

PLAN VAN AANPAK

Uitbreiding bedrijventerrein Aalten

Gemeente Aalten

Referentie: BJ2725-101-100_DEF

Status: Definitief/0001

Datum: 4 september 2024

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Contactweg 47
1014 AN Amsterdam
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

+31 88 348 95 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Uitbreiding bedrijventerrein Aalten

Sub titel: Gemeente Aalten
Referentie: BJ2725-101-100-DEF
Status: Definitief
Datum: 5 september 2024
Projectnaam: PvA Uitbreiding bedrijventerrein Aalten
Projectnummer: BJ2725

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoudsopgave

1	Doel	3
2	Leeswijzer	4
3	Onderbouwing noodzaak uitbreiding bedrijventerrein en locatiekeuze	5
4	Omgevings- en stakeholderanalyse	10
4.1	Ontwikkelingen en dwarsverbanden in de omgeving	10
4.2	Overzicht van belangrijkste stakeholders en belanghebbenden	11
5	Grondstrategie	13
6	Activiteiten voor uitbreiding bedrijventerrein Aalten	15
6.1	Start van traject: Vestigen Voorkeursrecht en communiceren	15
6.2	Projectteam en organisatiestructuur opzetten	16
6.3	Participatie- en communicatieplan opstellen	16
6.4	Omgevingsmanagement	17
6.5	Opstellen ruimtelijke kaders voor de uitbreiding	17
6.6	Grond aankopen	18
6.7	Publiekrechtelijke procedures doorlopen	19
6.8	Uitgifte(strategie)	21
6.9	Engineering en realisatie	21
7	Planning, benodigde capaciteit en budget	22

1 Doel

Het initiatief

De gemeente Aalten wil extra ruimte voor bedrijfskavels creëren nabij de kern Aalten om zo tegemoet te komen aan de behoefte van lokale bedrijven om uit te kunnen breiden. Hiervoor is een verkennend vooronderzoek uitgevoerd door Buck Consultants International¹. Resultaat van deze verkenning is een advies om het gebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein Aalten (ten zuidwesten van de kern Aalten) als voorkeursrichting nader te onderzoeken. Er is tot en met 2030 behoefte aan ongeveer 11 hectare netto uitbreiding bedrijventerrein bij de kern Aalten. Voor de periode 2031-2040 komt daar een additionele uitbreidingsbehoefte bij van 5 tot 17 hectare netto voor de hele gemeente.

Dit plan van aanpak is opgesteld om aan te geven wat nodig is om tot realisatie te komen.

Doelstellingen en partners

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein wil de gemeente Aalten een aantal doelen behalen, om zo haar eigen positie en die van andere relevante stakeholders te borgen:

- Het behouden van voor Aalten belangrijke bedrijven binnen de gemeente, inclusief de mogelijkheid om uit te breiden;
- Het behouden en creëren van werkgelegenheid, gericht op de lokale arbeidsmarkt van Aalten en directe omgeving;
- Verduurzaming bedrijvenbestand in Aalten.

Tabel 1: overzicht van te borgen (beleids)doelen bij de uitbreiding van het bedrijventerrein bij Aalten.

Doel	Benodigde regie
Behouden van lokale bedrijven binnen de grenzen van de gemeente	Samenwerking met deze sleutelbedrijven en regie over specifieke uitgifte
Behouden en creëren van (lokale) werkgelegenheid	Regie over type bedrijvigheid
Verduurzaming van het bedrijvenbestand in Aalten	Voorwaarden voor ontwikkeling van de nieuwe kavels en regie op de ontwikkeling van de achtergebleven kavels. In combinatie met toekomstbestendige bestaande bedrijventerreinen. Samenwerking met waterschap, grondeigenaren en belangengroepen

Succesfactoren

Voor het bedrijventerrein in Aalten geldt dat het bedrijventerrein van essentiële waarde is voor de lokale arbeidsmarkt en het bieden van een thuis (en ruimte voor uitbreiding, indien die behoefte bestaat) aan lokale bedrijven. Deze onderscheidende kenmerken van het bedrijventerrein in Aalten worden door de ondernemers herkend en leveren een bijdrage aan de succesfactoren voor de gemeente Aalten. De bedrijven die er gevestigd zijn willen graag in Aalten blijven om een aantal redenen. Veelal zijn deze bedrijven hier ooit gestart en vanuit hier doorgegroeid, vanuit familiebanden en een binding met de lokale gemeenschap. Deze bedrijven hebben hun panden meestal in eigen bezit en een groot gedeelte van hun werknemers is in Aalten woonachtig.

¹ Buck Consultants International (2023). Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten.

2 Leeswijzer

Om tot dit plan van aanpak te komen, is een aantal onderzoeksstappen doorlopen. Iedere stap wordt behandeld in een separaat hoofdstuk

Onderbouwing noodzaak voor uitbreiding bedrijventerrein en locatiekeuze (hoofdstuk 3)

Dit plan van aanpak voor uitbreiding van het bedrijventerrein volgt uit een eerder uitgevoerde locatiekeuzestudie door Buck Consultants International (BCI). De resultaten en conclusies uit dit onderzoek zijn aan dit plan van aanpak toegevoegd om de keuze voor de in beeld zijnde percelen goed te onderbouwen en richting te geven aan de uitbreiding.

Omgevings- en stakeholderanalyse (hoofdstuk 4)

Voorafgaand aan het opstellen van het plan van aanpak is een omgevings- en stakeholderanalyse uitgevoerd. Tijdens deze analyse is de bredere context van het bedrijventerrein binnen de gemeente Aalten geschetst en zijn relevante ontwikkelingen in de omgeving in beeld gebracht. Ook de verschillende stakeholders, hun belangen en de mate waarin ze invloed hebben is in kaart gebracht. Eindresultaat is een overzicht van relevante ontwikkelingen en stakeholders. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

Te kiezen grondstrategie (hoofdstuk 5)

In een werksessie met de gemeente Aalten is een afweging en prioritering van de doelen en belangen gemaakt. Hieruit volgt de te hanteren grondstrategie die de gemeente Aalten kan hanteren om de betreffende gronden aan te kopen en uit te geven. Algemene kaders en afhankelijkheden worden ook toegelicht.

Activiteiten tot ontwikkeling (hoofdstuk 6)

Er is een aantal stappen dat in alle gevallen moet worden ondernomen om de uitbreiding van het bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen. In hoofdstuk 6 worden de planvorming, bijbehorende stappen en publiekrechtelijke procedures toegelicht.

Planning, benodigde capaciteit en budget (hoofdstuk 7)

De verschillende activiteiten zijn in hoofdstuk 7 uitgewerkt tot een conceptuele planning. Aan de omschreven activiteiten wordt een indicatie van de benodigde capaciteit en budget gekoppeld waar het gaat om de ambtelijke inzet.

3 **Onderbouwing noodzaak uitbreiding bedrijventerrein en locatiekeuze**

Aanleiding en urgentie voor onderzoek

In de gemeente Aalten is anno 2023 ongeveer 140 hectare netto aan bedrijventerrein aanwezig. D.d. november 2023 is er nog circa 7 hectare daarvan beschikbaar als uitgeefbaar aanbod. In het RPW 2024-2028 is aangetoond dat er tot en met 2030 behoefte is aan ongeveer 11 hectare netto uitbreiding bedrijventerrein bij de kern Aalten. Voor de periode 2031-2040 komt daar een uitbreidingsbehoefte van 5 tot 17 hectare netto bij voor de hele gemeente.

De gemeente Aalten heeft de ambitie uitgesproken om de verwachte uitbreidingsbehoefte van het lokale bedrijfsleven te faciliteren en hiermee te zorgen voor behoud van de bestaande en groei van nieuwe werkgelegenheid. Vanuit deze achtergrond heeft Buck Consultants International (BCI) een locatiekeuze-onderzoek uitgevoerd voor een mogelijk nieuw aan te leggen bedrijventerrein(en) nabij de kern van Aalten, waarbij op gestructureerde wijze vanuit een aantal mogelijk locaties wordt getrechterd naar één of twee voorkeurslocaties. Deze studie geeft de onderbouwing voor de gemeente om een heldere afweging maken in het te realiseren areaal, de locaties en de planning in de tijd. Deze onderbouwing kan ook ingebracht worden in de regionale programmering werklocaties (RPW) van de Achterhoekse gemeenten (behalve Aalten gaat het dan om Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk).

De volgende onderbouwing en het advies zijn gebaseerd op het rapport van BCI².

Lokale marktdynamiek en verwachte ruimtebehoefte

Bedrijventerreinen vormen een belangrijk fundament van de economie van de gemeente Aalten, omdat ruim 38% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen zich bevindt op de bedrijventerreinen bij de kernen Aalten en Dinxperlo. Dit aandeel is hoger dan het nationale gemiddelde van circa 30%. Dit kan mede verklaard worden doordat de grootste sector binnen de werkgelegenheid in Aalten de (maak)industrie betreft. Deze bevindt zich doorgaans op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn de sectoren groothandel, bouwnijverheid en vervoer en opslag ook sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen.

De verwachte extra ruimtevraag zal voornamelijk afkomstig zijn van de lokaal gewortelde bedrijven, die verder willen doorgroeien in Aalten. De gemeente wil deze bedrijven graag faciliteren omdat zij belangrijk zijn voor de gemeente Aalten. Op dit moment zoeken deze ondernemers in Aalten zelf naar uitbreidingsmogelijkheden, bijvoorbeeld door het opkopen (of huren) van naast- of nabijgelegen percelen. Dit zorgt weliswaar voor een stapsgewijze kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen, maar het vormt geen structurele en duurzame oplossing. Waar mogelijk faciliteert de gemeente hierbij, zoals onder andere is gebeurd inzake de herstructurering van de stationsomgeving Aalten ten behoeve van Beele, en de locatie SABA in Dinxperlo. Door de lage leegstand en het ontbreken van nieuwe 'ademruimte' op een nieuw bedrijventerrein wordt min of meer een rem gezet op de groei- en verplaatsingsdynamiek van het lokale bedrijfsleven. Dit geven de bedrijven ook zelf aan.

Gezien de omvang en urgentie van de verwachte kwalitatieve marktvraag tot en met 2030 en (op de langere termijn) 2040 zijn de volgende uitgangspunten en kwalitatieve kenmerken centraal gesteld in het zoekprofiel voor een potentieel nieuw bedrijventerrein: tot en met 2030 is er behoefte aan ongeveer 11 hectare netto uitbreiding bedrijventerrein bij de kern Aalten, en voor de periode 2031-2040 komt daar een uitbreidingsbehoefte van 5 tot 17 hectare netto bij voor de hele gemeente. Bij voorkeur heeft de locatie

² Verkenning ontwikkeling nieuw bedrijventerrein kern Aalten, onderzoeksrapportage, Buck Consultants International, januari 2023

een goede ontsluiting op bestaande infrastructuur en begrensd door de noord- en oostzijde bij de N318 en de N313 in verband met het voor de gemeente waardevolle Nationaal Landschap Winterswijk.

Van mogelijke ontwikkellocaties naar meest kansrijke zoekgebieden

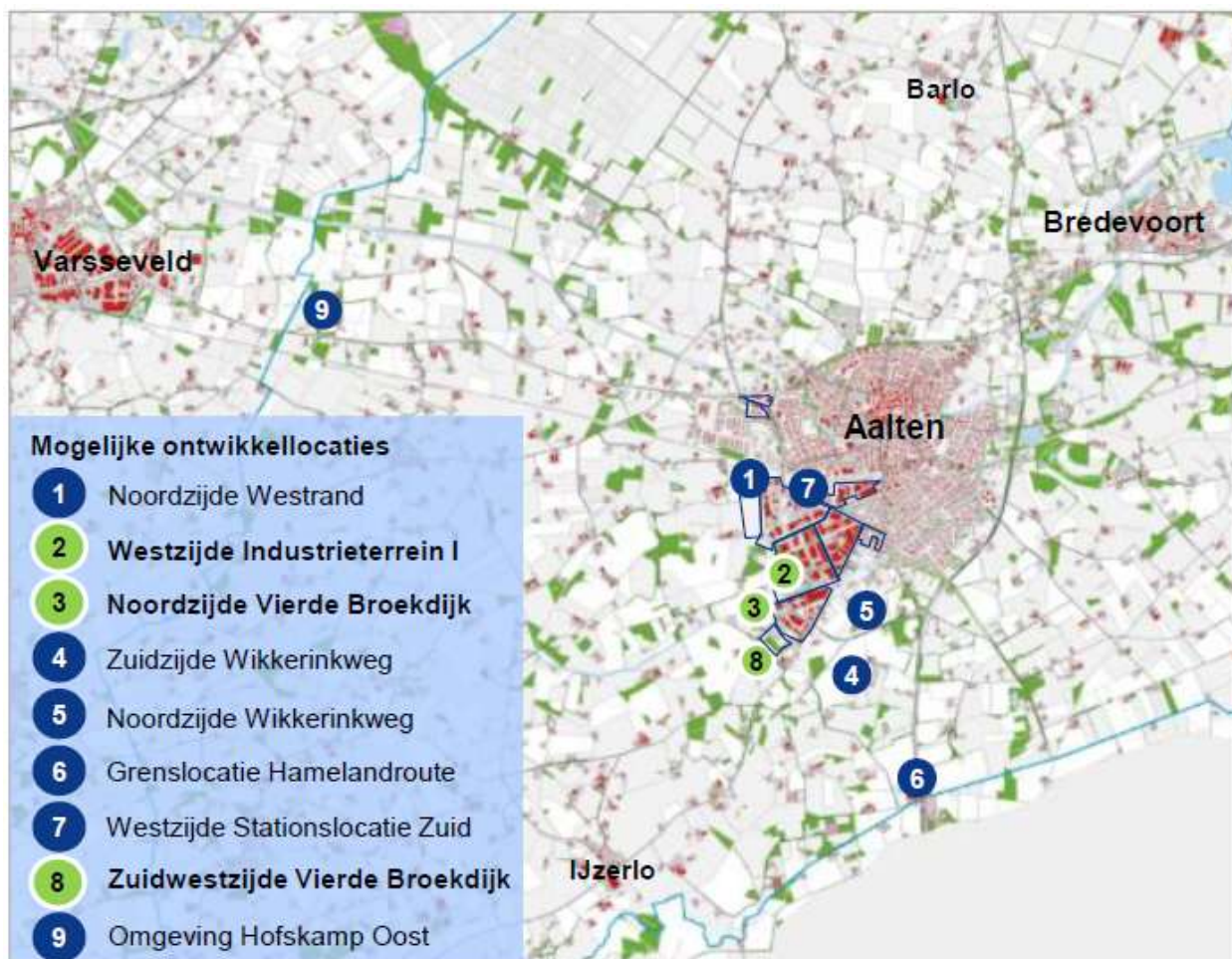
In samenspraak met de gemeente Aalten zijn op basis van de genoemde uitgangspunten negen mogelijke ontwikkellocaties in de nabijheid van Aalten geselecteerd (zie figuur 1). Bij de selectie van de locaties is rekening gehouden met de filosofie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, waarmee de overheid invulling wil geven aan haar streven naar het duurzaam gebruik van de ruimte.

De beoordeling van de ontwikkellocaties is gedaan aan de hand van drie hoofdaspecten:

- A. Aanwezigheid van grote ruimtelijke beperkingen
- B. Aansluiting op de verwachte marktvraag
- C. Match met bestaand gemeentelijk beleid

Als meest kansrijke locaties voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bij de kern Aalten zijn in de beoordeling op hoofdlijnen 3 ontwikkellocaties naar voren gekomen, aangeduid met nummers op de kaart: Westzijde Industrieterrein I (nr. 2), Noordzijde Vierde Broekdijk (nr. 3) en Zuidwestzijde Vierde Broekdijk (nr. 8).

Figuur 1: Overzicht van eerste beoordeling mogelijke ontwikkellocaties Aalten.

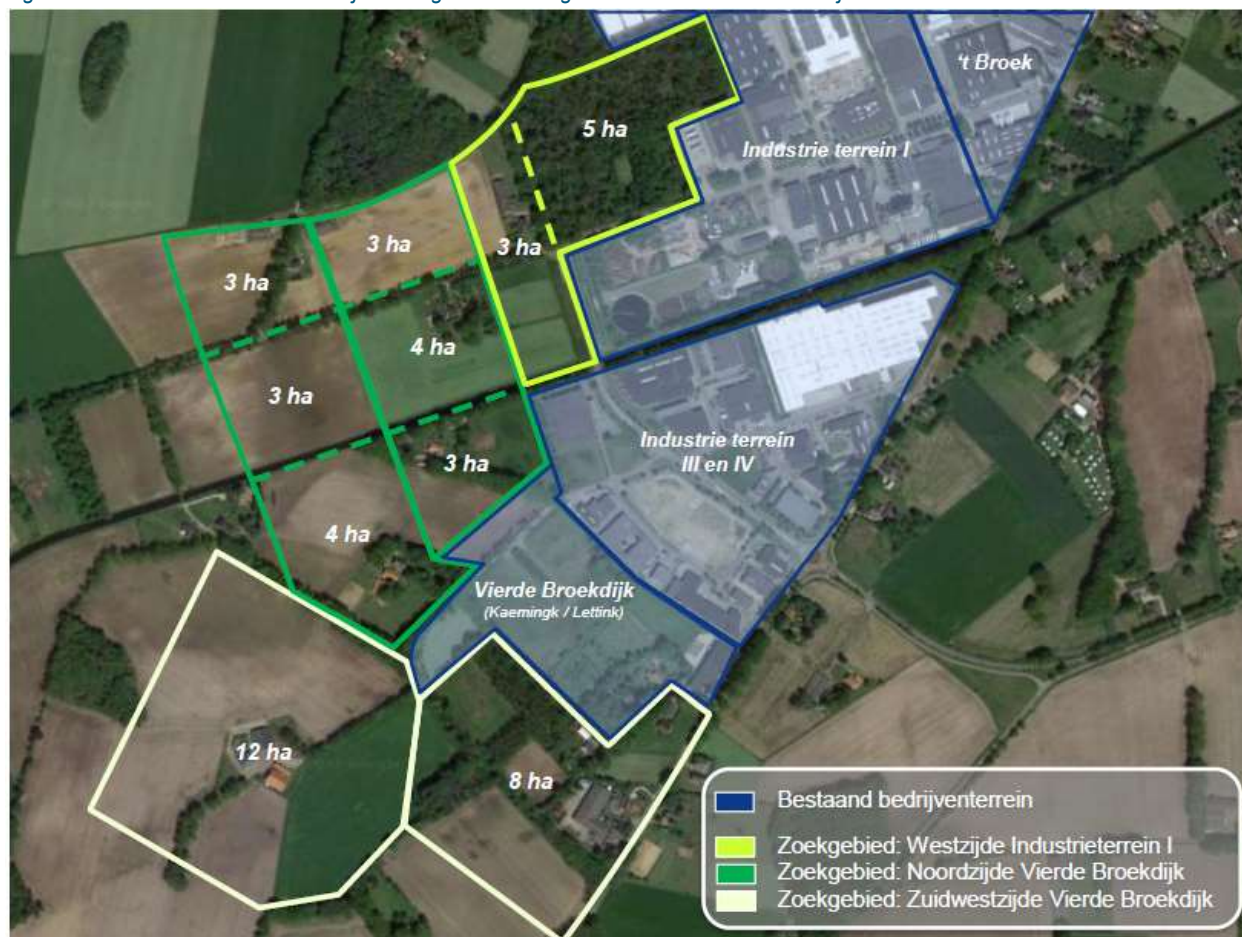


Verdieping van meest kansrijke zoekgebieden

De drie locaties zijn in een nadere analyse verder onderzocht, waarbij onder andere is gekeken naar bovengrondse beperkingen, grondeigendom, bereikbaarheid, landschappelijke inpassing, elektriciteitsnetwerken, bodem en ondergrond. Voor de drie locaties zijn verschillende aandachtspunten

naar voren gekomen bij een eventuele ontwikkeling. Omdat een toekomstige bedrijventerreinontwikkeling kan bestaan uit meerdere (delen van) zoekgebieden geeft onderstaande kaart 2 een totaalbeeld van alle drie de kansrijke zoekgebieden.

Figuur 2: Overzicht van meest kansrijke zoekgebieden aangrenzend aan bestaand bedrijventerrein



Conclusie en aanbevelingen

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 omgevingsplan zal gewijzigd worden naar bestemming bedrijventerrein met hindercontouren. Dat kan ook betekenen dat woonfuncties of andere gevoelige functies moeten wijken. In het verkennende locatieonderzoek is op een zo objectief, onbevooroordeelde en transparant mogelijke wijze gezocht naar de meest geschikte locatie voor een nieuwe ontwikkeling. Het is vanzelfsprekend dat er in vervolgonderzoeken door de gemeente ook aandacht uit zal moeten gaan naar het participatieproces.

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 mogelijk (een deel van) het bestaande bosgebied plaats moeten gaan maken. Dat brengt een compensatieplicht met zich mee voor het bestaande

bosoppervlak. Bovendien heeft de gemeente Aalten de ambitie om groen en biodiversiteit te bevorderen. Aanplant van bos als compensatie voor te kappen bos heeft een lagere ecologische waarde, wat kan betekenen dat om dezelfde ecologische waarde en biodiversiteit te borgen er meer dan 100% compensatieaanplant nodig is. Daarmee zijn mogelijk aanvullende kosten gemoeid. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar de afweging tussen deze financiële en ecologische belangen, waarna hier een besluit over genomen dient te worden.

Mocht er toch enige vorm van kap moeten plaatsvinden, dan kan dat impact hebben op de ruimte die daadwerkelijk beschikbaar is om nieuwe ruimte te bieden aan bedrijven. Om een netto toevoeging van bos op een andere locatie optimaal in te kunnen vullen, kunnen natuur- en milieuorganisaties in een vroeg stadium betrokken worden.

Voor de gemeente brengt de compensatieplicht aanvullende kosten met zich mee, waaronder een noodzakelijk onderzoek naar flora en fauna en/of de aankoop van compensatiegronden. In een eerste voorzichtige scan door de gemeente zijn locaties (alle in eigendom van de gemeente of anderszins de overheid) geïnterviewd die in aanmerking zouden kunnen komen als compensatiegronden. Er zal echter nader bekeken moeten worden welke locaties als beste in aanmerking kunnen komen voor boscompensatie.

Figuur 3: Aanbeveling voor starten studie naar haalbaarheid planontwikkeling (vanaf groen)



Om op middellange termijn (tot en met 2030) voldoende ruimte (11 hectare netto) te kunnen beschikken zal nu al nagedacht moeten worden over het uitbreiden van het hiervoor beschreven zoekgebied met nog eens minimaal circa 5 hectare. Het advies is om daarvoor te kijken naar het zoekgebied Noordzijde Vierde

Broekdijk. Dit zoekgebied grenst aan het zoekgebied Westzijde Industrierrein 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 Industrierrein 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 Industrierrein 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 langs de Dinxperlosestraatweg 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.

Aanbevelingen voor vervolg planontwikkeling nieuw bedrijventerrein in Aalten uit het rapport van BC1:

- Het advies aan de gemeente Aalten is om in te zetten op het verder verkennen van de locatie Westzijde Industrierrein 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 faunaonderzoek voor datzelfde bosperceel.
- 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.
- 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.
- 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 werkt 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.
- 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.

Noot d.d. 12 september 2023: De provincie Gelderland is geïnformeerd over de ontwikkeling en heeft een informele reactie gegeven op de voorgestelde locatie. De provincie volgt de argumentatie om te kiezen tot de voorkeurslocatie.

- 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.
- Het is aan te bevelen een onderzoek uit te voeren naar de impact van de mogelijke uitbreiding op klimaatadaptatiedoelstellingen. Zo kan goed in beeld gebracht worden wat de ontwikkeling betekent voor ontwikkelingen zoals wateroverlast, droogte en hittestress.

4 Omgevings- en stakeholderanalyse

Dit hoofdstuk schetst de belangrijkste conclusies van de omgevings- en stakeholderanalyse.

4.1 Ontwikkelingen en dwarsverbanden in de omgeving

Tijdens de omgevings- en stakeholderanalyse is een groot aantal potentieel relevante ontwikkelingen en dwarsverbanden in de omgeving geïdentificeerd. Met de gemeente Aalten is vervolgens geanalyseerd in hoeverre deze ontwikkelingen relevant zijn voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein bij Aalten. Alleen de meest relevante ontwikkelingen zijn hier opgenomen; de hieronder omschreven ontwikkelingen hebben potentieel direct effect op de in hoofdstuk **Error! Reference source not found.** omschreven doelen.

- **Compensatie natuur- en groengebieden**

Wanneer het bedrijventerrein wordt uitgebreid met de betreffende percelen is de kans groot dat (een gedeelte) van het bos wordt gekapt. Dit kan en mag alleen gebeuren wanneer dit bos elders gecompenseerd wordt. Daarvoor zijn verschillende percelen in beeld bij de gemeente Aalten die, in overleg met belanghebbenden nader geanalyseerd moeten worden.

- **Uitbreiding rwzi Aalten**

Om per 2027 te voldoen aan de eisen ter verbetering van de waterkwaliteit vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn er aanpassingen nodig aan de zuiveringscapaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Aalten aan de Keizersbeek, aan de Derde Broekdijk. Deze rwzi ligt aan de rand van het zoekgebied van de uitbreiding. De rwzi is in eigendom/beheer van het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Er wordt momenteel gedacht aan een rwzi van de toekomst. Dit houdt in dat de huidige rwzi uitgebreid moet worden met ongeveer 1 tot 2 hectare.

- **Drinkwaterinlaat Vitens**

Tijdens een overleg tussen gemeente Aalten, WRIJ en Royal HaskoningDHV (gehouden 17 augustus 2023) kwam naar voren dat de zuiveringscapaciteit van de rwzi aan de Derde Broekdijk extra van belang is vanwege de aanwezigheid van een drinkwaterinlaat van drinkwaterbedrijf Vitens.

- **Capaciteit rondweg**

Er is in het verleden een onderzoek uitgevoerd naar de noodzaak van een nieuwe rondweg tussen het industrieterrein en de Nijverheidsweg³. Het verkeersmodel dat hiervoor is gebruikt is nu verouderd. Om de effecten van een uitbreiding van het bedrijventerrein op de verkeersstromen en -capaciteit van het wegennet te bepalen, is er een nieuw verkeersmodel nodig. Dat kan een adviesbureau eventueel op basis van verkeerstellingen en verwachte verkeersgeneratie van het industrieterrein. Dat laatste is lastig omdat nog onduidelijk is wat mogelijk wordt ontwikkeld en daarom kan het interessant zijn met scenario's te werken.

- **Maximale transportcapaciteit elektriciteit**

Door spannings- en capaciteitsproblematiek is op meerdere velden van verdeelstation Liander in Aalten de maximale transportcapaciteit bereikt. Dit geldt voor zowel het verbruiken als het terugleveren van elektriciteit. Dit kan invloed hebben op de huidige planning van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Een bodemenergiesysteem kan een mogelijke oplossing bieden. Dit moet nader onderzocht worden.

³ Raadsmededeling Onderzoek beperkte randweg Aalten (2017).

4.2 Overzicht van belangrijkste stakeholders en belanghebbenden

Bij het ontwikkelen van de uitbreiding van het bedrijventerrein neemt een aantal stakeholders een belangrijke positie in. Deze zijn op te delen in een aantal groepen:

Gemeente Aalten

- **College van Burgemeester en Wethouders (B&W)**
Het proces om uitbreiding van het bedrijventerrein bij Aalten te onderzoeken, is opgestart in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders (B&W). Het College van B&W heeft dit gedaan om tegemoet te komen aan de beleidsdoelen om bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen Aalten te behouden en waar mogelijk te versterken. De wethouder Economische Zaken/RO is politiek verantwoordelijk voor dit dossier.
- **Gemeenteraad**
Het hoogste orgaan binnen de gemeente is de gemeenteraad van de gemeente Aalten. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over de uitbreiding van het bedrijventerrein, waarbij een meerderheid moet worden gevonden.

Overheden en semi-overheden

- **Provincie Gelderland**
De provincie Gelderland is het besluitvormend orgaan dat beslist over de uitgifte van ruimte voor bedrijventerreinen. In haar omgevingsverordening vraagt provincie Gelderland aan gemeentebesturen om in regioverband iedere vier jaar een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) op te stellen; voor de Achterhoek inzake bedrijventerreinen. In het RPW worden afspraken gemaakt over de wijze waarop de ruimtebehoefte van bedrijven op bedrijventerreinen wordt gefaciliteerd. Begin 2024 is door de 7 gemeenten en provincie Gelderland het RPW 2024-2028 vastgesteld.
- **Waterschap Rijn en IJssel**
Het waterschap is als overheidsorgaan verantwoordelijk voor het beheer van het (grond)waterpeil, zuiveren van rioolwater en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren. Iedere ruimtelijke ingreep heeft raakvlak met de verantwoordelijkheden van het waterschap en dienen hiermee te worden afgestemd. Tevens is het waterschap een belangrijke privaatrechtelijke stakeholder omdat het waterschap eigenaar is van de rwzi die direct grenst aan het bedrijventerrein. De zuiveringscapaciteit van deze rwzi moet in het kader van de KRW worden uitgebreid, waarvoor mogelijk extra ruimte nodig is (zie ook paragraaf 4.1).

Nutsbedrijven

- **Liander**
Voor een tijdige levering van energievoorzieningen moet netbeheerder Liander reeds in de ontwerpfase betrokken worden. Het net is op dit moment al overbelast, en voor het verkrijgen van nieuwe aansluitingen dient in een vroeg stadium afstemming te worden gezocht met Liander. Een aansluiting op het elektriciteitsnet een cruciale succesfactor voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Bedrijfsleven

- **Bedrijven die willen verhuizen of uitbreiden**

Voor bedrijven binnen de gemeente Aalten die willen verhuizen of uitbreiden, biedt Aalten daar mogelijk de fysieke ruimte voor.

- **Industriekring Aalten Dinxperlo (IKAD)**

Ondernemersorganisaties en -verenigingen vertegenwoordigen ondernemers en kunnen als contactpersoon optreden voor (kleinere) ondernemingen bij het behartigen van hun belangen. In Aalten is de Industriekring Aalten en Dinxperlo (IKAD) de belangrijkste ondernemersorganisatie voor de bedrijven op het bedrijventerrein.

Grondeigenaren

Vanzelfsprekend zijn de huidige grondeigenaren en bewoners van de percelen die in beeld zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein belangrijke stakeholders bij het ontwikkelen van de uitbreiding van het bedrijventerrein bij Aalten. Met deze partijen zal overleg gevoerd worden om na te gaan of zij bereid zijn om de gronden aan de gemeente aan te bieden.

Omwonenden

Hoewel er direct rondom het plangebied maar weinig omwonenden zijn, is het van belang een bredere cirkel van omwonenden in het proces te betrekken om belangen, ideeën, wensen en zorgen die leven in beeld te brengen. Zo kan daar snel op worden ingesprongen, waarmee de kans op vertraging door juridische procedures later in het proces wordt verlaagd. In het participatie- en communicatieplan (zie ook hoofdstuk 6.3) wordt aandacht besteed aan wanneer en hoe deze partijen betrokken zullen worden.

Belangenorganisaties en -verenigingen

Het is te verwachten dat diverse belangenorganisaties en -verenigingen van zich zullen laten horen tijdens het proces naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Aalten. Door deze organisaties vroegtijdig te betrekken, kunnen hun belangen, ideeën, wensen en zorgen tijdig in beeld worden gebracht en kan het plan voor Aalten geoptimaliseerd worden. Door dit te doen wordt de kans dat later in het proces vertraging optreedt als gevolg van juridische procedures verkleind. In het participatie- en communicatieplan (zie ook hoofdstuk 6.3) wordt aandacht besteed aan wanneer en hoe deze partijen betrokken zullen worden.

Relevante belangenorganisaties en -verenigingen zijn o.a.:

- Industrie Kring Aalten-Dinxperlo
- Stichting Natuur en Milieu Aalten
- Bomenstichting Achterhoek
- LTO Achterhoek
- Stichting Agrarisch Aaltens Platteland (SAAP)

5 Grondstrategie

De gemeente heeft een aantal mogelijkheden om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren. Deze zijn terug te voeren op de grondstrategie: de manier waarop de grondaankoop, realisatie en gronduitgifte worden opgezet.

De grondstrategieën kunnen in een drietal categorieën worden opgedeeld:

- Publieke grondstrategieën (actief grondbeleid): de gemeente koopt en verkoopt alle gronden. Alle sturing, alle baten, alle kosten en alle risico's zijn voor rekening van de gemeente.
- Publiek-private grondstrategieën (samenwerkingsmodellen): de gemeente trekt samen met private grondeigenaren bij het kopen en verkopen van grond. Sturing, baten, kosten en risico's zijn in verschillende fases verschillend verdeeld tussen gemeente en private grondeigenaren.
- Private grondstrategieën (passief grondbeleid): de gemeente beperkt zich tot het stellen van publiekrechtelijke kaders en laat alle ontwikkeling verder aan private grondeigenaren over.

De gemeente Aalten hanteert in principe een situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente slechts de publiekrechtelijke kaders voor ontwikkeling van de grond opstelt. Een nadere omschrijving van het grondbeleid van de gemeente Aalten is opgenomen in de de Nota Grondbeleid 2024-2028 van de gemeente Aalten.⁴ Echter, omdat de uitbreiding van het bedrijventerrein een relatief grote en complexe ontwikkeling betreft, acht de gemeente een actieve sturing van de gemeente op zowel de kaders voor de uitbreiding als de grondaankoop, in dit geval passend. Daarom geldt dat in dit geval een actief grondbeleid met een publieke grondstrategie als het meest wenselijk en kansrijk wordt gezien. Deze past het beste bij de doelen die de gemeente Aalten heeft bij de ontwikkeling van het uitbreiden van het bedrijventerrein.

Traditioneel actief grondbeleid houdt in dat de gemeente alle gronden binnen het plangebied verwerft. Ze maakt deze bouw- en woonrijp en geeft bouwrijpe kavels uit aan geïnteresseerde bedrijven. Deze ontwikkelen vervolgens deze bouw kavels conform het (door gemeente op te stellen) omgevingsplan. De verkoop van de kavels vindt veelal plaats via een tender. In de uitgifteprijs zijn alle gemeentelijke kosten (plankosten en bouw- en woonrijp maken etc.) verrekend. Zo draagt de gemeente alle risico's die hier mee samenhangen.

Om de belangrijkste doelen – 1) het behouden van lokale bedrijven binnen de grenzen van de gemeente, 2) het behouden en creëren van arbeidsplaatsen, gericht op de lokale arbeidsmarkt van Aalten en directe omgeving en 3) Verduurzaming bedrijvenbestand in Aalten – te borgen, is een hoge mate van regie wenselijk. Die heeft de gemeente wanneer de gemeente een publieke grondexploitatiemethode hanteert. In dit geval kan de gemeente zelf op het tempo en de aard van de ontwikkeling sturen. De keerzijde is wel dat in dat geval de gemeente ook alle risico's die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt zelf draagt.

De volgende aanpakken worden gemotiveerd niet meegenomen in het plan van aanpak:

- Publiek-private grondexploitatiemodellen zijn weinig kansrijk, omdat er geen bedrijven in beeld zijn die mogelijk geïnteresseerd zijn en/of capaciteit en middelen hebben om de uitbreiding (mede) te ontwikkelen. Het concessiemodel lijkt te weinig opportuun om als organisatie model voor de uitbreiding van het bedrijventerrein te gelden, gelet op de te borgen doelen.
- Private (faciliterende) grondexploitatiemodellen bieden onvoldoende sturingsmechanismen om de doelen die de gemeente heeft te borgen. Deze modellen bieden weliswaar de mogelijkheden om zuinig om te gaan met beschikbare capaciteit, maar er omdat de gemeente volgend is op wat initiatiefnemers initiëren is de gemeente wel minder flexibel.

Onderstaand kader beschrijft de verschillende grondstrategieën in meer detail.

⁴ Nota Grondbeleid gemeente Aalten 2024-2028.

Samenwerkingsvormen bij actief grondbeleid:

- **Publieke grondexploitatie (traditioneel)**

Dit is het meest traditionele model, waarbij de gemeente alle gronden binnen het plangebied verwerft. Ze maakt deze bouw- en woonrijp en geeft bouwrijpe kavels uit aan geïnteresseerde bedrijven. Deze ontwikkelen vervolgens deze bouw kavels conform het (door gemeente op te stellen) omgevingsplan. De verkoop van de kavels vindt veelal plaats via een tender. In de uitgiftepreizen zijn alle gemeentelijke kosten (plankosten en bouw- en woonrijp maken etc.) verrekend. Zo draagt de gemeente alle risico's die hier mee samenhangen.

- **Publieke grondexploitatie (bouwclaim-model)**

Private partijen dragen hun grondposities binnen een gebied over aan de gemeente. De gemeente maakt deze vervolgens bouw- en woonrijp en verkoopt deze weer (veelal) aan de marktpartijen die de grond hebben overgedragen. Zij mogen dan binnen de publiekrechtelijke kaders invulling geven aan het omgevingsplan. Het voordeel van de bouwclaim is dat de gemeente zo invloed heeft op de kwalitatieve invulling van de locaties. Dit gaat echter wel gepaard met risico's voor gemeenten. De marktpartijen kunnen (in crisistijd) zo een groot deel van hun risico's afdekken/ doorschuiven naar de gemeente.

- **Publiek-private grondexploitatie (joint venture bij overeenkomst)**

Wanneer er behoefte is aan het formaliseren van de publiek-private samenwerking zonder daarbij een entiteit in het leven te roepen, dan kan dat door de joint venture bij overeenkomst. Het voordeel van deze samenwerkingsvorm is de flexibiliteit: zwaar opgetuigde PPS-constructies kunnen soms star zijn vormgegeven. Een PPS bij overeenkomst is een gezamenlijke, en tegelijk zelfstandige, gebiedsontwikkeling en kent vormvrijheid. Een nadeel van deze vormvrijheid en flexibiliteit is de vrijblijvendheid: het is eenvoudiger om de stekker eruit te trekken en zelfstandig tot ontwikkeling te komen.

- **Publiek-private grondexploitatie (joint venture bij rechtspersoon)**

Gronden worden herverdeeld via een gezamenlijke publiek-private onderneming (de grondexploitatiemaatschappij, GEM). De GEM, veelal met een opgerichte entiteit, kan ook taken in het kader van de grondexploitatie op zich nemen. Het joint venture model biedt de mogelijkheid van risicodeling en het delen van inbreng en zeggenschap. Ook in dit model loopt de gemeente dus risico's, zij het dat die via de GEM lopen.

Faciliterend of passief grondbeleid

- **Private grondexploitatie (concessiemodel)**

De gemeente kan zich beperken tot het stellen van publiekrechtelijke randvoorwaarden. De gehele planontwikkeling (grond én opstalexploitatie) wordt vervolgens binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden ontwikkeld door een private partij. Hierbij loopt de gemeente geen risico en is ook geen of weinig inzet of kennisniveau benodigd. Wel moet op het moment van contracteren in ieder geval duidelijk zijn wat er met de publieke voorzieningen moet gebeuren. Na het tekenen van het contract is het immers lastig wijzigingen door te voeren of randvoorwaarden aan te passen.

6 Activiteiten voor uitbreiding bedrijventerrein Aalten

In dit hoofdstuk beschrijven we de hoofdgroepen van activiteiten en de hierbij horende aandachtspunten.

6.1 Start van traject: Vestigen Voorkeursrecht en communiceren

De eerste stap in het traject is het vestigen van een voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente op de betreffende gronden. Aansluitend zal de verantwoordelijk wethouder van het College van B&W persoonlijk langsgaan bij de grondeigenaren van wie de percelen zijn. Hij zal daarbij toelichting geven op de doelen die worden nagestreefd met de uitbreiding van het bedrijventerrein en hoe het proces naar realisatie er op hoofdlijnen zal uitzien.

Voorafgaand aan het vestigen van een voorkeursrecht is het van belang om de boodschap die, vanaf het moment van vestiging van dit recht, naar buiten toe geuit zal worden, goed voor te bereiden. Vestiging heeft grote impact op betrokken eigenaren, en voor de omgeving zal het duidelijk worden dat er plannen zijn om het bedrijventerrein uit te breiden.

Voorkeursrecht

Vestiging van het voorkeursrecht gebeurt in twee fasen: eerst wordt een voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Daarmee is een voorbescherming van kracht. Dat voorlopig voorkeursrecht geldt maximaal drie maanden.

Om het voorkeursrecht in stand te houden, moet de gemeenteraad vervolgens binnen drie maanden een voorkeursrechtbeschikking nemen. Voor het nemen van een voorkeursrechtbeschikking moet er een grondslag zijn. Omdat er dan nog geen omgevingsplanwijziging vastgesteld is, wordt geadviseerd om een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking te laten nemen door de gemeenteraad (op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet). Een dergelijk voorkeursrecht geldt maximaal drie jaar. Binnen die drie jaar zal er ofwel een omgevingsvisie of programma, ofwel een wijziging van het omgevingsplan moeten zijn vastgesteld. Daarmee wordt het voorkeursrecht bestendigd voor de duur van respectievelijk drie jaar (bij visie of programma) en vijf jaar (bij wijziging omgevingsplan),

Gevolg van vestiging van het voorkeursrecht op grond van het voorlopig voorkeursrecht en vervolgens de voorkeursrechtbeschikking is dat de huidige grondeigenaren gedurende drie jaar en drie maanden hun grond niet aan andere partijen dan de gemeente Aalten mogen verkopen. Ingeval het voorkeursrecht tijdig wordt bestendigd in een opvolgende grondslag, geldt een nieuwe termijn:

- a. Bij een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsvisie of programma: maximaal 3 jaar geldend.
- b. Bij een voorkeursrechtbeschikking op grond van een omgevingsplan: maximaal 5 jaar geldend.
- c. Bij een beschikking tot *verlenging* van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan: maximaal 5 jaar geldend.

De vestiging van een voorkeursrecht is een actief grondbeleidsinstrument. Het vestigen ervan leidt er echter niet toe dat de grond ook verkocht móet worden aan de overheidspartij die het voorkeursrecht vestigt (veelal de gemeente). De grondeigenaar bepaalt zelf of er verkocht wordt, maar áls de grondeigenaar wil verkopen, dan dient hij/zij de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit in tegenstelling tot de onteigening; bij onteigening vindt er eigendomsoverdracht plaats, ook als de eigenaar dat niet wenst. Er is een aantal wettelijke uitzonderingen op de aanbiedingsplicht: zo geldt er geen aanbiedingsplicht bij verkoop aan directe familie, de verdeling van een gemeenschap, in het kader van een testament of vanwege 'gewichtige redenen' van de zijde van de grondeigenaar. Dit laatste wordt weinig toegewezen. Bij deze uitzonderingsgevallen gaat het voorkeursrecht echter over naar de nieuwe

eigenaar. Als deze nieuwe eigenaar de grond vervolgens wenst te verkopen, dient de grond aan de gemeente te worden aangeboden.

De gemeente Aalten heeft met de vestiging van het voorkeursrecht geen verplichting om de grond aan te kopen. Wanneer de gemeente echter gedurende de vestiging van het Voorkeursrecht afziet van de koop van de grond wanneer deze wordt aangeboden, staat het de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij om de grond aan iedere andere partij te verkopen.

6.2 Projectteam en organisatiestructuur opzetten

Met dit plan van aanpak wordt een projectopdracht geformuleerd, een raming voor capaciteit en het budget gegeven en een globale planning gesteld. Na vaststelling van het plan van aanpak en vestiging van het Voorkeursrecht dient er een organisatiestructuur/projectteam te worden opgezet. Deze werkstructuur dient om voldoende capaciteit, financiën en andere middelen te hebben voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De activiteiten die in dit hoofdstuk beschreven worden, worden begeleid en aangestuurd door een projectteam waarin de taken, financiën en voortgang geborgd en bewaakt worden. Dit projectteam valt onder het projectbureau van de gemeente Aalten.

Het projectteam wordt geleid door een projectleider die samen met een communicatiemedewerker en de disciplines van planeconomie, RO/stedenbouw en omgevingsmanagement de regie voeren over het traject naar de uitbreiding van het bedrijventerrein. Al naar gelang de werkzaamheden vorderen en zwaartepunten verschuiven kan een projectleider civiele projecten onderdeel uit gaan maken van het kernteam en zal de taak van de omgevingsmanager veranderen en minder strategisch worden. Het kernteam legt verantwoording af aan de ambtelijk opdrachtgever en het college.

Resultaat: Werkorganisatie, budget en capaciteit geborgd door opzetten projectteam dat valt onder projectbureau.

6.3 Participatie- en communicatieplan opstellen

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. Hiervoor dient een participatie- en communicatieplan te worden opgesteld.

Om ervoor te zorgen dat de geïdentificeerde stakeholders op een goede manier en op het juiste moment betrokken worden, is het opstellen van een participatie- en communicatieplan een van de eerste acties die een projectgroep zal moeten uitvoeren. In het participatieplan komt te staan wie op welke manier en waarop invloed kan uitoefenen op de plannen. In het communicatieplan komt te staan op welke wijze er met de verschillende stakeholders en andere geïnteresseerden wordt gecommuniceerd.

Het is van belang om rekening te houden met het verleden bij het opstellen van deze plannen. De omwonenden in en rondom het plangebied worden al langere tijd geconfronteerd met uitbreidingen van het bedrijventerrein. Dat kan ervoor zorgen dat deze ontwikkeling extra gevoelig ligt.

Resultaat: Participatie- en communicatieplan.

6.4 Omgevingsmanagement

Na opstellen van participatie- en communicatieplan begint de uitvoering van de hierin omschreven werkzaamheden: het omgevingsmanagement. Het omgevingsmanagement is grofweg in te delen in drie fasen.

1. Inventariseren stakeholders, hun belangen, wensen en randvoorwaarden. Dit vormt de basis voor het concretiseren van de ruimtelijke visie
2. Afwegen van belangen en wensen van alle stakeholders. De keuzes worden vastgelegd in heldere kaders en een stedenbouwkundig plan waarin ruimtelijke kaders worden vastgelegd.
3. Borgen van de gemaakte afspraken middels planologische procedures. Dit is tevens de fase van formele inspraak.

De activiteit omgevingsmanagement loopt dus parallel met de stappen omschreven in stappen 6.5-6.9.

De belangrijkste stakeholders worden actief benaderd. Daarnaast wordt middels een of meerdere inloopbijeenkomsten en/of verschillende informatiemiddelen (fysiek of digitaal) stakeholders gehoord en belangstellenden breed geïnformeerd over de voortgang en onderbouwing van de keuzes.

Het omgevingsmanagement loopt door totdat de uitbreiding volledig gerealiseerd is: het moment dat alle bedrijfskavels zijn bebouwd en de bedrijven hun activiteiten uitoefenen. In het begin zal de gemeente Aalten dit proces voor haar rekening nemen, maar vanaf het moment dat bedrijven overgaan tot de bouwfase zal de verantwoordelijkheid van de bedrijven hierin toenemen en zullen ook zij een grotere rol op zich nemen in het omgevingsmanagement.

Resultaat: Afweging van belangen binnen de totstandkoming van het plan.

6.5 Opstellen ruimtelijke kaders voor de uitbreiding

Om de uitbreiding verder te brengen, dienen er ruimtelijke kaders te worden opgesteld die als basis kunnen dienen voor de wijziging van het Omgevingsplan. Deze kaders geven invulling aan de randvoorwaarden die de gemeente wil stellen.

Daarvoor dienen eerst de randvoorwaarden voor de uitbreiding nauwkeuriger te worden uitgewerkt en expliciet in verband te worden gebracht met aangrenzende ontwikkelingen zoals genoemd onder 4.1. Deze randvoorwaarden moeten steeds getoetst worden aan een verdieping zijn van de in hoofdstuk **Error! Reference source not found.** geschetste doelen. De randvoorwaarden dienen namelijk de eerder geformuleerde en onderbouwde doelen.

Hierbij moet gedacht worden aan:

- Specifieke profielbeschrijving met kaders m.b.t. het type bedrijven dat zich zou mogen vestigen op (de uitbreiding van het) bedrijventerrein in Aalten;
- Eisen of richtlijnen ten aanzien van duurzaamheid of bijdrage aan klimaatdoelen, waaronder eisen ten aanzien van energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Hieronder vallen met nadruk de Sustainable Development Goals van de United Nations;
- Eisen of richtlijnen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en de gewenste uitstraling van de bedrijven en het bedrijventerrein.
- Eisen of richtlijnen ten aanzien van mobiliteit van het bedrijf en hun werknemers op het bedrijventerrein in Aalten;

Hierbij is het van belang steeds de relatie te leggen met de aangrenzende ontwikkelingen en de doelen die de gemeente wil bereiken. Bovendien moeten ze juridisch sluitend en houdbaar zijn.

Na nadere definiëring van de randvoorwaarden kunnen de ruimtelijke kaders in een visiedocument of stedenbouwkundig plan worden opgenomen dat invulling geeft aan alle doelen, wensen en eisen en die bovendien aansluit op hetgeen volgt uit de locatiekeuzestudie (H2). Dat gebeurt dan tot op het detailniveau dat kan dienen als basis voor de wijziging van het Omgevingsplan. In het visiedocument of stedenbouwkundig plan is in ieder geval onderbouwd en cartografisch verbeeld:

- Indeling van het plangebied in – al dan niet verder op te delen – bedrijfskavels;
- Maximale dimensies van te realiseren gebouwen en bouwwerken;
- Wegenstructuur en ontsluiting van het bedrijventerrein voor wegverkeer, landbouwverkeer, fietsers, voetgangers en nood- en hulpdiensten;
- Inpassing van te behouden landschappelijke elementen (bos, bebouwing);
- Beoogde waterhuishouding met riolering, oppervlaktewater, hemelwaterafvoer, etc.;
- Beoogde groenvoorzieningen;
- Milieucontouren en eventuele geluidscontouren voor een gezoneerd bedrijventerrein. Dit kan aanleiding zijn om de geluidzone van het bedrijventerrein te herijken o.b.v. de nieuwe methodiek van de geluidsproductieplafonds (GPP's) i.v.m. het vervallen van de Wet geluidshinder vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

Hierbij kan overwogen worden om in uitwerking onderscheid te maken tussen de fasen van ontwikkeling. De ruimtelijke kaders worden idealiter in deze fase al voorgelegd aan een aantal stakeholders om te toetsen of deze realistisch is, zoals de provincie, nood- en hulpdiensten, de netbeheerders en het waterschap. Er zal gedurende het proces om te komen tot de ruimtelijke kaders ook omgevingsmanagement met de stakeholders in de omgeving plaatsvinden.

Resultaat: een door het college en gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

6.6 Grond aankopen

Met de actieve grondpolitiek wordt ervan uitgegaan dat de gemeente de grond verwerft welke nog niet in haar eigendom is. Op deze gronden wordt het Voorkeursrecht gevestigd (zie 6.1). Dit maakt dat, indien de eigenaar het initiatief neemt om de grond te verkopen, deze dit eerst aan de gemeente aan moet bieden. De gemeente heeft het dan het eerste recht om de grond tegen marktwaarde te kopen.

Indien de eigenaar niet de intentie heeft om de grond te verkopen, zal de gemeente het initiatief nemen om met de eigenaren in gesprek te gaan om tot minnelijke overeenstemming te komen. Pas als hierover geen overeenstemming bereikt kan worden en daarmee de gewenste uitbreiding niet gerealiseerd kan worden, kan de gemeente besluiten om tot onteigening over te gaan. In dit plan van aanpak gaan we hier niet van uit.

Het is ook mogelijk dat een grondeigenaar afspraken heeft gemaakt met een ontwikkelende partij of een geïnteresseerd bedrijf. Met de vestiging van het Voorkeursrecht is de gemeente niet verplicht om de grond aan te kopen. De gemeente kan, indien conform de uitgangspunten van de gemeente zal worden ontwikkeld, na toetsing van die afspraken, ertoe besluiten om de betreffende gronden niet aan te kopen zodat de ontwikkelende partij of het bedrijf, die gronden direct van de grondeigenaar kan verwerven. Het dient opgemerkt te worden dat de gemeente dan geen harde waarborgen heeft dat de betreffende grondeigenaar ook daadwerkelijk zal verkopen aan die betreffende ontwikkelende partij. De gemeente mag bijvoorbeeld niet bij het afzien van gebruikmaken van haar voorkeurspositie, daarbij als voorwaarde stellen dat de grondeigenaar aan een bepaalde andere partij verkoopt.

Resultaat: grondeigendom om tot ontwikkeling te kunnen komen.

6.7 Publiekrechtelijke procedures doorlopen

De grondaankoop kan alleen doelmatig plaatsvinden wanneer de publiekrechtelijke procedures worden doorlopen. De te volgen publiekrechtelijke procedures zijn op te delen in drie fasen die elkaar opvolgen:

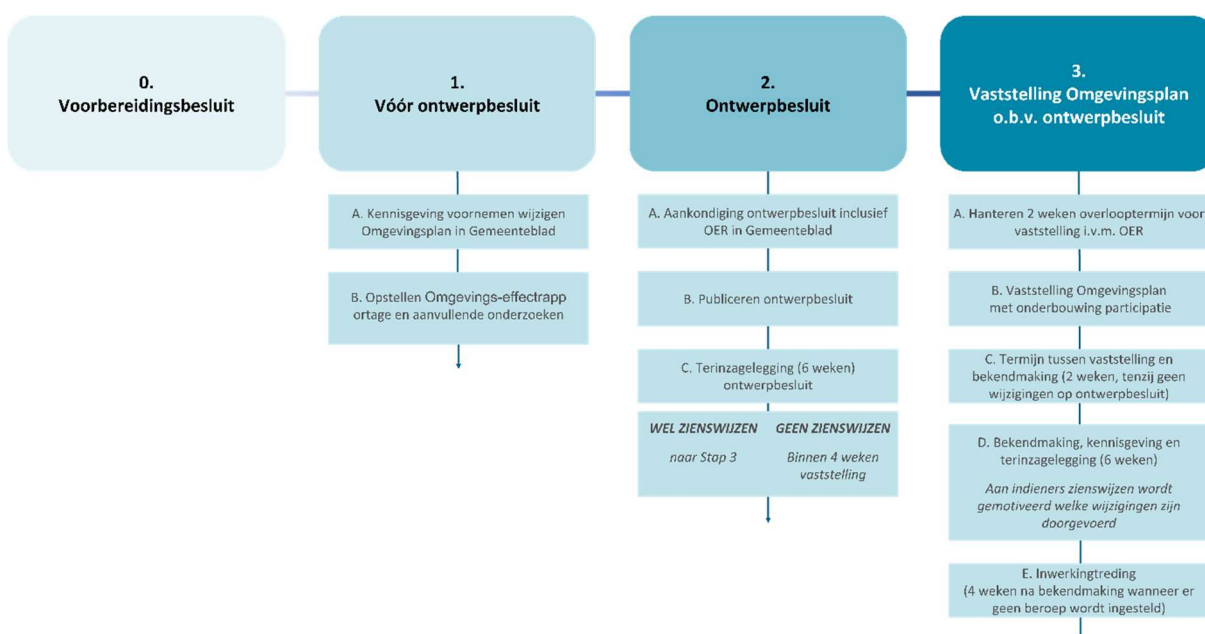
- I. **Planfase:** gedurende de planfase worden de publiekrechtelijke kaders vormgegeven waarbinnen de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Dan gaat het om het wijzigen van het omgevingsplan en alle onderliggende onderzoeken om dit te onderbouwen. De gemeente voert zowel inhoudelijk als procesmatig de regie.
- II. **Procedures bouwrijp maken:** gedurende deze fase worden de gronden geschikt gemaakt voor uitgifte aan kopers. Afhankelijk van de te kiezen aanpak kunnen ondernemers hierin al een actieve rol op zich nemen, maar in principe wordt ook in deze fase inhoudelijk en procesmatig de regie door de gemeente gevoerd.
- III. **Vergunningsfase:** gedurende de vergunningsfase wordt de toestemming voor het exploiteren van de kavels en de beoogde activiteiten verkregen. Deze fase wordt in principe door de kopers doorlopen, maar vraagt doordat de gemeente het toetsende gezag is alsnog om capaciteit van de gemeente.

I: Planfase – omgevingsplan en omgevingseffectrapportage (OER)

De ruimtelijke kaders (zie paragraaf 6.5) worden in deze fase uitgewerkt als onderdeel van het Omgevingsplan van de gemeente Aalten. Daarvoor moet een wijzigingsprocedure worden voorbereid en doorlopen. In het wijzigingsbesluit moet conform de eisen uit de Algemene wet bestuursrecht (en uit de Omgevingswet), onder meer onderbouwd worden welke impact te verwachten is op andere omgevingswaarden en milieuaspecten (zoals biodiversiteit, gezondheid, geluid, stikstof en verkeersbewegingen). Hoewel de schaal van uitbreiding van het bedrijventerrein daar geen noodzaak toe geeft, kan worden gekozen om dit te doen middels een omgevingseffectrapportage (OER).

In het geval er beroep wordt aangetekend tegen het vaststellen van het omgevingsplan, dan zal de planning (zie ook hoofdstuk 7 in de tijd worden opgeschoven.

Het proces daarnaartoe ziet er schematisch als volgt uit:



Figuur 4: processchema

II: Procedures bouwrijp maken

Op basis van de in werking getreden wijziging van het omgevingsplan zijn concrete ruimtelijke ingrepen toegestaan, zoals de aanleg van de benodigde infrastructuur en nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de grond. De gemeente moet in het kader daarvan mogelijk nog wel een aantal aanvullende procedures doorlopen. Het kan daarbij gaan om wettelijke procedures of om vergunning- of meldingsplichten die in het omgevingsplan staan. Denkbare procedures zijn:

- Melding / vergunning ontgraven t.b.v. bouwrijp maken
- Omgevingsvergunning(en) Natuur
- Watervergunning (i.v.m. toename verhard oppervlak door aanleg bestrating)
- Indien niet al gedekt door OP: Omgevingsvergunning(en) bomen kappen
- Indien niet al gedekt door OP: Omgevingsvergunning(en) werk / werkzaamheden uitvoeren

III: Vergunningsfase

De publiekrechtelijke procedures t.b.v. de uitvoerings-/grondexploitatiefase worden in principe doorlopen door de eigenaren van de bedrijfskavels. Voor de meeste (omgevings)vergunningen is de gemeente daarbij het bevoegd gezag. In dat geval toetst de gemeente de vergunningsaanvragen van de kaveleigenaren. Het kan zijn dat de provincie of een andere instantie bevoegd gezag zijn. Zo niet, dan zijn provincie, waterschap of andere instanties vaak wettelijk adviseur. Bij activiteiten met betrekking tot het oppervlakte- of grondwater is het waterschap Rijn en IJssel bevoegd gezag.

Typen aanvragen waar het om gaat zijn:

- Omgevingsvergunning bouwtechnische activiteit;
- Omgevingsvergunning ruimtelijke bouwactiviteit;
- Omgevingsvergunning aanlegactiviteit;
- Omgevingsvergunning Natura-2000-activiteit;
- Omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit;
- Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit;
- Omgevingsvergunning wateractiviteit (bijv. voor lozingen, toename verhard oppervlak).

6.8 Uitgifte(strategie)

Nadat het gewijzigde omgevingsplan is vastgesteld en de grond (al dan niet volledig) in eigendom is van de gemeente, kan de grond worden uitgegeven. In principe gaat dit gelijktijdig met fase II van het doorlopen van de publiekrechtelijke procedures.

Zoals in hoofdstuk 5 is toegelicht wordt in dit document uitgegaan van actieve grondstrategie door de gemeente, in overeenstemming met het situationele grondbeleid van de gemeente Aalten uiteengezet in de Nota Grondbeleid 2024-2028. Dit houdt in dat de gemeente zelf de regie voert over het uitgeven van de gronden. Er wordt een uitgiftestrategie opgesteld dat hierop wordt gebaseerd.

De uitgiftestrategie omvat:

- Prijspeil / kosten / benodigde opbrengsten
- Voorwaarden; kaders + te beleggen risico's
- Selectieprocedure + criteria (incl. juridische check, o.a. i.r.t. het Didam-arrest)
- Beoordelingsprocedure
- Contractvorming
- Planning

NB. Geen één-op-één verkoop door de gemeente aan ontwikkelende partijen meer mogelijk

Uit het arrest van de Hoge Raad in de zaak Didam van 26 november 2021⁵ volgt dat het de gemeente niet vrijstaat om grond één op één aan een marktpartij te verkopen. De gemeente dient gelegenheid te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen (overweging 3.1.4 van het arrest). De gemeente dient dit beginsel in acht te nemen bij een beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst sluit tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak.

6.9 Engineering en realisatie

In de uitgiftestrategie zijn met de afnemers afspraken gemaakt over de voorzieningen, openbare ruimte en de oplevering van de kavels en de termijnen waarop de kavels en aangrenzende voorzieningen zijn opgeleverd. Hiertoe worden de kavels en omgeving bouw- en woonrijp gemaakt. Netbeheerder Liander wordt reeds in een vroeg stadium betrokken. Zij zijn een cruciale partij voor het bepalen van ontwerp, engineering, planning en realisatie. De engineering hiervoor wordt uitgewerkt binnen de plangrenzen en in aansluiting op de omgeving. Aansluitend wordt, al naar gelang het uitgiftetempo van de kavels en de afspraken die zijn gemaakt met de afnemers de kavels volgens afspraak opgeleverd en uitgegeven en wordt de openbare ruimte gerealiseerd (bouw- en woonrijp gemaakt).

De rol van de gemeente in deze fase bestaat uit:

- Het aanleggen van infrastructuur, groen- en nutsvoorzieningen (elektriciteit, riolering, etc.)
- Het verkopen van kavels aan ondernemers;
- Het bouwrijp (laten) maken van de kavels;
- Sturen op naleving van wet- en regelgeving en de gemaakte afspraken met ondernemers.

⁵ HR 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778

7 Planning, benodigde capaciteit en budget

Op basis van voorgaande kan een globale planning worden opgesteld. In figuur 3 is een globale indicatie gegeven van de planning in de tijd van de omschreven activiteiten.

NR	WAT GAAT ER GEBEUREN?	PERIODE											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
6.1	Start van traject												
6.2	Projectteam opzetten												
6.3	Opstellen communicatie- en participatieplan												
6.4	Omgevingsmanagement												
6.5	Opstellen ruimtelijke kaders												
6.6	Grond aankopen												
6.7	Publiekrechtelijke procedures doorlopen												
6.8	Gronduitgifte												
6.9	Engineering en realisatie												

Figuur 3: globale planning voor traject uitbreiding bedrijventerrein.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt bij de aanpak die is beschreven, een zekere hoeveelheid capaciteit en budget gevraagd. In figuur 4 wordt een indicatie gegeven van de ambtelijke kosten en capaciteit die nodig zullen zijn.

Figuur 4: Indicatief overzicht opgesteld van de benodigde kosten en capaciteit

Categorie activiteiten	Wie of wat	Capaciteit	Product
Werkzaamheden	Omschrijving	Capaciteit in dagen	Kosten
6.0 projectorganisatie projectteam doorlopende werkzaamheden			
Organisatie en bewaking van de kerntaken en aansturing van de werkzaamheden			
- Projectmanagement	Projectmanager	(1 dg x 40 wkn =)	40 € 45.600
		(0,5 dg x 80 wkn =)	40 € 45.600
- Projectondersteuning	Projectassistent / secr.	(1 dg x 40 wkn =)	40 € 27.360
		(0,25 dg x 80 wkn =)	20 € 13.680
- Grondexploitatie en projectbewaking	Manager projectbeheersing / planeconoom	(0,5 dg x 80 wkn =)	40 € 45.600
	Opzet grondexploitatie		€ 10.000
Totaal interne tijd [dagen]		180	
Subtotaal kosten en tijd 6.0			€ 187.840
6.1 Start van traject: Vestigen Wvg en communiceren			
- Voorbereiden Wvg	Jurist		5 € 5.700
- Communicatie	Communicatie deskundige		3 € 3.420
Totaal interne tijd [dagen]		8	
Subtotaal kosten en tijd 6.1			€ 9.120
6.2 Projectteam en organisatiestructuur opzetten			
- Tenderdocumenten opstellen en tenderen projectorganisatie	Inkoper		5 € 5.700
	Projectmanager		5 € 5.700
- Formaliseren projectorganisatie incl. taakstelling en faciliteiten (startup en afstemming, overige werkzaamheden bij andere posten)	Projectteam 6p	(0,2dg x 40 wkn =)	48 € 54.720
Totaal interne tijd [dagen]		58	
Subtotaal kosten en tijd 6.2			€ 66.120
6.3 Participatie- en communicatieplan opstellen	Participatie en communicatieplan		€ 10.000
6.4 Omgevingsmanagement	Omgevingsmanager	(1dg x 24 wkn =)	24 € 27.360
	Communicatie deskundige	(0,25dg x 24 wkn =)	6 € 6.840
Totaal interne tijd [dagen]		30	
Subtotaal kosten en tijd 6.3 en 6.4			€ 44.200
6.5 Opstellen ruimtelijke kaders voor de uitbreiding			
- Opstellen stedenbouwkundig- / verkavelingsplan	SBK- en VKplan		€ 20.000
- Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten	BKP en KPP		€ 20.000
- Inrichtingsplan OR	Inrichtingsplan		€ 20.000
- Aanvullende onderzoeken (bodem, verkeer, ..)	Onderzoeken		€ 50.000
- Inkopen (1 dag per product)	Inkoper		4 € 4.560
- Beoordelen producten + opstellen kader	Stedenbouwer	(1 dg x 5 wkn =)	5 € 5.700
	Verkeer	(1 dg x 5 wkn =)	5 € 5.700
	Landschapper	(1 dg x 5 wkn =)	5 € 5.700
	Duurzaamheidsadviseur: Groen/	(0,5dg x 5 wkn =)	2,5 € 2.850
	Milieu (geluid, bodem, archeologie)	(1 dg x 5 wkn =)	5 € 5.700
	Economie	(0,5dg x 5 wkn =)	2,5 € 2.850
	Medewerker RO	(1 dg x 5 wkn =)	5 € 5.700
	Beheer	(0,5dg x 5 wkn =)	2,5 € 2.850
	Projectleider civiele projecten	(0,5dg x 5 wkn =)	2,5 € 2.850
Totaal interne tijd [dagen]		39	
Subtotaal kosten en tijd 6.5			€ 154.460
6.6 Grond aankopen			
- Grond verwerven	grondverwerver	(4 kavels x 10 dgn =)	40 € 45.600
- Grondoverdracht, vastleggen afspraken	contractjurist + notaris	(4 kavels x 5 dgn =)	20 € 22.800
Totaal interne tijd [dagen]		60	
Subtotaal kosten en tijd 6.6			€ 68.400
6.7 Publiekrechtelijke procedures doorlopen			
- OER+Omgevingsplan	OER+Omgevingsplan		2 € 40.000
- Aanvullende onderzoeken (stikstof, geluid, ecologie ..)	Onderzoeken		5 € 50.000
- Inkopen (1 dag per product)	Inkoper	(1 dag per product)	10 € 11.400
	Publiek jurist	(0,25 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
	Medewerker RO	(0,5 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
	Stedenbouwer	(0,2 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
	Verkeer	(0,2 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
	Milieu (geluid, bodem, archeologie)	(0,2 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
	Landschapper	(0,2 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
- Vergunningen bouwrijfphase, door de gemeente zelf aan te vragen, zoals	Vergunning, Handhaving en Toezicht	(1 dg per aanvraag)	4 € 4.560
	Expertise divers	(0,2 dg x 20 wkn =)	4 € 4.560
Totaal interne tijd [dagen]		49	
Subtotaal kosten en tijd 6.7			€ 137.880
6.8 Uitgifte(strategie)			
- Uitgiftestrategie	Planuitgiftestrategie		€ 20.000
- Contractdocumenten (standaard)	Standaard contract opstellen		€ 20.000
	Inkoop	(1 dag per product)	2 € 2.280
- Specifieke afspraken en levering	Privaat jurist en notaris	(5 dg x 8 kavels =)	40 € 45.600
- Marketing en werving	Bedrijfscontactfunctionaris	(1 dg x 10 wkn =)	10 € 11.400
Totaal interne tijd [dagen]		52	
Subtotaal kosten en tijd 6.8			€ 99.280
6.9 Engineering en realisatie			
- Engineering	Engineering (bestek of soortgelijk)		€ 678.000
- Aanbesteding	Inkoopbureau	(5 dagen aanbesteding)	5 € 5.700
	Projectleider civiele projecten	(0,2 dg x 50 wkn =)	10 € 11.400
- Beoordeling initiatieven derden	Stedenbouwer	(1 dg x 10 wkn =)	10 € 11.400
	Plantoetsers	(1 dg x 10 wkn =)	10 € 11.400
	Beheer	(1 dg x 10 wkn =)	10 € 11.400
Totaal interne tijd [dagen]		45	
Subtotaal kosten en tijd 6.9			€ 729.300
Totale kosten inkoop			€ 1.496.600
Totaal capaciteit gemeente [dagen]		521	
Totaal capaciteitskosten gemeente [€142,5/uur]			