

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 6.

Voorstel tot instemmen met de herontwikkeling
Stationslocatie Zuid

AAN DE RAAD

Samenvatting

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.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Ruimtelijke ordening (Wet op de ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), gemeentelijk vastgoedbeleid (Nota Vastgoed gemeente Aalten).

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

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.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Alternatieve beleidskeuzes

Uw raad kan er voor kiezen om niet in te stemmen met deze ontwikkeling.

Indien uw raad niet instemt met deze ontwikkeling, dan is de toekomst van het terrein (en daarmee de uitstraling voor de gemeente) ongewis.

Financiële consequenties

Naar nu wordt ingeschat liggen de kosten voor het verwerven en bouwrijp maken van de locatie ca. € 300.000,- 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.

Participatie en Communicatie

Met betrokken partijen is uitvoerig overleg gevoerd over deze ontwikkeling.

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

Aalten, 22 september 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,
secretaris/algemeen directeur, burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

gelet op het bepaalde in de Nota Vastgoed gemeente Aalten;

BESLUIT

in te stemmen met de herontwikkeling van de Stationslocatie Zuid te Aalten.

AALTEN, 20 oktober 2015

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

G. Berghoef