

Collegevoorstel



Nummer: 2015-2382

- Openbaar
- Niet openbaar
- Vertrouwelijk

Onderwerp
Herontwikkeling Stationslocatie Zuid

- Besluit**
- conform
 - conform met opmerkingen
 - aangehouden
 - niet conform

Beslispunten

1. instemmen met de voorgestelde (her)ontwikkeling
- 2.
- 3.

Verantwoordelijken

Afdeling : Financien, Bedrijfsvoering
Informatievoorziening
Naam : M. Oldenboom
Tel.nr. : (0543) 49 31 58

Bestuurlijke planning

Datum college : 22 september 2015
Gewenste datum raad : 20 oktober 2015
Voorstel / Mededeling : Voorstel

Paraaf afdelingshoofd

Naam : J.J. Storm van 's Gravesande

Paraaf portefeuillehouder

Naam : T.M.M. Kok

Samenvatting:

De situatie op het industrieterrein aan de zuidelijke zijde van het spoor (Industriestraat) is de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Op enig moment heeft Beele Engineering B.V. zich tot de gemeente gewend, met de vraag of er mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het bedrijf. Het terrein aan de zuidelijke zijde van het spoor is hier uitermate geschikt voor. Aan uw college wordt voorgesteld om aan de raad voor te stellen in te stemmen met deze ontwikkeling.

Portefeuille	Burg.	Wethouders				Secr.	B.O.
		Kok	Luiten	Rijks	Wiltink		
Akkoord							
Bespreken							
Kopie							

Informatieblad

Nummer:

Beslispunten

1. instemmen met de voorgestelde (her)ontwikkeling
- 2.
- 3.

Inleiding

De situatie op het industrieterrein aan de zuidelijke zijde van het spoor (Industriestraat) is de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Houtverwerkingsbedrijf DPW te Paske en de Kalverslachterij Aalten hebben hun bedrijfsactiviteiten gestaakt, hetgeen heeft geresulteerd in leegstaande bebouwing. Gelet op de omvang van het terrein, ca. 4,36 ha, ligt/lag het niet voor de hand dat hier, zonder ingrijpen van de gemeente, een passende invulling aan wordt gegeven.

Op enig moment heeft Beele Engineering B.V. zich tot de gemeente gewend, met de vraag of er mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het bedrijf. Er was inmiddels al contact gelegd met de huidige eigenaren van het terrein ten zuiden van de spoorlijn, omdat de situatie daartoe aanleiding gaf. Op die wijze is ons bekend geworden dat de terreinen van KSA en DPW te Paske op korte termijn beschikbaar komen voor een alternatieve invulling.

Het overleg heeft er in geresulteerd dat er op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt over de herontwikkeling van het terrein, met dien verstande dat de gemeente als intermediair optreedt. De gemeente koopt het terrein van de huidige eigenaren, levert het door aan Beele Engineering B.V. en draagt zorg voor het bouwrijp maken. De noodzakelijke contracten worden te zijner tijd aan uw college voorgelegd.

Aan het college wordt voorgesteld om aan de gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met deze ontwikkeling.

Argumenten

De door Beele Engineering B.V. voorgestelde ontwikkeling biedt een unieke kans voor een opwaardering van de stationslocatie. Ten opzichte van de bestaande bedrijvigheid vindt er een aanmerkelijke verbetering plaats, zowel ruimtelijk/milieuhygiënisch als qua beeldkwaliteit.

De nieuwe bedrijfslocatie zal voorzien in een kennis- en opleidingscentrum en één of meerdere kleinere research & development centra met kleinschalige productie-units voor het testen van nieuwe producttechnologieën. Het geheel krijgt een campusachtige uitstraling. Op het achterterrein worden de productieruimten gebouwd. De bouw van die ruimten is zodanig dat er een massieve geluidswal ontstaat ten opzichte van de aan de Eerste Broekdijk gelegen woningen. Bovendien wordt er niet meer tot op de erfgrans gebouwd, maar wordt een afstand van 5 tot 8 meter in acht genomen. Dat perceelsgedeelte krijgt een groene invulling.

Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Kanttekeningen

De gemeente koopt het terrein aan van de huidige eigenaren en levert het direct door aan Beele Engineering B.V. De kosten voor het bouwrijp maken, bestaande uit onder andere de kosten van sloop en sanering, komen voor rekening van de gemeente.

Naar nu wordt ingeschat liggen de kosten voor het verwerven en bouwrijp maken van de locatie ca. € 280.000,- hoger dan de verwachte opbrengsten. Indien vaststaat dat Beele Engineering B.V. zich ter plaatse definitief vestigt, wordt het ook noodzakelijk om de infrastructuur op te waarderen. Ook hiervoor moeten kosten worden gemaakt. Zowel voor het tekort op de grondexploitatie als voor de noodzakelijke aanpassing van de infrastructuur spannen wij ons maximaal in om subsidie te verkrijgen.

Middels een separaat voorstel wordt er een bouwgrondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Het huidige gemeentelijk vastgoedbeleid (Nota Vastgoed gemeente Aalten) is passief van aard. Het aankopen en bouwrijp maken van een perceel is hier niet mee in overeenstemming. Het beleid biedt echter mogelijkheden om in voorkomende gevallen een actief grondbeleid te voeren. Deze ontwikkeling is er daar één van. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- De herontwikkeling biedt een unieke kans voor deze locatie, waardoor de realisatie een impuls is voor het ruimtelijk aanzien van de gemeente;
- De verkopende en kopende partij konden onderling niet tot overeenstemming komen.

De grondtransactie wordt feitelijk geëffectueerd op het moment dat de omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik ten behoeve van de bedrijfsvestiging van Beele Engineering onherroepelijk is.

Intern overleg gevoerd met: (Afd.; Team; Persoon.)

Afdeling Financien, bedrijfsvoering en informatievoorziening, team Vastgoed & Facilitair; Leo Verweij (toekomstige grondexploitatie)

Afdeling Bestuur en Openbare Ruimte, team Ruimte & Economie; Hennie Scheffer (ruimtelijke aspecten).

Participatie en Communicatie

Met de direct betrokken partijen is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de herontwikkeling.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- verlenen omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik (oktober 2015)
- juridische levering en doorlevering (december 2015)
- start bouwrijp maken (begin 2016)
- verlenen omgevingsvergunning voor het oprichten van het bedrijf (medio 2016)
- start realisatie (medio 2016)

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Concept-raadsvoorstel en -besluit

Nummer:

Beslispunten

1. instemmen met de voorgestelde (her)ontwikkeling
- 2.
- 3.

Collegebesluit

Opmerkingen van de secretaris en/of het college

Conform

Conform met opmerkingen:
telastuele opm.
B. en W. 22 SEP. 2015

Niet conform:

Aangehouden:

Persgesprek: Ja Nee