Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Voorstel tot de ontwikkeling van het gebied ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van de Keizersbeek tot nieuw bedrijventerrein bij de kern Aalten
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma	:	4. Ondernemen en Economie

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. Kennis te nemen van de locatiestudie ‘Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten’ van adviesbureau BCI
2. In te stemmen met de ontwikkeling van het gebied ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van de Keizersbeek tot nieuw bedrijventerrein bij de kern Aalten
3. In te stemmen met het plan van aanpak ‘Uitbreiding bedrijventerrein Aalten’ van RoyalHaskoningDHV
4. Het benodigde voorbereidingskrediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen

Waarom dit besluit nemen

In het Raadsprogramma 2022-2026 vraagt uw raad om voldoende vestigingsplekken voor bedrijven te realiseren. Als vervolg daarop hebben we in het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 aangegeven dat we conform de afspraken in het Regionale Programma Werklocaties (RPW) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijventerrein bij de kern Aalten onderzoeken. Uit het meest recente RPW (2024-2028) blijkt dat er tot en met 2030 behoefte is aan ongeveer 11 ha netto uitbreiding bedrijventerrein in onze gemeente. Omdat er bij de kern Dinxperlo tot 2030 nog voldoende uitgeefbare ruimte is, richten we ons nu op de kern Aalten. Voor de periode 2031 – 2040 komt daar naar verwachting een uitbreidingsbehoefte van 5 tot 17 ha netto bij voor de hele gemeente.

In januari 2023 is door adviesbureau BCI een locatiestudie uitgevoerd om geschikte locaties in beeld te brengen (bijlage 1). Uit deze studie kwam naar voren dat het gebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein in Aalten het meest kansrijk is. De uitkomsten van de locatiestudie zijn in april 2023 in beslotenheid besproken met uw raad.

Vervolgens is er door RoyalHaskoningDHV gewerkt aan een plan van aanpak voor de voorkeurslocatie (bijlage 2). Hierin wordt beschreven welke stappen er genomen moeten worden om de gewenste uitbreiding te realiseren. Eind 2023 is door ditzelfde bureau een globale haalbaarheidsscan uitgevoerd om de financiële haalbaarheid van de uitbreiding in kaart te brengen. In de haalbaarheidsscan is de financiële haalbaarheid doorgerekend aan de hand

van in totaal vijf scenario's. Uit deze scenario's is een ontwikkelrichting bepaald, die in maart 2024 tijdens een besloten raadsinformatiebijeenkomst besproken is.

Daarna is de ontwikkelrichting verder onderzocht door een ecologische beoordeling van het bosperceel aan de Derde Broekdijk in Aalten door Staring advies (bijlage 3) en een verdergaande financiële doorrekening door planeconomisch adviesbureau Urban Reality. De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geleid tot het voorstel dat nu voorligt.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In haar omgevingsverordening vraagt de provincie Gelderland aan gemeentebesturen om in regioverband iedere vier jaar een Regionaal Programma Werklocaties op te stellen voor bedrijventerreinen. In het RPW 2024-2028 hebben de Achterhoekse gemeenten afspraken gemaakt om te voorzien in ruimtebehoefte voor de periode 2023-2030. Tevens wordt vooruitgekeken naar de periode tot en met 2040. Het RPW 2024-2028 is op 30 januari 2024 door uw gemeenteraad vastgesteld. Verder is de noodzaak voor voldoende vestigingsplekken opgenomen in het Raadsprogramma 2022-2026.

Argumenten

1.1 De locatiestudie geeft inzicht in de (on)mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal vestigingsplekken.

In het locatieonderzoek van BCI wordt geconcludeerd dat er drie kansrijke zoekgebieden zijn, allemaal aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein 't Broek bij Aalten. Aanbevolen wordt te starten met het meest oostelijke deel van de drie zoekgebieden (het bosgebied) en van daaruit in zuidwestelijke richting uit te breiden richting het zoekgebied Noordzijde Vierde Broekdijk.

2.1 De uitkomsten van de diverse onderzoeken hebben geleid tot de voorliggende locatiekeuze voor een nieuw bedrijventerrein bij de kern Aalten.

In de haalbaarheidsscan zijn voor de voorkeurslocatie diverse scenario's onderzocht. Het gebied ten noorden van de Keizersbeek tussen het bosgebied Derde Broekdijk en de westkant van de Zomerweg is in al die scenario's onderdeel van een ontwikkeling tot bedrijventerrein. Dit middengebied heeft een omvang van circa 8,2 hectare netto. Er is echter minimaal 11 ha netto nodig en uitbreiding kan worden gezocht in oostelijke en/of westelijke richting. Er wordt niet gekozen voor uitbreiding richting het zuiden vanwege de Keizersbeek als natuurlijke grens aan de zuidkant van het te ontwikkelen gebied en de aan te kopen woningen in het gebied aan de zuidzijde van de beek. Hierdoor wordt de ontwikkeling fors duurder.

Het bosgebied (oostelijke richting) is gemeentelijk eigendom. Door dit bos te kappen en te compenseren door middel van nieuwe aanplant elders, ontstaat ruimte voor ongeveer 3,4 hectare netto bedrijventerrein. In westelijke richting is ruimte voor ongeveer 4,6 hectare netto bedrijventerrein. Beide opties hebben voor- en nadelen. De oostelijke richting gaat ten koste van een bosgebied, maar de grond is wel ons eigendom. De gronden ten westen van de Zomerweg zijn in eigendom van grondeigenaren die ook grond bezitten in het middengebied. Deze gronden moeten we wel aankopen en de landschappelijke inpassing is hier lastiger te realiseren.

Uit de ecologische beoordeling (bijlage 3) van het bos blijkt dat het een gemengd bosperceel betreft. Er is sprake van verstoring door onder meer illegale stort van tuinafval. Het zuidelijke deel van het bos is wat betreft boomsoorten het meest waardevol, daar is veel beuk aanwezig. Het bos biedt leefgebied voor verschillende bosvogelsoorten en grondgebonden zoogdieren en vormt mogelijk voor onder meer vleermuizen een migratieroute tussen bebouwde kom en het buitengebied. Er moet nog nader onderzoek plaatsvinden, maar het lijkt niet verstandig het gehele bos te kappen voor de realisatie van een bedrijventerrein. Bovendien vormt het bos een koelteplek in een gebied waar 's zomers sprake is van een hoge mate van hittestress.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de mogelijkheid om een gedeelte van het bos (met een lage ecologische waarde) te kappen en elders, bij voorkeur in de buurt van het plangebied, te compenseren. Dit zorgt mogelijk voor zo'n 2 – 2,5 hectare netto bedrijventerrein. Samen met het middengebied van 8,2 hectare biedt dit nog niet voldoende ruimte, zeker gezien de onzekerheden voor ontwikkeling van een deel van het bosgebied. Voorgesteld wordt om het gebied ten westen van

de Zomerweg erbij te betrekken, hier is ruimte voor 4,6 hectare netto bedrijventerrein. In totaal gaat het dan om ongeveer 13 tot 15 hectare netto bedrijventerrein.

Dit is meer dan de behoefte van 11 hectare netto tot en met 2030 die voortkomt uit het huidige RPW. De ontwikkeling van een bedrijventerrein duurt echter zeer lang en met het grotere gebied kijken we alvast richting de periode na 2030. Het huidige RPW geeft namelijk als vooruitblik dat er voor de periode 2031 – 2040 naar verwachting een uitbreidingsbehoefte van 5 – 17 hectare netto bijkomt voor de hele gemeente. We willen graag een bedrijventerrein realiseren waar we langere tijd mee vooruit kunnen, indien nodig kunnen we gefaseerd aanleggen. Tijdens de planvorming moet verder nog blijken hoeveel hectare netto we uiteindelijk daadwerkelijk kunnen realiseren. Voor nu gaan we in de communicatie dan ook uit van de realisatie van een bedrijventerrein van 11 – 15 hectare netto.

2.2 De financiële doorrekening geeft inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten.
RoyalHaskoningDHV heeft eind 2023 een globale financiële haalbaarheidsscan uitgevoerd. Het planeconomisch adviesbureau Urban Reality heeft recentelijk een verdergaande financiële doorrekening gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten. Hierbij is rekening gehouden met het wegzetten van de activiteiten in de tijd, inclusief rente en kosten- en opbrengstenstijgingen. Verder is een realistische inschatting gemaakt van het aantal te realiseren hectares, een belangrijk gegeven voor de te verwachten opbrengsten. Deze manier van berekenen geeft een beter beeld van het te verwachten resultaat.

Uit de financiële doorrekening van Urban Reality komen de volgende verwachte exploitatietekorten naar voren:

Gebied	**Netto hectares**	**Exploitatietekort (euro)**
bos + middengebied + westelijk deel	16,2	820.000
bos + middengebied	11,6	943.000
middengebied + westelijk deel	12,8	1.706.000

Het lijkt op dit moment niet mogelijk het nieuwe bedrijventerrein kostenneutraal of winstgevend te realiseren. Bij de verdere uitwerking wordt een grondexploitatie opgesteld, dat geeft opnieuw meer inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten. Wel is te zien dat realisatie van bedrijventerrein in (een gedeelte van) het bosgebied een positieve invloed heeft op de uitkomsten. Uit de berekeningen blijkt verder dat de verwachte latere realisatie van het bedrijventerrein (met name vanwege de netcongestie) een negatieve invloed heeft op de uitkomsten. We investeren al wel in planuitwerking, grondaankoop e.d., maar daar staan op afzienbare termijn geen opbrengsten tegenover.

2.3 Met de inrichting van het voorgestelde te ontwikkelen gebied hebben we voor een langere periode voldoende vestigings- en uitbreidingsplekken voor bedrijven in de kern Aalten.
De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in Aalten op het bestaande bedrijventerrein zijn zeer beperkt. Om lokale bedrijven en daarmee bestaande werkgelegenheid te behouden en economische groei te stimuleren, is het belangrijk om ruimte voor uitbreiding te bieden aan bedrijven op het bedrijventerrein. Dit levert een bijdrage aan Global Goal 8 (werkgelegenheid en economische groei). Het gaat veelal om bedrijven die hun oorsprong vinden in Aalten, binding hebben met de Aaltense gemeenschap en waarvan de werknemers grotendeels in Aalten en directe omgeving wonen. Door het voorgestelde gebied te ontwikkelen tot een nieuw bedrijventerrein met een omvang van 11 tot 15 hectare is er voor een langere periode uitbreidingsruimte en innovatieruimte voor de industrie, hetgeen een bijdrage levert aan Global Goal 9.

3.1 Het plan van aanpak 'Uitbreiding bedrijventerrein Aalten' biedt inzicht in de doelen, stakeholders, grondstrategie en activiteiten.
Het plan van aanpak in bijlage 2 beschrijft wat nodig is om tot ontwikkeling van het bedrijventerrein te komen. Het stelt als eerste de doelen scherp: het behouden van lokale bedrijven, het behouden en creëren van werkgelegenheid en verduurzaming van het bedrijvenbestand in Aalten. Het beschrijft verder de belangrijkste stakeholders en relevante ontwikkelingen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Er wordt tevens een keuze gemaakt voor de te hanteren grondstrategie. Dit is een actief grondbeleid, wat onder andere inhoudt dat er voorkeursrecht gevestigd wordt op de percelen in het plangebied. Het is wenselijk om actief grondbeleid te voeren zodat we een actieve sturing hebben op zowel de kaders voor de uitbreiding als de grondaankoop. Nadat het voorkeursrecht door burgemeester en wethouders gevestigd is wordt er een afzonderlijk voorstel aan uw raad voorgelegd om het voorkeursrecht te bekrachtigen.

Na de start van het traject met het vestigen van het voorkeursrecht wordt als eerste een projectteam opgezet en een participatie- en communicatieplan voor de vervolgfase opgesteld. Het plan van aanpak beschrijft ook de formele stappen die nodig zijn om tot realisatie te komen, waaronder het doorlopen van de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan, nadat de ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in een ontwikkelvisie of stedenbouwkundig plan.

4.1 Voor de verdere planvorming is een voorbereidingskrediet nodig.
Voor de vervolgfase zoals hiervoor omschreven, is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Er moeten de nodige onderzoeken worden uitgevoerd, een stedenbouwkundig plan worden gemaakt en publiekrechtelijke procedures worden doorlopen. Hiervoor is een projectorganisatie nodig. Overeenkomstig de financiële doorrekening van adviesbureau Urban Reality wordt uitgegaan van zo'n 35 à 40% van de totale plankosten, dit betekent een bedrag van € 600.000,-.

Kanttekeningen

2.1 Het voorgestelde te ontwikkelen gebied voldoet niet helemaal aan de aanbevelingen uit de locatiestudie.
In de locatiestudie wordt geadviseerd om het zoekgebied te begrenzen ter hoogte van de Zomerweg met vervolgens een logische lijn naar de nieuwe locatie van Kaemingk aan de Vierde Broekdijk. Zo ontstaat een compact bedrijventerrein met respect voor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Met de voorgestelde locatie wordt ook het gebied ten westen van de Zomerweg bij de ontwikkeling betrokken en wordt uitgegaan van de Keizersbeek als natuurlijke grens. Een ander uitgangspunt, waarmee de aankoop van een aantal woningen wordt voorkomen en de kosten van de ontwikkeling lager blijven.

2.2 De financiële doorrekeningen kennen nog de nodige kritische aandachtspunten.
De laatste financiële doorrekening bestaat uit een globale grondexploitatie (grex light), waarin op basis van uitgangspunten en kengetallen een berekening is gemaakt. Er is bijvoorbeeld uitgegaan van minnelijke verwerving en aankoop van gronden voor de marktwaarde. Eventuele kosten voor een onteigeningsprocedure zijn niet meegenomen.

Er zullen in het vervolgtraject diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd, waaronder een bodemonderzoek, verkeersonderzoek en onderzoek naar beschermde diersoorten zoals vleermuizen. Deze onderzoeken kunnen als uitkomst hebben dat er maatregelen genomen moeten worden waardoor de kosten stijgen. In het geval dat er bodemverontreiniging wordt aangetroffen zal de sanering hiervan kostenverhogend werken.

Doordat het maaiveld ter plaatse van het plangebied lager ligt dan omliggende gebieden zal het terrein opgehoogd moeten worden om wateroverlast te voorkomen. Er is een inschatting gemaakt van de kosten voor het ophogen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoeveel daadwerkelijk opgehoogd moet worden en wat de exacte kosten hiervan zullen zijn.

2.3 Bedrijven kunnen zich pas in 2029 of later vestigen op het nieuwe bedrijventerrein.
Het stroomnet is vol. Liander heeft aangegeven dat het vanwege de netcongestieproblematiek op korte termijn niet lukt om nieuwe bedrijventerreinen of woonwijken aan te sluiten op het stroomnet. Op zijn vroegst kan het bedrijventerrein daarom in 2029 worden aangesloten op het stroomnet. Verder neemt de planvorming om te komen tot een onherroepelijk omgevingsplan lange tijd in beslag, zeker als er beroep wordt ingesteld. Op dit moment bedraagt bijvoorbeeld de wachttijd bij de Raad van State zo'n anderhalf jaar.

2.4 De voorgestelde ontwikkeling heeft een grote impact op bewoners, grondeigenaren en omwonenden.
In het plangebied bevindt zich een vijftal woningen. Daarnaast zijn twee agrarische percelen in eigendom van grondeigenaren die elders in Aalten wonen. In totaal gaat het om zeven percelen die in het plangebied liggen waar voorkeursrecht op gevestigd is. De ontwikkeling tot bedrijventerrein zal een grote impact hebben op de bewoners en grondeigenaren in het gebied.
Rondom het plangebied bevindt zich ook een aantal woningen. Sommige van deze omwonenden hebben in het verleden vaker te maken gehad met uitbreidingen van het bedrijventerrein die dichtbij hun woning waren gesitueerd. De laatste uitbreidingen zijn Aalbers en Kaemingk. Deze deels nog recente ontwikkelingen zorgen ervoor dat de voorgestelde ontwikkeling extra gevoelig ligt.

2.5 De (gedeeltelijke) kap van het bos past niet in het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid.
Het biodiversiteitsplan is erop gericht de samenhang in het landschap te vergroten en de biodiversiteit te versterken en te vergroten. Het (gedeeltelijk) kappen van het bos heeft ter plaatse een negatieve invloed op de biodiversiteit. Door natuur- en milieuorganisaties te betrekken bij de inrichting van het plangebied en de benodigde boscompensatie wordt geprobeerd de negatieve invloed op de biodiversiteit te beperken en indien mogelijk de biodiversiteit in de omgeving te versterken.

Is er draagvlak voor dit besluit?
In hoofdstuk 4 van het plan van aanpak is een omgevings- en stakeholderanalyse opgenomen. In de eerste fase, de gebiedskeuze, zijn stakeholders zoals grondeigenaren en bewoners van het gebied en direct omwonenden zo zorgvuldig mogelijk geïnformeerd over de plannen. Eén van de eerste stappen na besluitvorming is het opstellen van een participatieplan voor de tweede fase, die gaat over de inrichting en realisatie van de locatie. In deze tweede fase ontstaat meer ruimte voor participatie.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?
Op dit moment wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 600.000,- om te kunnen starten. Op een later moment komen wij bij u terug voor het aanvragen van een uitvoeringskrediet. Het merendeel van de kosten wordt gedekt vanuit de exploitatie, de financiële doorrekening geeft nu aan dat een kostenneutrale of winstgevende realisatie niet mogelijk is. Een grondexploitatie is onderdeel van de verdere uitwerking en geeft straks meer zicht op de uiteindelijke kosten en opbrengsten.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?
Het ontwikkelen van een gebied tot bedrijventerrein vereist een zorgvuldige communicatie. Na de start van het project wordt een communicatieplan opgesteld met daarin aandacht voor alle stakeholders in het gebied. Het gaat dan niet alleen om bewoners en grondeigenaren, maar ook bijvoorbeeld belangenorganisaties, nutsbedrijven en andere overheden.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?
In het plan van aanpak ‘Uitbreiding bedrijventerrein Aalten’ staan in hoofdstuk 6 de verschillende stappen om te komen tot realisatie uitgebreid omschreven, hiervoor wordt verwezen naar de bijlage. Wij komen bij uw gemeenteraad terug met de verdere uitwerking in de vorm van de ruimtelijke kaders en bijhorende grondexploitatie. Verder zal het voorstel tot wijziging van het Omgevingsplan voor besluitvorming worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Wat gaat er gebeuren?	**Wie gaat het doen?**	**Wanneer?**
Opzetten projectteam	College	Q1 2025
Opstellen communicatie- en participatieplan	Projectteam	Q1 2025-Q2 2025
Opstellen ruimtelijke kaders	Projectteam	Q2 2025-Q2 2026
Grondverwerving	Projectteam	Q1 2025-Q4 2026
Publiekrechtelijke procedures doorlopen	Projectteam	Q3 2026-Q4 2027
Gronduitgifte	Projectteam	Q1 2029-Q4 2035
Engineering en realisatie	Bedrijven	Q1 2028-Q4 2032

Bijlagen

1. Locatieonderzoek BCI
2. Plan van Aanpak ‘Uitbreiding bedrijventerrein Aalten’ door RoyalHaskoningDHV
3. Ecologische beoordeling bosperceel Derde Broekdijk door Staring Advies

Aalten, 17 september 2024

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten

Drs. A.J.M. Gildhuis	mr. A.B. Stapelkamp
Secretaris/Algemeen Directeur	Burgemeester