

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief - uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg - Plan van Aanpak

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 678

Datum: 10-06-2025

Registratienummer: 25int01089

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Op 10 april 2025 is de motie 'Aankoop gronden voor bedrijventerrein' aangenomen. De aanleiding voor deze motie is de onduidelijkheid die is ontstaan bij uw raad na ontvangst van een raadsbrief met als onderwerp "Raadsbrief uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg – aankoop grond ontwikkelaars" (kenmerk 25int00349). In deze raadsbrief is een toelichting gegeven op de aankoop door ontwikkelcombinatie DHG/Devco van circa 65% van het beoogde plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg.

In de motie is verzocht om een Plan van Aanpak voor te leggen aan uw raad waarin de volgende zaken dienen terug te komen:

- de stappen voor het vervolg in de onderhandelingen;
- de financiële consequenties (o.a. de te verwachten opbrengsten of verliezen);
- de tijdsfasering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg.

In deze raadsbrief wordt, vooruitlopend op het ter bespreking aanbieden van een Plan van Aanpak, uiteengezet welke planning er op hoofdlijnen nu ligt en waar rekening mee moet worden gehouden.

Consequenties

Inzet van de gemeente was erop gericht om het volledige plangebied in eigendom te verkrijgen. Als gevolg van de aankoop door de ontwikkelcombinatie wijzigt dit perspectief en zijn er consequenties. Op zichzelf hoeft de aankoop de gemeentelijke belangen niet in de weg te staan, maar zullen wij langs een andere weg de regie op de ontwikkeling moeten borgen.

Op hoofdlijnen zijn er twee te volgen sporen die we op elkaar moeten afstemmen. Inzet is het voorkomen dat onnodige tijd verloren gaat, maar dat we ook voldoende regie houden op een haalbare en kwalitatief aanvaardbare ontwikkeling. Het bedrijfsleven, waaronder Mainfreight, zit immers meer dan verlegen om verder uit te kunnen breiden.

Spoor 1

Op dit moment wordt, zoals verzocht per motie, gewerkt aan het opstellen van een Plan van Aanpak. Dit Plan van Aanpak zal binnenkort worden aangeboden en kan na de zomer met uw raad worden besproken. Nadat over dit Plan van Aanpak besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen onderhandelingen plaatsvinden met de ontwikkelcombinatie over de condities waaronder de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het sluiten van een overeenkomst is een belangrijke voorwaarde voor het tweede spoor.

Spoor 2

Om nu verder geen tijd te verliezen wordt verder gewerkt aan het ontwerp omgevingsplan. Dit omgevingsplan maakt uiteindelijk de ontwikkeling planologisch mogelijk. In een omgevingsplan komt te staan waar welke bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan. Dit spoor heeft (naar verwachting) een langere

doorlooptijd dan spoor 1, vandaar dat dit spoor bepalend is voor de totale tijdsduur om te komen tot de start van de ontwikkeling.

De planologische medewerking van de gemeente start pas op het moment dat wij ook met de ontwikkelcombinatie (althans de eigenaren van het gebied) overeenstemming hebben bereikt over alle voorwaarden die voor een haalbare ontwikkeling van belang zijn. Daarbij geldt uiteraard het voorbehoud dat uw raad dan ook met de ruimtelijke kaders en inhoud moet instemmen.

Qua planning zetten wij er op in dat voor het einde van 2025 er een ontwerp omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. De reden hiervan is dat dit jaar nog op de gebruikelijke wijze een ontwerp omgevingsplan kan worden voorgelegd en dat de reeds uitgevoerde onderzoeken meegenomen kunnen worden. Per 1 januari 2026 is, als gevolg van de nieuwe Omgevingswet, een nieuwe planologische systematiek van toepassing waardoor onderzoeken (deels) opnieuw moeten worden uitgevoerd. Dit betekent dat daarvoor duidelijk moet zijn of wij met de ontwikkelcombinatie tot overeenstemming kunnen komen.

De planning vanaf de ter inzage legging tot aan de vaststelling door uw raad, kan vervolgens door uw raad zelf worden bepaald. Ook indien u nog wijzigingen wenst door te voeren op dit ontwerp omgevingsplan: u bent daar vrij in.

De opzet van het ontwerp omgevingsplan wordt zo vorm gegeven dat in de basis aan verschillende wensen/eisen van actoren tegemoet wordt gekomen. Partijen die participeren in de totstandkoming zijn naast uw raad, de provincie Gelderland en de regio Achterhoek, Azewijn en Lengel, het waterschap, Mainfreight en de ontwikkelcombinatie Devco/DHG.

Vervolgtraject

Na de zomer van 2025 wordt eerst het Plan van Aanpak met uw raad besproken. Tijdens deze bespreking zal naast het Plan van Aanpak ook worden ingegaan op de ruimtelijke kaders en het bijbehorende stedenbouwkundige plan.

Na besluitvorming door uw raad kunnen vervolgens de onderhandelingen met de ontwikkelcombinatie gestart worden. Voorts voeren wij nog, voorafgaand aan de ter inzage legging van een ontwerp-omgevingsplan, overleg met Azewijn en Lengel middels een bijeenkomst waarin zij worden geïnformeerd over het plan.

Tevens ontvangt u in afschrift de brieven die zijn verzonden aan Mainfreight en Devco/DHG.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris, de burgemeester,

B.F.M. Booltink

A.C.V. Fellingier



Mainfreight Europa
t.a.v. Ben Fitts
Postbus 18
7040 AA 's-Heerenberg

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door: J.W. Boschker
Ons kenmerk: 25uit02316
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Telefoonnummer: 0316-291678
Behorend bij:
Datum: 10 juni 2025
Uw brief van: 12 maart 2025

Onderwerp: uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg - interesse Mainfreight

Geachte heer Fitts,

Hartelijk dank voor uw brief van 12 maart 2025, waarin u uw interesse in een perceel op de uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg opnieuw kenbaar maakt.

Wij begrijpen uw behoefte aan een nieuw crossdock ter vervanging van de huidige locatie aan de Industriestraat en waarderen uw lange termijn commitment aan de regio en de duurzame inzet van uw medewerkers. Uw wens om te investeren in eigen grond en gebouwen toont uw toewijding aan de duurzame doelen van Mainfreight en die van de gemeente. Wij willen u verzekeren dat de Gemeente Montferland zich blijft inzetten voor een toekomstbestendige gemeente in het belang van onze inwoners én onze bedrijven.

Op termijn starten wij verkennende gesprekken met de private ontwikkelaars die een grondpositie hebben verworven in hoeverre zij bereid zijn om overeenkomstig de wensen en beleidsdoelstellingen van de gemeente te komen tot ontwikkeling van de door hen aangekochte percelen. De gesprekken starten nadat een Plan van Aanpak met de raad is besproken. De raad heeft onlangs nog benadrukt dat de positie van Mainfreight voor hem van groot belang is.

Wij stellen uw bereidheid tot verdere toelichting zeer op prijs en wij nodigen u dan ook graag uit voor een gesprek. Met name horen wij graag wat de programmatische uitgangspunten zijn van de beoogde ontwikkeling op het bedrijventerrein in 's-Heerenberg en wat uw plannen zijn met de vrijkomende locatie.

De heer Boschker zal contact met u opnemen om een gesprek in te plannen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
De secretaris,

De burgemeester,

12-06-2025

19-06-2025

B.F.M. Bootink

A.C.V. Fellingier



DevCo Real Estate BV
Demmersweg 3
7556 BN Hengelo

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door: J.W. Boschker
Ons kenmerk: 25uit02414
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Telefoonnummer: 0316-291678
Behorend bij:
Datum: 10 juni 2025
Uw brief van:

Onderwerp: uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg – DevCo

Geachte heer Schothuis en geachte mevrouw Kamphuis,

Naar aanleiding van de door u ingenomen grondpositie op de locatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg hebben wij in de afgelopen tijd een aantal verkennende gesprekken gevoerd over het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. Voorts heeft u een voorstel gedaan hoe een eventueel samenwerking in te richten.

Mede met het oog op het voorkomen van misverstanden, leek het ons goed een aantal zaken op een rijtje te zetten.

De gemeente heeft van aanvang af het uitgangspunt een actieve rol te vervullen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wat zich er concreet in vertaalt dat zij de regie op de gebiedsontwikkeling voert. De ontwikkeling van uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg is een project dat een lange historie kent en wat zowel politiek als maatschappelijk tot de nodige beroering heeft geleid en nog steeds veel uitdagingen kent. Het zal u ook bekend zijn dat de raad onlangs op 10 april een motie heeft aangenomen die dit nog eens zeer nadrukkelijk bevestigt.

De motie komt mede voort uit het feit dat door u een aanzienlijke grondpositie is ingenomen wat het perspectief op een volledige gemeentelijke grondexploitatie wijzigt. Hoewel dat op zichzelf niet aan de gemeentelijke belangen in de weg hoeft te staan, is het gelet op de doorslaggevende rol van de raad als planwetgever in het planologisch proces evenwel van belang om van de raad te vernemen welke ruimtelijke, programmatisch/functionele en financiële randvoorwaarden van belang zijn. Daarom wordt door ons nu een Plan van Aanpak opgesteld dat wij eerst met de raad zullen bespreken alvorens wij met andere stakeholders verdere afspraken kunnen en willen maken.

Uiteraard zullen in de verdere verkenningen ook de reeds met u besproken gedachten over een stedenbouwkundige opzet en omgevingsplan betrokken worden. In dat kader

zal ook de positie van Mainfreight als grootste werkgever van Montferland niet onderbelicht kunnen blijven.

Nadat er meer duidelijkheid van de raad is verkregen over de te hanteren kaders, zullen wij met u tot een intentieovereenkomst komen om binnen een af te spreken tijdsbestek de haalbaarheid van een al dan niet gezamenlijke ontwikkeling van uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg te onderzoeken.

Parallel daaraan zullen wij dan tot een daarbij passende vorm van verdere afspraken moeten komen over de samenwerking met u. De gemeente zal een opzet van die overeenkomst aan u voorleggen zodat die besproken kan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
De secretaris,

De burgemeester,

12-06-2025

19-06-2025

B.F.M. Bootink

A.C.V. Fellingner



DHG
t.a.v. Martin van der Blom
Maasboulevard 7
3114 HB Schiedam

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door: J.W. Boschker
Ons kenmerk: 25uit02317
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Telefoonnummer: 0316-291678
Behorend bij:
Datum: 10 juni 2025
Uw brief van:

Onderwerp: uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg – DHG

Geachte heer Van der Blom,

Naar aanleiding van de door u ingenomen grondpositie op de locatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg hebben wij in de afgelopen tijd een aantal verkennende gesprekken gevoerd over het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. Voorts heeft u een voorstel gedaan hoe een eventueel samenwerking in te richten.

Mede met het oog op het voorkomen van misverstanden, leek het ons goed een aantal zaken op een rijtje te zetten.

De gemeente heeft van aanvang af het uitgangspunt een actieve rol te vervullen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wat zich er concreet in vertaalt dat zij de regie op de gebiedsontwikkeling voert. De ontwikkeling van uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg is een project dat een lange historie kent en wat zowel politiek als maatschappelijk tot de nodige beroering heeft geleid en nog steeds veel uitdagingen kent. Het zal u ook bekend zijn dat de raad onlangs op 10 april een motie heeft aangenomen die dit nog eens zeer nadrukkelijk bevestigt.

De motie komt mede voort uit het feit dat door u een aanzienlijke grondpositie is ingenomen wat het perspectief op een volledige gemeentelijke grondexploitatie wijzigt. Hoewel dat op zichzelf niet aan de gemeentelijke belangen in de weg hoeft te staan, is het gelet op de doorslaggevende rol van de raad als planwetgever in het planologisch proces evenwel van belang om van de raad te vernemen welke ruimtelijke, programmatisch/functionele en financiële randvoorwaarden van belang zijn. Daarom wordt door ons nu een Plan van Aanpak opgesteld dat wij eerst met de raad zullen bespreken alvorens wij met andere stakeholders verdere afspraken kunnen en willen maken.

Uiteraard zullen in de verdere verkenningen ook de reeds met u besproken gedachten over een stedenbouwkundige opzet en omgevingsplan betrokken worden. In dat kader

zal ook de positie van Mainfreight als grootste werkgever van Montferland niet onderbelicht kunnen blijven.

Nadat er meer duidelijkheid van de raad is verkregen over de te hanteren kaders, zullen wij met u tot een intentieovereenkomst komen om binnen een af te spreken tijdsbestek de haalbaarheid van een al dan niet gezamenlijke ontwikkeling van uitbreiding van het bedrijventerrein in 's-Heerenberg te onderzoeken.

Parallel daaraan zullen wij dan tot een daarbij passende vorm van verdere afspraken moeten komen over de samenwerking met u. De gemeente zal een opzet van die overeenkomst aan u voorleggen zodat die besproken kan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
De secretaris,

De burgemeester,

12-06-2025

19-06-2025

B.F.M. Bootink

A.C.V. Fellingner