

MEMO

Datum : 26 mei 2025

Van : Wethouders Schutten, Hoenderboom en Teselink

Aan : Raad

Onderwerp : Vragen inzake locatiekeuze Lichtenvoorde-Zuid wonen en werken
(commissievergadering 27 mei 2025)

Inleiding:

De raadsfracties van LB, CDA en OLW hebben vragen gesteld over Lichtenvoorde-Zuid, de locatiekeuze voor een nieuwe woningbouwlocatie (Zuidoost) en een nieuw bedrijventerrein (Zuidwest). Dit in aanloop naar de commissievergadering op 27 mei 2025.

Wij hebben de vragen op de verschillende thema's gebundeld. Per thema zijn eerst de vragen van de fractie(s) weergegeven.

De thema's zijn:

1. Wateropgave Lichtenvoorde-Zuidoost (wonen)
2. Locatiekeuze bedrijventerrein
3. Beeldkwaliteit en landschap
4. Verkeer
5. Arbeidsmarkt en economie (onderdeel arbeidsmarkt en onderdeel ruimtevraag)
6. Voorkeursrecht
7. Communicatie

Beantwoording vragen per thema

1. Wateropgave Lichtenvoorde-Zuid wonen

Voor woningontwikkelzone 2 is aangegeven dat grote ingrijpende aanpassingen moeten worden gedaan in het watersysteem. Wat voor ingrepen moeten wij aan denken? (Vraag 1 CDA)

Ontwikkelzone 2 is terug te vinden in het rapport van Antea, zie bijgevoegd figuur hieronder. Voor ingrepen aan de watersystemen kan gedacht worden aan het aanleggen van retentiegebieden en het beschermen van de vitale infrastructuur door bijvoorbeeld het ophogen van bepaalde functies. Of het bouwen van dijkes/muurtjes rondom een functie.

Mogelijke ontwikkelzones

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er binnen het onderzoeksgebied drie ontwikkelzones te definiëren waar woningbouw ontwikkeld kan worden. Deze ontwikkelzones zijn in figuur 4 weergegeven. Alle ontwikkelzones zijn getoetst aan de hand van de eerder genoemde thema's vanuit het afwegingskader.



Figuur 4. Conclusiekaart met 3 mogelijke ontwikkelzones voor woningbouw.

2. Locatiekeuze Lichtenvoorde-Zuidwest: nieuw bedrijventerrein

In de Elna gaf u onlangs aan dat het terrein van Vitelco nu ook beschikbaar komt voor woningbouw en dat dit een ander perspectief geeft op de opgave. Dit zou een reden zijn waarom deze werklocatie in beeld is gekomen. Vindt u dit geen drogreden en waarom niet? (Vraag 6 LB)

De gekozen werklocatie Lichtenvoorde-Zuidwest was reeds in beeld en scoorde op meerdere aspecten goed, aldus het BRO rapport. Wanneer beide locaties in Lichtenvoorde-Zuid nodig zouden zijn voor woningbouw, dan was er een andere locatie nodig geweest voor een nieuw bedrijventerrein in Lichtenvoorde.

Hoeveel Hectare werklocatie kunnen er heden worden toegevoegd, na goedkeuring Bp, aan het bestaande areaal? (Vraag 10 LB)

Er wordt nu gezocht naar een locatie waar 10 hectare netto (15 hectare bruto) gerealiseerd kan worden. Dit zijn de hectares die nodig zijn voor de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven (RPW, vastgesteld februari 2024).

De gekozen locatie is een locatie die ruimte biedt aan de vraag voor de lange termijn. In de door uw raad vastgestelde "Regionale Programma Werklocaties" wordt gerekend met een uitbreiding van 11 hectare netto tot 2030 en nog eens met een additionele uitbreiding tot max 19 hectare richting 2040.

Het nieuwe bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgegeven.

De Laarberg ligt geografisch veel gunstiger. Grote bedrijven met veel verkeersbewegingen zouden zich bij voorkeur daar moeten vestigen om bij te dragen aan duurzaamheid. De overheid stimuleert bedrijven actief om maatschappelijk verantwoord te ondernemen en helpen bedrijven om duurzaam en ethisch te opereren. Voor veel bedrijven is verhuizen een flinke uitdaging. Er zitten echter ook voordelen aan. Eén vestiging, nieuw voor oud, duurzaam etc. Wellicht staan bedrijven hier open voor. Is het college bereid om hier onderzoek naar te doen? Welke acties

heeft het College al ondernomen om bedrijven te verleiden te verhuizen zodat meer ruimte ontstaat op inbreidingslocaties? (Vraag 14 LB)

Wat geografisch gunstiger ligt, hangt af van het type bedrijf, waar hun werknemers wonen, waar afnemers zitten. Zowel De Laarberg als het nieuwe bedrijventerrein worden ontsloten via de N18. Daarmee zijn beide locaties goed bereikbaar.

Wanneer bedrijven een ruimtevraag hebben, dan gaan wij graag in gesprek om te kijken waar zij een nieuwe locatie kunnen vinden. Dat doen we nu al. Wanneer zij voldoende ruimte vragen (de kavels op De Laarberg zijn minimaal 5.000m² groot), dan kan dit ook een plek zijn op De Laarberg. Wanneer een bedrijf vertrekt naar het nieuwe bedrijventerrein, dan ontstaat er ruimte voor de buurman om uit te breiden en te verduurzamen. Een manier van verleiding zou kunnen zijn beschikbare ruimte op een nieuw toekomstbestendig bedrijventerrein.

Wanneer de gemeente actief bedrijven wil aankopen en/of verplaatsen, dan hoort daar ook beleid en budget bij. Voor de locatie Lichtenvoorde zetten we in op een bedrijventerrein voor de lokale/kleinschalige vraag van ons MKB-bedrijfsleven. De Laarberg biedt juist ruimte voor bedrijven met een grote ruimtevraag en/of een zware milieucategorie. Het te ontwikkelen nieuwe lokale bedrijventerrein richt zich (in navolging op Lindebrook) op kleinere verkaveling en ook voor de lichtere categorie bedrijven.

Onze buurman Vreden is bezig met uitbreiden van het industrieterrein Gaxel naar 31 hectare. Welke contacten zijn er gelegd om samen te werken en als er geen contacten zijn geweest graag aangeven waarom niet? (Vraag 15 LB)

Gaxel ligt op zo'n 22 kilometer afstand. Het nieuw beoogde bedrijventerrein grenst niet aan de gemeente Vreden. Er zijn geen contacten geweest over de beoogde nieuwe locatie.

3. Beeldkwaliteit en landschap

Vragen:

Onder Kanttekeningen 1.2 in het raadsvoorstel spreekt men van een zogenaamd hoge beeldkwaliteit van het nieuwe industrieterrein. Wat verstaat het college hieronder? Is hier sprake van een objectief te meten term? (Vraag 1 OLW)

Hoe verhoudt het aanwijzen van werklocaties zich tot het uitgangspunt van het versterken van de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving zoals ook in de Kadernota geformuleerd? (Vraag 1 LB)

Het gaat hier om een locatie die als uitloopgebied van Lichtenvoorde kan worden gerekend. Wat doet dit met het landschappelijk karakter wat Lichtenvoorde juist zo bijzonder maakt wanneer blokkendozen in het vooruitzicht liggen? (Vraag 2 LB)

Het gebied is nu een agrarisch gebied.

De gemeente vindt het belangrijk dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het landschappelijke karakter en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De gemeente kan dit op verschillende manieren borgen.

In een uit te werken beeld/kwaliteitsplan wordt vastgelegd hoe de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte moet zijn. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Dit beeld/kwaliteitsplan is onderdeel van het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan legt de gemeente vast wat er wel en niet mag in deze omgeving, wat de functie is van dit gebied en welke regels daarop van toepassing zijn. Dit wordt voorgelegd aan de raad.

4. Verkeer

Geografisch ligt de locatie Zuidwest nabij de flessenhals van de N18. Nieuw verkeer zal ook leiden tot toename van verkeer in de wijk maar ook op de Zilverbekendijk. Dit zal nieuwe verkeersknelpunten en grote veiligheidsrisico's opleveren. Bent u het hiermee eens en zo niet, kunt u dit onderbouwen? Welke contacten zijn hierover geweest met de gemeente Aalten? (Vraag 3 LB)

De bereikbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein is van groot belang. Bedrijven zijn erbij gebaat om zo onbelemmerd mogelijk het hoofdwegennet (N18) te benaderen. In de huidige situatie is de ontsluiting voor toevoeging van functies inderdaad onvoldoende. Verkeersstromen kunnen, afhankelijk van de uiteindelijke ontsluiting en bijbehorende maatregelen, op een verantwoorde manier worden afgewikkeld. Dit kan door de verschillende verkeersstromen (gemotoriseerd verkeer, fietsers/voetgangers) te scheiden en de Varsseveldseweg (gedeelte naar locatie Zuidwest) op te waarderen tot een passende ontsluitingsweg. Daarmee wordt er ook gewerkt aan een veilige verkeerssituatie voor langzaam verkeer.

De ambities in het Mobiliteitsplan Oost Gelre 2025 – 2040, het onderzoek naar mogelijkheden van een zuidelijke rondweg Lichtenvoorde en een aantrekkelijk bedrijventerrein sluiten goed aan op locatie Lichtenvoorde Zuidwest.

Het verkeer wordt afgewikkeld op grondgebied van Oost Gelre, derhalve is hierover nog geen contact geweest met de gemeente Aalten.

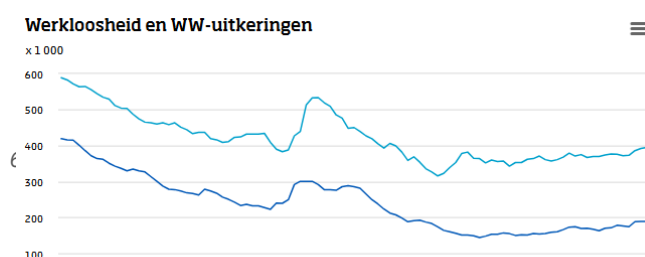
5. Arbeidsmarkt en economie

Onderdeel arbeidsmarkt

Waarom nog meer industrieterrein? Voor werkgelegenheid hoeft het niet, want het personeelsaanbod wordt alleen maar krappere door o.a. de vergrijzing.

Onze Achterhoekmonitor zegt: "De werkeloosheid in NL en Achterhoek historisch laag. Samen met Zeeland, heeft de Achterhoek het laagste werkloosheidspercentage van alle Nederlandse arbeidsmarktregio's. Het aantal werklozen is sinds 2013 gehalveerd, van 10.000 naar 5.000 werklozen in 2023". (Vraag 2 OLW)

Bent u niet bang dat het college belangrijke sectoren die schreeuwen om personeel, zoals Zorg, Welzijn, Politie en Onderwijs, hiermee een nog groter personeelsprobleem bezorgt. Kunt u onderbouwen met cijfers waarom u (mogelijk) denkt dat het arbeidspotentieel voldoende is om de honderden vacatures straks in te vullen? (Vraag 2 OLW)



Hoe groot is op dit moment het onbenut arbeidspotentieel van de bevolking OG voor inzet in de maakindustrie? (Vraag 7 LB)

Hoe groot is dat potentieel over 10 jr. t.o.v. de ontwikkeling demografische samenstelling bevolking? (Vraag 8 LB)

Krapte op de arbeids- en woningmarkt blijft absoluut een aandachtspunt voor de toekomst. Bedrijven zullen hierop in spelen door digitalisering, automatisering en innovatie van de bedrijfsprocessen. Zij zullen met minder mensen meer werk gaan verzetten. Deze trend is al ingezet en vraagt zelfs extra ruimte (denk hierbij o.a. aan prefab fabricatie in de bouw). Op het gebied van huisvesting zijn we als gemeente zelf ook aan zet en worden diverse woningbouwprojecten ontwikkeld. Op het gebied van huisvesting voor tijdelijk verblijf (Arbeidsmigranten) wordt er ook een duidelijke verantwoordelijkheid bij de ondernemers gelegd om dit samen met de gemeente op te pakken (pag. 30 6.3.1. laatste bullet).

De Achterhoekvisie 2030 heeft een duidelijke ambitie: in 2030 is de arbeidsproductiviteit in de maakindustrie en agrosector flink gestegen. Dat is hard nodig, want we moeten met minder mensen hetzelfde werk blijven doen. Daarom omarmen we digitalisering en nieuwe technologieën. Daarnaast wordt in de regio Achterhoek ingezet op het bouwen van nieuwe woningen, om ook nieuwe werknemers te vinden.

Het Regionale Programma Werklocaties (RPW) is vastgesteld door de raad in februari 2024. In dit RPW hebben de gemeenten in de Achterhoek en provincie Gelderland regionale programmeringsafspraken gemaakt. Het doel is voorzien in een toekomstbestendige bedrijven-terreinen-voorraad. Met ruimtebehoefte wordt bedoeld op zowel de kwantiteit – de omvang van de ruimtebehoefte per werkmilieu in hectare – als de kwalitatieve ruimtebehoefte – de uitstraling en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen.

Het uitbreiden van werklocaties ziet ook op een toenemende vraag naar ruimte die bijvoorbeeld wordt gevraagd voor de circulaire economie.

Het onbenut arbeidspotentieel in Oost Gelre bedraagt volgens het CBS 1.000. Hoe dit cijfer zich ontwikkelt de komende 10 jaar, ook in relatie tot de demografische samenstelling hangt van veel factoren af. O.a. van de situatie op de arbeidsmarkt (hoog- of laagconjunctuur) en of het de Achterhoek lukt nieuw arbeidspotentieel aan te trekken door het bouwen van voldoende woningen. (Bron: https://www.werk.nl/imagesdxa/onbenut_talent_in_de_achterhoek_tcm95-452156.pdf)

Onderdeel ruimtevraag

Revitalisering van het industrieterrein de Kamp in Lichtenvoorde loopt nu al achter op schema omdat cofinanciering niet van de grond komt. Kunt u aangeven waarom het onderhavige terrein nu wel kansrijk zou zijn? (Vraag 9 LB)

Hoeveel gebouwen kunnen er op de lijst van revitalisering en met hoeveel Ha komt dit overeen? (Vraag 11 LB)

Hoeveel Hectare hebben bedrijven als Morssinkhof, Dusseldorp (zowel afval als infra) auto-en caravanbedrijven als Wisselink, Huitink etc. in gebruik? (Vraag 12 LB)

De grote transportbedrijven zoals Roemaat, Huitink, Knufing, Dusseldorp etc. vragen erg veel ruimte voor leegstaande parkeerterreinen. Wat is de reden dat dit soort bedrijven niet als regionaal worden beschouwd? Wat is het verschil tussen een lokaal bedrijf en een regionaal bedrijf? (Vraag 13 LB)

We gaan bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet uit van co-financiering door een mede-overheid. De kosten van verwerving en ontwikkeling worden (zoveel mogelijk) doorberekend in de vierkante meterprijs.

De Laarberg biedt ruimte aan de grotere bedrijven (qua omvang in hectares) en/of bedrijven met een hogere milieucategorie. De kavelgrootte op De Laarberg is minimaal 5.000m².

Er is geen plan om als gemeente actief bedrijven aan te kopen om te herontwikkelen. Als bedrijven qua omvang uit hun jasje groeien, dan denken wij zeker mee in mogelijkheden om tot een verplaatsing naar een locatie op Laarberg te komen.

De gemeente is samen met ondernemers aan de slag met een toekomstvisie bedrijventerrein De Kamp. Hiervoor is subsidie verstrekt vanuit provincie Gelderland (Toekomstbestendige bedrijventerreinen). De subsidie is bedoeld voor organiserend vermogen. Er worden thema's als energie, mobiliteit en openbare ruimte uitgewerkt. De visie wordt na gezamenlijke vaststelling verder uitgewerkt in een uitvoeringsagenda waarvoor een nieuwe subsidieaanvraag zal worden gedaan richting de provincie. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Ondernemers worden uitgedaagd mee te doen in dit proces en de kansen van bijvoorbeeld verduurzaming voor hun bedrijf op te pakken.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat revitalisering niet per definitie inhoudt dat bestaande bedrijven worden opgekocht en verplaatst. Revitalisering is in eerste instantie de bestaande situatie dusdanig verbeteren dat de bestaande bedrijven en het bedrijventerrein in kwestie ook in de toekomst goed kunnen blijven functioneren. Mocht een bedrijf tot de conclusie komen dat het terrein niet meer de geschikte locatie voor de toekomst is kan een verplaatsing aan de orde zijn. In de praktijk blijkt dat een revitalisering van een terrein niet bij voorbaat veel ruimtewinst oplevert maar soms zelfs extra ruimte vraagt voor zaken als extra groen, klimaatadaptatie (hitte, water), verhogen verkeersveiligheid, etc.

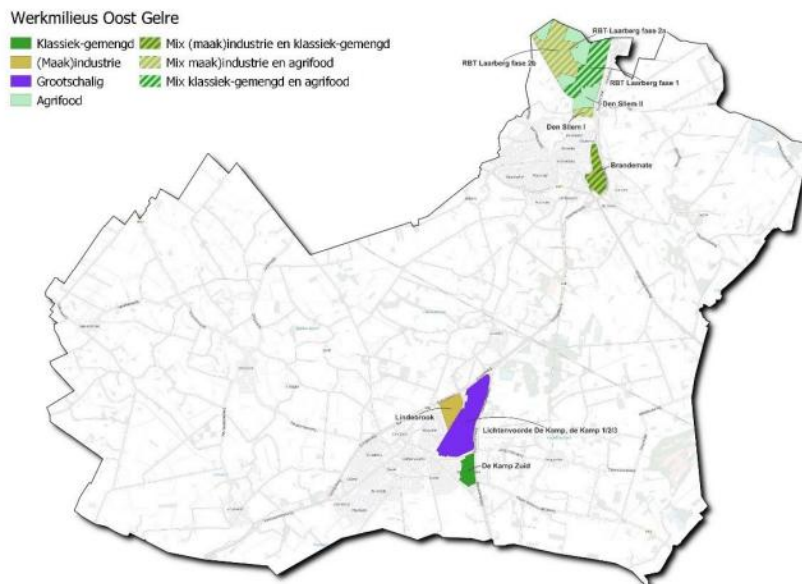
De ruimtevraag voor De Laarberg is 21 hectare tot 2030. Er is geen rekening gehouden met bedrijfsverplaatsingen of vestiging van bedrijven buiten de regio. In het RPW is benoemd als aandachtspunt tijdig te starten met uitbreidingsambitie De Laarberg. De mogelijke uitbreiding voor Laarberg zal weer worden gericht op de grootschalige (regionale) vraag (grote kavels) en zwaardere milieucategorieën.

Hieronder een uitsnede uit het RPW, waarbij zichtbaar is gemaakt welke werkmilieus zich waar met name gevestigd hebben binnen de gemeente.

Het aantal hectares bedrijventerrein in Lichtenvoorde bedraagt 112,8 en is verdeeld over Lindebrook 19,8 hectare, De Kamp (1, 2 en 3) 76,7 hectare en De Kamp Zuid 16,2 hectare.

Oost Gelre

Figuur B.5 Kaart Oost Gelre



Lichtenvoorde De Kamp is een grootchalig bedrijventerrein dat in de praktijk ingericht voor drie werkmilieus: klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek.

6. Voorkeursrecht

Binnen 3 jaar moet een omgevingsplan in werking treden voor het voorkeursrecht. Een omgevingsplan heeft over het algemeen een lange voorbereidingstijd. Hoeveel tijd heeft het college nodig om voor het einde van die 3 jaar met een omgevingsplan te komen? (Vraag 2 CDA)

De gemeente heeft een voorkeursrechtbeschikking afgegeven op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Dat is dus een voorkeursrecht dat niet gebaseerd is op een omgevingsplan, omgevingsvisie of een programma. Over de geldigheidsduur van deze voorkeursrechtbeschikking zegt de wet (9.4 lid 1 sub a):

Een voorkeursrecht vervalt:

bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan,

Wanneer de raad instemt met de locatie(s), wordt het proces om tot een Omgevingsvisie of programma te komen opgestart. Binnen drie jaar het gebied als toekomstige woonlocatie of werklocatie opnemen bijvoorbeeld door middel van een actualisatie van de Omgevingsvisie is mogelijk. Daarmee kan het voorkeursrecht eventueel verlengd worden.

Wij als raad moeten de beslissing nemen op bezwaar betreffende het voorkeursrecht. Hoe loop dat proces? (Vraag 3 CDA)

De gemeente Oost Gelre kent een bezwaarschriftprocedure. Wanneer er een bezwaar wordt ingediend door de rechthebbende van het voorkeursrecht, dan bekijkt de onafhankelijke bezwarencommissie van de gemeente het bezwaar en adviseert of de gemeente het besluit opnieuw zou moeten heroverwegen of niet. Dit advies wordt dan voorgelegd aan de raad.

7. Communicatie

De Raad heeft eerder bij motie bepaald dat belangrijke gesprekken met omwonenden genotuleerd worden zodat deze ook meegenomen kunnen worden in de afweging, ook al gaat het hier om het vestigen van een, voorlopig, voorkeursrecht waaraan restricties zijn gebonden. Welke contacten zijn er na het versturen van de brief op 7 mei geweest en kunnen wij hiervan notulen krijgen? (Vraag 4 LB)

Er zijn verschillende contactmomenten geweest. Zo is getracht de brief met het voorkeursrecht persoonlijk te bezorgen, is een brief bezorgd bij omwonenden, zijn telefoontjes beantwoord door de projectleider en de griffie. Er zijn afspraken geweest en/of geagendeerd bij mensen thuis en op het gemeentekantoor. Deze afspraken zijn op initiatief van omwonenden, rechthebbenden en/of de gemeente gemaakt. Ook is er gesproken met IKGL. Er is met name gesproken over het proces. In dit stadium worden geen gespreksverslagen gemaakt. Dit vanuit privacyoverwegingen.

Wat is de reactie van het IKGL? Graag ook een afschrift (vraag 5 LB)

Er heeft een bijeenkomst plaatsgevonden om het proces en de keuze toe te lichten. Deze is niet genotuleerd.