MT-besluit gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/24/154403/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
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/24/154403/D-533076
Vertrouwelijkheid	Vertrouwelijk

Toelichting voorstel

Samenvatting

Portefeuillehouder: T.M.M. Kok

Er is tot en met 2030 behoefte aan ongeveer 11 ha netto uitbreiding bedrijventerrein bij de kern Aalten. Uit een verkenning naar locaties die is uitgevoerd door BCI blijkt het gebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein 't Broek de meest kansrijke locatie. RoyalHaskoningDHV heeft voor deze locatie een plan van aanpak opgesteld en een financiële haalbaarheidsscan uitgevoerd. Voor de voorkeurslocatie is een ecologische beoordeling uitgevoerd van het aanwezige bos gevolgd door een verdergaande financiële doorrekening. De uitkomsten van de onderzoeken hebben geleid tot het voorstel om het gebied ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van de Keizersbeek te ontwikkelen tot nieuw bedrijventerrein. Om de planvorming op te kunnen gaan starten wordt aan de gemeenteraad voorgesteld in te stemmen met het te ontwikkelen gebied en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorgestelde beslispunten

De beslispunten zijn:
1. Aan de raad voorstellen kennis te nemen van de locatiestudie 'Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten' van adviesbureau BCI
2. Aan de raad voorstellen 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. Aan de raad voorstellen in te stemmen met het plan van aanpak 'Uitbreiding bedrijventerrein Aalten' van RoyalHaskoningDHV
4. Aan de raad voorstellen een voorbereidingskrediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen

Besluit

Akkoord (de raad ontvangt deze stukken muv de financiële stukken voorafgaan de v d raad.)

Inleiding

In het Raadsprogramma 2022-2026 vraagt de gemeenteraad aan het college om voldoende vestigingsplekken voor bedrijven te realiseren. Als vervolg daarop heeft het college in het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 aangegeven dat ze 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 de gemeenteraad.

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 (bijlage 3) 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 met de gemeenteraad.

Daarna is de ontwikkelrichting verder onderzocht door middel van een ecologische beoordeling van het bosperceel aan de Derde Broekdijk in Aalten door Staring advies (bijlage 4). Vervolgens is een verdergaande financiële doorrekening uitgevoerd door planeconomisch adviesbureau Urban Reality (bijlage 5). De uitkomsten van deze onderzoeken hebben geleid tot het voorstel dat nu voorligt.

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 (bijlage 3) 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 4) 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 de 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 gaan we uit 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. Wij stellen dan ook voor ook 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. 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 voor het lokale bedrijfsleven.

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. Voor dit vestigen van het voorkeursrecht wordt een afzonderlijk voorstel aan u voorgelegd.

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. Intern is hiervoor onvoldoende capaciteit beschikbaar. Daarom is een projectorganisatie nodig, waarbij de werkzaamheden grotendeels door externe partijen worden verricht. Overeenkomstig de financiële doorrekening van adviesbureau Urban Reality gaan we uit 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 betrekken we ook het gebied ten westen van de Zomerweg en gaan we uit van de Keizersbeek als natuurlijke grens. Een ander uitgangspunt, waarmee de aankoop van een aantal woningen wordt voorkomen en we de kosten van de ontwikkeling lager houden.

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 wordt. 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 dicht bij 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 bosgebied past niet in ons 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 waar mogelijk de biodiversiteit in de omgeving te versterken.

Overleg gevoerd met

Dit voorstel is opgesteld door Klaasje Wartena en Heleen te Winkel

Er is overleg gevoerd met:
Openbare Ruimte: Ellis Koenders, Wilco Groot Roessink, Nienke Hemeltjen. Overlegpunten: in werksessies en overleggen gezamenlijk input geleverd voor plan van aanpak, haalbaarheidsstudie, financiële doorrekening, grondstrategie en locatiekeuze.
Bestuursondersteuning en veiligheid: Rick Land. Overlegpunt: communicatieplan.
Informatiebeheer: Lucinda Berendsen, Frank Scheuter. Overlegpunt: financiën.
Projectenbureau: Gertjan Sikking

Vervolgstappen en planning

In maart van dit jaar heeft u voor dit onderwerp de raad en de gemeentelijke organisatie geheimhoudingsplicht opgelegd. Voordat er gecommuniceerd kan worden, moet de raad deze geheimhouding opheffen. Besluitvorming hierover komt in een besloten vergadering van de gemeenteraad op 24 september a.s. aan de orde. Direct daarna, op 25 september, starten we de communicatie naar buiten toe. Besluitvorming in de raad over het onderliggende voorstel om de planvorming voor het nieuwe bedrijventerrein bij Aalten op te starten, vindt op 26 november plaats.

De eerste stap na de besluitvorming door de raad is het opzetten van een organisatiestructuur voor de verdere uitwerking. Daarna volgt het opstellen van een participatie- en communicatieplan en wordt gestart met het opstellen van de ruimtelijke kaders. Ook kan begonnen worden met de grondverwerving. Op een later moment volgen dan de publiekrechtelijke procedures zoals het wijzigen van het Omgevingsplan voor de locatie, waarna uiteindelijk de daadwerkelijke realisatie volgt.

Wat gaat er gebeuren?

Opzetten projectteam
Opstellen communicatie- en participatieplan
Opstellen ruimtelijke kaders
Grondverwerving
Publiekrechtelijke procedures doorlopen
Gronduitgifte
Engineering en realisatie

Participatie	In deze eerste fase, de gebiedskeuze, worden stakeholders zoals grondeigenaren en bewoners van het gebied en de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen. Er is geen ruimte voor participatie, de nadruk ligt op informeren (trede 1 van de participatieladder). De tweede fase gaat over de realisatie en inrichting van de locatie. In deze fase ontstaat meer ruimte voor participatie. Voor deze fase wordt na de besluitvorming een participatieplan opgesteld.
Communicatie	Het ontwikkelen van een gebied tot bedrijventerrein vereist een zorgvuldige communicatie. Voor de eerste fase, de bekendmaking van het voornemen om het gebied te gaan ontwikkelen, is een communicatieplan en persbericht opgesteld (bijlage 6 en 7). Deze zijn beide aan dit voorstel toegevoegd, voor meer informatie wordt verwezen naar deze stukken. Van belang is dat grondeigenaren, bewoners en omwonenden zo zorgvuldig mogelijk geïnformeerd worden over de plannen. Voor het vervolg, de daadwerkelijke uitwerking, wordt na de start van het project opnieuw een communicatieplan opgesteld.