

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 170-2024
Datum : 11 november 2024
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : H.S. te Winkel en K. Wartena
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen over het voorstel voor uitbreiding van het bedrijventerrein bij de kern Aalten

Aanleiding:

Het college van B&W heeft de raad voorgesteld om het bedrijventerrein in Aalten uit te breiden in zuidwestelijke richting. Er zijn enkele vragen gesteld over dit voorstel. In deze raadsmededeling worden de vragen beantwoord.

Inhoud mededeling:

Vragen fractie PP:

1. Hoe reëel is de verwachte datum van eerste gronduitgifte? (Q1 2029)

De planning is gebaseerd op gegevens die we nu hebben. We gaan er op dit moment van uit dat de stappen die doorlopen moeten worden voordat gestart kan worden met de gronduitgifte minimaal vier jaar in beslag nemen. Er zijn onzekere factoren, zoals de netcongestie, die dit proces kunnen vertragen waardoor pas later gestart kan worden met de gronduitgifte.

2. Wanneer kan het eerste bedrijf vervolgens op het nieuwe terrein operationeel zijn (nieuwbouw/ verplaatsing / bedrijfsinrichting / nutsaansluiting / ..) .

Na aankoop van een bedrijfskavel dient het bedrijf een omgevingsvergunning aan te vragen voor het bouwen van het gebouw. Na vergunningverlening kan gestart worden met de bouw. Afhankelijk van het tempo waarin dit gaat kan het bedrijf in 2029-2030 operationeel zijn.

3. Zijn er bedrijven die met deze lange looptijd in het hoofd nu al belangstelling hebben getoond? Hoe hard is deze belangstelling? Kunnen bedrijven zo ver vooruit kijken en weten ze al welke eisen gesteld worden aan hun bedrijfsvoering tegen die tijd?

De behoefte aan bedrijventerrein is in het Regionaal Programma Werklocaties aangetoond middels de prognose van de autonome uitbreidingsvraag die op basis van economische groei mag worden verwacht. Hieraan liggen werkgelegenheidsprognoses, bevolkingsprognoses, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt (gem. ruimtegebruik per werknemer) ten grondslag. Bedrijventerreinontwikkeling laat zich niet leiden door concrete wachtlijsten en bedrijven kunnen geen harde toezeggingen doen. Wel is het zo dat er zich meerdere bedrijven bij ons hebben gemeld te willen gaan uitbreiden op het toekomstige bedrijventerrein. Bedrijven houden daar rekening mee in hun bedrijfsvoering en weten dat het nog een aantal jaren duurt

voordat ze kunnen uitbreiden op de nieuwe locatie. Het is nu nog niet bekend welke voorwaarden worden gesteld aan de bedrijven bij de gronduitgifte.

4. Als wij kostendekkendheid nastreven;

a. wat wordt dan de m² prijs;

We hebben nu gerekend met een prijs per m² van € 120,- en een opbrengstenstijging van 1% per jaar. Daarmee zijn we niet kostendekkend. In de grondprijzenbrief 2024 staat voor bedrijfskavels een prijs tussen de € 100,- en € 130,- per vierkante meter opgenomen. In onderstaande tabel is per scenario de uitgifteprijs per m² weergegeven als we kostendekkendheid zouden nastreven.

Als we kijken naar het scenario bos + middengebied + westelijk deel dan kom je met een eenvoudige berekening op een grondprijs van € 125,-/m² om kostendekkendheid na te streven. Ook hier hoort een opbrengstenstijging van 1% op jaarbasis bij.

b. hoe verhoudt zich die prijs met vergelijkbare terreinen in de regio?

Uit navraag bij gemeenten in de regio blijkt dat als richtprijs voor bedrijventerreinen een prijs tussen de €90,- en € 120,- per vierkante meter gehanteerd wordt. De prijs is onder andere afhankelijk van de locatie en milieucategorie. Gemeente Doetinchem hanteert een hogere prijs van € 150,- per m² voor niet-zichtlocaties en € 170,- per m² voor zichtlocaties.

5. Als wij 1,5 x CO₂ compensatie willen en natuurwaarde weer terug,

a. hoeveel ha bos van welke kwaliteit moet dan waar aangelegd worden? (boomsoorten, stamdikte, ...).

Het is nu nog niet bekend of (een deel van) het bos gekapt gaat worden. Daarom is het nu ook nog onbekend of en hoeveel m² bos er gecompenseerd moet worden. Evenmin zijn de samenstelling van dit bosplantsoen en de locatie bekend. Dit moet nog nader onderzocht worden.

b. Wanneer wordt dit compensatiebos aangelegd? Ivm compensatie zou de aanplant vóór de kap moeten plaatsvinden, bent u het daarmee eens?

Het is nog niet bekend of, wanneer en waar dit compensatiebos wordt aangeplant. Om de impact op de omgeving zo laag mogelijk te houden, zou idealiter het bos in de omgeving van het te kappen bos worden aangeplant en voordat de kapwerkzaamheden beginnen.

c. Zijn de kosten voor het nieuwe bos 100% verwerkt in de kostenraming voor het bedrijven terrein?

Ja, in de financiële doorrekening is rekening gehouden met verwerven van gronden voor de aanplant van bos en zijn ook inrichtingskosten à €20.000,- per hectare opgenomen. Hierbij zijn we uitgegaan van 150% compensatieaanplant, waarbij voor elke te kappen m² 1,5 m² bos elders wordt herplant.

6. Wanneer heeft het nieuwe bos de beleving van een bos?

Dit is afhankelijk van de grootte van de bomen die geplant worden en het tempo waarin de bomen groeien. Er zijn snelgroeiende soorten en soorten die minder snel groeien. Het duurt meestal 20 tot 30 jaar voordat een nieuw aangeplant bos enigszins het gevoel en de beleving begint te geven van een volwaardig bos.

7. Ongeveer de helft van de nu beschikbare ruimte is nu niet vrij uitgeefbaar omdat deze in optie staat. Is het de bedoeling om in het nieuwe industrieterrein weer veel met opties te werken en zo ja waarom?

De uitgiftestrategie is nog niet bepaald. In het verleden is veelal gewerkt met optieovereenkomsten. De verwachting is om ook voor de uitgifte van het toekomstige bedrijventerrein in Aalten dezelfde werkwijze te hanteren. Voor het gebruik van opties krijgen geïnteresseerde bedrijven de mogelijkheid om eerst een optie te nemen op een kavel zonder direct de volledige aankoop te hoeven doen. Dit geeft hun de tijd om plannen uit te werken, financiering te regelen en vergunningen aan te vragen voordat ze zich definitief aan de kavel verbinden.

- 8. In de stukken wordt gesproken over “de omvang en urgentie van de verwachte kwalitatieve marktvraag tot en met 2030”. Wordt er verwacht aan die marktvraag te voldoen als de gronduitgifte pas in 2029 begint, of is de kans aanwezig dat bedrijven waar de behoefte het grootst is voor die tijd een alternatieve oplossing zoeken?**

Om aan de huidige marktvraag te kunnen voldoen zou de gronduitgifte idealiter eerder starten dan in 2029, dat is echter niet reëel (zie antwoord op vraag 1). Het risico bestaat dat bedrijven op zoek gaan naar een andere locatie buiten Aalten waar zij kunnen uitbreiden. We weten echter dat het veelal gaat om bedrijven die hun oorsprong vinden in Aalten en binding hebben met de Aaltense gemeenschap. Dit plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein biedt perspectief voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, bedrijven kunnen hiermee rekening houden in hun bedrijfsvoering. Dit beïnvloedt mogelijk hun keuze om wel of niet te gaan verhuizen.

- 9. Is verbetering van de waterzuivering per 2027 incl uitbreiding met 1-2 ha mogelijk met dit planproces?**

Ja. Voor de uitbreiding en verbetering van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) wordt gekeken naar alternatieve gronden die aangrenzend zijn met de percelen die in eigendom zijn van Waterschap Rijn & IJssel. Deze gronden zijn reeds bestemd als bedrijventerrein en vallen buiten het plangebied voor de uitbreiding.

- 10. Door de planvorming raakt een biologisch agrarisch bedrijf ingesloten door het industrieterrein. Wordt er met de uitgifte van nieuw industrieterrein rekening gehouden met deze aanwezigheid. Bijvoorbeeld door bedrijven te mijden die werken met chemische stoffen, lawaai, verkeersdruk?**

We zijn reeds in gesprek met de ondernemers van Lintelo¹². Bij de verdere planvorming zullen zij zeker worden betrokken, omdat het toekomstige bedrijventerrein impact heeft op hun bedrijf en bedrijfsvoering. Het is nu nog niet bekend welk type bedrijven welkom zijn op het nieuwe bedrijventerrein. Hier kan op gestuurd worden middels uitgiftecriteria.

- 11. Het hoofdstuk participatie begint als volgt: “Vanaf het moment dat een werkstructuur is opgesteld, wordt met adequaat stakeholdermanagement een proces geborgd waarin de belangen en wensen van alle stakeholders worden gewogen.” Kunt u deze zin vertalen in gewone mensentaal?**

Na besluitvorming is de eerste stap het opzetten van een projectteam. Eén van de eerste opgaven van dit projectteam is het maken van een participatieplan, waarin staat op welke manier stakeholders (belanghebbenden) bij de planvorming worden betrokken.

Vragen PP over Bedrijventerrein.

1. Hoe reëel is de verwachte datum van eerste gronduitgifte? (Q1 2029)
2. Wanneer kan het eerste bedrijf vervolgens op het nieuwe terrein operationeel zijn (nieuwbouw/ verplaatsing / bedrijfsinrichting / nutsaansluiting / ..) .
3. Zijn er bedrijven die met deze lange looptijd in het hoofd nu al belangstelling hebben getoond? Hoe hard is deze belangstelling? Kunnen bedrijven zo ver vooruit kijken en weten ze al welke eisen gesteld worden aan hun bedrijfsvoering tegen die tijd?
4. Als wij kostendekkendheid nastreven
 1. wat wordt dan de m2 prijs;
 2. hoe verhoudt zich die prijs met vergelijkbare terreinen in de regio?
5. Als wij 1,5 x CO2 compensatie willen en natuurwaarde weer terug,
 1. hoeveel ha bos van welke kwaliteit moet dan waar aangelegd worden? (boomsoorten, stamdikte, ...).
 2. Wanneer wordt dit compensatiebos aangelegd? Ivm compensatie zou de aanplant vóór de kap moeten plaatsvinden, bent u het daarmee eens?
 3. Zijn de kosten voor het nieuwe bos 100% verwerkt in de kostenraming voor het bedrijven terrein?
6. Wanneer heeft het nieuwe bos de beleving van een bos?
7. Ongeveer de helft van de nu beschikbare ruimte is nu niet vrij uitgeefbaar omdat deze in optie staat. Is het de bedoeling om in het nieuwe industrieterrein weer veel met opties te werken en zo ja waarom?
8. In de stukken wordt gesproken over “de omvang en urgentie van de verwachte kwalitatieve marktvraag tot en met 2030”. Wordt er verwacht aan die marktvraag te voldoen als de gronduitgifte pas in 2029 begint, of is de kans aanwezig dat bedrijven waar de behoefte het grootst is voor die tijd een alternatieve oplossing zoeken?
9. Is verbetering van de waterzuivering per 2027 incl uitbreiding met 1-2 ha mogelijk met dit planproces?
10. Door de planvorming raakt een biologisch agrarisch bedrijf ingesloten door het industrieterrein. Wordt er met de uitgifte van nieuw industrie terrein rekening gehouden met deze aanwezigheid. Bijvoorbeeld door bedrijven te mijden die werken met chemische stoffen, lawaai, verkeersdruk?
11. Het hoofdstuk participatie begint als volgt: *“Vanaf het moment dat een werkstructuur is opgesteld, wordt met adequaat stakeholdermanagement een proces geborgd waarin de belangen en wensen van alle stakeholders worden gewogen.”* Kunt u deze zin vertalen in gewone mensentaal?