1	4,2	30%	2
Percentage kavels met hoge score	30%	30%	4	30%	30%	4
Ontwikkeling banen	+22%	10%	1	+1%	10%	2
Floor Space Index	0,79	10%	1	0,57	10%	2
Marktdynamiek (ontw. vestigingen)	-13%	10%	4	0%	10%	3
Score toekomstbestendigheid 2019	3	10%	3	3	10%	3
Totaal			**2,4**			**2,8**

Bron: Stec Groep (concept 2022), Potentie herontwikkelingslocaties en vestiging XXL logistiek Achterhoek

Uit de eerste resultaten van de verdieping komt naar voren dat bij beide terreinen het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte niet optimaal worden benut. Hierbij is echter nog een nuancering noodzakelijk aangezien op sommige kavels bijv. waterzuiveringsbedrijven, transportbedrijven of grondverzetbedrijven zijn gevestigd waar verdichting niet zomaar mogelijk is. Genoemde bedrijven moeten ook voldoende plek behouden en eventueel vinden in de toekomst.

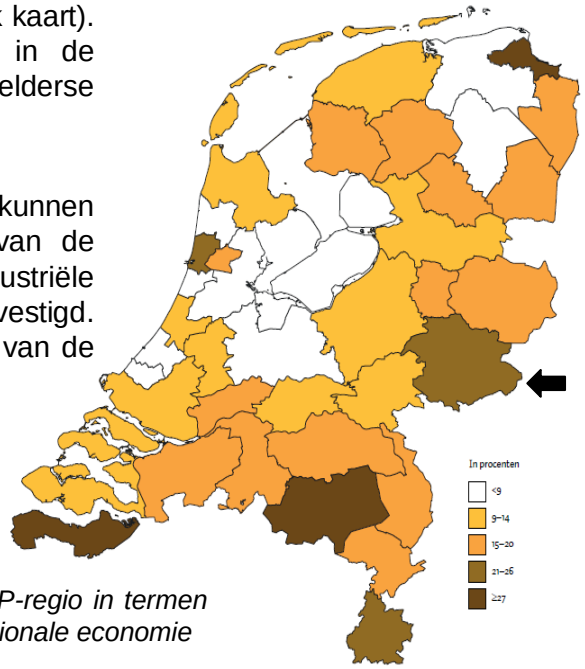
© Buck Consultants International, 2023

Bedrijventerreinen in de Achterhoek zijn dé brandpunten van de maakindustrie en vormen de economische motoren van de lokale en regionale economie

Historisch gezien is de maakindustrie een belangrijke economische pijler in de regio Achterhoek. De maakindustrie is in het bijzonder sterk op het gebied van de metaal- en houtbewerking en de toelevering aan de agrarische sector. De maakbedrijven maken een transitie door naar een smart industry, die wordt gedreven door digitalisering en automatisering van productieprocessen. Verder klinken er vanuit het bedrijfsleven geregeld geluiden dat de arbeidsmoraal van de Achterhoekers zeer hoog is en dat ze loyaal zijn aan hun werkgever. Dat is niet in alle Nederlandse regio's vanzelfsprekend.

Een fors aandeel van de economische toegevoegde waarde in de Achterhoek is afkomstig van (MKB-) bedrijven die actief zijn in die sector (zie ook kaart). Het aandeel industriële werkgelegenheid in de Achterhoek (17%) is ook hoger dan het Gelderse (11%) en landelijke (9%) aandeel.

De bedrijventerreinen in de Achterhoek kunnen beschouwd worden als de brandpunten van de maakindustrie, omdat ruim 85% van de industriële werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Het zijn daarmee de economische motoren van de Achterhoek.



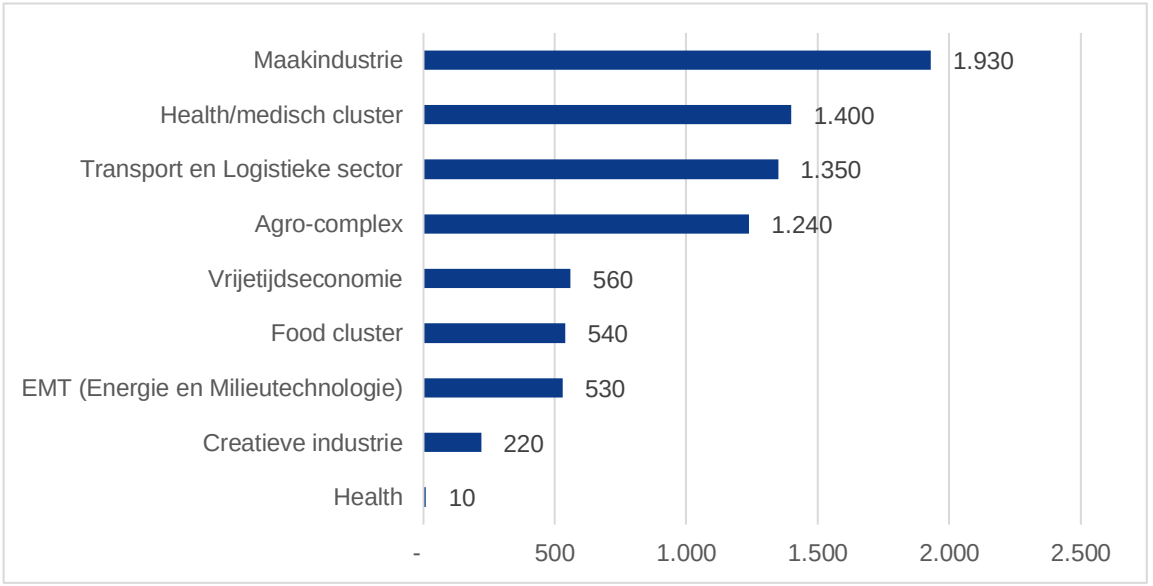
Aandeel maakindustrie per COROP-regio in termen van toegevoegde waarde in de regionale economie

Aanwezigheid maakindustrie in Aalten

Als specifiek gekeken wordt naar de werkgelegenheidsverdeling op basis van de economische speerpunten van de provincie Gelderland voor de gemeente Aalten, dan komt de maakindustrie als grootste sector naar voren.

In 2021 waren er 1.930 banen binnen de maakindustrie. Dat is 17,5% van het totaal aantal banen in de gemeente Aalten. Daarnaast bevindt zich ook een groot gedeelte van de banen binnen het health/medisch cluster, transport en logistieke sector en het agro-complex

Gemeente Aalten - banen naar aandachtssectoren (2021)



Bron: Provincie Gelderland, Gelderland in cijfers, juli 2022

© Buck Consultants International, 2023

Sectorstructuur

De verdeling van de 11.000 banen in de gemeente Aalten is in onderstaande figuur weergegeven. Zoals ook op de vorige pagina te zien was, is de (maak)industrie de grootste sector gemeten in aantal banen. Andere sectoren die doorgaans sterk op de bedrijventerreinen zijn geconcentreerd zijn de sectoren groothandel (1.140 banen), bouwnijverheid (860 banen) en vervoer en opslag (310 banen).

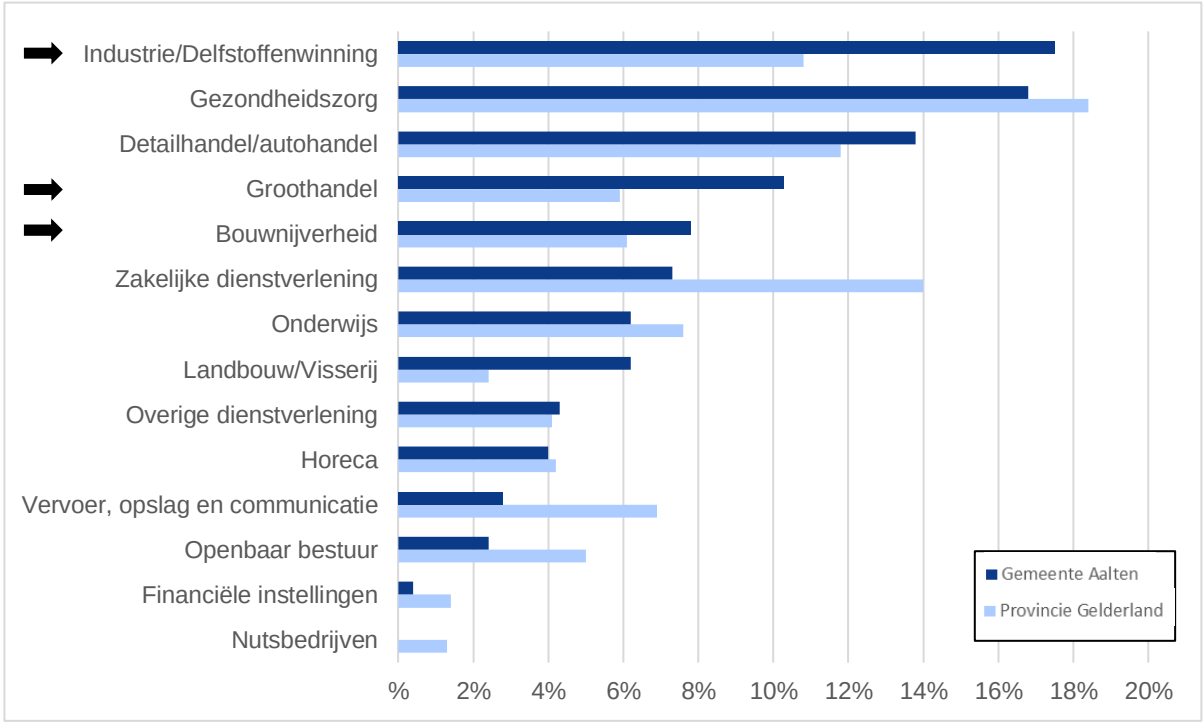
Gemeente Aalten - banen naar sector (2021)



Bron: Provincie Gelderland, Gelderland in cijfers, juli 2022

Ten opzichte van de sectorstructuur in de provincie Gelderland zijn de sectoren: zakelijke dienstverlening, openbaar bestuur en vervoer, opslag en communicatie relatief gezien in mindere mate aanwezig in de gemeente Aalten. Naast de industrie zijn echter de groothandel en bouwnijverheid gerelateerde bedrijven sterker vertegenwoordigd in de gemeente (ten opzichte van de gehele provincie Gelderland).

Gemeente Aalten / Provincie Gelderland - banen naar sector (2021)



Bron: Provincie Gelderland, Gelderland in cijfers, juli 2022

© Buck Consultants International, 2023

Top 15 grote bedrijfsvestigingen

De tabel (rechts) geeft een overzicht weer van de top 15 grootste gevestigde bedrijven gemeten in banen in de gemeente Aalten in de sectoren groothandel, bouw, industrie en installatiebranche. Slechts één van deze 15 bedrijfsvestigingen is niet te vinden op een bedrijventerreinen in Aalten en Dinxperlo en dat is Germains Seed Technology. De bedrijventerreinen zijn een belangrijk economisch fundament.

Twee bedrijven uitgelicht:

Kaemingk

- Het bedrijf Kaemingk is één van de twee grootste werkgevers in de gemeente Aalten
- De kernactiviteiten van dit bedrijf zijn gericht op het verkopen en het leveren van seizoensgebonden decoraties aan haar klanten (wederverkopers)
- Kaemingk is werkzaam vanuit meerdere vestigingen op bedrijventerrein 't Broek en de toekomstige Vierde Broekdijk

Sanovo Technology Group

- Sanovo is één van de grootste industriële bedrijven in de kern Aalten. Ze ontwikkelen toonaangevende technologie voor het hanteren en verwerken van tafeleieren.
- Het hoofdkantoor zit in Denemarken, de vestiging in Aalten is het kenniscentrum voor geautomatiseerde systemen voor het sorteren en verpakken van eieren
- Sanovo is gevestigd op Industrieterrein I

	Bedrijf	Plaats	Sector
1	Kaemingk B.V.	Aalten	Groothandel (overige consumentengoederen)
2	East-Production	Aalten	Industrie (vervaardiging papier / karton)
3	Bribus Keukens	Dinxperlo	Industrie (vervaardiging keukens)
4	Enveloprint B.V.	Dinxperlo	Grafisch design (drukwerk)
5	Saba Dinxperlo B.V.	Dinxperlo	Industrie (vervaardiging lijn / kit)
6	Sanovo Technology	Aalten	Industrie (vervaardiging machines)
7	TripleA Networks N.L.	Aalten	Elektrotechnische bouwinstallatie (o.a. telefonie)
8	Virupa B.V.	Aalten	Industrie (Signing en winkelpresentatie)
9	Prinzen B.V.	Aalten	Industrie (vervaardiging machines)
10	Signnovation	Dinxperlo	Industrie (vervaardiging gevel- en lichtreclame)
11	Apparatenfabriek Ara B.V.	Aalten	Installatie elektronische en optische apparatuur
12	Dorset Green Machines B.V.	Aalten	Industrie (vervaardiging machines)
13	Germains Seed Technology B.V.	Aalten	Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw
14	Intercarpet B.V.	Aalten	Industrie (vervaardiging vloerkleden)
15	Metaflex Doors Europe B.V.	Aalten	Industrie (vervaardiging deursystemen)

Bron data: Open Streetmap, KvK, CBS, Kadaster, TU Delft (3D bag viewer), 2022

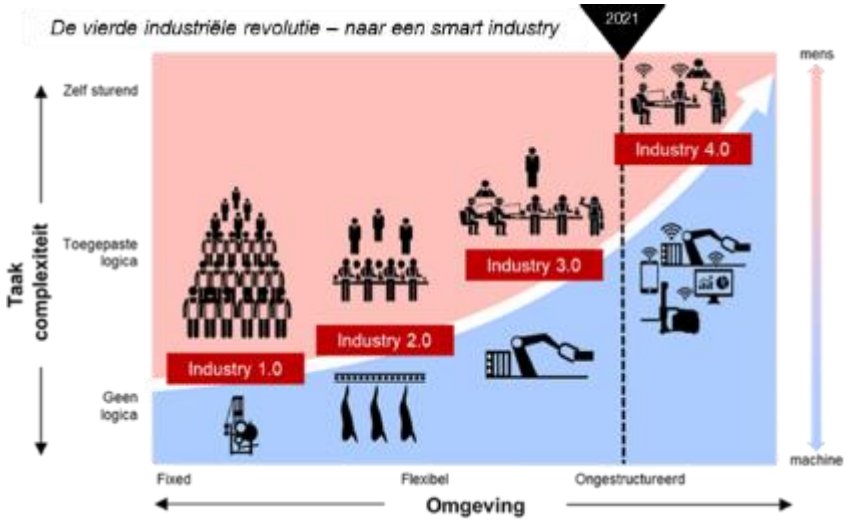
© Buck Consultants International, 2023

Ontwikkeling naar een smart industry

De maakindustrie ontwikkelt zich in rap tempo naar een *smart industry.* Deze snelle ontwikkeling wordt gedreven door verschillende transities zoals digitalisering, automatisering, robotisering, geïntegreerde logistiek en datagedreven productie. De verschillende bedrijven moeten hun bedrijfsvoering aanpassen om op deze transities van de zogenaamde 4e industriële revolutie in te spelen.

Wat zijn de grootste verandering bij de ontwikkeling naar een *smart industry*?

1. **Innovatie komt centraal te staan in het bedrijfsproces**
2. **Er is behoefte aan grotere flexibiliteit in het productieproces**
3. **Een toenemend gezamenlijk belang bij clustering en samenwerking**



Bron: BCI, 2021

1 Innovatie centraal in het bedrijfsproces

Innovatie gaat centraal staan in de bedrijfsprocessen om te zorgen dat recent ontwikkelde technologie direct toegepast en ingezet kan worden. Door nieuwe productietechnologieën te integreren met robots, sensoren en internet ontstaan vernieuwende processen van ontwerpen, fabriceren en distribueren. Met minder arbeidskrachten kan meer toegevoegde waarde gerealiseerd worden en dat leidt voor bepaalde bedrijven tot een grotere ruimtevraag bij een gelijk aantal werknemers.

2 Grotere behoefte aan flexibiliteit in het productieproces

Onderdeel van de transitie is de trend naar een zeer flexibele productiecapaciteit in termen van product, volume, timing en efficiëntie doordat de klant behoefte heeft aan een levering op maat. De kwaliteit komt centraal te staan, waarbij er niet langer (uniforme) voorraden worden aangehouden. Om hieraan te kunnen voldoen worden steeds meer activiteiten gebundeld op één locatie. Dit zorgt voor extra ruimtevraag op de bedrijventerreinen.

3 Toenemend gezamenlijk belang bij clustering en samenwerking

Vanwege de complexiteit en de noodzaak tot innovatie ontstaat er een toenemende verwevenheid tussen de bedrijven. Om succesvol te kunnen opereren is een florerend ecosysteem noodzakelijk, waarbij ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties kansgedreven samenwerken om de gemeente en de regio economisch en maatschappelijk vitaal te houden. Die grotere mate van verwevenheid leidt op zijn beurt ook weer tot vernieuwing, innovatie, het ontstaan van nieuwe businessmodellen en nieuwe sectoren die opkomen. De Achterhoek is sterk op dit aspect.

© Buck Consultants International, 2023

Veranderende productiepatronen leiden tot meer ruimtegebruik in de toekomst

De veranderende productiepatronen hebben structurele gevolgen voor de manier waarop arbeid wordt ingezet en hoe de ruimte gebruikt wordt. Door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) is dit in 2019 berekend in de nationale ramingen op basis van een behoedzaam en een gunstig scenario.

Ontwikkeling industrie in Nederland	% verandering 2017-2030	
	behoedzaam	gunstig
Arbeidsvolume	-0,9	-0,5
Toegevoegde waarde	+0,6	+2,4
Ruimtegebruik	**+2,1**	**+13,8**

Bron: BCI & EIB, 2019

Voor de brede industrie geldt dat de toegevoegde waarde tot 2030 licht toeneemt. Er is daarentegen een zeer sterke groei in het ruimtegebruik te verwachten in het segment metaalelektro, waar de gemeente Aalten sterk in is.

Ruimtegebruik op bedrijventerreinen	ha 2017	% verandering 2017-2030	
	huidig	behoedzaam	gunstig
Aardoliebasisindustrie	655	0%	0%
Chemische industrie	1.365	17%	19%
Staalindustrie	2.810	-5%	7%
Scheepsbouw	400	3%	13%
Bouwmaterialenindustrie	1.790	3%	12%
Metaalelektro	2.435	13%	36%
Overige industrie	2.515	-8%	2%
Industrie totaal	**11.970**	**2%**	**14%**

Bron: BCI & EIB, 2019

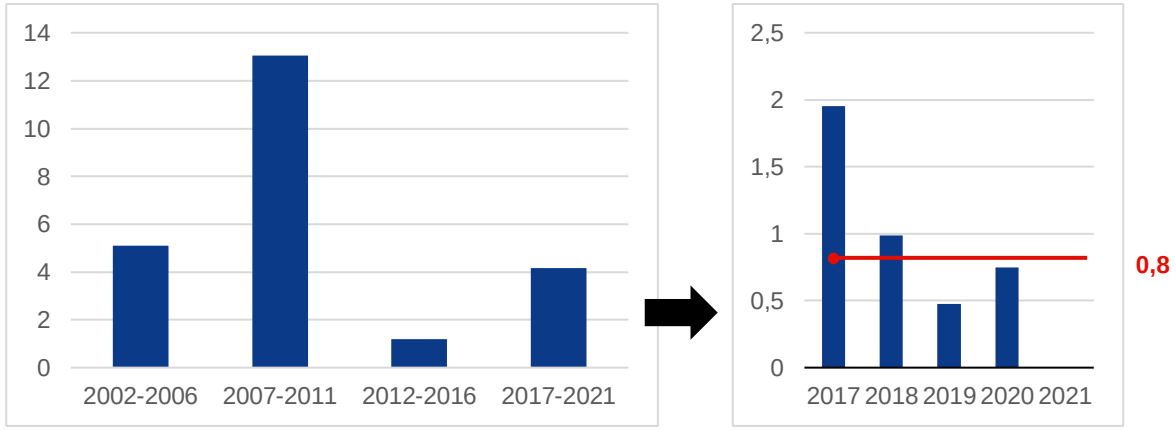
© Buck Consultants International, 2023

3 Verwachte marktvraag en zoekprofiel

Gronduitgiftes de laatste vijf jaar toegenomen

De bedrijventerreinenmarkt is altijd in beweging, waarbij bedrijven de behoefte hebben aan een bepaalde mate van flexibiliteit om in te kunnen spelen op de actuele ontwikkelingen in hun (afzet)markt. De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels hangt voor een deel samen met algemene economische groei, maar zeker ook met de sector- en bedrijfsspecifieke trends en ontwikkelingen.

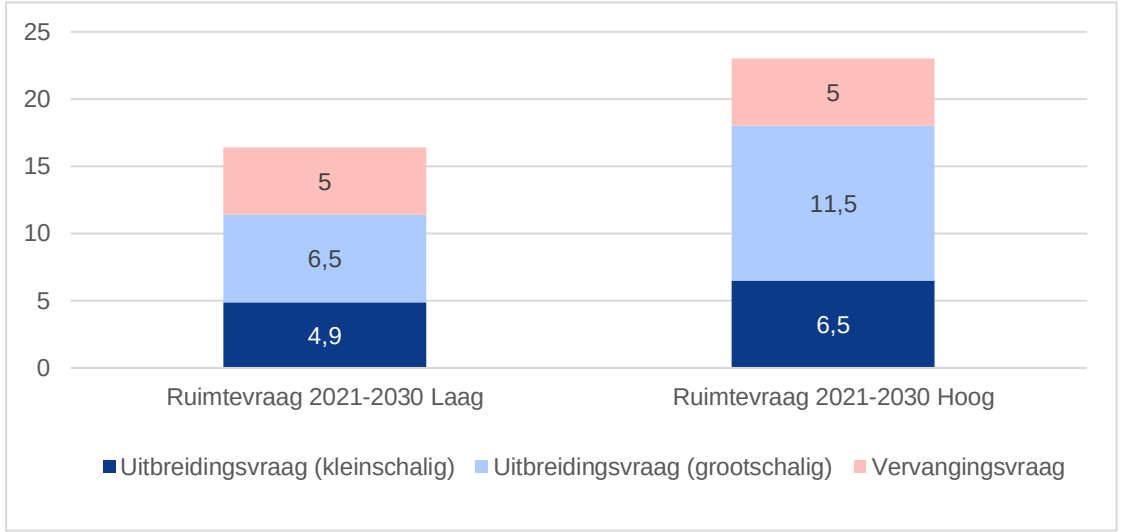
Onderstaande figuur geeft een beeld van de langjarige gronduitgifte op de bedrijventerreinen in de gemeente Aalten. Herontwikkelingen door private eigenaren vallen niet onder e gronduitgiftecijfers. Gemiddeld is er in de afgelopen 20 jaar 1,2 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven. Hierbij valt op dat gedurende de economische recessie van 2007-2011 cumulatief het meeste bedrijventerreinareaal is uitgegeven ten opzichte van de andere vijf jaarlijkse periodes. Vooral in de periode 2012-2016 is er nauwelijks bedrijventerrein uitgegeven. In de afgelopen 5 jaar is er wel weer een stijging te zien in de gronduitgiftes. In de periode 2017-2021 is er 4,2 hectare netto uitgegeven (gemiddeld 0,8 hectare per jaar). Dit blijft echter beperkt door het gebrek aan beschikbare grond.



Bron: Provincie Gelderland, IBIS, 2022

Actualisatie vraagraming Regionaal Programma Werklocaties

Ten behoeve van de regionale programmering werklocaties (RPW) Achterhoek worden er in opdracht van de provincie Gelderland op regionaal niveau langjarige vraagramingen opgesteld, met verbijzondering van de vraag naar gemeenten. Uit de vraagramingen komt het volgende beeld naar voren voor de gemeente Aalten:



In de periode tot 2030 wordt voor de gemeente Aalten een **uitbreidingsvraag verwacht van 11,4 hectare (scenario Laag) tot 18 hectare (scenario Hoog).** Dit komt overeen met een uitbreidingsvraag van 1,3 tot 2,0 hectare gemiddeld per jaar en is een stijging ten opzichte van de jaarlijkse gemiddelde uitgifte van de afgelopen vijf jaar. In de monitor RPW (maart 2022) is ook verplaatsingsvraag opgenomen voor de kern Aalten van 5 hectare tot 2030. Dit heeft betrekking op de verplaatsingsvraag van het bedrijf Aalbers die opgevangen gaat worden op bedrijventerrein Westrand. Aalbers is momenteel in afwachting van de milieuvergunning voordat de verkoop officieel de notaris kan passeren (verwachting definitief na 2022).

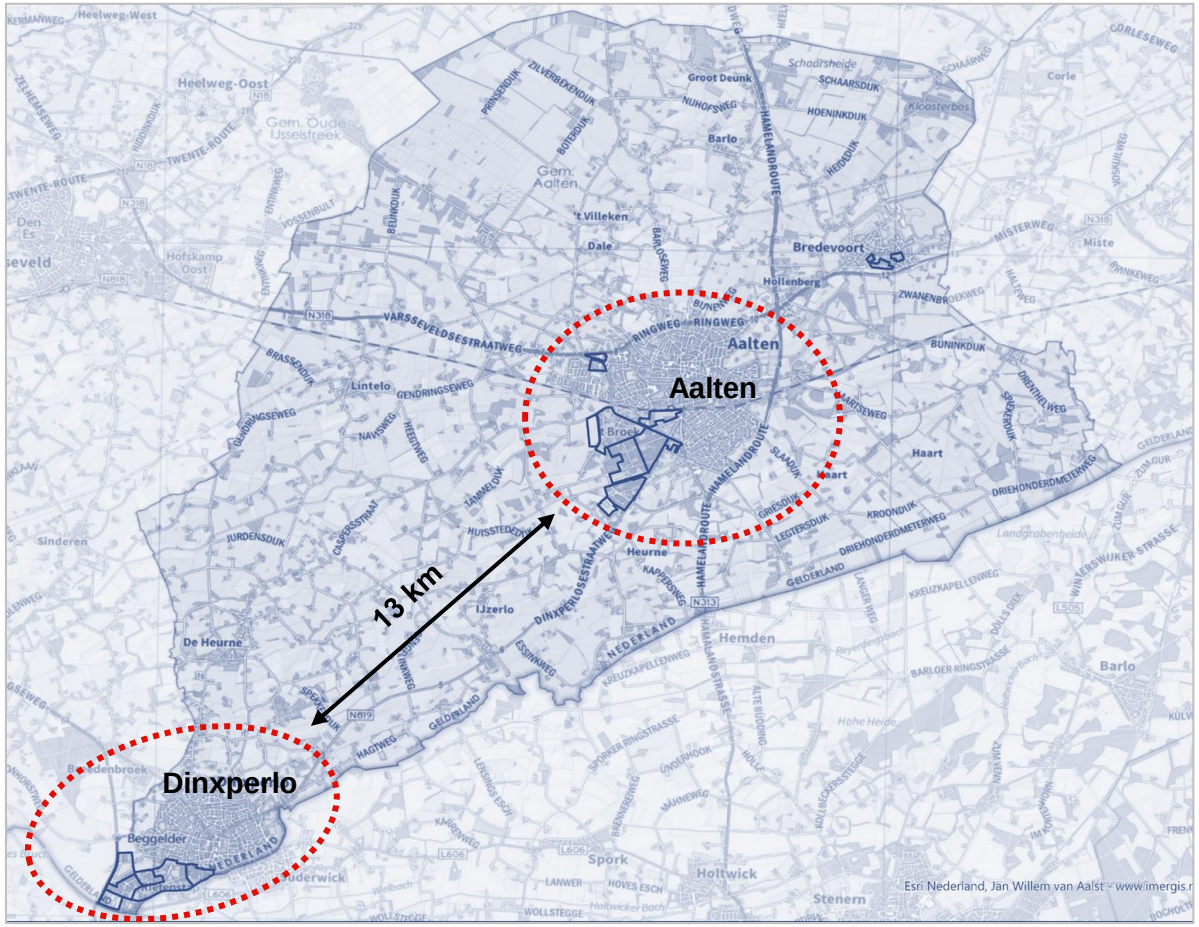
© Buck Consultants International, 2023

Twee verschillende lokale marktregio's

De bedrijvigheid in de twee grote kernen Aalten en Dinxperlo heeft een sterk lokaal karakter. Er zijn veel familiebedrijven aanwezig die een sterke binding hebben met de desbetreffende kern. Het echte kapitaal – de specialistische kennis en kunde – van de bedrijven zit bij het personeel. Dit maakt dat bedrijven er doorgaans voor kiezen om te investeren in uitbreiding op of nabij de huidige locatie. Het oppakken en verplaatsen van de vestiging over een grotere afstand is gezien de reisbereidheid van personeel en de huidige druk op de arbeidsmarkt vaak geen reële optie.

In het verleden heeft de gemeente wel enkele bedrijven om uiteenlopende redenen uit Aalten zien vertrekken. De verhuizingen zijn dan eerder naar Varsseveld (of elders in Nederland) dan naar Dinxperlo. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bedrijven Technowand (systeemwanden fabrikant) en Innclose (fabrikant van behuizingen voor machines) die beiden vanuit Aalten naar Varsseveld zijn verhuisd.

In de laatste jaren zijn twee bedrijven van Aalten naar Dinxperlo verhuisd, te weten Albuco Polyester Sandwich Industrie en Tritop Interieurbouw. Albuco had weinig lokale binding met Aalten en de reden voor Tritop was het afbranden van het pand in Aalten in 2020. Hierdoor moesten de bedrijven op zoek naar nieuwe huisvesting, die op dat moment beschikbaar was in Dinxperlo. Uiteindelijk heeft Tritop besloten om ook in Dinxperlo te blijven.



© Buck Consultants International, 2023

Onvoldoende ruimte om de verwachte vraag in de kern Aalten te accommoderen

De gemeente Aalten beschikt met de twee bedrijventerreinen AA-Strang (3,1 hectare) en ‘t Hietveld, fase 1 (3,2 hectare) over voldoende ruimte om de economische dynamiek in de kern Dinxperlo te kunnen faciliteren. Voor de kern Aalten is het beeld anders. De beschikbare kavels zijn volledig uitverkocht of in optie genomen. Er zijn geen direct uitgeefbare kavels beschikbaar.

Voor de periode 2021-2030 wordt er nog een uitbreidingsvraag verwacht voor de gehele gemeente Aalten van 11,4 tot 18 hectare. Als het direct beschikbare aanbod (in Dinxperlo) van deze ruimtevraag wordt afgehaald blijft er nog een behoefte over van 5,1 tot 11,7 hectare bedrijventerrein. Het is realistisch om te veronderstellen dat deze resterende ruimtevraag in Aalten gaat ‘landen’, aangezien er op de bedrijventerreinen in Dinxperlo nog voldoende ruimte beschikbaar is om de vraag te accommoderen.

Op dit moment zoeken ondernemers in de kern Aalten zelf oplossingen voor uitbreiding door het opkopen (of huren) van naast- of nabijgelegen percelen. Dit zorgt weliswaar voor een stapsgewijze kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen, maar het vormt geen structurele en duurzame oplossing. Door de lage leegstand en het ontbreken van nieuwe ruimte op bedrijventerrein wordt een rem gezet op de groei- en verplaatsingsdynamiek van het lokale bedrijfsleven.

Op basis van bovenstaande constateringen wordt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Achterhoek aan de gemeente geadviseerd om een nieuwe locatie voor bedrijven te onderzoeken in de nabijheid van de kern Aalten waar op de korte termijn 5 hectare uitgelegd kan worden, met een mogelijke gefaseerde uitbreiding naar 8 of 10 hectare op de middellange termijn (2030). Hiermee kan in de periode tot 2030 tegemoet gekomen worden aan de uitbreidingsvraag van 11,4 hectare (scenario Laag) tot 18 hectare (scenario Hoog). De gemeente Aalten heeft de ambitie uitgesproken om de uitbreidingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven te willen faciliteren, en hiermee te zorgen voor het behoud van bestaande én groei van nieuwe werkgelegenheid.

Signalen vanuit Industriekring Aalten Dinxperlo (IKAD)

Urgentie locatieonderzoek

De inspanning van de gemeente voor het zoeken naar een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt door de lokale bedrijven toegejuicht. Er zijn wel grote zorgen over de ‘timing’, omdat het vinden en ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein tijd kost. De verwachting is dat dit minimaal 3-4 jaar gaat duren. Gezien de acute marktvraag is dat te laat.

Voor een kleine kern als Aalten is het belangrijk om te erkennen dat het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in hoge mate wordt bepaald door enkele spelers. Zo heeft het bedrijf Kaemingk (wereldwijde leverancier in seizoensdecoratie) op dit moment ruim 130.000 m² (13 hectare) in gebruik en dit oppervlak gaat nog toenemen. Het is cruciaal dat de gemeente van in ieder geval de top 5 bedrijven in ruimtegebruik op de hoogte is van wat er speelt en wat de toekomstplannen zijn. Dat kan bepalend zijn voor de strategie ten aanzien van bedrijventerreinen in Aalten.

Dynamiek op bedrijventerreinen

De bedrijven herkennen dat de dynamiek op de bedrijventerreinen in Aalten groot was in de afgelopen jaren. De gepresenteerde cijfers over de uitgifte (0,8 hectare) in de afgelopen 5 jaar geven echter nog niet het volledige beeld, omdat veel bedrijven hebben ingezet op intensiever gebruik van de eigen kavel of verouderde panden hebben herontwikkeld. Dit is op zich geen verkeerde ontwikkeling (duurzaam ruimtegebruik), maar is deels ook te verklaren door het ontbreken van nieuwe ruimte voor ambitieuze groeiplannen. De potentie voor intensiveren en herontwikkelen is nu wel verzilverd.

© Buck Consultants International, 2023

Signalen vanuit Industriekring Aalten Dinxperlo (IKAD)

Het is de verwachting dat er in de komende jaren meerdere bedrijven uit hun jasje gaan groeien en dat uitbreiding noodzakelijk is. De ontwikkeling van de industrie naar een ‘smart industry’ speelt daarbij ook een rol. De opgave voor 8 tot 10 hectare in de komende 10 jaar lijkt een onderschatting van de werkelijke dynamiek die nog gaat komen.

Mogelijke zoekgebieden

Het is logisch dat er in eerste instantie gekeken wordt naar uitbreiding aangrenzend aan de bestaande bedrijventerreinen in Aalten. In deze schil lijken een aantal locaties interessant om nader te verkennen.

De bedrijven adviseren de gemeente om een tweesporenbeleid te voeren, waarbij er tegelijkertijd wordt gekeken naar oplossingen voor de korte en lange termijn. Op korte termijn (1-2 jaar) moet er op creatieve wijze gekeken worden waar er nog enkele hectaren gevonden kunnen worden. Voor de lange termijn (3-6 jaar) moet er volop ingezet worden op een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein voor Aalten.

Een belangrijk aandachtspunt is de bereikbaarheid van een nieuwe locatie voor auto- en vrachtverkeer. De bereikbaarheid van het bedrijventerreinencluster in Aalten laat op dit moment al te wensen over en de bedrijven spreken hun zorgen hierover uit als er nog meer bedrijvigheid in het gebied komt.

Aanvullend zou er ook gekeken kunnen worden naar ruimte voor bedrijven aan de Hamelandroute. Twee locaties zouden potentieel interessant kunnen zijn: aan de zuidkant bij de Duitse grens (douanecomplex) en aan de noordkant nabij de kruising met de N318.

Signalen vanuit Industriekring Aalten Dinxperlo (IKAD)

De enige echte duurzame oplossing voor alle problematiek rondom bereikbaarheid en ruimte is het doortrekken van de Rondweg Zuid richting de N318. Daarvoor worden de bedrijventerreinen beter ontsloten en ervaren inwoners minder overlast van vrachtverkeer. Voor deze investering in de infrastructuur zijn eerder al plannen gemaakt.

Betrokkenheid bedrijfsleven

Het bedrijfsleven van Aalten wordt graag betrokken bij de planvorming van een nieuw bedrijventerrein. In de afgelopen jaren (sinds oktober 2020) is een aantal malen beloofd dat een extern bureau bezig zou zijn met een onderzoek. Dat blijkt echter nu pas recent in gang gezet te zijn en daar is men verontwaardigd over. Het is begrijpelijk dat de bedrijven niet betrokken zijn bij het vertrouwelijke deel (grondverwerving etc.).

© Buck Consultants International, 2023

Netto omvang 8-10 hectare

Realiseerbaar per 2025 – 2030

Zoekprofiel nieuw bedrijventerrein kern Aalten

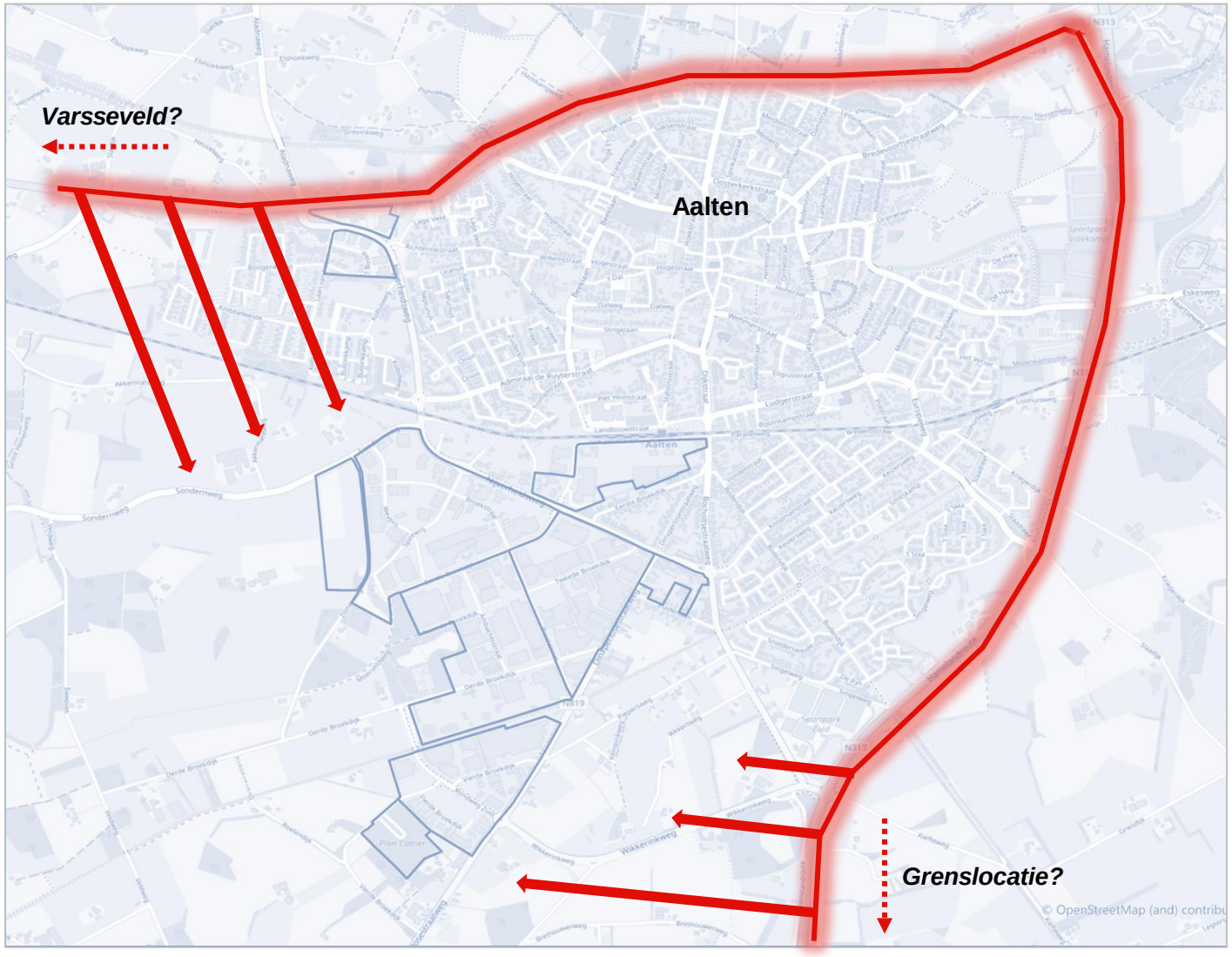
Vanuit deze achtergronden is Buck Consultants International (BCI) gevraagd het locatiekeuze-onderzoek voor een mogelijk nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en) voor de kern Aalten uit te voeren.

Een belangrijk vertrekpunt voor de gemeente is dat het zoekgebied waar uitleg moet worden gevonden in ieder geval begrensd is door de N313, de Hamelandroute aan de oostzijde en de N318 Ringweg, Varsseveldsestraatweg aan de noordzijde. Ook is gekeken naar een locatie nabij Varsseveld en de Duitse grens (douanelocatie).

Voor de gebieden aan de andere zijde van deze wegen is het ruimtelijk niet gewenst om daar uitbreiding te realiseren (zie kaartbeeld). Deze gebieden zijn veelal onderdeel van het Nationaal Landschap. Het zijn gebieden met hoge(re) landschappelijke waarden waar het niet voor de hand ligt om ze als uitleggebied voor bedrijventerrein in te vullen. Aan de noordkant van Aalten is sprake van een kenmerkende verhoging van het landschap met het Oost-Nederlands plateau.

De genoemde uitgangspunten zijn, gezien de omvang en urgentie van de verwachte marktvraag in Aalten, bepalend. Om de marktvraag ruimtelijk te accommoderen wordt in de volgende volgorde gekeken:

I. Ruimte op bestaande terreinen → <u>geen aanbod meer in Aalten</u>
II. Ruimte aangrenzend aan bestaand bedrijventerrein
III. Ruimte aansluitend op bedrijfsbestemming buitengebied
IV. Ruimte in een volledig nieuwe bedrijventerreinontwikkeling



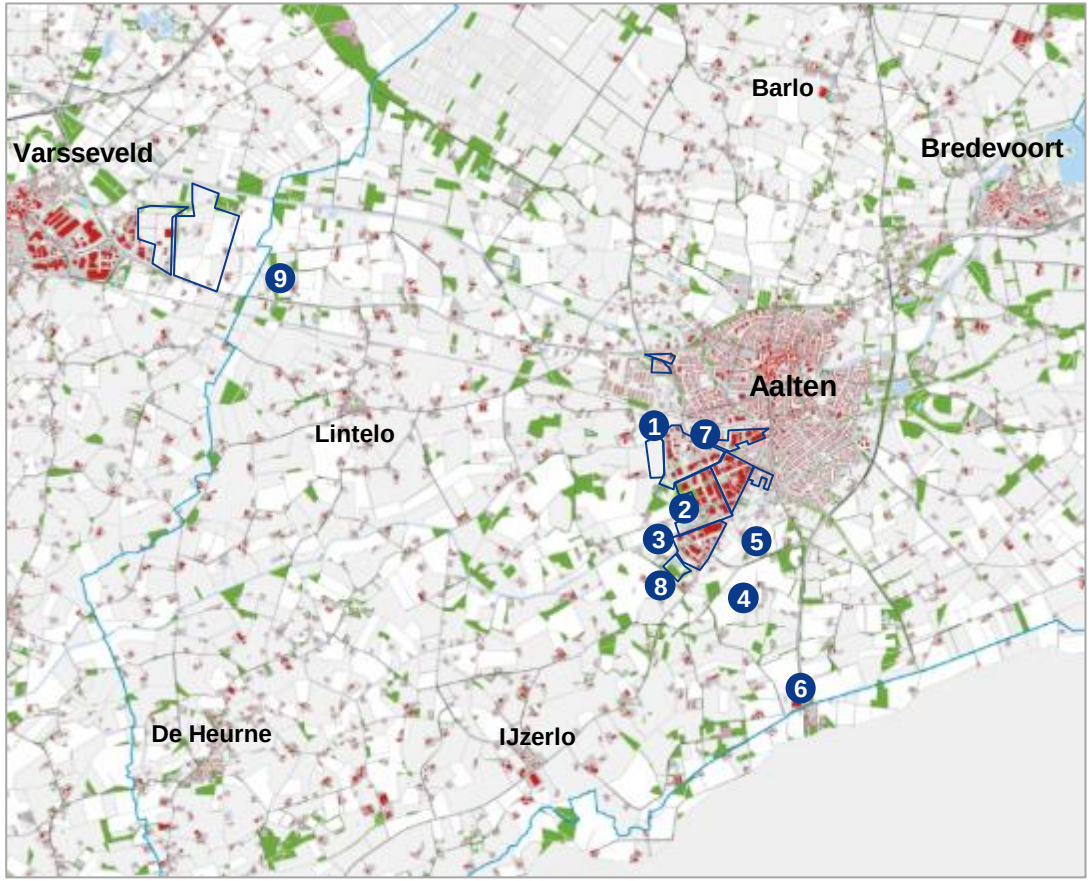
© Buck Consultants International, 2023

4 Locatiebeoordeling op hoofdlijnen

Selectie en beoordeling selectie van mogelijke ontwikkellocaties

In samenspraak met de gemeente Aalten zijn 9 mogelijke ontwikkellocaties geselecteerd op basis van de uitgangspunten van het zoekprofiel voor een eerste beoordeling op enkele relevante aspecten. Er zijn in de directe nabijheid van de bestaande bedrijventerreinen vijf gebieden geïdentificeerd (zie tabel: 1, 2, 3, 7 en 8). Verder is er één locatie naar voren gekomen die een uitbreiding vormt van een bestaande bedrijfsbestemming in het buitengebied, niet zijnde een formeel bedrijventerrein (zie tabel: 6). Aanvullend zijn er twee meer perifere locaties geselecteerd tussen het bestaande bedrijventerreinencluster en de Hamelandroute (N313) (zie tabel: 4 en 5). Tot slot is er als terugval optie een locatie geïdentificeerd in de nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Hofskamp van de buurgemeente Oude IJsselstreek (zie tabel: 9).

Inventarisatie van mogelijke ontwikkellocaties		
1	Noordzijde Westrand	Aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Westrand, direct gelegen aan de Sondernweg ten zuiden van de spoorlijn
2	Westzijde Industrieterrein I	Aan de noordzijde van de Derde Broekdijk in directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein I
3	Noordzijde Vierde Broekdijk	Aan de zuidzijde van Keizersbeek in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
4	Zuidzijde Wikkerinkweg	Ten zuiden van de Wikkerinkweg en ten oosten van de Dinxperlosestraatweg (N819)
5	Noordzijde Wikkerinkweg	Ten noorden van de Wikkerinkweg in de directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein III en IV
6	Grenslocatie Hamelandroute	Direct gelegen aan de Hamelandroute (N313), ten noorden van de grens met Duitsland bij het voormalige douanecomplex
7	Westzijde Stationslocatie Zuid	Aan de noordzijde van de Nijverheidsweg in de directe nabijheid van bestaande bedrijventerreinen Stationslocatie Zuid en Industrieterrein II
8	Zuidwestzijde Vierde Broekdijk	Aan de westzijde van de Dinxperlosestraatweg (N819) in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
9	Omgeving Hofskamp Oost	Ten noorden van N318 aan de grens met de buurgemeente Oude IJsselstreek. Aansluitend aan een mogelijk toekomstige uitbreiding van Hofskamp Oost fase 4



© Buck Consultants International, 2023

Eerste beoordeling kansrijkheid van mogelijke ontwikkellocaties

De kansrijkheid van de locaties is beoordeeld op drie aspecten: A) aanwezigheid van ruimtelijke beperkingen, B) aansluiting op de verwachte marktvraag en C) match met het gemeentelijk beleid. De tabel geeft het beoordelingsformat weer en is per locatie ingevuld op de volgende pagina's. De beoordeling is gedaan op basis van beleidsdocumenten, gesprekken met de gemeente en een digitale schouw.

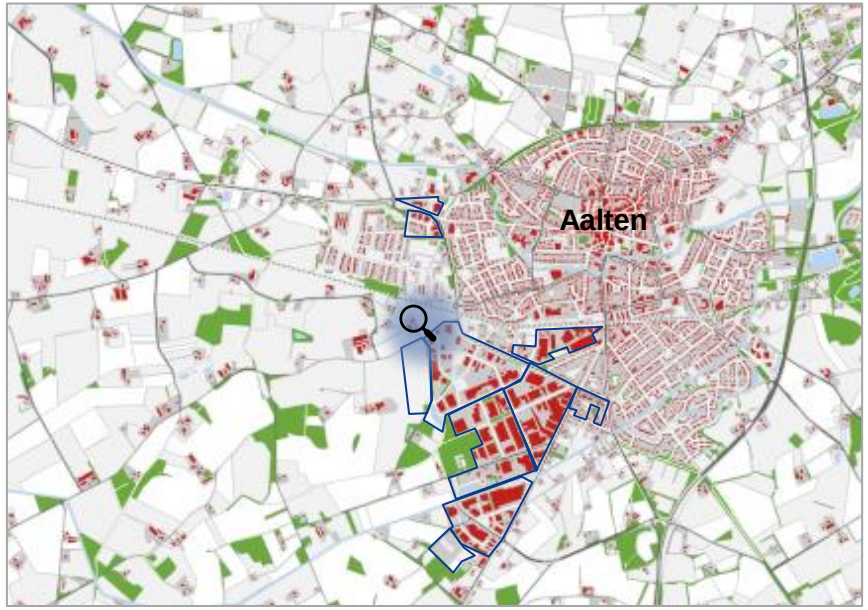
Beoordeling kansrijkheid van mogelijke ontwikkellocaties						
		A Ruimtelijke beperkingen	B Aansluiting marktvraag	C Gemeentelijk beleid		Conclusie
1	Noordzijde Westrand					
2	Westzijde Industrieterrein I					
3	Noordzijde Vierde Broekdijk					
4	Zuidzijde Wikkerinkweg					
5	Noordzijde Wikkerinkweg					
6	Grenslocatie Hamelandroute					
7	Westzijde Stationslocatie Zuid					
8	Zuidwestzijde Vierde Broekdijk					
9	Omgeving Hofskamp Oost					

De eerste beoordeling van mogelijke ontwikkellocaties bestaat uit een score (groen, oranje, rood) voor elk van de drie aspecten (A,B,C) én een woordelijke toelichting. Ook is per locatie een conclusie geformuleerd. Onderstaande tabel laat de betekenis van kleuren en de indicatoren zien.

Legenda Beoordeling	A. Ruimtelijke Beperkingen	B. Aansluiting marktvraag	C. Gemeentelijk beleid
	Beperkt	Goed	Past goed
	Nader te verkennen	Gering	Schuurt
	Omvangrijk	Geen	Conflicteert
			Nader te beoordelen

© Buck Consultants International, 2023

1 Noordzijde Westrand



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Aanwezige milieucirkels van bestaande agrarische bedrijven vormen grote beperking ▪ Agrarische bestemming met delen hoge waarden (o.a. houtsingels) ▪ Bestaande woonfuncties aanwezig ▪ Delen van het gebied bestemd voor beschermen landschappelijke waarden	Omvangrijk
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Sluit goed aan door ligging naast bestaande cluster van bedrijven op Industrieterrein II	Goed
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ In het streefbeeld van de Toekomstvisie Aalten (2004) is het gebied ten noorden van de Sondernweg aangeduid als groene lob om het woongebied (Kobus) te scheiden van de bedrijventerreinen	Schuurt

Locatie
Aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Westrand, direct gelegen aan de Sondernweg ten zuiden van de spoorlijn.

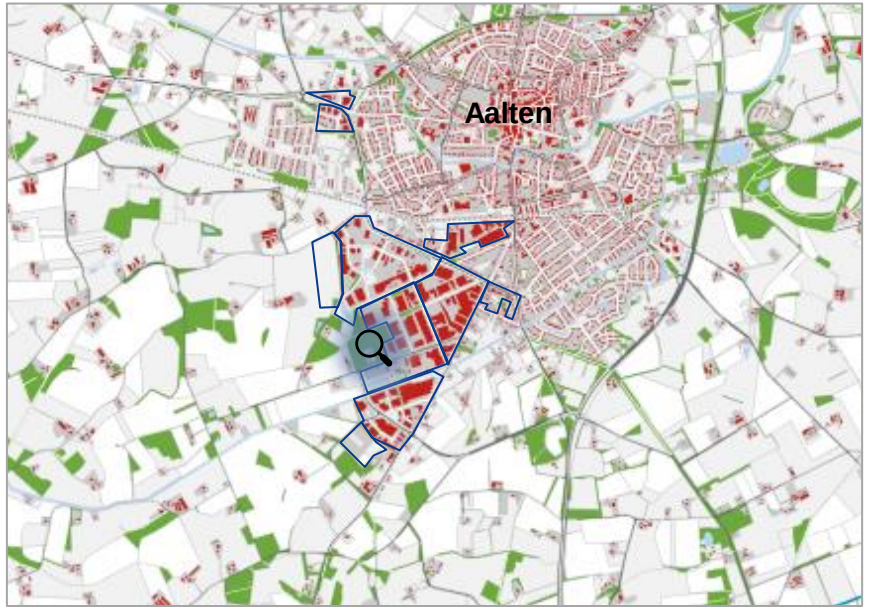
Conclusie
Locatie minder kansrijk in verband met het behouden van de bufferzone tussen het bedrijventerreinencluster en de woonwijk en het respecteren van de rechten van de agrarische bedrijven

Kenmerken
- Direct gelegen aan spoorlijn
- Bedrijvigheid aanwezig op naastgelegen bedrijventerrein Industrieterrein II (17,1 ha)
- Overgangsgebied tussen woonwijk en bedrijventerrein
- Ontsluiting per auto loopt veelal door/langs de bedrijventerreinen ‘t Broek, Industrieterrein II, Industrieterrein I etc.

Aandachtspunten
- (Een groot) gedeelte van de locatie valt binnen de geluidszone – industrie van bedrijventerrein ‘t Broek
- Verschillende grote agrarische bedrijven aanwezig (waarvan de milieucirkels nog doorlopen tot in woonwijk Kobus)
- Woningen aanwezig in het gebied
- Aan de randen van het gebied zijn gronden aangemerkt als groene ontwikkelingszone om landschappelijke en ecologische waarden te beschermen en ontwikkelen

© Buck Consultants International, 2023

2 Westzijde Industrieterrein I



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Bos met lage ecologische en archeologische waarden, waarvoor gecompenseerd dient te worden ▪ Aanwezigheid enkele woonfuncties in het buitengebied	Beperkt
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Sluit goed aan door ligging naast bestaande cluster van bedrijven op Industrieterrein I	Goed
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Er is nog geen standpunt ingenomen over de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling	Nader te beoordelen

Locatie
Aan de noordzijde van de Derde Broekdijk in directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein I.

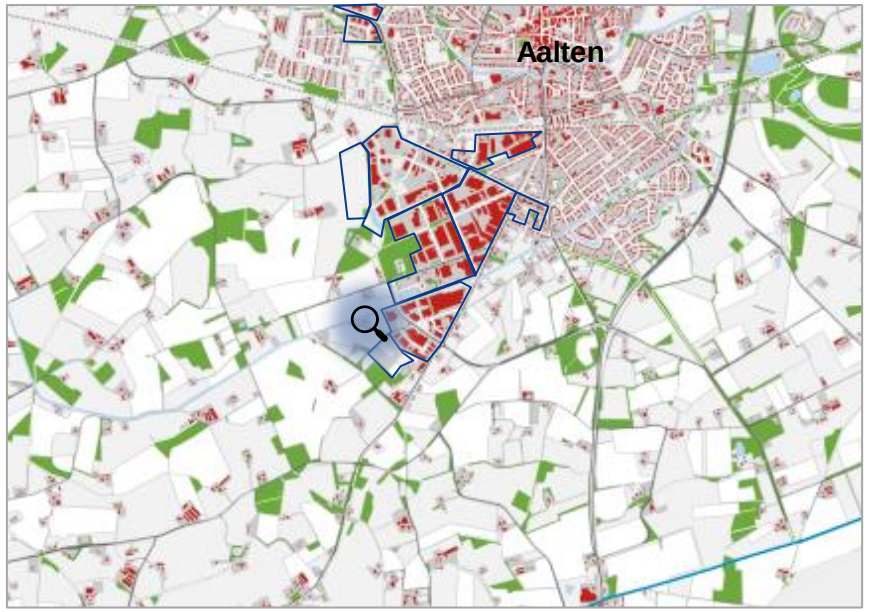
Conclusie
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen.

Kenmerken
- Bedrijvigheid aanwezig op naastgelegen bedrijventerrein Industrieterrein I (18,1 ha)
- De gronden met bosstemming aan de Tweede Broekdijk-Rondweg Zuid zijn in eigendom van de gemeente (circa 5 ha)

Aandachtspunten
- Indien de bestaande groene buffer komt te vervallen geldt er een compensatieplicht voor het bestaande bosareaal. Idealiter wordt dit gecompenseerd bij de bestaande hoofdstructuur van groen
- Gedeelte van de locatie valt binnen de geluidszone – industrie van bedrijventerrein ‘t Broek
- In het naastgelegen buitengebied zijn enkele woonfuncties aanwezig
- Gasleiding aanwezig ten noordoosten van het bosperceel aangrenzend aan Industrieterrein I

© Buck Consultants International, 2023

3 Noordzijde Vierde Broekdijk



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarische bestemming met delen met waarden en hoogteverschillen ▪ Aanwezigheid van enkele woonfuncties in het gebied	Beperkt
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Sluit goed aan door ligging naast bestaande cluster van bedrijven op Industrieterrein III en IV en het toekomstige terrein Vierde Broekdijk	Goed
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ In het streefbeeld van de Toekomstvisie Aalten (2004) is het gebied tussen Keizersbeek en bedrijventerrein Vierde Broekdijk aangegeven als zoeklocatie voor een toekomstig bedrijventerrein	Past goed

Locatie
Aan de zuidzijde van Keizersbeek in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk

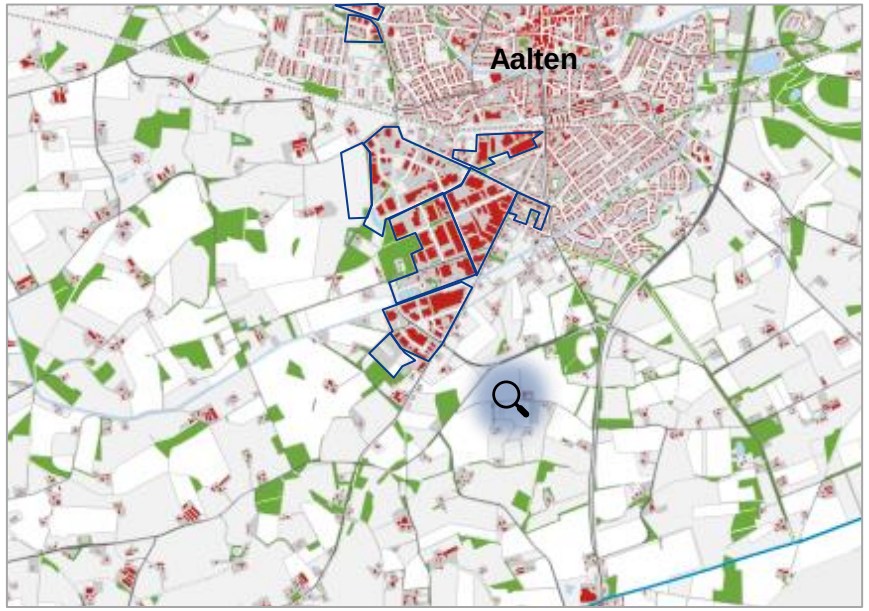
Conclusie
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen en afspraken met de buurt.

Kenmerken
- Bedrijvigheid aanwezig op naastgelegen bedrijventerreinen Industrieterrein III en IV (12,2 ha) en toekomstige bedrijventerrein Vierde Broekdijk (2,1 ha)

Aandachtspunten
- Gedeelte van de locatie valt binnen de geluidszone – industrie van bedrijventerrein ‘t Broek
- Woonfunctie (burgerwoningen) in gebied
- Gedeelte van het zoekgebied (1,43 ha) is in het Regionale Programma Bedrijventerreinen van 2011 (voorloper RPW) als zachte plancapaciteit geschrapt omdat de totale plancapaciteit moest worden gereduceerd
- Met de buurt is afgesproken het gebied ten noorden van bedrijventerrein Vierde Broekdijk deels groen in te vullen, om die reden zijn groenstroken meegenomen in het bestemmingsplan van BT Vierde Broekdijk

© Buck Consultants International, 2023

4 Zuidzijde Wikkerinkweg



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarische bestemming met delen met waarden en hoogteverschillen ▪ Aanwezigheid van veel woonfuncties	Omvangrijk
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Niet aansluitend aan groot cluster van bedrijven ▪ Ontsluiting mogelijk te realiseren via Dinxperlosestraatweg of Hamelandroute ▪ Geen verbinding met de kern Aalten	Gering
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Er is nog geen standpunt ingenomen over de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling	Nader te beoordelen

Locatie
Ten zuiden van de Wikkerinkweg en ten oosten van de Dinxperlosestraatweg (N819).

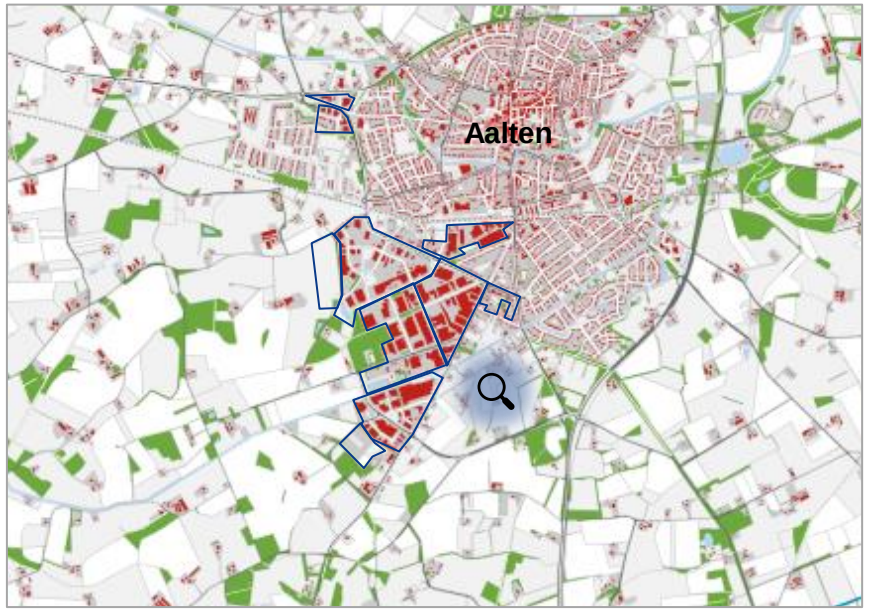
Conclusie
Geen kansrijke locatie door de aanwezigheid van de vele woonbestemmingen in het gebied.

Kenmerken
- Zijn al twee bedrijfsfuncties aanwezig in het gebied
- Ontsluiting van het terrein goed te realiseren via de Dinxperlosestraatweg (N819) of de Hamelandroute (N313)

Aandachtspunten
- Enkele bospercelen aanwezig in het gebied, deels onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk
- Veel woonfuncties (burgerwoningen) aanwezig in het gebied
- Maatschappelijke functie (buurthuis) aanwezig in het gebied

© Buck Consultants International, 2023

5 Noordzijde Wikkerinkweg



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarische bestemming met waarden (o.a. hoogteverschillen en houtsingels) ▪ Heel veel woonfuncties aanwezig	Omvangrijk
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Sluit goed aan door ligging naast bestaande cluster van bedrijven Industrieterrein III en IV ▪ Goede ontsluiting via Wikkerinkweg / Hamelandroute (N313)	Goed
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Het versterken van de toeristische attractiviteit (o.a. aanbieden van voldoende verblijfsfaciliteiten in het buitengebied) is onderdeel van de ambities van de gemeente Aalten (Toekomstvisie Aalten 2004) ▪ In dit gebied zijn er initiatieven om nieuwe woningen te realiseren in het kader van de Rood voor Rood regeling	Schuurt

Locatie
Ten noorden van de Wikkerinkweg in de directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein III en IV

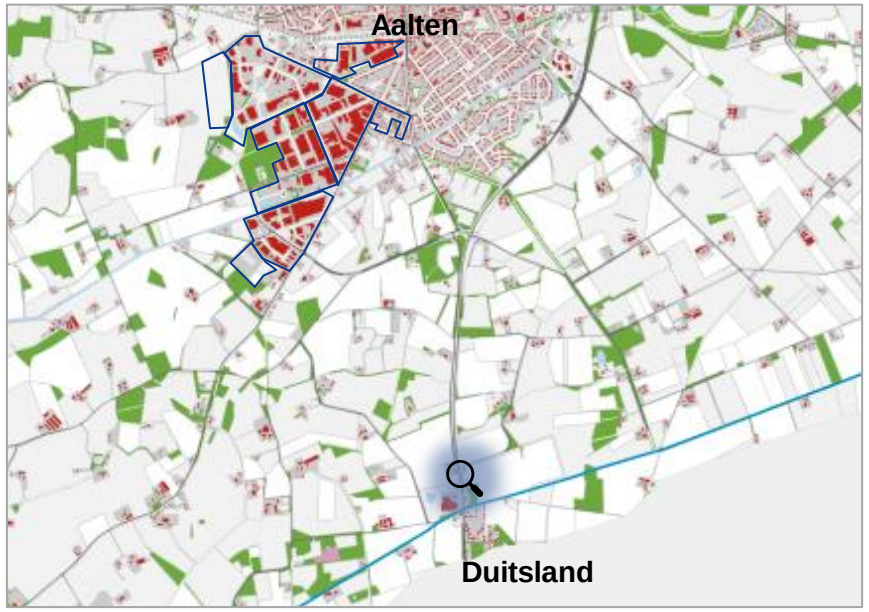
Conclusie
Geen kansrijke locatie door de aanwezigheid van de vele woonbestemmingen in het gebied en de camping met toeristische waarden

Kenmerken
- Bedrijvigheid aanwezig op naastgelegen bedrijventerrein Industrieterrein III en IV (12,2 ha)
- Ontsluiting van locatie is goed te realiseren door ligging aan Wikkerinkweg / Hamelandroute (N313)

Aandachtspunten
- Verspreid in het zoekgebied (met name aan de noordkant) zijn heel veel woonfuncties (burgerwoningen) aanwezig
- Recreatie functie (kleinschalige camping) en paardenhouderij reeds aanwezig in het gebied
- Gedeelte van de locatie valt binnen de geluidszone – industrie van bedrijventerrein ‘t Broek
- Door de ontwikkeling van terrein wordt de gehele west- en zuidzijde van de kern Aalten omsloten door bedrijventerrein (past stedenbouwkundig niet bij de schaal van Aalten)

© Buck Consultants International, 2023

6 Grenslocatie Hamelandroute



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarische bestemming deels met waarden ▪ Enkele woonfuncties reeds aanwezig	Beperkt
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ De locatie ligt ver van de kern Aalten vandaan ▪ Aansluiting op bestaande solitair gelegen bedrijven mogelijk ▪ Bereikbaarheid niet optimaal	Geen
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Ontwikkeling bedrijventerrein ten oosten van Hamelandroute ruimtelijk niet gewenst	Nader te beoordelen

Locatie
Direct gelegen aan de Hamelandroute (N313), ten noorden van de grens met Duitsland bij het voormalige douanecomplex.

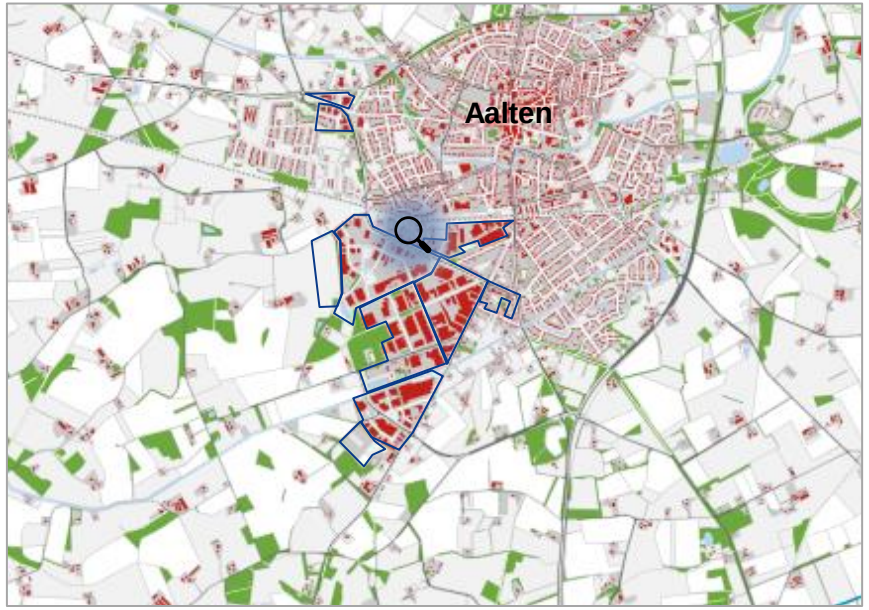
Conclusie
Geen kansrijke locatie voor nadere verkenning door gebrek aan aansluiting op de marktvraag gezien de relatief grote afstand tot de kern Aalten.

Kenmerken
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Enkele solitaire gelegen bedrijven reeds aanwezig (o.a. ontstaan door de vroege douanefunctie en de autonome groei van Reinders)
- Afstand douane complex – bebouwde kom Aalten: 2,5 kilometer

Aandachtspunten
- Ten zuiden van de locatie ligt woongebied Hemden (Duitsland), hierdoor is een grensoverschrijdend bedrijventerrein niet realistisch
- LPG veiligheidszone aanwezig
- Woonfunctie (burgerwoningen) in gebied
- Het gebied ten oosten van de Hamelandroute valt in het Nationaal Landschap
- Bosgebied aanwezig direct ten oosten van de Hamelandroute

© Buck Consultants International, 2023

7 Westzijde Stationslocatie Zuid



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarisch dorpsgebied met zowel lage als hoge archeologische waarden ▪ Veel bestaande maatschappelijke- en woonfuncties aanwezig ▪ Wro-zone (geen bedrijfsbestemming toegestaan)	Omvangrijk
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Slechts 5 hectare beschikbaar (inclusief reeds aanwezige woon- en maatschappelijke functies) ▪ Aansluitend aan groot cluster van bedrijven	Gering
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Er is nog geen standpunt ingenomen over de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling	Nader te beoordelen

Locatie
Aan de noordzijde van de Nijverheidsweg in de directe nabijheid van bestaande bedrijventerreinen Stationslocatie Zuid en Industrieterrein II.

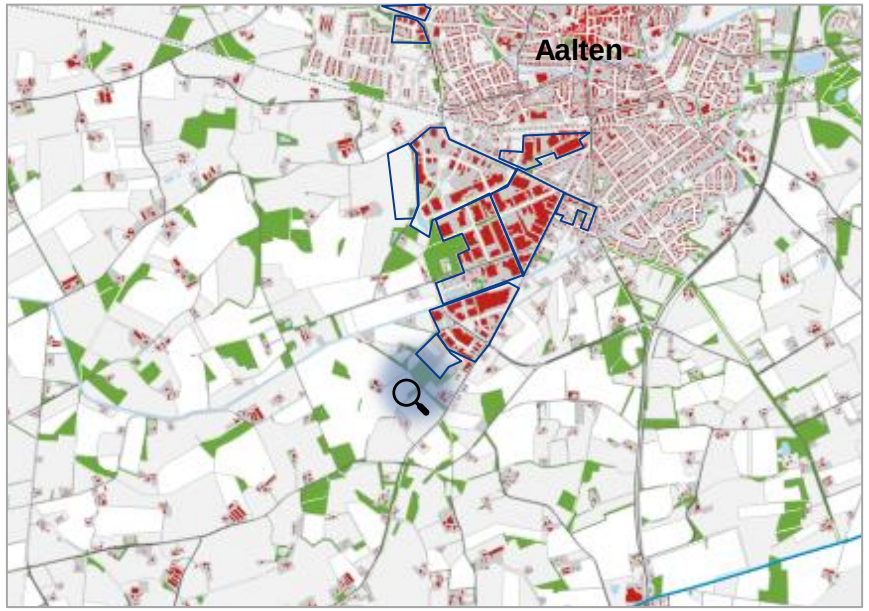
Conclusie
Geen kansrijke locatie gezien de beperkt beschikbare ruimte en de reeds aanwezig woon- en maatschappelijke functies.

Kenmerken
- Direct gelegen aan spoorlijn
- Bestaande bedrijvigheid aanwezig in het gebied (kantoor en bedrijf)
- Bedrijvigheid aanwezig bij naastgelegen bedrijventerreinen Industrieterrein II (17,1 ha) en Stationslocatie Zuid (7,2 ha)
- Veel versnipperd eigendom

Aandachtspunten
- Gedeelte van de locatie valt binnen de geluidszone – industrie van bedrijventerrein ‘t Broek
- Wet ruimtelijke ordening (Wro) zone ter plaatse, niet mogelijk zone te wijzigen naar bedrijfsbestemming (enkel naar recreatie, groen, of agrarische bestemming)
- Woonwijk direct gelegen aan de andere kant van de spoorlijn
- Woonfuncties (burgerwoningen) en maatschappelijke functies (dierenarts, clubgebouw, volkstuintjes etc.) in het gebied

© Buck Consultants International, 2023

8 Zuidwestzijde Vierde Broekdijk



	Beoordelingsvragen	Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarisch dorpsgebied met lage en hoge archeologische waarden (o.a. hoogteverschillen) ▪ Tweetal woonfuncties aanwezig ▪ Door een zuidwestelijke uitbreiding ontstaat er een lint aan bedrijven wat een inbreuk levert op het landschap	Beperkt
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Sluit redelijk aan door de ligging nabij het toekomstige bedrijventerrein Vierde Broekdijk ▪ Ontsluiting goed te realiseren door ligging aan Dinxperlosestraatweg	Gering
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Er is nog geen standpunt ingenomen over de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling	Nader te beoordelen

Locatie
Aan de westzijde van de Dinxperlosestraatweg (N819) in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk

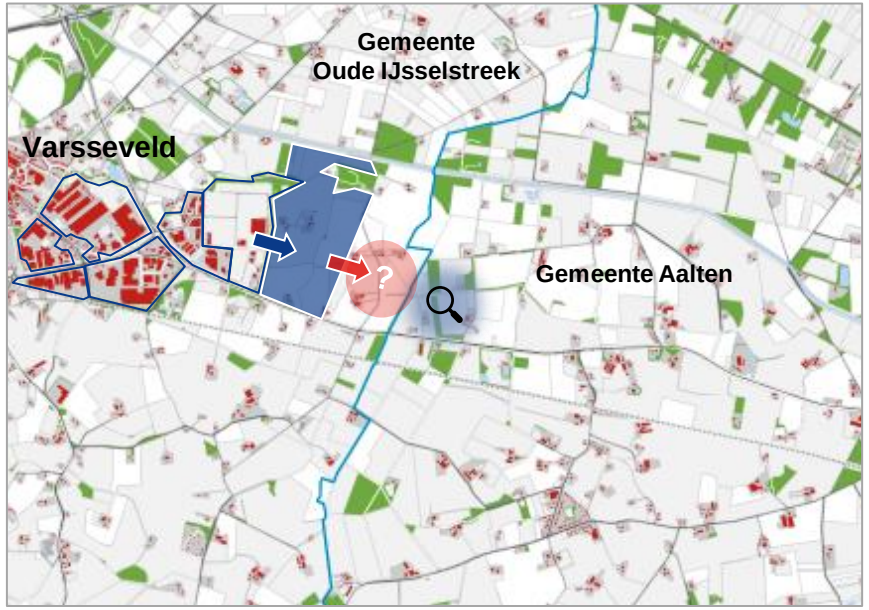
Conclusie
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen.

Kenmerken
- Geen bestaande bedrijvigheid aanwezig in het gebied, solitair gelegen bedrijf aanwezig direct aan de noordkant van het toekomstige bedrijventerrein Vierde Broekdijk
- Locatie ligt dichtbij het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
- Ontsluiting goed te realiseren door ligging aan Dinxperlosestraatweg (N819)

Aandachtspunten
- Meerder bospercelen aanwezig in het gebied deels onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk
- Groot deel van de locatie staat aangemerkt als groene ontwikkelzone.om landschappelijke en ecologische waarden te beschermen en ontwikkelen
- Tweetal woonfuncties (boerderij en burgerwoning) in het gebied

© Buck Consultants International, 2023

9 Omgeving Hofskamp Oost



Beoordelingsvragen		Toelichting	Score
A	Wat zijn de ruimtelijke beperkingen op de locatie?	▪ Agrarische bestemming deels met waarden ▪ Enkele woonfuncties reeds aanwezig	Nader te verkennen
B	Sluit de locatie goed aan bij de verwachte marktvraag?	▪ Hofskamp Oost heeft een thematische focus op duurzaam, innovatief en Smart Industry wat goed past bij een terrein voor maakindustrie en gemengde bedrijven ▪ Perifeer gelegen voor de marktvraag ▪ Timing: nu niet aan de orde. Uitbreiding naar fase 3 en dan eventueel fase 4 komt te laat voor de urgente marktvraag bij de kern Aalten	Geen
C	Past een ontwikkeling op de locatie in het gemeentelijk beleid?	▪ Er is nog geen standpunt ingenomen over de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling	Nader te beoordelen

Locatie
Ten noorden van de N318 aan de grens met de buurgemeente Oude IJsselstreek. Aansluitend aan een mogelijk uitbreiding van Hofskamp Oost fase 4.

Conclusie
Als mogelijke ontwikkeloptie voor de lange(re) termijn op het moment dat Hofskamp Oost / VIP oostelijk kan uitbreiden met een 4e fase. Niet opportuun voor de acute marktvraag.

Kenmerken
- Ontsluiting goed te realiseren via Varsseveldsestraatweg (N318)

Aandachtspunten
- Gemeente en provincie overeenkomst voor ontwikkeling van Hofskamp Oost 3e fase (25 ha). Het bestemmingsplan voor de uitbreiding is onlangs ook vastgesteld door de Raad van State nadat er in een beroep bezwaar was aangetekend tegen de uitbreiding
- Bij succesvolle uitgifte van de 3e fase, mogelijke uitbreiding (4e fase, 20-25 ha) in oostelijke richting.
- Woonfuncties (burgerwoningen en boerderijen) in gebied
- Bospercelen aanwezig in gebied

© Buck Consultants International, 2023

Samenvattend beeld locatiebeoordeling op hoofdlijnen

De kansrijkheid van de locaties is beoordeeld op drie aspecten. In de tabel is een samenvattend beeld weergegeven, dat per locatie is toegelicht in de voorgaande sheets. De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van beleidsdocumenten, gesprekken met de gemeente en een digitale schouw. Uit de locatiebeoordeling komen drie mogelijke ontwikkellocaties (nr. 2,3,8) naar voren als meest kansrijk voor een bedrijventerreinontwikkeling bij de kern Aalten.

Beoordeling kansrijkheid van mogelijke ontwikkellocaties

		A Ruimtelijke beperkingen	B Aansluiting marktvraag	C Gemeentelijk beleid	Conclusie	
1	Noordzijde Westrand	Omvangrijk	Goed	Schuurt	Locatie minder kansrijk vanwege aanwezige bufferzone en respecteren van de rechten van agrarische bedrijven	
2	**Westzijde Industrieterrein I**	Beperkt	Goed	Nader te beoordelen	Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen	→
3	**Noordzijde Vierde Broekdijk**	Beperkt	Goed	Past goed	Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen en afspraken met buurt	→
4	Zuidzijde Wikkerinkweg	Omvangrijk	Gering	Nader te beoordelen	Geen kansrijke locatie door de aanwezigheid van de vele woonbestemmingen in het gebied	
5	Noordzijde Wikkerinkweg	Omvangrijk	Goed	Schuurt	Geen kansrijke locatie door de aanwezigheid van de vele woonbestemmingen in het gebied en de camping	
6	Grenslocatie Hamelandroute	Beperkt	Geen	Nader te beoordelen	Geen kansrijke locatie voor nadere verkenning door gebrek aan aansluiting op de marktvraag gezien de grote afstand tot kern Aalten	
7	Westzijde Stationslocatie Zuid	Omvangrijk	Gering	Nader te beoordelen	Geen kansrijke locatie gezien de beperkt beschikbare ruimte en de reeds aanwezig woon- en maatschappelijke functies	
8	**Zuidwestzijde Vierde Broekdijk**	Beperkt	Gering	Nader te beoordelen	Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen	→
9	Omgeving Hofskamp Oost	Nader te verkennen	Geen	Nader te beoordelen	Als mogelijke ontwikkeloptie voor de lange(re) termijn op het moment dat Hofskamp Oost / VIP oostelijk kan uitbreiden met een 4e fase	

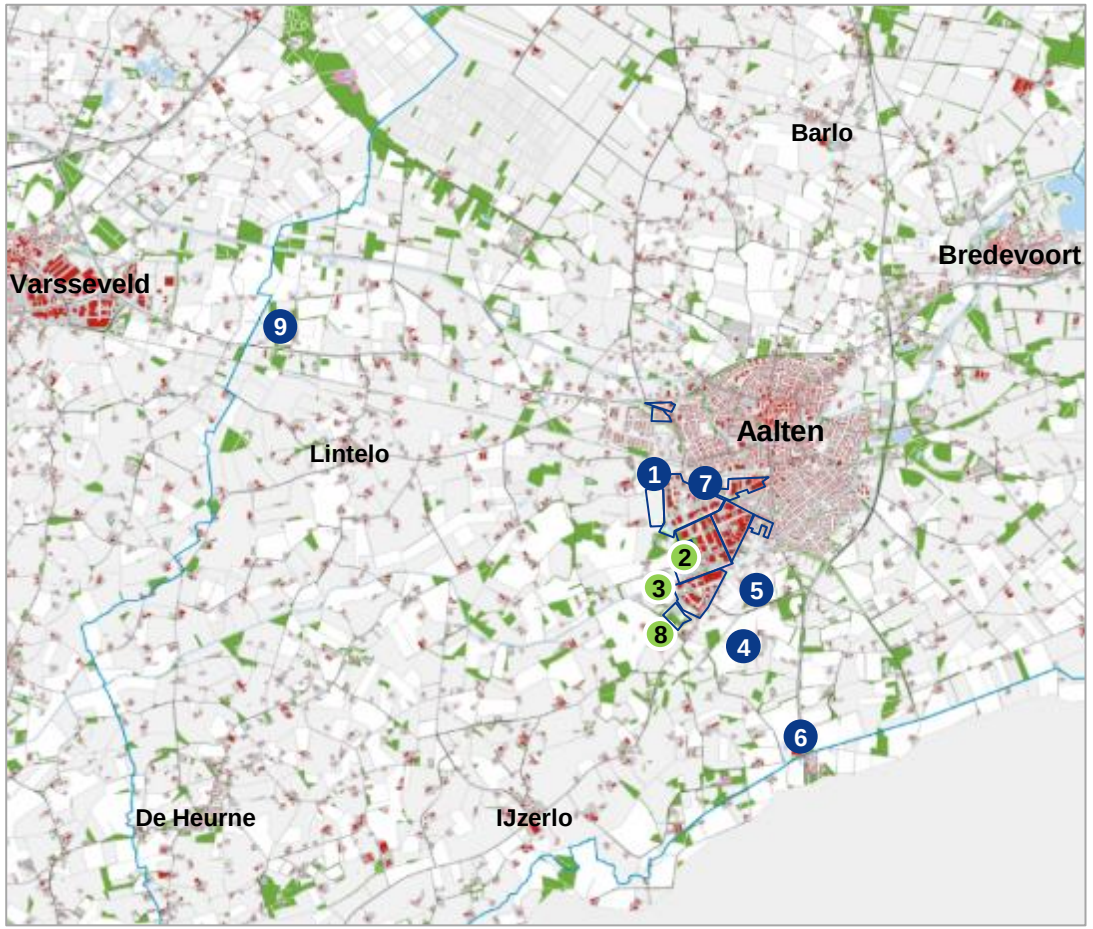
© Buck Consultants International, 2023

5 Verdieping meest kansrijke locaties

In de locatiebeoordeling op hoofdlijnen zijn negen locaties beoordeeld op ruimtelijke beperkingen, aansluiting marktvraag en gemeentelijk beleid. Als meest kansrijke locaties voor een bedrijventerreinontwikkeling bij de kern Aalten zijn de locaties Westzijde Industrieterrein I (2), Noordzijde Vierde Broekdijk (3) en Zuidwestzijde Vierde Broekdijk (8) naar voren gekomen.

In de verdieping worden deze drie locaties met het meeste perspectief nader geanalyseerd:

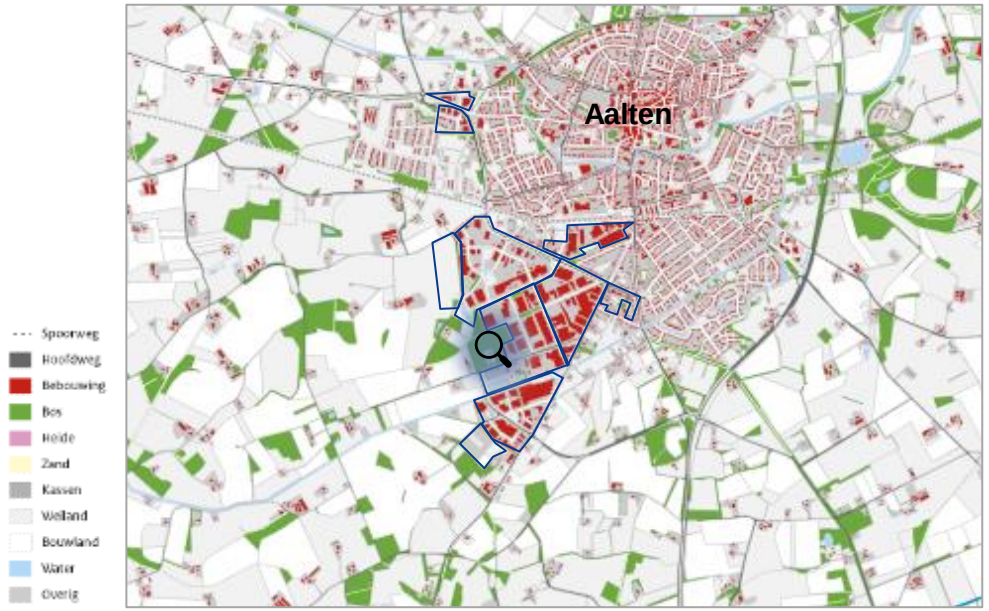
Inventarisatie van mogelijke ontwikkellocaties		
1	Noordzijde Westrand	Aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Westrand, direct gelegen aan de Sondernweg ten zuiden van de spoorlijn
2	Westzijde Industrieterrein I	Aan de noordzijde van de Derde Broekdijk in directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein I
3	Noordzijde Vierde Broekdijk	Aan de zuidzijde van Keizersbeek in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
4	Zuidzijde Wikkerinkweg	Ten zuiden van de Wikkerinkweg en ten oosten van de Dinxperlosestraatweg (N819)
5	Noordzijde Wikkerinkweg	Ten noorden van de Wikkerinkweg in de directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein III en IV
6	Grenslocatie Hamelandroute	Direct gelegen aan de Hamelandroute (N313), ten noorden van de grens met Duitsland bij het voormalige douanecomplex
7	Westzijde Stationslocatie Zuid	Aan de noordzijde van de Nijverheidsweg in de directe nabijheid van bestaande bedrijventerreinen Stationslocatie Zuid en Industrieterrein II
8	Zuidwestzijde Vierde Broekdijk	Aan de westzijde van de Dinxperlosestraatweg (N819) in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
9	Omgeving Hofskamp Oost	Ten noorden van de N318 aan de grens met de buurgemeente Oude IJsselstreek. Aansluitend aan een mogelijke uitbreiding van Hofskamp Oost fase 4



© Buck Consultants International, 2023

1 Westzijde Industrieterrein I

Westzijde Industrieterrein I	A Ruimtelijke beperkingen	B Aansluiting marktvraag	C Gemeentelijk beleid
Aan de noordzijde van de Derde Broekdijk in directe nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Industrieterrein I			
	Beperkt	Goed	Nader te beoordelen
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen			



© Buck Consultants International, 2023

A Zoekgebied en omvang



Zoekgebied

- Zoekgebied ligt direct naast het bestaande bedrijventerreinencluster en omvat momenteel een bosperceel en een tweetal woningen
- Een compensatie voor het te kappen bos in de gemeente (of daarbuiten) is randvoorwaardelijk om überhaupt tot een ontwikkeling over te kunnen gaan

Legenda

Pand	Struiken/ Bouwland
Overig Bouwwerk	Bos
Erf	Onverhard
Wegdeel Autoverkeer	Oever
Overig Wegdeel	Water
Gras	

© Buck Consultants International, 2023

B Aanwezig objecten



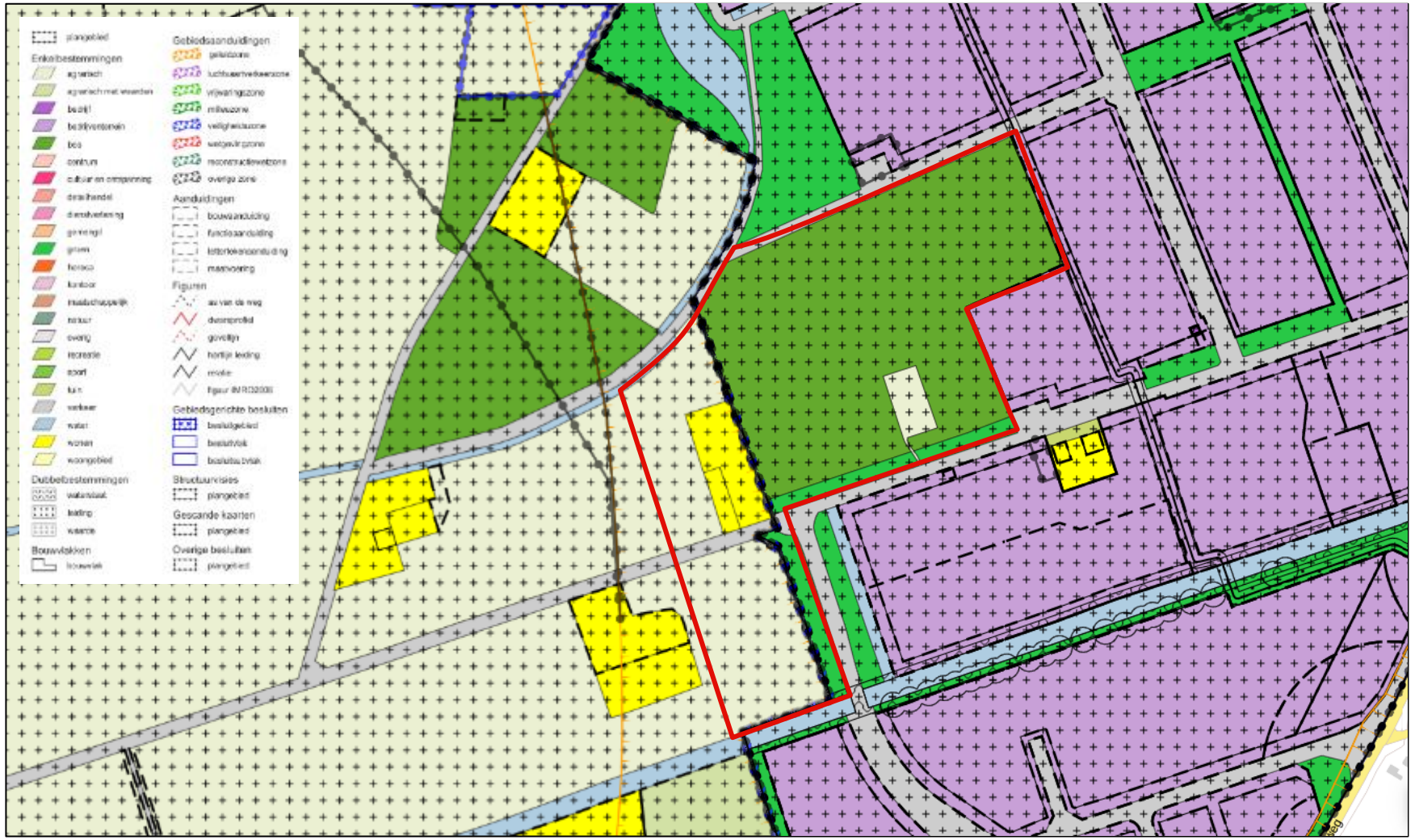
Huidige invulling
Binnen zoekgebied:
1. Twee woningen (Derde Broekdijk 12 en 14)

In nabijheid van zoekgebied:
2. Drie woningen (Derde Broekdijk 3, 3A en 5)
3. Bedrijf: Maatschap G.J. Winkelhorst en A. Winkelhorst-Nagel
   - Teelt van overige eenjarige gewassen (2-4 wp)
   - Inclusief twee woningen (Derde Broekdijk 13 en 13A)
4. Twee woningen (Zomerweg 3 en 3A)

Zoekgebied grenst direct aan het bedrijventerreinencluster van Aalten

© Buck Consultants International, 2023

C Beperkingen bovengronds



Beperkingen

- Wanneer door economische activiteiten schade aan beschermde natuur wordt toegebracht, moet die worden gecompenseerd door aanleg van nieuwe natuur elders
- Groot gedeelte van het zoekgebied is bestemd als bosgebied (ca. 5 hectare). Bestemming kan alleen gewijzigd worden als het bos op een locatie elders gecompenseerd wordt.
- De omvang van de compensatie bedraagt een percentage (>100%) van het bos. Op basis van specifieke kenmerken (leeftijd bos, typen bomen etc.) kan dit worden vastgesteld.
- In een eerste voorzichtige scan door de gemeente zijn locaties (in eigendom) geïnventariseerd die in aanmerking zouden kunnen komen als compensatiegronden.

- Aan de noordoostkant van het zoekgebied loopt een ondergrondse leiding voor het transport van gas, dit leidt niet tot beperkingen.

- Aanwezige geluidszone voor de industrie levert geen beperkingen op voor het zoekgebied aangezien de restricties alleen gelden voor woningen/bedrijfswoningen en andere geluidhinder gevoelige gebouwen.

© Buck Consultants International, 2023

D Grondeigendom / verkavelingskaart



Grondeigendom

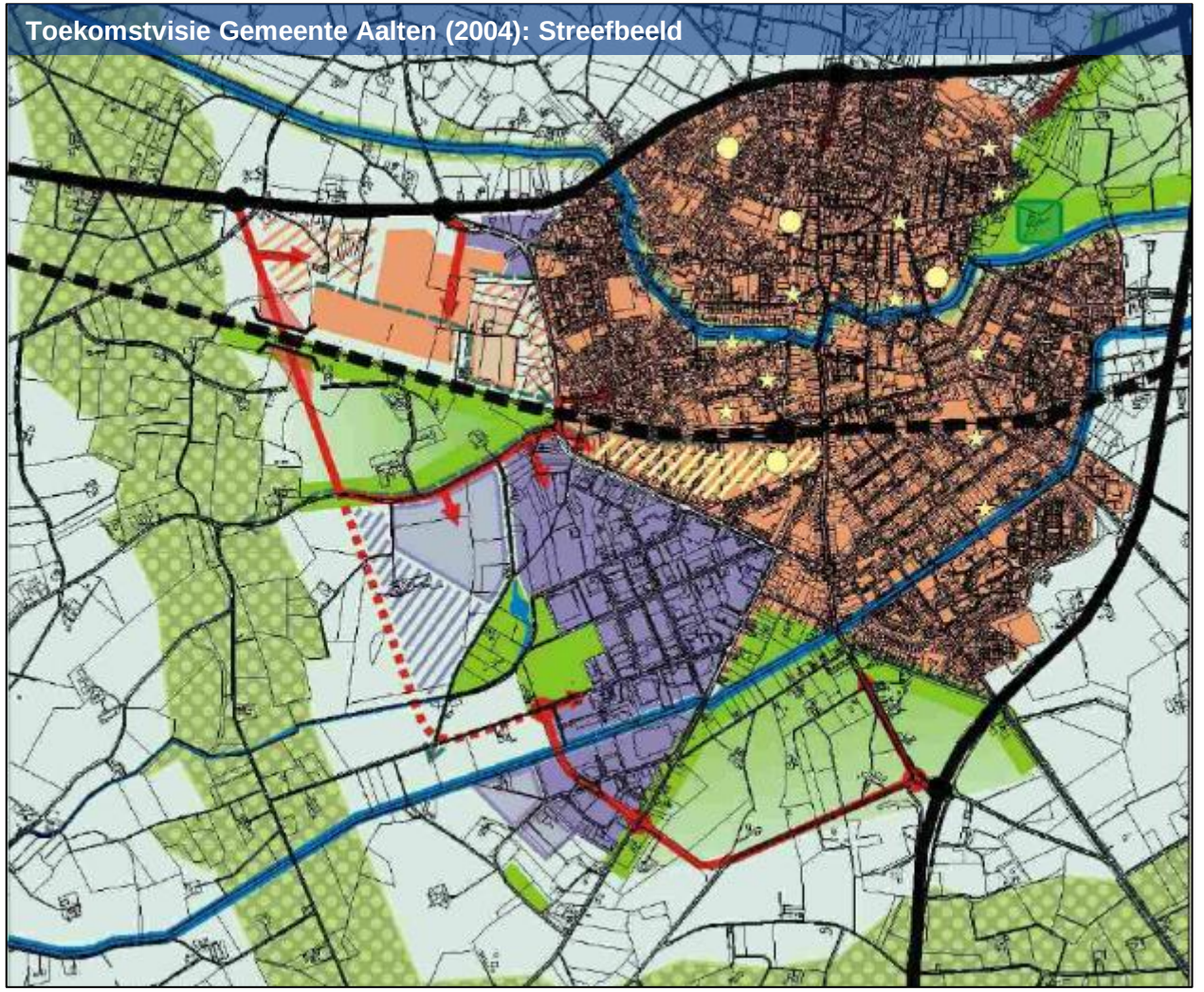
- Het bosperceel is in eigendom van de gemeente Aalten (bolletje 5). Dit betekent dat de grond niet meer verworven hoeft te worden
- Het overige gedeelte van het zoekgebied heeft een versnipperd eigendom en is van 5 verschillende eigenaren (bewoners uit het gebied)

© Buck Consultants International, 2023

E Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking
- Zoekgebied aangrenzend aan bestaand bedrijventerrein
- Past goed in gedachte van clusteren van bedrijvigheid

Toekomstvisie Gemeente Aalten
- In het streefbeeld van de Toekomstvisie Gemeente Aalten blijft het bosperceel bestaan



* *Het streefbeeld van de toekomstvisie van de gemeente Aalten (2004) is nog steeds fungerend, echter is het idee van een rondweg vanaf de Varsseveldestraatweg (N318) zuidwaarts richting het bedrijventerreincluster nooit gerealiseerd*

© Buck Consultants International, 2023

F Bereikbaarheid

Ontsluiting terrein

- Auto: geen direct ontsluiting mogelijk via N-weg, ontsluiting dient te verlopen via het bestaande bedrijventerrein in oostelijke of zuidelijke richting.
  - Door IKAD wordt aangegeven dat de bereikbaarheid van het bedrijventerreinencluster momenteel al te wensen overlaat. Indien er nog meer bedrijven en autoverkeer bijkomt wordt dit probleem alleen maar groter
  - In 2017 is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een beperkte randweg tussen Nijverheidsweg/Eerste Broekdijk en Rondweg Zuid (industrieterrein). De noodzaak hiervoor is echter niet aangetoond
- Openbaar vervoer: op de Vierde Broekdijk is onlangs een halte gerealiseerd voor de haltetaxiRRReis (zie groene icoontje op kaart). Dit is een flexibele deeltaxi op bestelling die van halte naar halte rijdt tussen plaatsen in Gelderland en de verschillende stations. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de Vierde Broekdijk het station van Aalten te bereiken per haltetaxi waarnaar de reis vervolgd kan worden per trein richting Winterswijk of Arnhem

Toekomstige plannen

- Ten behoeve van de realisatie van bedrijventerrein Westrand wordt er in de toekomst een weegbrug gerealiseerd (zie groene cirkel op kaart) vanaf de Zomerweg richting de Spinnerij/Eerste Broekdijk waardoor het zware verkeer het bedrijventerrein via de Eerste Broekdijk kan benaderen en verlaten. De inrit aan de noordkant van bedrijventerrein Westrand (richting de Sondernweg) zal alleen gebruikt worden voor lichte en middelzware voertuigen
  - Vanuit het zoekgebied is het hierdoor niet mogelijk om de Sondernweg per auto of vrachtwagen in noordelijke richting te bereiken via de Zomerweg
- Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijventerrein Westrand is er een beplantingsplan gemaakt waarbij o.a. aan de westzijde van het nieuwe bedrijventerrein een ca. 20 meter brede inpassingsstrook wordt geplaatst waarin ruimte is voor het onderhoudsplan en een wandel/fietspad
  - Vanuit het zoekgebied is het hierdoor wel mogelijk de Sondernweg per fiets in noordelijke richting te bereiken via de Zomerweg



© Buck Consultants International, 2023

G Landschap en inpassing

Het landschap

- Type landschap: broek- en goorontginningslandschap
  - Kenmerken: rechthoekige en regelmatige verkaveling met een centrale ontginningsas waarlangs sporadisch bebouwing staat. Het is een relatief open productiegebied. Beplanting in de vorm van enkele bosjes, singels en laanbeplanting
  - Ambitie Achterhoek in Topvorm*: landbouw nu en in de toekomst belangrijkste gebruiker van het gebied. De lage ligging van het gebied geeft ook kansen voor waterberging

- Huidige bestemming: voornamelijk bosgebied met een klein gedeelte agrarisch grond zonder waarden
- Het bosgebied is geen onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk, aanvullend staan er ook geen waardevolle bomen in het bos
  - Het bosgebied is wel een onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Aalten waardoor een gedegen flora en fauna onderzoek noodzakelijk is bij verdere ontwikkeling
  - In het nog steeds geldende Groenbeleidsplan van 2012 van de gemeente Aalten is het bosgebied al aangemerkt als structureel groen dat komt te vervallen indien er een werklandschap wordt gerealiseerd. Hiervoor is toen een gebied ter compensatie aan gemerkt in de nabijheid van de huidige locatie, deze locatie ter compensatie is echter niet meer actueel
  - Het bosperceel valt officieel buiten de bebouwde kom van Aalten indien het bos gekapt voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein dient de Provincie Gelderland (vanuit de Wet Natuurbescherming) hier ook wat van te vinden

- Dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden: Korenburgerveen (459 hectare, op circa 10 kilometer afstand van de zoekgebieden) en Bekendelle (88 hectare, op circa 9 kilometer afstand van de zoekgebieden). Bij gebieden die op 10 kilometer afstand van Natura2000 gebieden liggen kunnen effecten van stikstof (bij bouwprojecten) op gevoelige habitattypes in die Natura2000 gebieden worden uitgesloten



Google Streetview: Derde Broekdijk kijkend richting het westen (juli 2018)

** Achterhoek in Topvorm (2013), Geïntegreerd natuur- en landschapsbeheer in het Achterhoekse landschap*

© Buck Consultants International, 2023

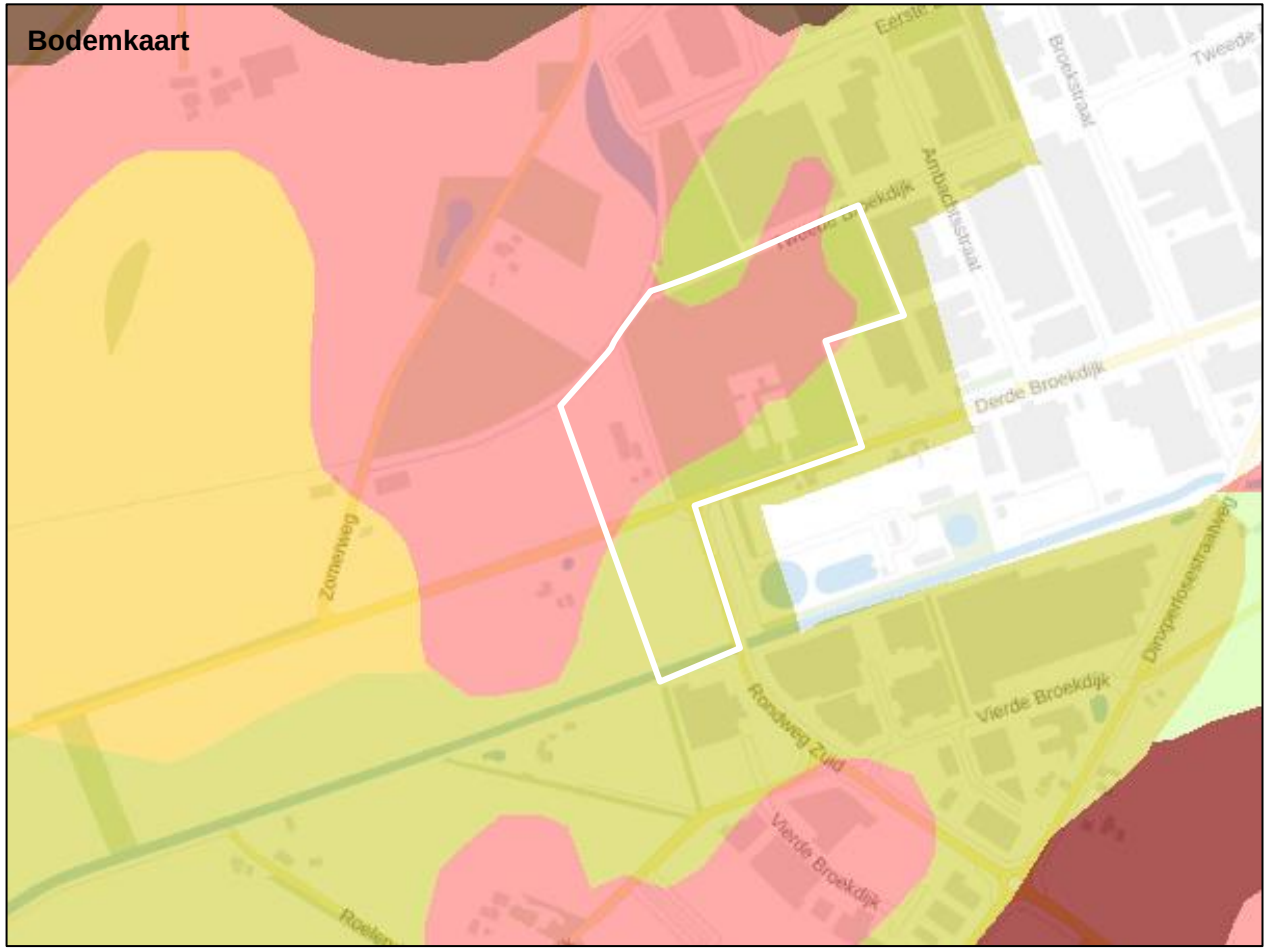
H Bodem en ondergrond

Bodem
- Bodemklasse: voornamelijk veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand, daarnaast bestaat de bodem ten zuiden van de Derde Broekdijk uit vlakvaaggronden met lemig fijn zand
  - Bij de vlakvaaggronden kunnen periodiek hoge grondwaterstanden voorkomen

Grond
- Vlakke gronden zonder heuvelland
- Gronden zijn niet tot beperkt droogtegevoelig
- Aanwezigheid van nattelaagtes in de percelen

Klimaatatlas
- Bij extreme neerslag kunnen plassen ten westen van het bos wel één tot twee dagen blijven liggen
- Het grondwater ligt aan de gemiddelde tot lage kant in het gebied. Onder het bosperceel ligt het grondwater 1,2 – 2,5 meter onder het maaiveld, in de rest van het zoekgebied 0,8 – 1,2 meter onder het maaiveld
- Het bedrijventerreincluster naast het zoekgebied is momenteel al zeer gevoelig voor hittestress door de vele aangesloten gebouwen, hierdoor is het niet wenselijk om naastgelegen groen weg te halen

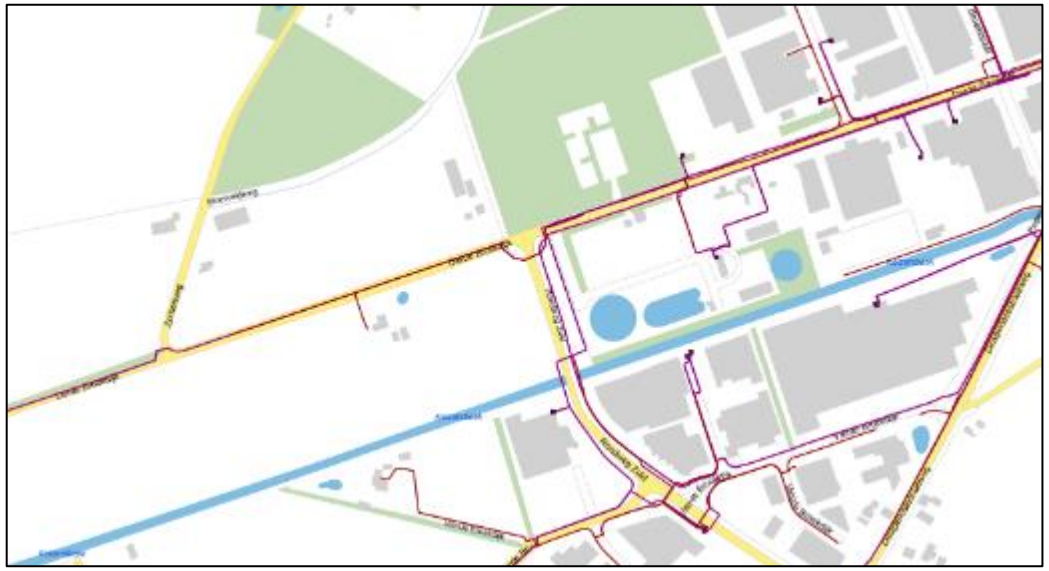




Bron: DINOloket, Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond Hoofdnavigatie (2021)

© Buck Consultants International, 2023

I Elektriciteit

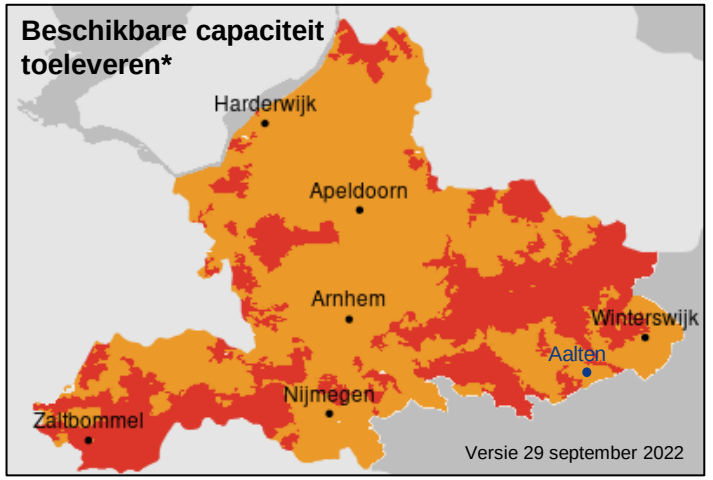


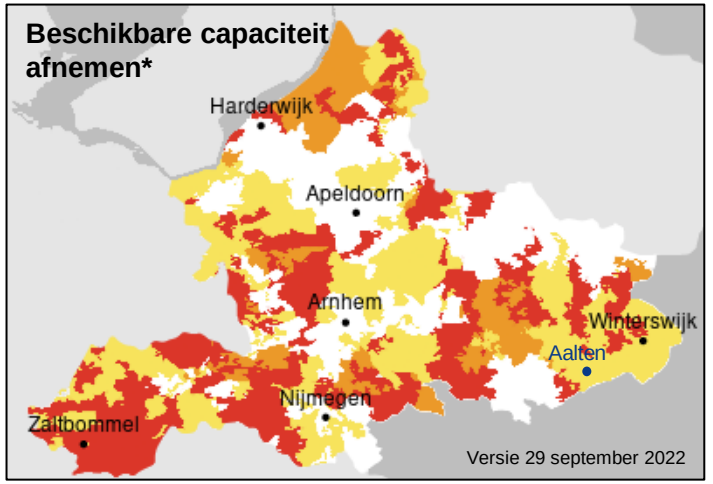
Elektriciteitsnetten
- onderstations
- middenspanningsinstallaties
- laagspanningsverdeelkasten
- laagspanningkabels
- middenspanningkabels
- hoogspanningskabels

Hoogspanning: >= 50 kV
Middenspanning: >= 400 Volt, < 50 kV
Laagspanning: < 400 Volt

Aansluiting elektriciteitsnet
- In het zoekgebied en het naastgelegen bedrijventerreinencluster zijn meerdere middenspanningsinstallaties reeds aanwezig

Netcongestie
- Spannings- en capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale voor teruglevering en verbruik van elektriciteit (Liander)
  - Niet mogelijk om aan alle aanvragen te voldoen. Voor toelevering geen capaciteit meer beschikbaar, voor afnemen beperkte capaciteit beschikbaar (naar verwachting binnenkort niet meer)
  - Kabelcapaciteit van het distributienet in de omgeving wordt vergroot en verzwaard, naar verwachting gefaseerd afgerond eind 2023 en eind 2026 volledig af
  - Geen andere technische mogelijkheden beschikbaar die tijdelijk een oplossing kunnen bieden
- Maximale capaciteit voor teruglevering op het hoogspanningsnet in Gelderland bereikt (Tennet)
  - Stroom dat regionaal niet wordt gebruikt kan niet naar elders in Nederland worden getransporteerd
  - Tennet verwacht de benodigde netuitbreiding in 2029 gerealiseerd te hebben

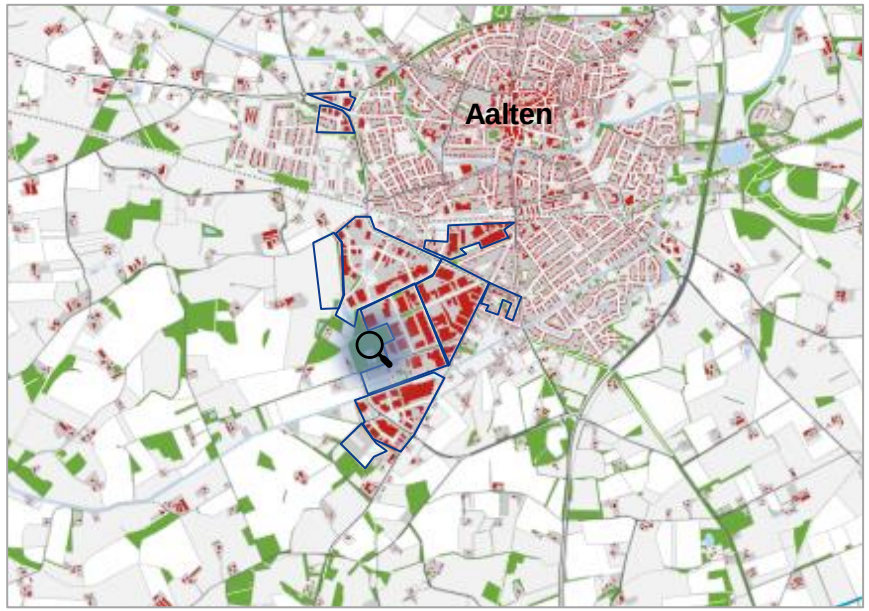




* *De knelpunten op kaarten betreffen alleen grootverbruik aansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère.*

© Buck Consultants International, 2023

1 Samenvattend beeld Westzijde Industrieterrein I

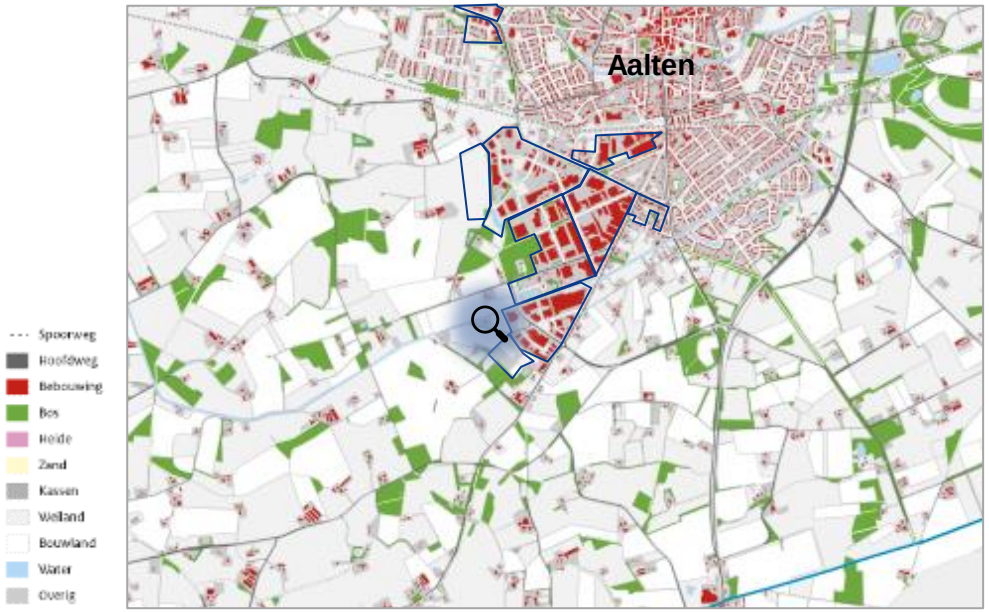


Overzicht aandachtspunten locatie Westzijde Industrieterrein I	
Zoekgebied en omvang	• Zoekgebied ligt direct naast het bedrijventerreincluster en omvat nu een bosperceel en tweetal woningen
Beperkingen bovengrond	• Grootste gedeelte van het zoekgebied is momenteel bosgebied, waarvoor gecompenseerd moet worden • Tweetal woningen aanwezig in het gebied
Grondeigendom	• Bosperceel in eigendom van de gemeente • Rest van het zoekgebied in versnipperd eigendom (totaal 5 verschillende eigenaren)
Aansluiting bij gemeentelijk beleid	• In het streefbeeld van de Toekomstvisie Gemeente Aalten blijft het bosperceel bestaan
Bereikbaarheid	• Ontsluiting met de auto in oostelijke richting via het bestaande bedrijventerrein • OV-verbinding naar station beschikbaar via flexibele deeltaxi
Landschap en inpassing	• Huidig landschap heeft rechthoekige en regelmatige verkaveling • Bosgebied onderdeel van hoofdgroenstructuur (flora en fauna onderzoek noodzakelijk) waar geen waardevolle bomen staan. Het perceel valt officieel buiten de bebouwde kom waardoor de Provincie Gelderland er ook iets van dient te vinden
Bodem en ondergrond	• Vlakke gronden zonder heuvelland die beperkt droogtegevoelig zijn • Naastgelegen gebied al zeer gevoelig voor hittestress waardoor niet wenselijk is om groen weg te halen • Grondwater ligt aan de gemiddelde tot lage kant
Elektriciteit	• Voor zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère is het momenteel niet mogelijk om elektriciteit terug te leveren en elektriciteit afnemen is beperkt mogelijk. Dit wordt veroorzaakt door capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale

© Buck Consultants International, 2023

2 Noordzijde Vierde Broekdijk

Noordzijde Vierde Broekdijk	A Ruimtelijke beperkingen	B Aansluiting marktvraag	C Gemeentelijk beleid
Aan de zuidzijde van Keizersbeek in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk			
	Beperkt	Goed	Past goed
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen en afspraken met de buurt			



© Buck Consultants International, 2023

2 Noordzijde Vierde Broekdijk

A Zoekgebied en omvang



Twee zoekgebieden
Zoekgebied A:
- Het zoekgebied ligt in het verlengde van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk en omvat nu diverse bedrijven aan huis (o.a. een boerderij) en meerdere solitaire woningen

Zoekgebied B:
- Het zoekgebied ligt gedeeltelijk in het verlengde van het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk en omvat nu diverse woningen

Binnen de twee zoekgebieden zijn meerdere sub-zoekgebieden mogelijk (aangegeven met stippellijnen)



© Buck Consultants International, 2023

B Aanwezig objecten



Huidige invulling

Binnen zoekgebieden:

1. Bedrijf: Maatschap G.J. Winkelhorst en A. Winkelhorst-Nagel
   - Teelt van overige eenjarige gewassen (2-4 wp)
   - Inclusief twee woningen (Derde Broekdijk 13 en 13A)
2. Twee woningen (Zomerweg 5 en 5A)
   - De bewoners van Zomerweg 5 en 5A hebben ter compensatie voor het slopen van een nog het recht om een extra huis bij te bouwen
3. Bedrijf: Van Stappershoef Upgrading en Zweerink Bouw
   - Algemene uitliteitsbouw en groothandel in levend vee (2-4 wp)
   - Inclusief twee woningen (Vierde Broekdijk 24 en 24A)
4. Twee woningen (Vierde Broekdijk 26 en 26A) en agrarisch gebruik (binnen gebied B)

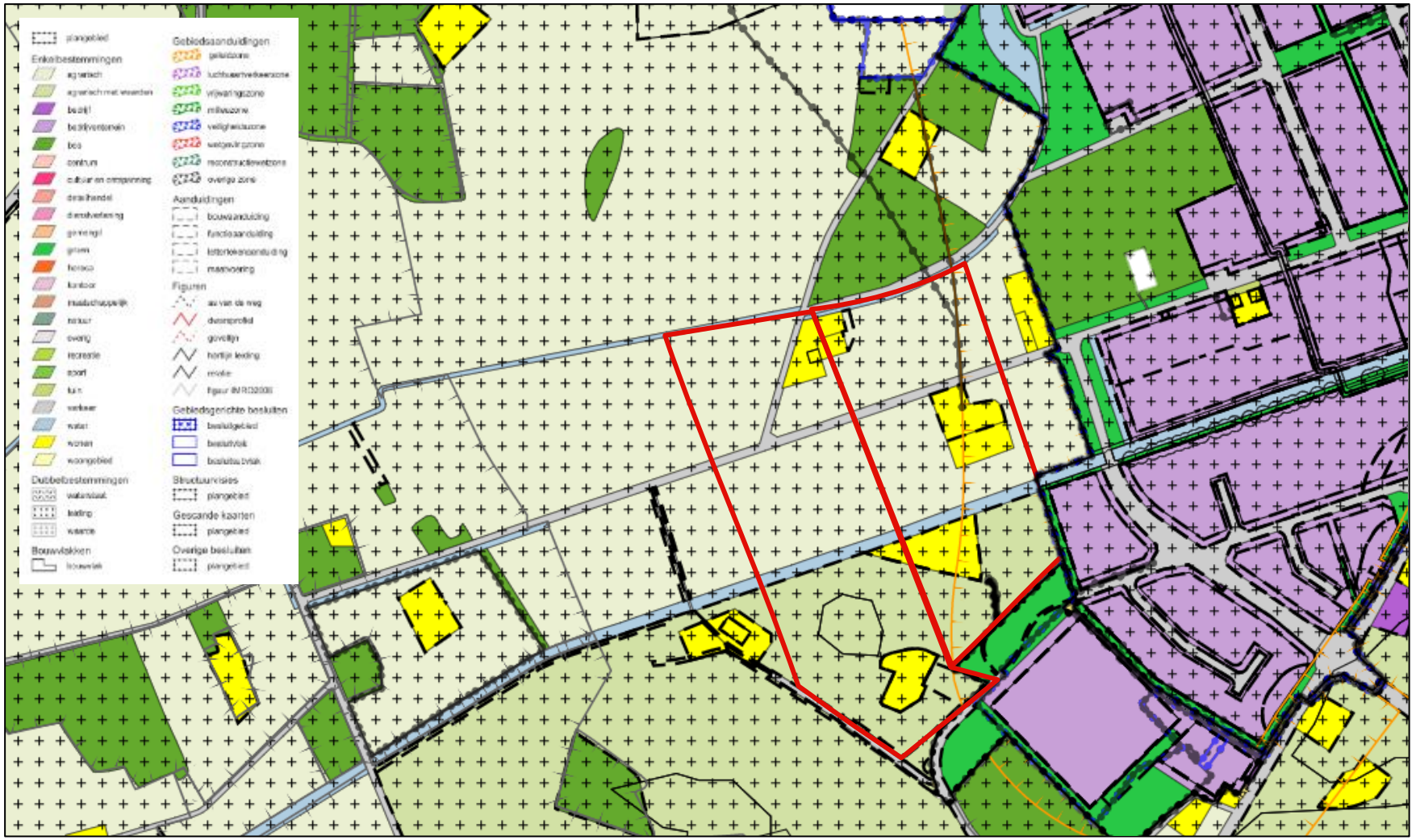
In nabijheid van zoekgebieden:

5. Twee woningen (Derde Broekdijk 12 en 14)
6. Woning (Roelendijk 3)
7. Twee woningen (Roelendijk 4 en 6)

Zoekgebieden liggen in het verlengde van de toekomstige nieuwe uitbreiding van Kaemingk/Lettink (bedrijventerrein Vierde Broekdijk)

© Buck Consultants International, 2023

C Beperkingen bovengronds



Beperkingen

- Beide zoekgebieden worden doorkruist door de Keizersbeek. Bij ontwikkeling integraal opnemen in planontwikkeling
- Woonbebouwing aanwezig in beide zoekgebieden: bewoners uitkopen en bestemmingsplan aanpassen naar bedrijfsfunctie
- Voor de landschappelijke inpassing van Kaemingk/Lettink is met de buurt afgesproken om het gebied ten noorden van bedrijventerrein Vierde Broekdijk (ten zuiden van Keizersbeek) deels groen in te vullen. Hiervoor is een groen strook opgenomen in het bestemmingsplan. Dit heeft invloed op zoekgebied A
- De aanwezig geluidszone voor de industrie in een oostelijke deel van zoekgebied A levert geen beperkingen op voor het zoekgebied aangezien er alleen geen woningen/bedrijfswoningen en andere geluidhinder gevoelige gebouwen geplaatst mogen worden

© Buck Consultants International, 2023

D Grondeigendom / verkavelingskaart



Grondeigendom

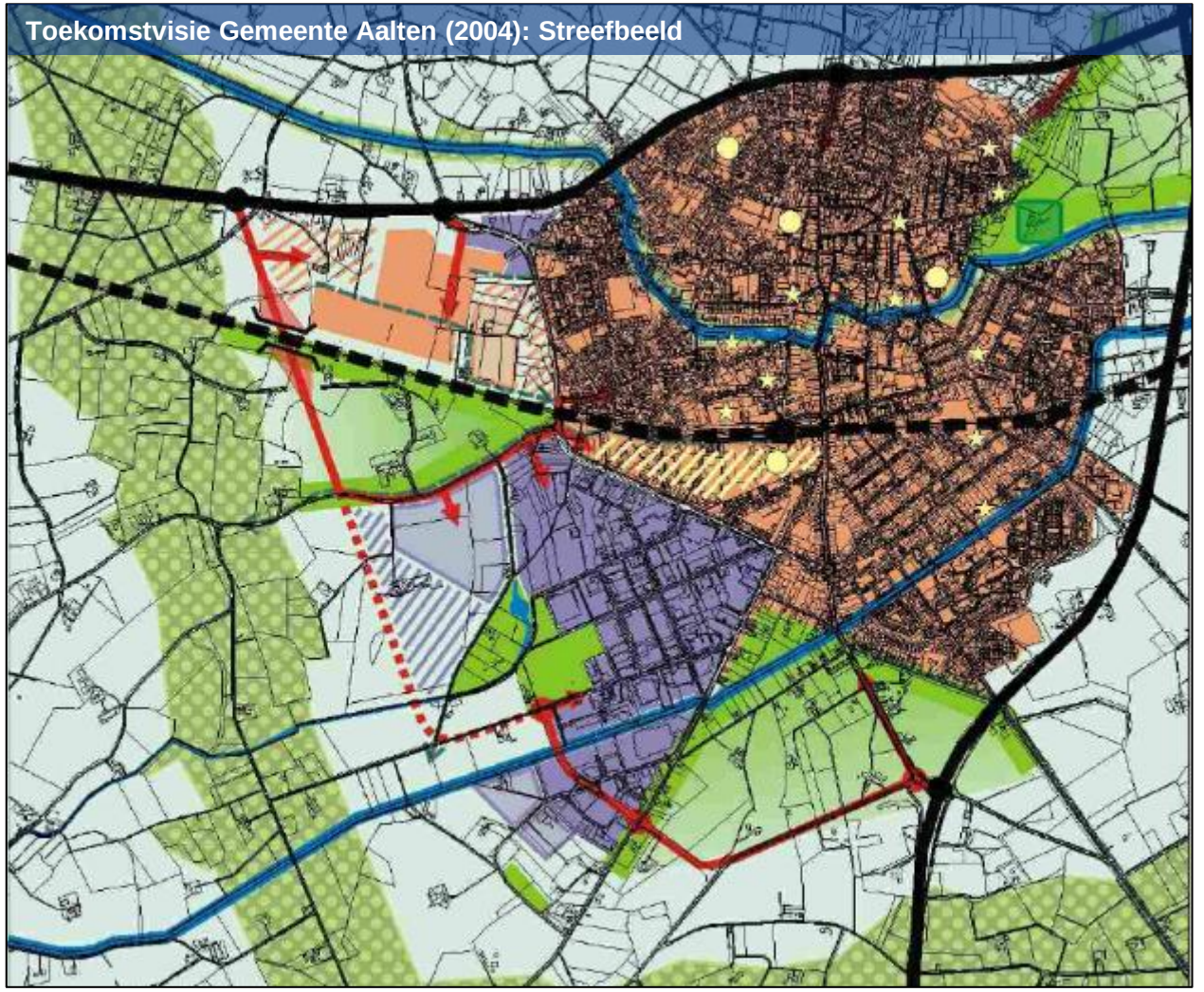
- Bij beide zoekgebieden is het grondeigendom erg versnipperd
  - Zoekgebied A: in handen van 7 verschillende eigenaren
  - Zoekgebied B: in handen van 5 verschillende eigenaren

© Buck Consultants International, 2023

E Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking
- Zoekgebied aangrenzend aan bestaand bedrijventerrein
- Past goed in gedachte van clusteren van bedrijvigheid

Toekomstvisie Gemeente Aalten
- In het streefbeeld wordt het gebied tussen de Vierde Broekdijk en Keizersbeek aangegeven als nieuwbouwlocatie voor bedrijven, wat overeenkomt met het zuidelijke deel van beide zoekgebieden



* *Het streefbeeld van de toekomstvisie van de gemeente Aalten (2004) is nog steeds fungerend, echter is het idee van een rondweg vanaf de Varsseveldestraatweg (N318) zuidwaarts richting het bedrijventerreincluster nooit gerealiseerd*

© Buck Consultants International, 2023

F Bereikbaarheid

Ontsluiting terrein

- Auto: de ontsluiting dient te lopen door het bestaande bedrijventerreincluster in oostelijke richting vanuit zoekgebied A en in zuidelijk richting vanuit zoekgebied B (zie ook toekomstige plannen voor nadere verklaring)
  - Vanuit IKAD wordt aangegeven dat de bereikbaarheid van het bedrijventerreinencluster momenteel al te wensen overlaat. Indien er nog meer bedrijven en autoverkeer bijkomt wordt dit probleem alleen maar groter
  - In 2017 is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een beperkte randweg tussen Nijverheidsweg/Eerste Broekdijk en Rondweg Zuid (industrieterrein). De noodzaak hiervoor is echter niet aangetoond
- Openbaar vervoer: op de Vierde Broekdijk is onlangs een halte gerealiseerd voor de haltetaxiRRReis. Dit is een flexibele deeltaxi op bestelling die van halte naar halte rijdt tussen plaatsen in Gelderland en de verschillende stations. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de Vierde Broekdijk het station van Aalten te bereiken, waarnaar de reis vervolgd kan worden per trein richting Winterswijk/Arnhem

Toekomstige plannen

- Voor de inpassing van bedrijventerrein Vierde Broekdijk (en bij behorende groenstrook) wordt doorgaand verkeer van de Vierde Broekdijk naar de Dinxperlosestraatweg ontmoedigd, deze route wordt verkeersluw en gedeelte van de Vierde Broekdijk wordt aan het openbaar verkeer onttrokken (zie groene cirkel op kaart). Voor het doorgaande fietsverkeer wordt wel een fietspad gerealiseerd
  - Doordat de Vierde Broekdijk deels aan openbaar verkeer wordt onttrokken is ontsluiting in zuidelijke richting enkel mogelijk vanuit zoekgebied B
- Er zijn wensen om langs de Keizersbeek een fietspad aan te leggen. Het Waterschap Rijn IJssel wil het talud van de Keizersbeek aanpassen, daarbij zou de mogelijkheid bestaan extra grond aan te kopen en dan een fietspad te realiseren. Dit is echter een zeer arbeidsintensief traject waarvoor nog geen capaciteit en financiering beschikbaar is, waardoor de gemeente momenteel afwacht
  - Door de realisatie van het fietspad wordt de bereikbaarheid per fiets verbeterd, maar het levert ook beperkingen op gezien de ligging van de Keizersbeek midden in beide zoekgebieden



© Buck Consultants International, 2023

G Landschap en inpassing

Het landschap

- Type landschap: broek- en goorontginningslandschap
  - Kenmerken: rechthoekige en regelmatige verkaveling met een centrale ontginningsas waarlangs sporadisch bebouwing staat. Het is een relatief open productiegebied. Beplanting in de vorm van enkele bosjes, singels en laanbeplanting
  - Ambitie Achterhoek in Topvorm*: landbouw nu en in de toekomst belangrijkste gebruiker van het gebied. De lage ligging van het gebied geeft ook kansen voor waterberging

- Huidige bestemming: gebied ten noorden van Keizersbeek agrarisch zonder waarden, gebied ten zuiden van Keizersbeek agrarisch met lage waarden en hoogteverschillen. Een deel van het gebied ten zuiden van de Keizersbeek heeft hoge archeologische verwachting (welke bestemd zijn ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem; zie cirkel op kaart p. 43)

- Dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden: Korenburgerveen (459 hectare, op circa 10 kilometer afstand van de zoekgebieden) en Bekendelle (88 hectare, op circa 9 kilometer afstand van de zoekgebieden). Bij gebieden die op 10 kilometer afstand van Natura2000 gebieden liggen kunnen effecten van stikstof (bij bouwprojecten) op gevoelige habitattypes in die Natura2000 gebieden worden uitgesloten



Google Streetview: Vierde Broekdijk kijkend richting het noordwesten (september 2021)

* *Achterhoek in Topvorm (2013), Geïntegreerd natuur- en landschapsbeheer in het Achterhoekse landschap*

© Buck Consultants International, 2023

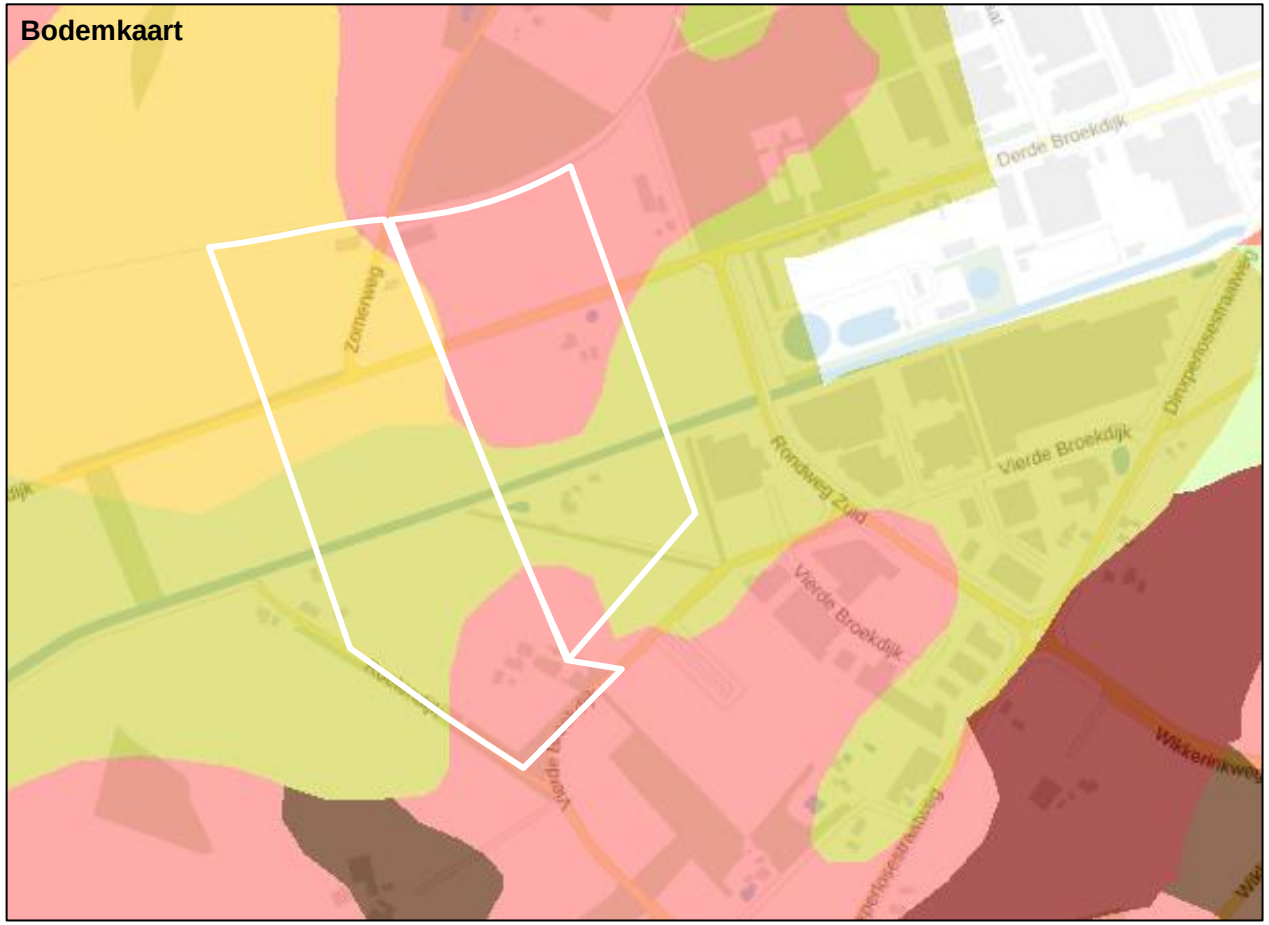
H Bodem en ondergrond

Bodem
- Bodemklasse: voornamelijk veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand, daarnaast bestaat de bodem ten zuiden van de Derde Broekdijk uit vlakvaaggronden met lemig fijn zand
  - Bij de vlakvaaggronden kunnen periodiek hoge grondwaterstanden voorkomen

Grond
- Vlakke gronden zonder heuvelland
- Gronden zijn niet droogtegevoelig
- Aanwezigheid van nattelaagtes in de percelen

Klimaatatlas
- Bij extreme neerslag kunnen plassen rondom Keizersbeek wel één tot twee dagen blijven liggen, in de rest van het zoekgebied zijn de plassen meestal binnen enkele uren weer verdwenen
- Het grondwater ligt aan de gemiddelde kant in het gebied. In de zoekgebieden ligt het grondwater 0,8 – 1,2 meter onder het maaiveld
- Aangezien bedrijventerrein Vierde Broekdijk nog niet ontwikkeld is, zijn er nog geen problemen met hittestress in het gebied





Bron: DINOloket, Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond Hoofdnavigatie (2021)

© Buck Consultants International, 2023

I Elektriciteit

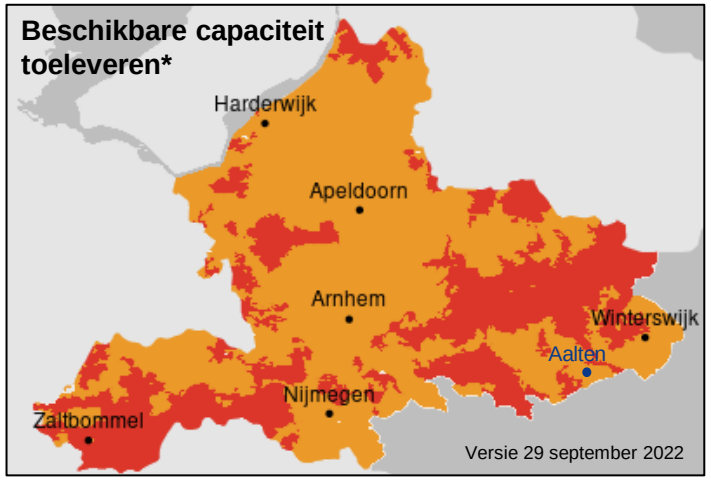


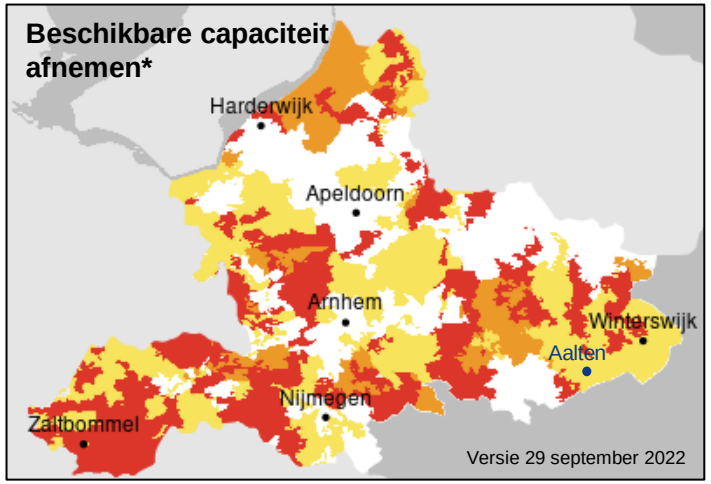
Elektriciteitsnetten
- onderstations
- middenspanningsinstallaties
- laagspanningsverdeelkasten
- laagspanningkabels
- middenspanningkabels
- hoogspanningskabels

Hoogspanning: >= 50 kV
Middenspanning: >= 400 Volt, < 50 kV
Laagspanning: < 400 Volt

Aansluiting elektriciteitsnet
- Er zijn middenspanningsinstallaties reeds aanwezig aan de Rondweg Zuid en de Vierde Broekdijk

Netcongestie
- Spannings- en capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale voor teruglevering en verbruik van elektriciteit (Liander)
  - Niet mogelijk om aan alle aanvragen te voldoen. Voor toelevering geen capaciteit meer beschikbaar, voor afnemen beperkte capaciteit beschikbaar (naar verwachting binnenkort niet meer)
  - Kabelcapaciteit van het distributienet in de omgeving wordt vergroot en verzwaard, naar verwachting gefaseerd afgerond eind 2023 en eind 2026 volledig af
  - Geen andere technische mogelijkheden beschikbaar die tijdelijk een oplossing kunnen bieden
- Maximale capaciteit voor teruglevering op het hoogspanningsnet in Gelderland bereikt (Tennet)
  - Stroom dat regionaal niet wordt gebruikt kan niet naar elders in Nederland worden getransporteerd
  - Tennet verwacht de benodigde netuitbreiding in 2029 gerealiseerd te hebben

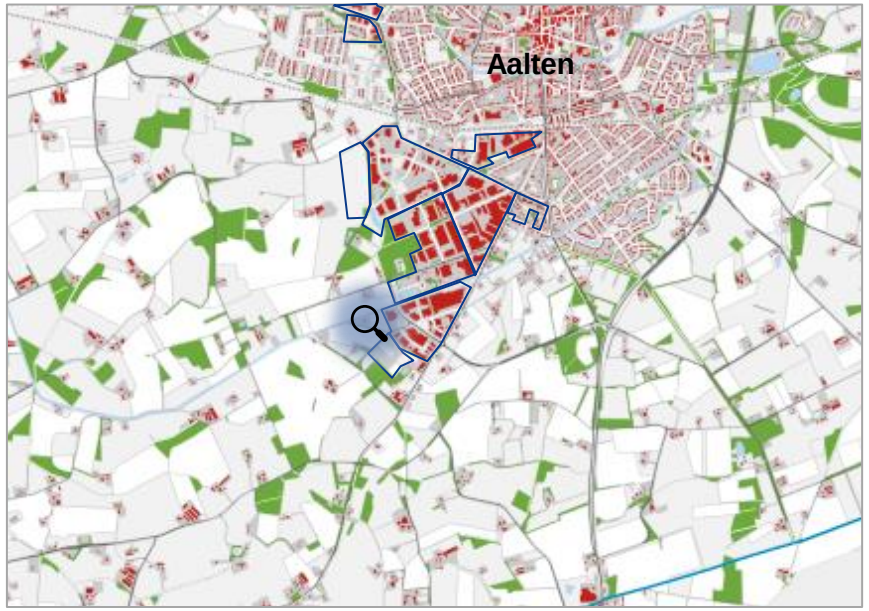




* *De knelpunten op kaarten betreffen alleen grootverbruik aansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère.*

© Buck Consultants International, 2023

2 Samenvattend beeld Noordzijde Vierde Broekdijk

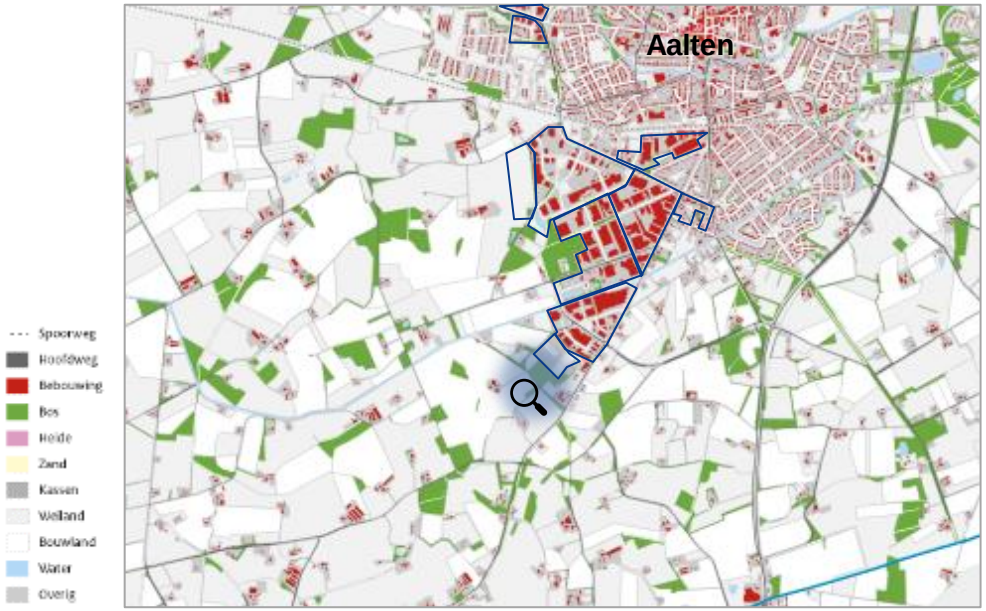


Overzicht aandachtspunten locatie Noordzijde Vierde Broekdijk	
Zoekgebied en omvang	• Beide zoekgebieden liggen (gedeeltelijk) in het verlengde van het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk cluster en omvatten nu diverse woningen en een aantal bedrijven aan huis
Beperkingen bovengrond	• Beide zoekgebieden worden doorkruist door de Keizersbeek (integraal onderdeel maken van de ontwikkeling) • In totaal 8 woonbestemmingen aanwezig in het gebied
Grondeigendom	• Veel versnipperd eigendom in beide zoekgebieden
Aansluiting bij gemeentelijk beleid	• In het streefbeeld van de toekomstvisie van Aalten wordt het gebied tussen de Vierde Broekdijk en Keizersbeek aangegeven als nieuwbouwlocatie voor bedrijven (zuidelijk deel van beide zoekgebieden)
Bereikbaarheid	• Ontsluiting met de auto via het bestaande bedrijventerrein in oostelijke richting vanuit zoekgebied A en in zuidelijke richting vanuit zoekgebied B (ivm plannen voor inpassing bedrijventerrein Vierde Broekdijk) • OV-verbinding naar station beschikbaar via flexibele deeltaxi
Landschap en inpassing	• Huidig landschap heeft rechthoekige en regelmatige verkaveling • Huidige bestemming bestaat uit agrarische grond met deels zonder waarden en deels met lage waarde (ter bescherming van archeologische waarden in de grond)
Bodem en ondergrond	• Vlakke gronden zonder heuvelland die niet droogtegevoelig zijn • Grondwater ligt aan de gemiddelde kant • Nog geen problemen met hittestress
Elektriciteit	• Voor zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère is het momenteel niet mogelijk om elektriciteit terug te leveren en elektriciteit afnemen is beperkt mogelijk. Dit wordt veroorzaakt door capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale

© Buck Consultants International, 2023

3 Zuidwestzijde Vierde Broekdijk

Zuidwestzijde Vierde Broekdijk	A Ruimtelijke beperkingen	B Aansluiting marktvraag	C Gemeentelijk beleid
Aan de westzijde van de Dinxperlosestraatweg (N819) in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk			
	Beperkt	Gering	Nader te beoordelen
Kansrijke locatie voor nadere verkenning met daarbij voldoende aandacht voor enkele mogelijke ruimtelijke beperkingen			



© Buck Consultants International, 2023

3 Zuidwestzijde Vierde Broekdijk

A Zoekgebied en omvang



Twee zoekgebieden
Zoekgebied A:

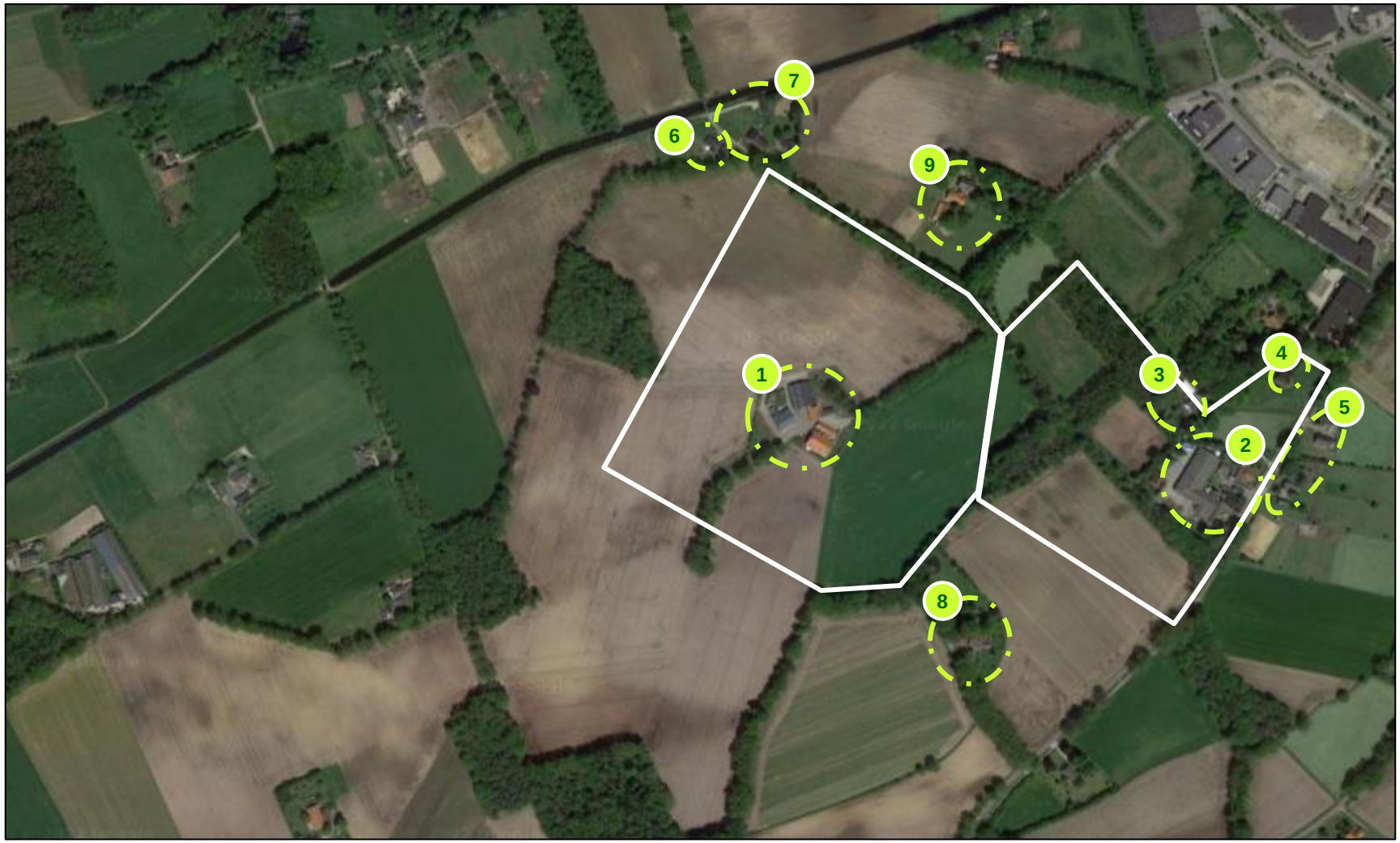
- Het zoekgebied ligt in het verlengde van het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk en omvat bossen, woningen en een bedrijf (het bedrijf kan mogelijk integraal onderdeel worden van de ontwikkeling).

Zoekgebied B:

- Het zoekgebied ligt vrij solitair gelegen ten opzichte van bestaande bedrijventerreinencluster en omvat nu twee bedrijven inclusief woning

© Buck Consultants International, 2023

B Aanwezig objecten



Huidige invulling

Binnen zoekgebieden:

1. Bedrijven inclusief woning (Roelendijk 1)
   - Wisselink W. En G.J. en A.: akkerbouwbedrijf (2-4 wp)
   - Gastouderopvang Roeltje: Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk (1 wp)
2. Bedrijf: Aannemersbedrijf Jan Hogenkamp BV (Vierde Broekdijk 55)
   - Inclusief drie woningen (Vierde Broekdijk 55A, Dinxperlosestraatweg 76 en 76A)
3. Woning (Dinxperlosestraatweg 74)
4. Woning (Dinxperlosestraatweg 70B)

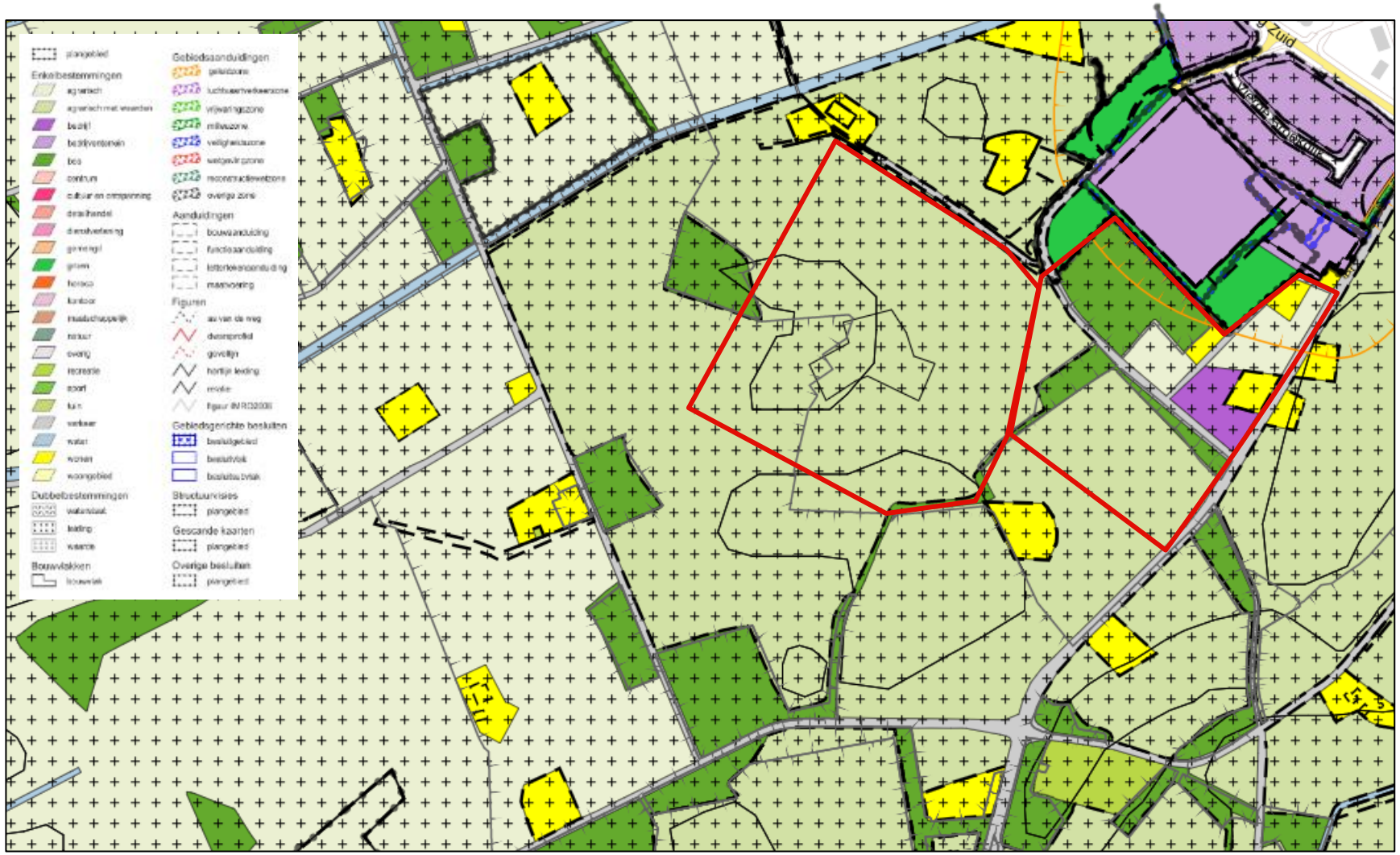
In nabijheid van zoekgebieden:

5. Twee woningen (Dinxperlosestraatweg 107 en 109)
6. Woning (Roelendijk 3)
7. Twee woningen (Roelendijk 4 en 6)
8. Woning (Dinxperlosestraatweg 84 en 84A)
9. Twee woningen reeds in eigendom van Kaemingk (Vierde Broekdijk 26 en 26A)

Zoekgebied A grenst direct aan de toekomstige nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein Vierde Broekdijk. De bestaande woning in dit gebied is reeds gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

© Buck Consultants International, 2023

C Beperkingen bovengronds



Beperkingen
Zoekgebied A:

- Bospercelen aanwezig die onderdeel zijn van het Gelders natuurnetwerk
- Enkele woonfuncties aanwezig
- Bedrijfsfunctie aanwezig, hoeft geen beperking te zijn indien het geïntegreerd wordt in de bedrijventerreinontwikkeling
- De aanwezig geluidszone voor de industrie in een deel van zoekgebied A levert geen beperkingen op voor het zoekgebied aangezien er alleen geen woningen/ bedrijfswoningen en andere geluidhinder gevoelige gebouwen geplaatst mogen worden

Zoekgebied B:

- Woonfunctie met bedrijf aanwezig, bewoners uitkopen en bestemmingsplan aanpassen naar bedrijfsfunctie

© Buck Consultants International, 2023

D Grondeigendom / verkavelingskaart



Grondeigendom

- In zoekgebied A is er veel versnipperd eigendom. De grond is in eigendom van verschillende lokale bewoners en ondernemers (in totaliteit zijn er 6 verschillende grondeigenaren)
- Zoekgebied B is volledig in eigendom van één eigenaar

© Buck Consultants International, 2023

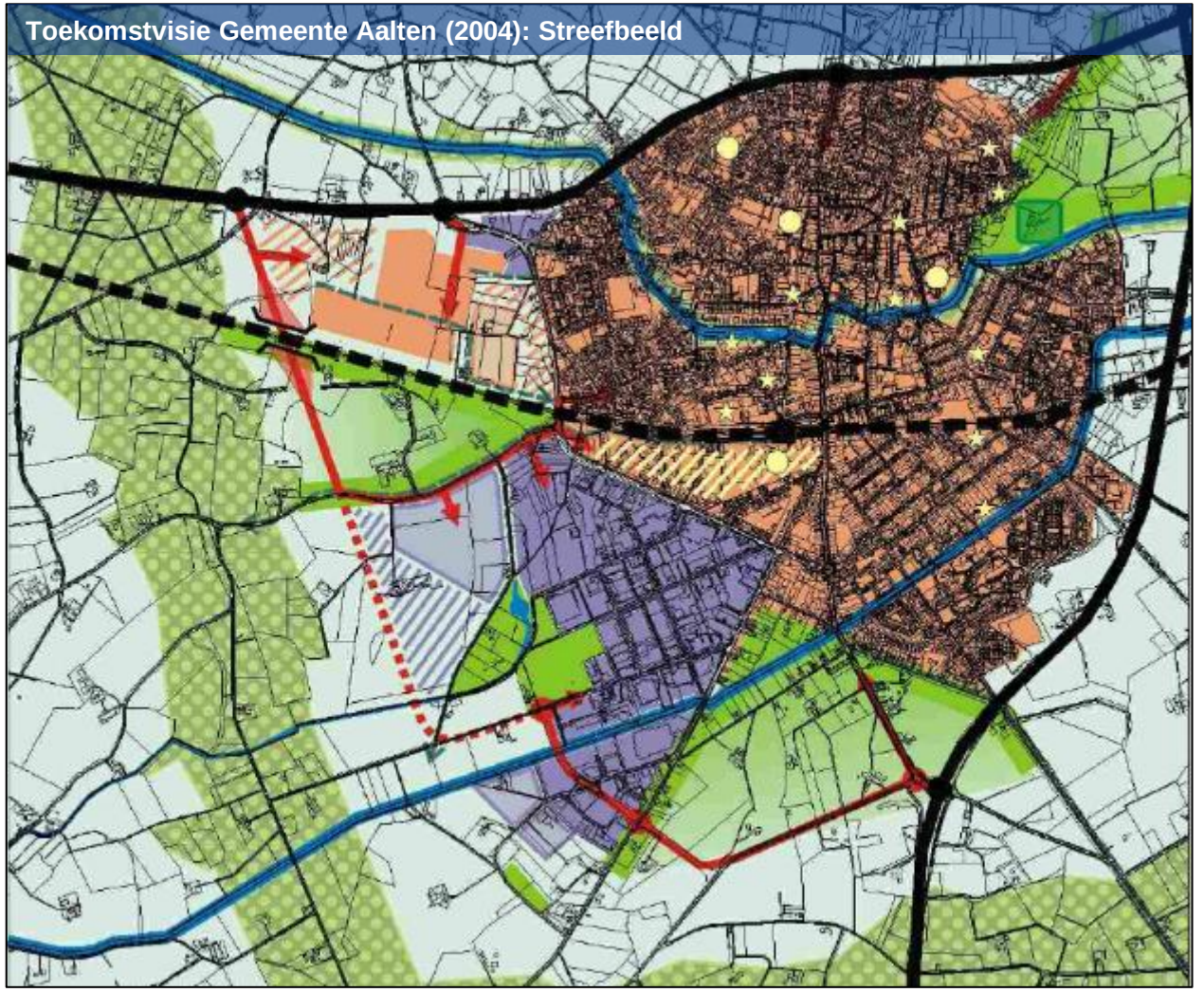
E Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

- Nog geen cluster van bedrijven aanwezig in het gebied, enkele een paar solitaire bedrijfsvestigingen
  - Zoekgebied A ligt dichtbij het te ontwikkelen bedrijventerrein Vierde Broekdijk
  - Zoekgebied B ligt vrij solitair gelegen ten opzichte van het bestaande bedrijventerreinencluster

Toekomstvisie Gemeente Aalten

- Door de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het verlengde van het bestaande cluster ontstaat er een lint van bedrijven langs de Dinxperlosestraatweg (N819), wat een inbreuk kan leveren op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap



* *Het streefbeeld van de toekomstvisie van de gemeente Aalten (2004) is nog steeds fungerend, echter is het idee van een rondweg vanaf de Varsseveldestraatweg (N318) zuidwaarts richting het bedrijventerreincluster nooit gerealiseerd*

© Buck Consultants International, 2023

F Bereikbaarheid

Ontsluiting terrein

- Auto: zoekgebied A ligt naast de N-weg waardoor ontsluiting goed via de Dinxperlosestraatweg (N819) te realiseren is. Bij zoekgebied B is nog geen bestaande ontsluiting aanwezig. De ontsluiting van dit zoekgebied kan ook via de Vierde Broekdijk (in zuid oostelijke richting) en de Dinxperlosestraatweg (N819) gerealiseerd worden

- Openbaar vervoer: op de Vierde Broekdijk is onlangs een halte gerealiseerd voor de haltetaxiRRReis (zie groene icoontje op kaart). Dit is een flexibele deeltaxi op bestelling die van halte naar halte rijdt tussen plaatsen in Gelderland en de verschillende stations. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de Vierde Broekdijk met de haltetaxi het station van Aalten te bereiken, waarnaar de reis vervolgd kan worden per trein richting Winterswijk/Arnhem

Toekomstige plannen

- Voor de inpassing van bedrijventerrein Vierde Broekdijk (en bij behorende groenstrook) wordt doorgaand verkeer van de Vierde Broekdijk naar de Dinxperlosestraatweg ontmoedigd, deze route wordt verkeersluw en gedeelte van de Vierde Broekdijk wordt aan het openbaar verkeer onttrokken (groene cirkel). Voor een doorgaande fietsverkeer wordt wel een fietspad gerealiseerd
  - Doordat de Vierde Broekdijk deels aan openbaar verkeer wordt onttrokken is ontsluiting in zuidoostelijke richting (langs aannemersbedrijf Jan Hogenkamp BV) enkel mogelijk vanuit zoekgebied B

- Er zijn wensen om langs de Keizersbeek een fietspad aan te leggen. Het Waterschap Rijn IJssel wil het talud van de Keizersbeek aanpassen, daarbij zou de mogelijkheid bestaan extra grond aan te kopen en dan een fietspad te realiseren. Dit is echter een zeer arbeidsintensief traject waarvoor nog geen capaciteit en financiering beschikbaar is, waardoor de gemeente momenteel afwacht
  - Door de realisatie van het fietspad wordt de fietsbereikbaarheid van zoekgebied B verbeterd



© Buck Consultants International, 2023

G Landschap en inpassing

Het landschap

- Type landschap zoekgebied A: heide- en hoogveenontginningslandschap
  - Kenmerken: open agrarisch landschap met rationele blokvormige ontginningsstructuur en verspreide bebouwing. Open in velden en besloten in bosrijke delen
  - Ambitie Achterhoek in Topvorm*: landbouw belangrijkste gebruiker, afgewisseld met werken, recreatie, wonen en natuur
- Type landschap zoekgebied B: voornamelijk oude hoevenlandschap
  - Kenmerken: variatie aan functies en een afwisseling van verspreid liggende hoeven, akkers, houtwallen, bossen, weilanden en beekdalen
  - Ambitie Achterhoek in Topvorm*: kleinschalige agrarische karakter behouden/ versterken en leesbaarheid en herkenbaarheid van het landschap vergroten

- Huidige bestemming:
  - Zoekgebied A: de bossen hebben een lage ecologische- en archeologische waarde, maar zijn wel onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) (gebied bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden). De rest van het landschappelijk gebied is bestemd als agrarisch gebied met lage waarden
  - Zoekgebied B: agrarische gebied met delen lage waarden en hoogteverschillen en delen met hoge waarden en hoogteverschillen (bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in het gebied)

- Dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden: Korenburgerveen (459 hectare, op circa 11 kilometer afstand van de zoekgebieden) en Bekendelle (88 hectare, op circa 10 kilometer afstand van de zoekgebieden). Waardoor effecten van stikstof (bij bouwprojecten) op gevoelige habitattypes in die Natura2000 gebieden kunnen worden uitgesloten



Google Streetview: Vierde Broekdijk kijkend richting het oosten (september 2021)

* *Achterhoek in Topvorm (2013), Geïntegreerd natuur- en landschapsbeheer in het Achterhoekse landschap*

© Buck Consultants International, 2023

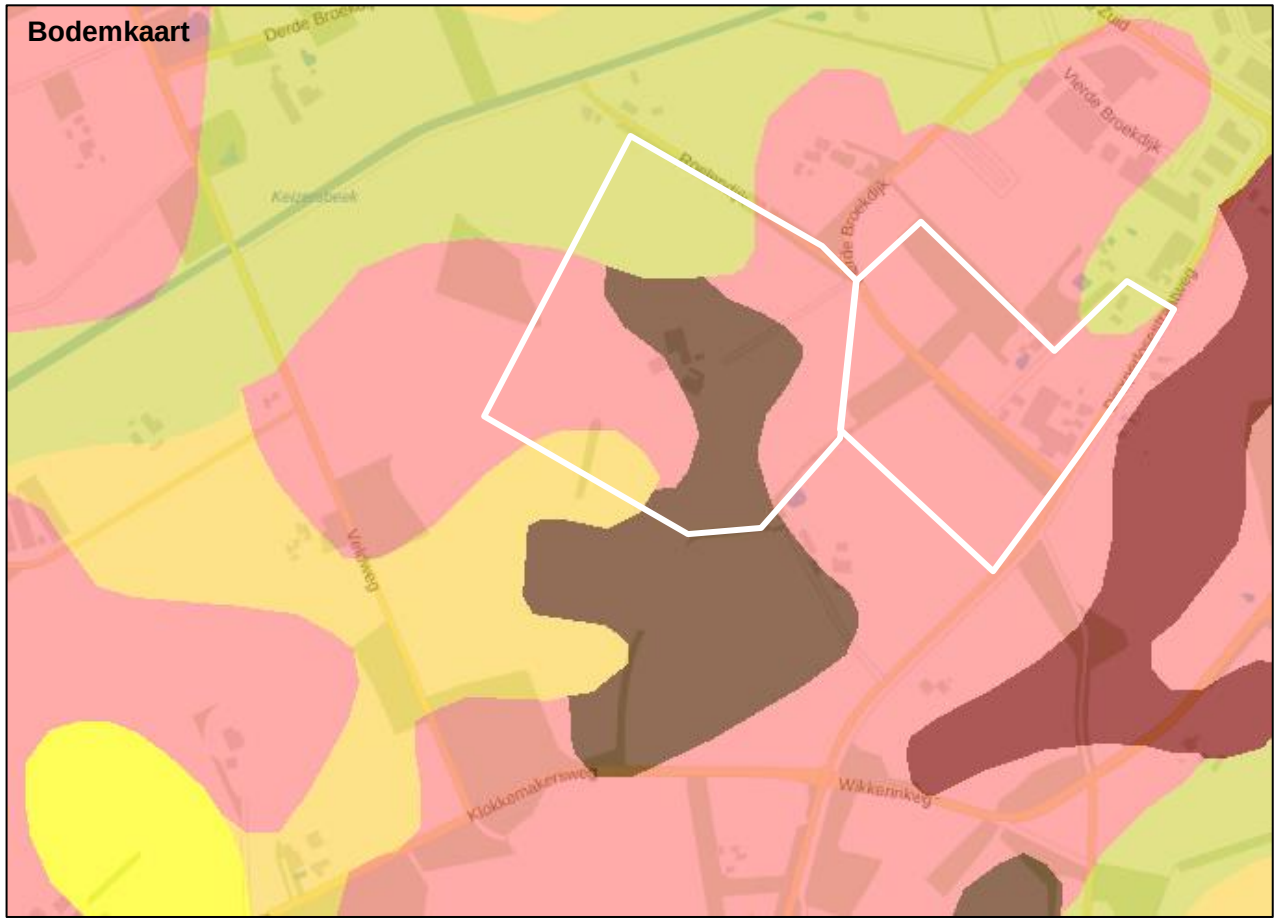
H Bodem en ondergrond

Bodem
- Bodemklasse: voornamelijk veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand, daarnaast bestaat de bodem ten westen van de Vierde Broekdijk uit hoge zwarte enkeerdggronden met leemarm en zwak lemig fijn zand

Grond
- Vlakke gronden zonder heuvelland
- Gronden zijn niet tot beperkt droogtegevoelig
- Verspreid liggende boerderijen op de overgang van hoog naar laag (droog naar nat);

Klimaatatlas
- Bij extreme neerslag zijn de plassen meestal binnen enkele uren weer verdwenen. Alleen rondom het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk kunnen de plassen tot maximale een dag blijven staan bij extreme neerslag
- Het grondwater ligt aan de lage tot zeer lage kant in het gebied. Rondom het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk ligt het grondwater 1,2 – 1,8 meter onder het maaiveld. In westelijke deel van het gebied ligt het grondwater lager, 1,2 – 2,5 meter on het maaiveld met pieken waarbij het grondwater dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld ligt
- Aangezien bedrijventerrein Vierde Broekdijk nog niet ontwikkeld is, zijn er nog geen problemen met hittestress in het gebied





Bron: DINOloket, Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond Hoofdnavigatie (2021)

© Buck Consultants International, 2023

I Elektriciteit

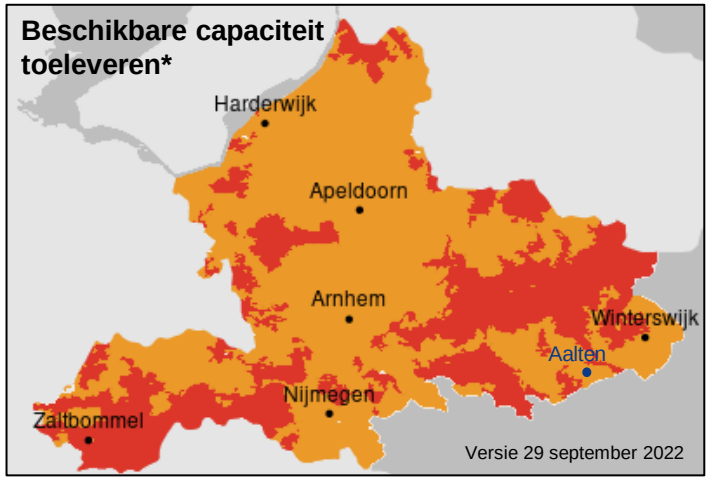


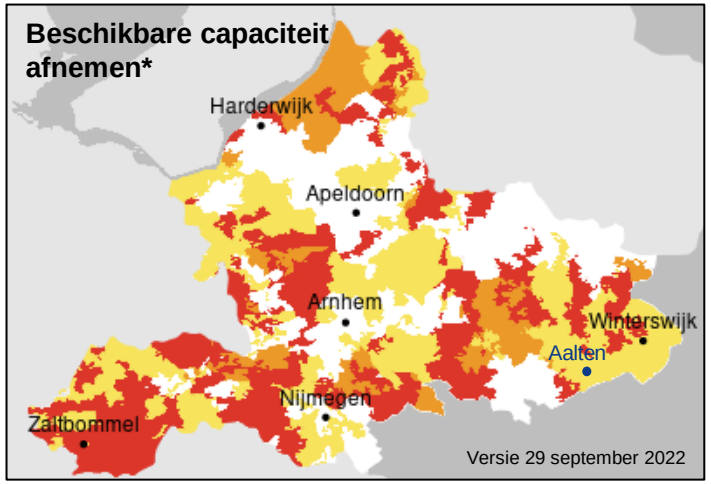


Hoogspanning: >= 50 kV
Middenspanning: >= 400 Volt, < 50 kV
Laagspanning: < 400 Volt

Aansluiting elektriciteitsnet
- Middenspanningsinstallatie reeds aanwezig aan de Vierde Broekdijk

Netcongestie
- Spannings- en capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale voor teruglevering en verbruik van elektriciteit (Liander)
  - Niet mogelijk om aan alle aanvragen te voldoen. Voor toelevering geen capaciteit meer beschikbaar, voor afnemen beperkte capaciteit beschikbaar (naar verwachting binnenkort niet meer)
  - Kabelcapaciteit van het distributienet in de omgeving wordt vergroot en verzwaard, naar verwachting gefaseerd afgerond eind 2023 en eind 2026 volledig af
  - Geen andere technische mogelijkheden beschikbaar die tijdelijk een oplossing kunnen bieden
- Maximale capaciteit voor teruglevering op het hoogspanningsnet in Gelderland bereikt (Tennet)
  - Stroom dat regionaal niet wordt gebruikt kan niet naar elders in Nederland worden getransporteerd
  - Tennet verwacht de benodigde netuitbreiding in 2029 gerealiseerd te hebben

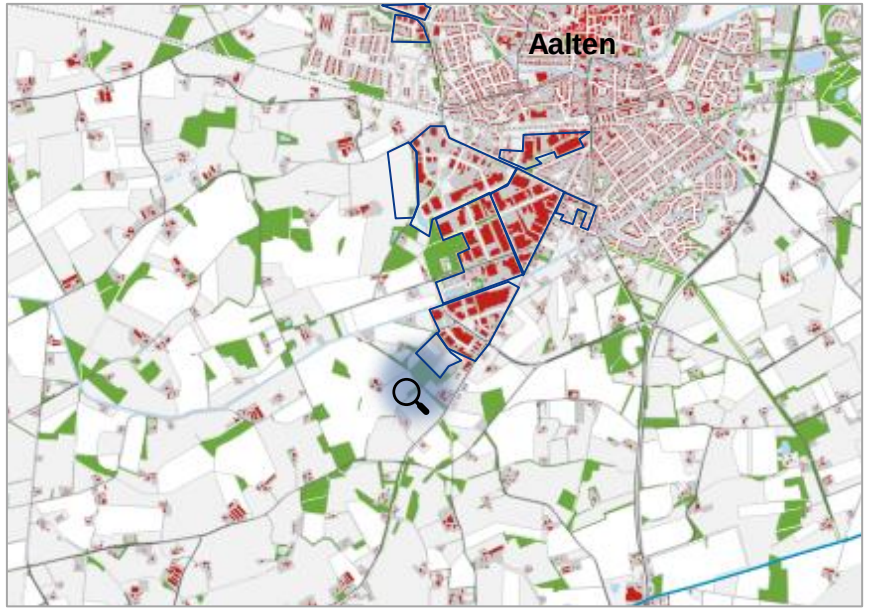




* *De knelpunten op kaarten betreffen alleen grootverbruik aansluitingen. Dit zijn zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère.*

© Buck Consultants International, 2023

3 Samenvattend beeld Zuidwestzijde Vierde Broekdijk



Overzicht aandachtspunten locatie Zuidwestzijde Vierde Broekdijk	
Zoekgebied en omvang	• Zoekgebied A ligt in het verlengde van het nieuwe bedrijventerrein Vierde Broekdijk en omvat bossen, woningen en een bedrijf • Zoekgebied B ligt vrij solitair gelegen en omvat twee bedrijven inclusief woning
Beperkingen bovengronds	• In zoekgebied A zijn bospercelen aanwezig die onderdeel zijn van het Gelders Natuurnetwerk • In totaal 6 woonbestemmingen en 1 bedrijfsbestemming aanwezig in het totale gebied
Grondeigendom	• Zoekgebied A veel versnipperd eigendom • Zoekgebied B in handen van één eigenaar
Aansluiting bij gemeentelijk beleid	• Door de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het verlengde van het bestaande cluster ontstaat er een lint van bedrijven (inbreuk kwaliteit landschap)
Bereikbaarheid	• Ontsluiting met de auto via de Dinxperlosestraatweg vanuit beide zoekgebieden • OV-verbinding naar station beschikbaar via flexibele deeltaxi
Landschap en inpassing	• Huidig landschap is open in velden en besloten in bosrijke delen • Huidige bestemming zoekgebied A omvat bossen die onderdeel zijn van het Gelders Natuurnetwerk en agrarische grond met lage waarden • Huidige bestemming zoekgebied B bestaat uit agrarische grond met deels zonder waarden en deels met lage waarde (ter bescherming van archeologische waarden in de grond)
Bodem en ondergrond	• Vlakke gronden zonder heuvelland die beperkt tot niet droogtegevoelig zijn • Grondwater ligt aan de gemiddelde kant in het gebied • Nog geen problemen met hittestress
Elektriciteit	• Voor zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère is het momenteel niet mogelijk om elektriciteit terug te leveren en elektriciteit afnemen is beperkt mogelijk. Dit wordt veroorzaakt door capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale

© Buck Consultants International, 2023

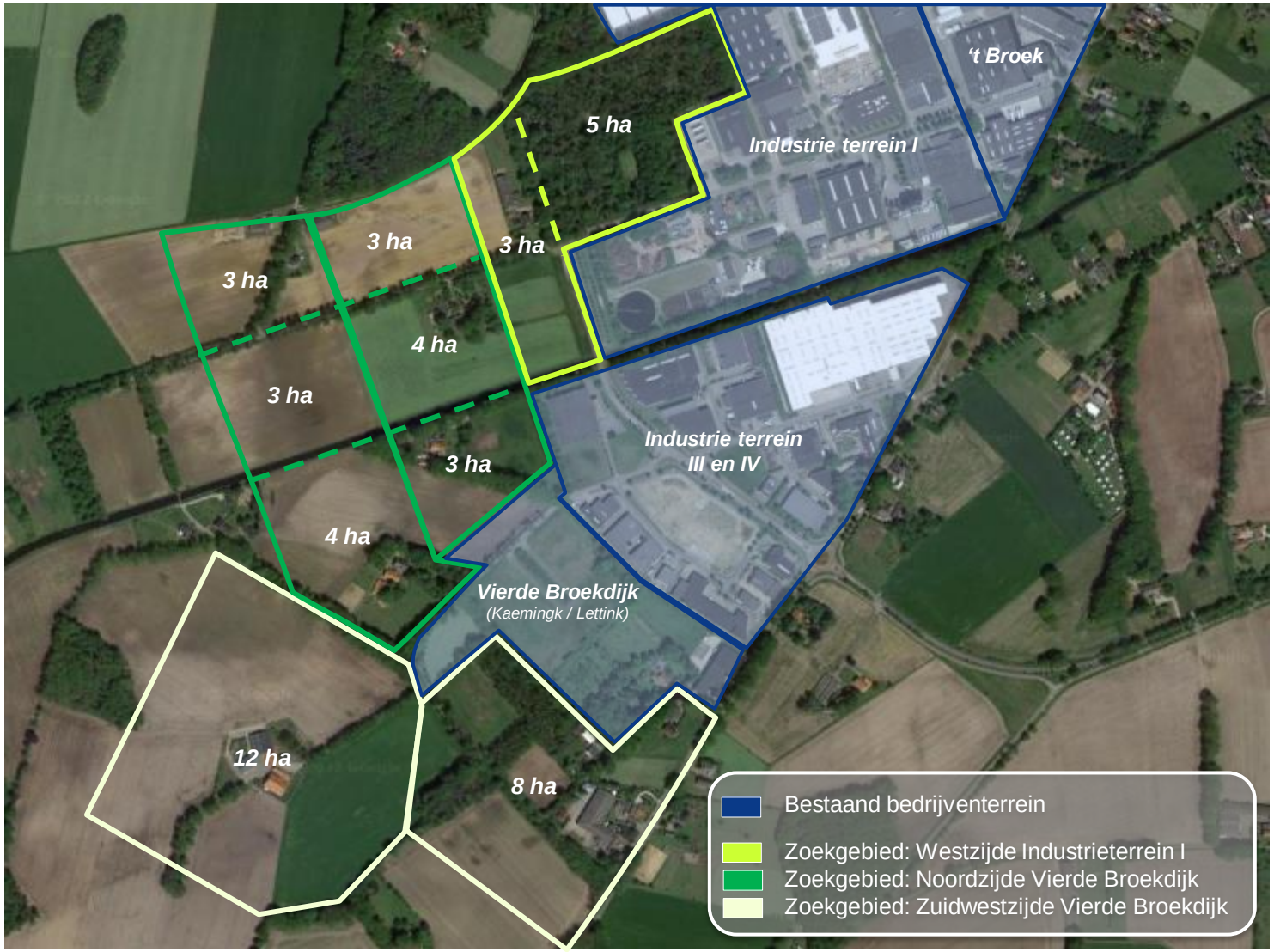
6 Conclusie en advies voor vervolg

Conclusie

Op de bestaande bedrijventerreinen in Aalten is niet tot nauwelijks ruimte beschikbaar voor de groei- en verplaatsingsdynamiek van lokale bedrijvigheid. De gemeente Aalten heeft de ambitie uitgesproken om de uitbreidingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven te faciliteren, en hiermee te zorgen voor behoud van bestaande en groei van nieuwe werkgelegenheid. Om die reden heeft de gemeente Buck Consultants International gevraagd om te ondersteunen in de zoektocht naar een mogelijke nieuwe locatie. Er is behoefte aan een nieuw bedrijventerrein van netto ongeveer 8 tot 10 hectare voor de periode tot 2030. Dit is onderzocht op basis van de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op basis van een locatiebeoordeling op hoofdlijnen van negen potentiële ontwikkellocatie zijn drie locaties naar voren gekomen die het meest kansrijk zijn voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bij de kern Aalten te weten, Westzijde Industrieterrein I, Noordzijde Vierde Broekdijk en Zuidwestzijde Vierde Broekdijk. In een verdiepende analyse zijn de drie locaties nader onderzocht vanuit meerdere invalshoeken. Hierbij zijn per locatie verschillende aandachtspunten naar voren gekomen. Het toekomstig plangebied kan vanzelfsprekend bestaan uit delen van meerdere zoekgebieden. Om die reden zijn alle mogelijke zoekgebieden, inclusief mogelijke deelgebieden, uit de verdieping gezamenlijk weergegeven op één kaart.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gaat per definitie gepaard met een forse verandering van de huidige situatie. De vigerende (vaak agrarische) bestemming in het bestemmingsplan zal gewijzigd worden naar bestemming bedrijventerrein met hindercontouren. Dat kan ook betekenen dat woonfuncties of andere gevoelige functies moeten wijken.



© Buck Consultants International, 2023

In dit verkennende locatieonderzoek is op objectieve, onbevooroordeelde en transparante wijze gezocht naar de meest geschikte locatie voor een nieuwe ontwikkeling. Het is vanzelfsprekend dat er in vervolgonderzoek door de gemeente Aalten veel aandacht uit zal moeten gaan naar het participatieproces, omdat er inwoners woonachtig zijn in de zoekgebieden.

Op basis van de aandachtspunten die in de verdieping van de drie meest kansrijke zoekgebieden naar voren zijn gekomen is het advies om te starten met het nader verkennen van planontwikkeling van het zoekgebied Westzijde Industrieterrein I. Het gebied van 8 hectare bruto wordt grotendeels ingesloten door het bestaande bedrijventerrein. De ruimtelijke impact van een ontwikkeling is daardoor minder groot dan in andere zoekgebieden. Een bijkomend voordeel is dat een groot deel van de gronden al in eigendom is van de gemeente Aalten.

Om een nieuw bedrijventerrein te kunnen realiseren zal het bestaande bosgebied, zonder hoge ecologische waarden, plaats moeten gaan maken. Dat brengt een compensatieplicht met zich mee van meer dan 100% van het bosgebied. Op basis van specifieke kenmerken (leeftijd bos, typen bomen etc.) kan dit exact worden vastgesteld. Om een netto toevoeging van bos op een andere locatie optimaal in te kunnen vullen is het aan te raden om natuur- en milieuorganisaties in een vroeg stadium te betrekken.

Voor de gemeente brengt de compensatieplicht aanvullende kosten met zich mee, waaronder een noodzakelijk flora en fauna onderzoek en/of de aankoop van compensatiegronden. In een eerste voorzichtige scan door de gemeente zijn locaties (in eigendom) geïnventariseerd die in aanmerking zouden kunnen komen als compensatiegronden.



© Buck Consultants International, 2023

Om op middellange termijn (2030) voldoende ruimte (8 tot 10 hectare netto) te kunnen beschikken zal nu al nagedacht moeten worden over het uitbreiden het hiervoor beschreven zoekgebied tot een totale bruto omvang van 14 tot 18 hectare. Het advies is om daarvoor te kijken naar het zoekgebied Noordzijde Vierde Broekdijk. Dit zoekgebied grenst aan het zoekgebied Westzijde Industrieterrein I en biedt aanvullende mogelijkheden. Vanuit het perspectief van landschappelijke inpassing en behoud van (zoveel mogelijk) openheid is het advies om het gebied te begrenzen ter hoogte van de Zomerweg en vervolgens de logische lijn naar de nieuwe planlocatie van Kaemingk aan de Vierde Broekdijk. Op deze wijze wordt een compacte bedrijventerreinontwikkeling nagestreefd met respect voor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten aan de zuidkant van de kern Aalten.

Zoekgebied Noordzijde Vierde Broekdijk is vanuit ruimtelijke kwaliteit een ongewenste ontwikkeling als Westzijde Industrieterrein I niet wordt ontwikkeld. Er ontstaat dan een ingesloten agrarische zone met drie woningen. Het zoekgebied Noordzijde Vierde Broekdijk wordt doorkruist door de Keizersbeek en er zijn meerdere woningen en bedrijven aanwezig. Het goed ontsluiten van het gebied voor auto- en vrachtverkeer vraagt meer investeringen dan bij Westzijde Industrieterrein I.

Het zoekgebied Zuidwestzijde Vierde Broekdijk is in vergelijking met de andere twee zoekgebieden het minst aantrekkelijk voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. Dit heeft voornamelijk te maken met ongewenste lintbebouwing die ontstaat in het open landschap. Ook zijn er relatief veel ruimtelijke beperkingen, zoals de aanwezigheid van woningen en bospercelen behorend bij het Gelders Natuurnetwerk. Om deze redenen wordt geadviseerd dit gebied nu niet nader te verkennen.



© Buck Consultants International, 2023

Aanbevelingen voor vervolg planontwikkeling nieuw bedrijventerrein in Aalten:

I. Het advies aan de gemeente Aalten is om in te zetten op het verder verkennen van de locatie Westzijde Industrieterrein I en aansluitend (een deel van) het zoekgebied Noordzijde Vierde Broekdijk om in de verwachte behoefte tot 2030 te kunnen voorzien. Omdat compensatie voor het bosgebied binnen de gemeente (of daarbuiten) verplicht is om überhaupt tot ontwikkeling over te kunnen gaan, is het van belang om spoedig aan de slag te gaan met een concrete lijst aan mogelijke compensatiegebieden. Tegelijkertijd kan gestart worden met het benodigde flora en fauna onderzoek voor datzelfde bosperceel.

II. Het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerrein wordt steeds belangrijker en dat heeft voor een belangrijk deel te maken met de toenemende druk op de beperkt beschikbare ruimte. In regionaal verband zijn/worden afspraken gemaakt over het accommoderen van een deel van de ruimtevraag op de bestaande bedrijventerreinen. Hoewel er in Aalten door het bedrijfsleven nog maar beperkt kansen worden gezien voor nog meer intensivering blijft het wel belangrijk om kansen voor het behalen van ruimtewinst te verzilveren op het moment dat deze zich aandienen. In het geval een grote kavel (van bijv. 4 hectare) beschikbaar komt, dan is dat van invloed op de nieuw te zoeken ruimte.

III. Een nieuw bedrijventerrein kan een substantiële bijdrage leveren aan lokale, regionale en ook provinciale doelstellingen ten aanzien van energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, veiligheid. Het is aan te bevelen om een stevig ambitieniveau te ontwikkelen ten aanzien van toekomstbestendigheid. Het is verstandig om het lokale bedrijfsleven hier zo vroeg mogelijk bij te betrekken.

IV. Voor zakelijke aansluitingen groter dan 3x80 ampère is het momenteel niet mogelijk om elektriciteit terug te leveren en elektriciteit afnemen is beperkt mogelijk. Dit wordt veroorzaakt door capaciteitsproblemen op verdeelstation Dale. Liander werk aan de mogelijke toepassing van congestiemanagement. Het is aan te bevelen om na te gaan wat deze investeringen betekenen voor een nieuw bedrijventerrein in Aalten.

V. Het is aan te bevelen om de regio-accounthouder van de provincie Gelderland in een vroeg stadium te betrekken in de planvorming. In samenspraak met de provincie kunnen op voorhand al mogelijke knelpunten en oplossingsrichtingen besproken worden. De provincie wordt graag zo vroeg mogelijk betrokken, zodat ze vanuit een integrale blik kunnen meekijken naar de vraagstukken en kansen die zich voordoen.

VI. Op het moment dat de planvorming verder is gevorderd en de benodigde gronden zijn verworven kan het beoogde bedrijventerrein in de ambtelijke en bestuurlijke werkgroepen van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) worden besproken. Het is belangrijk om goed uit te leggen dat het bedrijventerrein een lokale functie heeft voor Aalten.

© Buck Consultants International, 2023



Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten

Onderzoeksrapportage

VERTROUWELIJK

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Aalten

Buck Consultants International
Nijmegen, januari 2023