gemeente Bronckhorst

# Actieve informatievoorziening

| | | |
|---|---|---|
| aan | : | de gemeenteraad |
| kopie aan | : | |
| portefeuillehouder | : | A.R. Peppelman |
| datum collegevergadering | : | 9 juli 2024 |
| kenmerk | : | Z140239/INT24-58956 |
| onderwerp | : | Voorkeurslocaties uitbreiding bedrijven (openbaar per 15 juli 2024) |

Geachte raad,

Na een uitgebreide verkenning hebben wij 4 locaties aangewezen als kansrijk om de komende jaren aan de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein te voldoen. Na de zomer starten wij een traject om de daadwerkelijke haalbaarheid te bepalen.

Onze voorkeurslocaties:
A. Steenderen: hoek L. Dolfingweg / Doctor A. Ariënsstraat
B. Hengelo: globaal begrensd door Kruisbergseweg (N316), Olde Kaste, Zelhemseweg en huidige bedrijventerrein
C. Zelhem: ten zuiden Stikkenweg en globaal begrensd door Nijmansdijk, Priesterinkdijk en Pluimersdijk
D. Zelhem: globaal gelegen tussen Pluimersdijk, Melkweg en Ericaweg

**Ruimtebehoefte bedrijven**
Medio 2023 hebben wij het Omgevingsprogramma Werklocaties vastgesteld. Dit programma beschrijft een integrale aanpak om te komen tot voldoende, kwalitatief hoogwaardig en duurzame locaties voor de groei van het lokale bedrijfsleven. Dit past in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2024-2029 dat begin dit jaar is vastgesteld in uw raad. In het programma is uitgegaan van 12 ha uitbreiding voor lokale bedrijven. In de periode 2030 t/m 2040 wordt een aanvullende ruimtebehoefte verwacht. In totaal gaat het om een vraag van 16 tot 28 ha over de gehele periode 2023 t/m 2040, afhankelijk van het scenario voor economische groei (laag versus hoog).

Het Omgevingsprogramma werkt met vier samenhangende programmalijnen:

1 Herstructureren; verouderde bedrijvenparken toekomstbestendig maken
2 Herbestemmen en verruimen; meer ruimte voor bedrijven in Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB's) in het buitengebied
3 Uitbreiden: uitbreiden van en/of aanleg nieuwe bedrijvenparken
4 Samenwerken; gericht op betere onderlinge samenwerking en prestaties van bedrijven

Om aan de ruimtebehoefte te voldoen zet het college vooral in op programmalijn 3 (uitbreiden/nieuw).

**Verkenning**
Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid hebben wij een aantal locaties in beeld gebracht en verkend. Tijdens de verkenning hebben we met ondernemers gebiedsgericht overleg gevoerd over de aanpak en de criteria. Daarnaast hebben we de aanpak met partijen als Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, LTO, VNOG en Cumela besproken. En tenslotte hebben we de werkwijze ook in de raadswerkgroep Omgevingswet behandeld.

Bij de uiteindelijke afweging van de locaties wegen voor ons de doelstellingen uit de Omgevingsvisie zwaar mee. Uiteindelijk hebben wij een voorkeur voor 4 locaties. Deze locaties scoren op nagenoeg alle criteria positief en sluiten aan bij onze wens om bij elke grote kern ruimte toe te voegen. Bij Vorden is vooralsnog geen uitbreiding voorzien. Daar zetten we in op herstructurering van het huidige bedrijvenpark ’t Werkveld.

**Voldoende ruimte**
In totaal omvatten de voorgestelde locaties circa 50-60ha bruto terrein. Uitgaande van een bruto-netto verhouding van ongeveer 50-60%, zou dit in de toekomst ca. 25-36ha netto bedrijventerrein kunnen opleveren. Hoewel nader onderzoek moet aantonen wat haalbaar is lijken de voorkeurslocaties voldoende ruimte te kunnen bieden.

**Regie op ontwikkeling**
Locatie a is voor een groot deel in ons bezit. Bij een ontwikkeling zijn we dan ook niet of nauwelijks afhankelijk van andere eigenaren. De andere locaties zijn in eigendom van particulieren. Over de ontwikkeling van locatie b sluiten we met de eigenaar een intentieovereenkomst. Met de eigenaar van locatie c zijn we ook in gesprek, maar hebben we nog geen afspraken gemaakt. Locatie d is de kleinste locatie van de vier. De mogelijke invulling daarvan laten we graag over aan de eigenaren, waarvan we weten dat zij wensen hebben om de agrarische bestemming te wijzigen in bedrijfsdoeleinden.

Voor de locaties die niet in ons bezit zijn hebben we overwogen een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen. Vanwege enkele dwingende voorwaarden (procedures en termijnen) en onzekerheden (nadere onderzoeken, netcongestie, etc) kiezen we daar niet voor. Om toch grip te houden op de ontwikkeling voeren wij met de betreffende eigenaren gerichte gesprekken over de toekomst van de locatie, de kaders en de randvoorwaarden.

**Communicatie**
Direct na ons besluit hebben we de eigenaren mondeling en schriftelijk geïnformeerd. Omwonenden hebben daarna een brief ontvangen. Na de zomer geven wij een nadere toelichting tijdens aparte bijeenkomsten.

Vanaf 15 juli is ons besluit openbaar en informeren wij groepen ondernemers en ondernemersverenigingen. Ook stellen wij organisaties en partijen als Provincie en Waterschap op de hoogte.

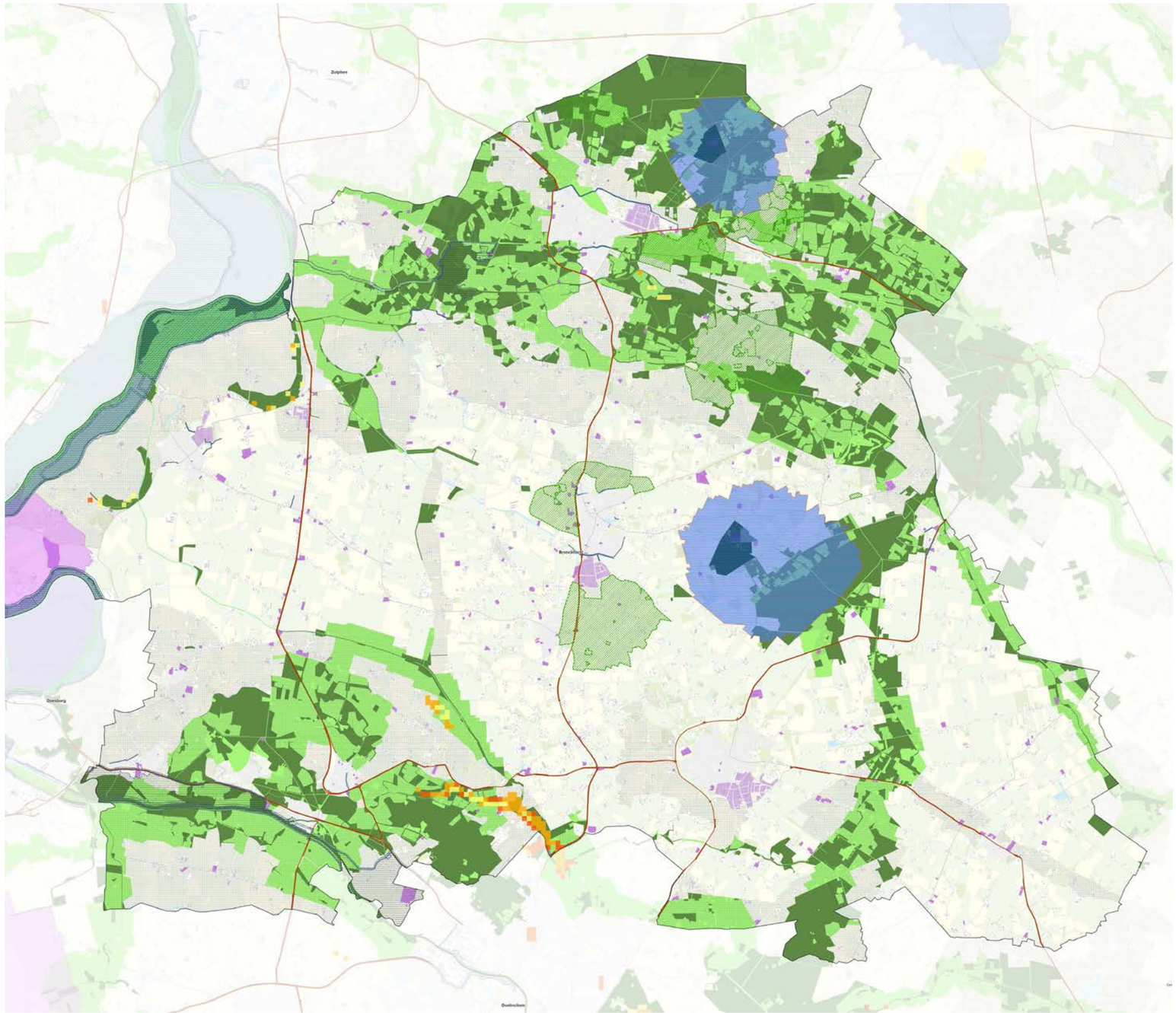
**Onderzoek haalbaarheid**
Voordat we definitief kunnen bepalen of we de locaties daadwerkelijk tot ontwikkeling gaan brengen is inhoudelijk een verdieping nodig op zaken als landschap, water en bodem, energie, ontsluiting en financiële haalbaarheid. Daarbij sluiten wij aan op het RPW en het Omgevingsprogramma, die ook gericht zijn op het bereiken van meerdere beleidsdoelen.

Daarnaast vinden wij participatie belangrijk. Dan gaat het vooral om de inbreng van partijen in de invloedssfeer van de locatie en andere partijen (waaronder belangorganisaties, provincie, waterschap, etc). We brengen globaal in kaart wat de impact voor direct omwonenden is.

Na de zomer stellen wij voor de locaties A, B en C een plan van aanpak op. De verwachting is dat deze plannen van aanpak in oktober gereed zijn. Dan bepalen we ook wanneer we met de afzonderlijke locaties verder aan de slag gaan.

# Nieuwe Werklocaties

Potentiële nieuwe werklocaties
in de gemeente Bronckhorst



# Inhoudsopgave

**01.** Inleiding / 03

**02.** Werkwijze / 04

**03.** Nieuwe werklocaties / 08

**04.** Vervolg / 18

# 01. Inleiding

## Aanleiding

De gemeente Bronckhorst wil graag voldoende plek bieden om te kunnen ondernemen in de gemeente. De Omgevingsvisie 2035 onderstreept dit door ‘werken’ als één van de thema’s te benoemen waarvoor een omgevingsprogramma wordt ingezet. Het in juni 2023 vastgestelde omgevingsprogramma toekomstige werklocaties bestaat uit een aantal programmalijnen:

1. Herstructureren: verouderde bedrijvenparken toekomstbestendig maken
2. Herbestemmen en verruimen: meer ruimte voor bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied
3. Uitbreiden: uitbreiden van en/of aanleg nieuwe bedrijvenparken
4. Samenwerken: gericht op betere onderlinge samenwerking en prestaties van bedrijven

### Regionaal programma werklocaties

De behoefte aan toekomstbestendige werklocaties in Bronckhorst is groot. Dit blijkt onder meer uit het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2019-2023 voor de regio Achterhoek. In het RPW is voor de gemeente Bronckhorst de volgende opgave geformuleerd:

“De verschillende kernen in de gemeente Bronckhorst kennen ieder een lokale uitbreidingsvraag, terwijl het aanbod zeer beperkt is. Het faciliteren van lokale bedrijvigheid is belangrijk. Per kern moet daarom een oplossing worden gevonden door herstructurering, door gebruik te maken van solitaire bedrijfslocaties langs de corridors en door nieuwe ontwikkelingen.”

Vanuit het RPW is afgesproken dat de gemaakte afspraken geconcretiseerd moeten worden. Dit betekent onder andere dat de Achterhoekse gemeenten meer inzicht moeten geven in de wijze waarop ze de behoefte aan nieuw bedrijfsareaal willen realiseren.

Momenteel wordt het RPW geactualiseerd voor de periode 2024-2028 en aan alle betrokken gemeenteraden voorgelegd ter vaststelling. De gemeenteraad van Bronckhorst heeft in januari 2024 ingestemd met het RPW 2024-2028. Voor Bronckhorst wordt voor de periode tot en met 2030 uitgegaan van uitbreiding met 12 ha ten behoeve van lokaal gewortelde bedrijven. Ook in de periode 2031 t/m 2040 wordt een aanvullende ruimtebehoefte verwacht. In totaal gaat het om een vraag van 16 tot 28 hectare over de gehele periode 2023 tot en met 2040, afhankelijk van het scenario voor  economische groei (laag vs hoog).

## Opgave voor nieuwe werklocaties

Uit het Regionaal Programma Werklocaties blijkt dat de behoefte aan nieuwe werklocaties in de gemeente Bronckhorst zowel op de korte als middellange termijn groot is. Dit terwijl er vrijwel geen bedrijventerrein meer beschikbaar is. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe werklocaties aan te wijzen.

Echter, in de gemeente Bronckhorst is de bedrijvigheid zeer lokaal; een ondernemer uit Zelhem verplaatst zijn bedrijf niet zomaar naar Steenderen en vice versa. Het RPW doet hier echter geen uitspraken over. Voor de gemeente Bronckhorst is een evenwichtige spreiding van werklocaties over de gemeente aansluitend bij de lokale uitbreidingsvraag van belang. In de zoektocht naar nieuwe werklocaties hebben er gedurende het proces ook gesprekken plaats gevonden met lokale ondernemers in de verschillende kernen, om meer inzicht te krijgen in de lokale behoefte. De resultaten daarvan zijn ook meegenomen bij de keuze voor de nieuwe potentiële werklocaties, die we in voorliggende rapportage toelichten.

### Leeswijzer

De gemeente Bronckhorst zoekt naar nieuwe werklocaties als één van de pijlers in het programma werklocaties. Voorliggende rapportage geeft de locaties weer die gemeente Bronckhorst nader op haalbaarheid wenst te onderzoeken. In hoofdstuk 2 lichten we de werkwijze om nieuwe locaties aan te wijzen toe. Hierbij gaan we in op de uitgangspunten en verschillende aspecten die bij de keuze voor de locaties een rol hebben gespeeld. Hoofdstuk 3 beschrijft de locaties die de gemeente Bronckhorst nader op haalbaarheid wenst te onderzoeken om te voorzien in nieuwe werklocaties. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op het vervolg. Voor de locaties zal een nadere haalbaarheidsstudie moeten volgen, voordat de locaties definitief aangewezen kunnen worden als nieuwe werklocatie.

# 02. Werkwijze

De zoektocht naar nieuwe werklocaties is in een aantal stappen verlopen. In de eerste stap zijn de uitgangspunten bepaald waaraan potentiële uitbreidingslocaties moeten voldoen. Vervolgens is op basis van deze uitgangspunten een groot aantal mogelijke locaties inzichtelijk gemaakt aan de hand van dezelfde afwegingscriteria. Een politiek bestuurlijke afweging van de belangrijkste en daarmee zwaarst wegende criteria heeft uiteindelijk tot het voorliggende voorstel voor nieuwe werklocaties in de gemeente Bronckhorst geleid.
De groslijst van locaties en de bijbehorende afweging heeft een vertrouwelijk karakter, onder meer om grondspeculatie tegen te gaan.

## Proces & participatie

Omdat bij het aanwijzen van nieuwe potentiële locaties veel verschillende belangen meespelen, maar dit tevens een gevoelig en vertrouwelijk onderwerp betreft, hebben we de ondernemers in Bronckhorst, de raadswerkgroep Omgevingswet, de provincie Gelderland, het waterschap, VNOG en LTO meegenomen in de werkwijze. Zo hebben zij kennis genomen van de uitgangspunten voor zoeklocaties en de verschillende afwegingscriteria en zijn suggesties meegenomen in de definitieve uitgangspunten en criteria. Zo is onder meer het criterium bodem & water sturend ontwikkelen verschoven van een afwegingscriterium naar een hard uitgangspunt.
Verder is afgestemd dat participatie met de omgeving, zoals bijvoorbeeld omwonenden, plaats heeft in de verdere uitwerking van een locatie (in de volgende haalbaarheidsfase, zie hoofdstuk 4).

## Uitgangspunten zoeklocaties

De uitgangspunten voor het aanwijzen van een zoekgebied zijn:
- Aan of in directe nabijheid van een N-weg, om een goede ontsluiting voor bedrijvigheid te garanderen.
- Buiten Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Natura 2000 gebieden.
- Aansluitend op een kern/bedrijventerrein of als uitbreiding/clustering van bestaande bedrijvigheid in het buitengebied.
- Bodem- en water sturend ontwikkelen; dit houdt in dat gebieden die gevoelig zijn voor overstromingsrisico, bodemdaling of drinkwatervoorziening niet in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie.

Deze uitgangspunten zijn verbeeld op de kaart van de gemeente Bronckhorst op de volgende pagina. Op deze kaart is een tweetal aanduidingen opgenomen, die niet zijn meegenomen in de uitgangspunten voor de selectie van locaties voor de groslijst, maar wel zijn meegenomen in de afwegingscriteria. Dit betreft de aanduiding ‘agrarisch met waarden’ en waardevolle open gebieden, waaronder essen. In beide gevallen betreft het gebieden met een hoge landschappelijke waarde.

**Uitgangspuntenkaart voor nieuwe werklocaties**
**Gemeente Bronckhorst**

Zutphen
Brummen
Bronckhorst
Doesburg
Doetinchem

## Legenda

- Gemeentegrens Bronckhorst
- waterstaat
- overstromingsdiepte middelgrote kans
- koude-warmte-opslagvrije zone
- waterwingebieden
- boringsvrije zone
- grondwaterbeschermingsgebied
- kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied
- minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied
- agrarisch met waarden
- Natura 2000
- bedrijf
- bedrijventerrein
- Provinciale weg(en)
- gelders natuurnetwerk
- groene ontwikelingszone
- waardevolle open gebieden waaronder essen
- beleidslijn grote rivieren

### Bodemdaling 2020-2050 Laag

- Geen voorspelling mogelijk
- Verwaarloosbaar (<3cm)
- Beperkt (3-10cm)
- Matig (10-20cm)
- Vrij sterk (20-40cm)
- Sterk (40-60cm)
- Zeer sterk (>60 cm)
- Voorkeurslocatie

Meters 1:380
0 345 690

Esri Nederland, Klimaateffectatlas, Esri Nederland, Community Map Contributors

## Afwegingscriteria

De afwegingscriteria zijn vervolgens gebruikt om alle locaties op de groslijst te beoordelen. Dit zijn criteria die van belang zijn voor de realisatie van bedrijventerrein én die onderscheidend zijn tussen de verschillende zoeklocaties.
Er is een aantal aspecten, dat de gemeente Bronckhorst als randvoorwaarde ziet voor elk nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein en daarom niet als onderscheidend criterium is meegenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor natuurinclusiviteit. Voor het aspect energie (ruimte binnen het energienetwerk om nieuwe aansluitingen toe te voegen) geldt dat dit voor elke ontwikkeling van bedrijventerrein in de regio momenteel een uitdaging is. Er is momenteel (vrijwel) geen ruimte meer beschikbaar. Dit criterium is wel van belang bij de nadere uitwerking en kan van grote invloed zijn op de fasering, maar is niet onderscheidend voor de keuze van geschikte werklocaties.
Bij de beoordeling van de verschillende criteria is gebruik gemaakt van de aanwezige kennis bij de ambtelijke organisatie 2022-2023. Daarnaast is gebruik gemaakt van bekende gegevens en informatie, zowel lokaal/regionaal als landelijk. In sommige gevallen is hierdoor een inschatting gemaakt, wanneer er onvoldoende informatie beschikbaar was.

### Eigendom, verschillende eigenaren

Met hoeveel eigenaren hebben we te maken? Sommige locaties bestaan uit meerdere kadastrale percelen, waarbij er meerdere eigenaren per kadastraal perceel kunnen zijn. Percelen die gemeentelijk eigendom zijn, hebben de voorkeur omdat de gemeente regie kan voeren op de ontwikkeling. Bij percelen waarbij veel verschillende eigenaren zijn,  is de aanname gedaan dat de verwerving waarschijnlijk ingewikkelder is.

### Ontwikkelrisico/-snelheid/-fasering

De inschatting van potentiële ontwikkelrisico's is gedaan aan de hand van bekende gegevens bij de gemeente. Zo kan de inschatting zijn dat er een grote kans is dat onteigening aan de orde is. Ook de noodzaak om uit te plaatsen functies elders een alternatieve locatie te geven is meegenomen in het ontwikkelrisico. Datzelfde geldt voor de aanwezigheid van één of meerdere woningen binnen de ontwikkellocatie. Als bijvoorbeeld bekend is dat de eigenaar van een perceel graag het terrein zou willen ontwikkelen, is het ontwikkelrisico lager ingeschat.

### Uitgeefbaarheid

Op basis van de huidige situatie is een inschatting gemaakt van de mogelijke efficiëntie van de verkaveling. Verzwarende omstandigheden die een negatief effect hebben op de uitgeefbaarheid zijn bijvoorbeeld de ligging nabij een ecologische verbindingszone, de aanwezigheid van landschappelijke structuren (bijv. houtsingels) binnen de locatie. Ook vragen sommige locaties naar verwachting meer ruimte voor ontsluiting, waterberging of landschappelijke inpassing dan gemiddeld. In sommige gevallen is er juist geen extra ontsluiting noodzakelijk, wat dan weer een positief effect heeft op de uitgeefbaarheid.

### Landschappelijke impact

Is de locatie in de huidige situatie vanuit landschappelijke/of cultuurhistorisch oogpunt waardevol? Hier wegen zowel gemeentelijk als provinciaal beleid in mee. Dit geldt voor locaties die in Nationaal landschap liggen of een aanduiding 'agrarisch met waarde' hebben omdat het een oud escomplex betreft. Locaties die gelegen zijn binnen de kern en hierdoor minder landschappelijke impact hebben scoren op dit criterium beter.

### Landschappelijke inpasbaarheid

Kan de werklocatie landschappelijk verantwoord worden ingepast? Het gaat bij dit aspect met name om het beeld. In een open landschap is een bedrijventerrein bijvoorbeeld lastiger landschappelijk in te passen dan in een gesloten landschap, waarin groenstructuren vanzelfsprekend het bedrijventerrein aan het zicht kunnen onttrekken.

### Kansen voor ruimtelijke impuls

Zijn er kansen voor een ruimtelijke impuls op en rondom de locatie als er bedrijventerrein wordt gerealiseerd? Soms kan een ruimtelijke ontwikkeling bijdragen aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld bestaande verrommeling). Anderzijds kan de ontwikkeling van een bedrijventerrein juist een potentieel ruimtelijk knelpunt zijn, vanwege de grote impact op de ruimtelijke structuur. Deze kansen en knelpunten wegen mee in dit criterium.

### Bereikbaarheid/ontsluiting

Een goede bereikbaarheid is van belang voor een werklocatie/bedrijventerrein. De ligging nabij een N-weg is dan ook een basisvoorwaarde (uitgangspunt). Echter zijn nieuwe aansluitingen op N-wegen niet eenvoudig te realiseren (kostbaar en afstemming met de Provincie noodzakelijk). Locaties waarvoor grote investeringen nodig zijn om in een passende ontsluiting te voorzien scoren minder goed op dit criterium. Locaties waarbij de ontsluiting al goed geregeld is en er naar verwachting geen grote investeringen nodig zijn scoren beter op dit criterium.
Naast een goede bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer, weegt ook duurzame mobiliteit mee in dit criterium. Ten aanzien van openbaar vervoer gaat het daarbij hoofdzakelijk om de bereikbaarheid per bus (alleen in Vorden is een treinstation). Daarnaast zijn ook het faciliteren van laadinfrastructuur voor auto en fiets en deelmobiliteit van belang. De laatste twee zijn echter voor de ontwikkeling van elk bedrijventerrein van belang en niet direct onderscheidend bij de keuze van een locatie.

### Omvang locatie

Voor de gemeente Bronckhorst is het van belang om de werklocaties goed te verspreiden in de gemeente om aan te sluiten bij de lokale behoefte. Anderzijds is het efficiënter om enkele wat grotere terreinen te ontwikkelen dan heel veel hele kleine locaties. Daarom hebben locaties met een omvang van minimaal 5 ha bruto de voorkeur.

### Maximale milieuhindercontouren

Voor een bedrijventerrein is het gunstig als milieucategorieën 3.1 en 3.2 mogelijk zijn. Bedrijven in de maakindustrie vallen vaak in deze categorie. Op basis van bestaande functies (zoals bijvoorbeeld woningen) in de omgeving is dit echter niet altijd mogelijk.  Locaties waarop deze milieucategorieën niet of slechts gedeeltelijk mogelijk zijn scoren minder goed.
NB Onder de omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, is de term ‘milieucategorie’ vervallen, maar is er sprake van zones met bijvoorbeeld oplopende geluidruimte.

### Lokale verankering/ binding

Gezien lokale verankering van bedrijvigheid, is ligging bij een bestaande kern een pré (ook in het kader van eventuele vervangingsvragen van bestaande bedrijven).

### Waterhuishouding

Bodem- en water sturend ontwikkelen is een hard uitgangspunt. Daarin zijn met name landelijke richtlijnen gehanteerd voor gebieden die gevoelig zijn voor overstromingsrisico, bodemdaling of drink-watervoorziening. Het is echter ook op lokaal niveau van belang om rekening te houden met bodem en klimaat. Klimaatverandering brengt hevigere piekbuien met zich mee. Locaties die geen/minder kans hebben op wateroverlast en waar weinig kunstgrepen nodig zijn om in een goede waterhuishouding te voorzien scoren beter op dit criterium dan locaties waar wel wateroverlast is en/of kunstgrepen nodig zijn om water te verwerken.

### Infiltratiekans

In de Achterhoek speelt de aanpak van droogte op de hoge zandgronden. Om meer weerbaar te zijn voor droogte is het van belang meer water vast te houden. Dit zou een grondwaterspiegelstijging tot gevolg kunnen hebben, wat op sommige plekken makkelijker op te vangen is dan op andere plekken. Locaties die een goede doorlatendheid van de bodem hebben om water te infiltreren scoren op dit punt beter. Afwentelen van overtollig water op de omgeving dient voorkomen te worden.

### Draagkracht bodem

Op zandige ondergronden kan relatief eenvoudig gebouwd worden (op staal). Bij slappere bodems, zoals klei of veengronden zijn technische (kostbare) oplossingen nodig om voldoende draagkracht in de bodem te vinden. Vanuit die optiek hebben zandige ondergronden de voorkeur, omdat bouwen daar eenvoudiger is.

# 03. Nieuwe werklocaties

De gemeente Bronckhorst is voornemens om nieuwe werklocaties aan te wijzen die nader onderzocht kunnen worden op haalbaarheid voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. Hiervoor zijn locaties in beeld bij Steenderen, Hengelo en Zelhem. Op de volgende pagina is de overzichtskaart weergegeven waarop deze locaties zijn aangeduid. De locaties kennen allen een ligging nabij een bestaand bedrijventerrein en door de spreiding over de gemeente kunnen deze voorzien in de lokale behoefte. De locaties lichten we op de volgende pagina's toe. Eerst gaan we kort in op enkele overwegingen voor gebieden waar geen nieuwe locaties worden aangewezen.

## Vorden

In Vorden is uit gesprekken met zittende ondernemers en een inventarisatie van de gemeente gebleken dat inzet op het toekomstbestendig maken van het bestaande bedrijventerrein het Werkveld meer gewenst is, dan uitbreiding. Bovendien is er gezien de aanwezige natuurwaarden rondom Vorden ook niet op voorhand een hele geschikte uitbreidingslocatie aan te wijzen. In Vorden zal dan ook worden ingezet op een andere pijler uit het omgevingsprogramma werklocaties: herstructurering. Er is geen uitbreidingslocatie aangewezen. Indien in het herstructureringsproces blijkt dat er een beperkte uitbreiding noodzakelijk is om schuifruimte te creëren op het huidige bedrijventerrein, dan is het mogelijk om dat nader op haalbaarheid te onderzoeken.

## Drempt & Hummelo

Voor Drempt en Hummelo geldt dat er in de huidige situatie geen bedrijventerrein aanwezig is. Er zijn wel enkele (solitaire) bedrijven gevestigd rondom de kernen en in het buitengebied.
Uitgangspunt is dat nieuwe bedrijventerrein zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen worden gesitueerd. Bovendien maken de aanwezige natuurwaarden en het aspect bodem- & water sturend ontwikkelen dat het gebied zich minder goed leent voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.  Dit neemt niet weg dat de gemeente Bronckhorst bij solitaire bedrijven met een (uitbreidings)behoefte streeft naar maatwerk (zie onder kopje individuele bedrijven).

## Baak

De bestaande bedrijventerreinen in Steenderen en Baak liggen op korte afstand van elkaar en zijn verbonden via de L. Dolfingweg. We zetten in eerste instantie in op een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostkant van Steenderen en verwachten dat dit ook voor ondernemers uit Baak in de behoefte kan voorzien. Daarnaast geldt voor Baak dat een eventuele uitbreiding bij Dambroek niet los gezien kan worden van een ruimtelijke visie op de ZE-weg (zie hiernaast).

## Zutphen-Emmerikseweg Zone

De ZE-weg is benoemd als aandachtsgebied in de Omgevingsvisie Bronckhorst:
*"We zien een aantrekkelijk parelsnoer van herkenbare dorpen en werklocaties. Dit gebied biedt veel kansen voor een integrale aanpak op verschillende strategische opgaven. Nu is nog niet altijd sprake van een verband en vinden ad-hoc ontwikkelingen plaats. Het beekdal wordt hier doorkruist door een provinciale weg, met consequenties voor natuur en inrichting van het gebied. Wij verkennen waar koppelkansen liggen in dit gebied en welke rol wij hierin kunnen innemen. De hoofdvraag is hoe investeringen in wonen, werken – in de dorpen en op vrijkomende agrarische bebouwing – een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit van het landschap. En het versterken van de biodiversiteit. Dit leerproces willen wij benutten bij de aanpak van andere vergelijkbare gebieden langs provinciale wegen."*

Tevens is in de visie benoemd dat een economische ontwikkeling langs de weg gelijk moet opgaan met een investering in het natuurlijke landschap langs deze weg. Een ruimtelijke visie op de ZE-weg valt buiten het bereik van voorliggende locatiestudie. Gezien het belang van de ZE-weg als aandachtsgebied is het aan te bevelen om bij de uitwerking van deze ruimtelijke visie te onderzoeken of een nieuwe werklocatie nabij Dambroek in Baak past binnen het beoogde beeld langs de ZE-weg.

## Individuele bedrijven (in het buitengebied)

Deze studie is gericht op het aanwijzen van nieuwe locaties voor geclusterde bedrijvigheid. De gemeente Bronckhorst zal bij initiatieven van ondernemers voor vestiging van een solitair bedrijf buiten een bedrijventerrein altijd maatwerk leveren bekijken of het gegeven de lokale situatie medewerking kan verlenen aan een initiatief. Dat geldt in het bijzonder voor vestiging van bedrijven op VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfskavels). Dit is een eigen pijler in het omgevingsprogramma werklocaties. Bij de beoordeling van dergelijke initiatieven vindt een juiste toets plaats, bijv. aan de hand van de criteria die in deze notitie zijn genoemd

**Overzicht nieuwe werklocaties Gemeente Bronckhorst**
**(nader te onderzoeken op haalbaarheid)**

Zutphen

Brummen

Doesburg

Bronckhorst

Doetinchem

Legenda

- Gemeentegrens Bronckhorst
- waterstaat
- overstromingsdiepte middelgrote kans
- koude warmte opslagvrije zone
- waterwingebieden
- boringsvrije zone
- grondwaterbeschermingsgebied
- kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied
- minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied
- agrarisch met waarden
- Natura 2000
- bedrijf
- bedrijventerrein
- Provinciale weg(en)
- gelders natuurnetwerk
- groene ontwikelingszone
- waardevolle open gebieden waaronder essen
- beleidslijn grote rivieren

Bodemdaling 2020-2050 Laag

- Geen voorspelling mogelijk
- Verwaarloosbaar (<3cm)
- Beperkt (3-10cm)
- Matig (10-20cm)
- Vrij sterk (20-40cm)
- Sterk (40-60cm)
- Zeer sterk (>60 cm)
- Voorkeurslocatie

0 345 690 Meters 1.380

Esri Nederland, Klimaateffectatlas; Esri Nederland, Community Map Contributors

## Steenderen

Bij Steenderen leent de locatie L. Dolfingweg zich voor ontwikkeling van bedrijventerrein. De locatie is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Daarnaast zijn er twee andere eigenaren aanwezig. In de haalbaarheidsfase dient te worden onderzocht of deze percelen in de ontwikkeling kunnen worden betrokken.

De locatie ligt aan de L. Dolfingweg, die op korte afstand van de ZE-weg ligt. Daarmee is een goede ontsluiting gewaarborgd. Ondernemers in Steenderen en Baak zien graag een uitbreiding van bedrijventerrein. Mogelijk dat hiermee ook in wat uitbreidings- cq vervangingsvragen van zittende ondernemers kan worden voorzien.

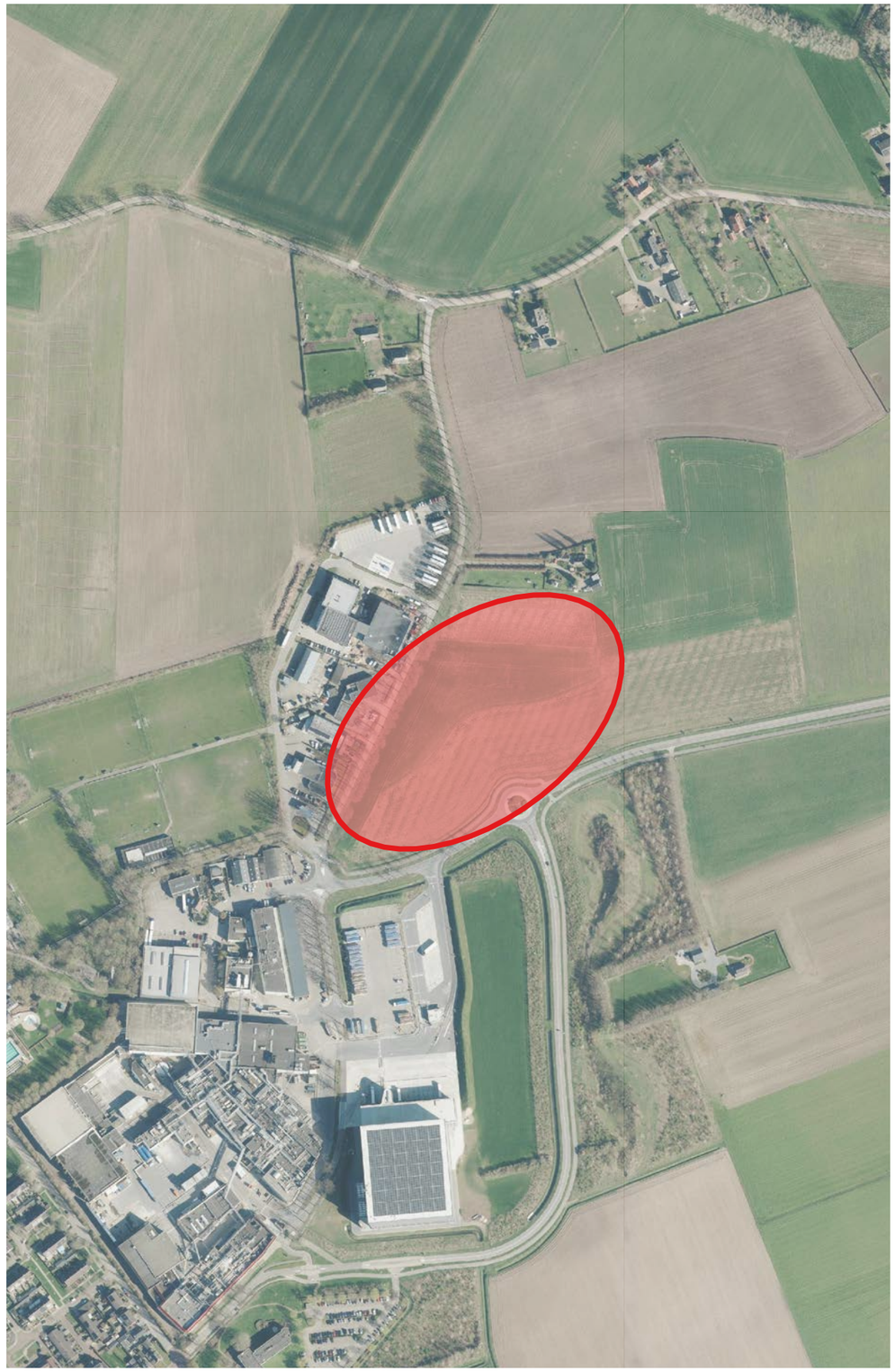
Het terrein ligt op een oude akker in rivierengebied en is daardoor wat hoger gelegen. Het landschap is hier reeds verstoord door een complex van Aviko in de oude rivier-stroomgeul. Doordat deze locatie wat hoger gelegen zandgronden betreft is de verwachting dat er vanuit het principe bodem- & water sturend ontwikkelen geen beperkingen zullen zijn.

### Aandachtspunten

- Er loopt een rioolleiding dwars door het gebied. Hier dient bij de ontwikkeling rekening mee worden gehouden.
- Qua efficiëntie is er rekening gehouden met een wat lagere uitgeefbaarheid. De inefficiënte vorm en de rioolleiding hebben naar verwachting veel impact op het ruimtegebruik.
- Een goede overgang van het buitengebied naar het bedrijventerrein en een passende dorpsentree is van belang.

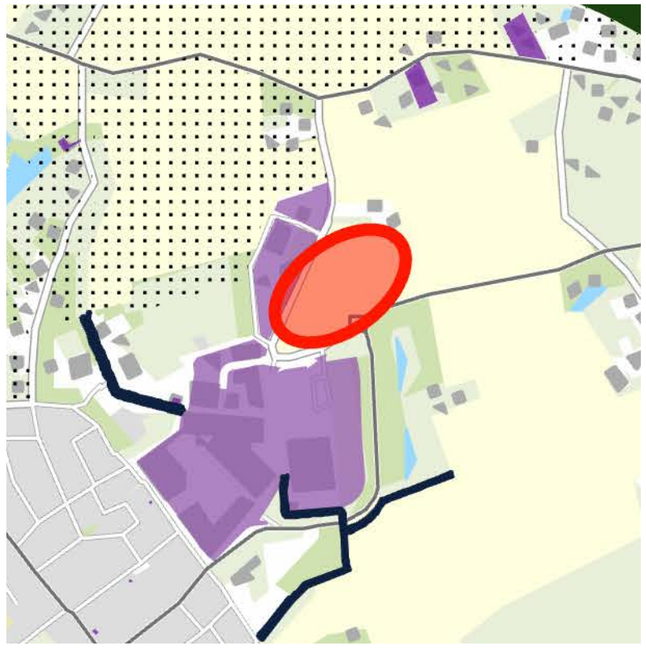
## Steenderen - L. Dolfingweg

| Beoordeling | |
|---|---|
| • Eigendom, verschillende eigenaren | ✓✓ |
| • Ontwikkelrisico/-snelheid/-fasering | ✓✓ |
| • Uitgeefbaarheid | ✓ |
| • Landschappelijke impact | ✓ |
| • Landschappelijke inpasbaarheid | ✓ |
| • Kansen voor ruimtelijke impuls | ✓ |
| • Bereikbaarheid/ontsluiting | ✓✓ |
| • Omvang locatie | ✓ |
| • Maximale milieuhindercontouren | ✓✓ |
| • Lokale verankering | ✓✓✓ |
| • Waterhuishouding | ✓✓✓ |
| • Infiltratiekans | ✓✓✓ |
| • Draagkracht | ✓✓✓ |

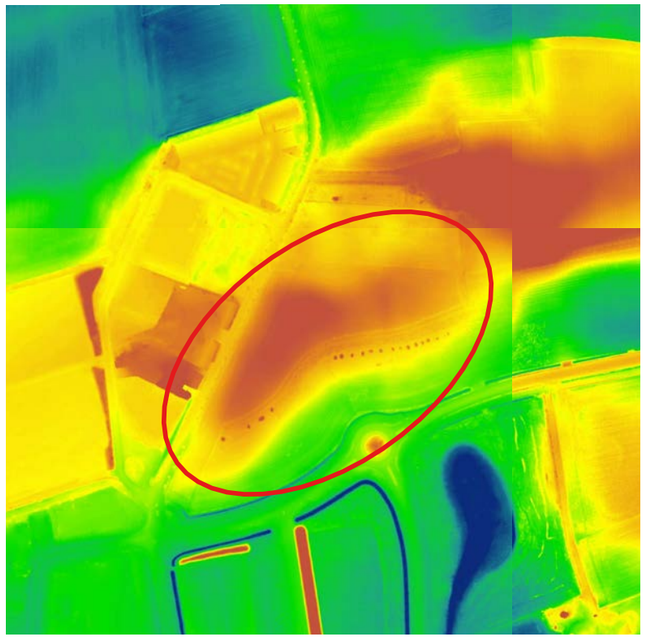


**Locatie Steenderen - L. Dolfingweg**

**Uitsnede overzichtskaart**

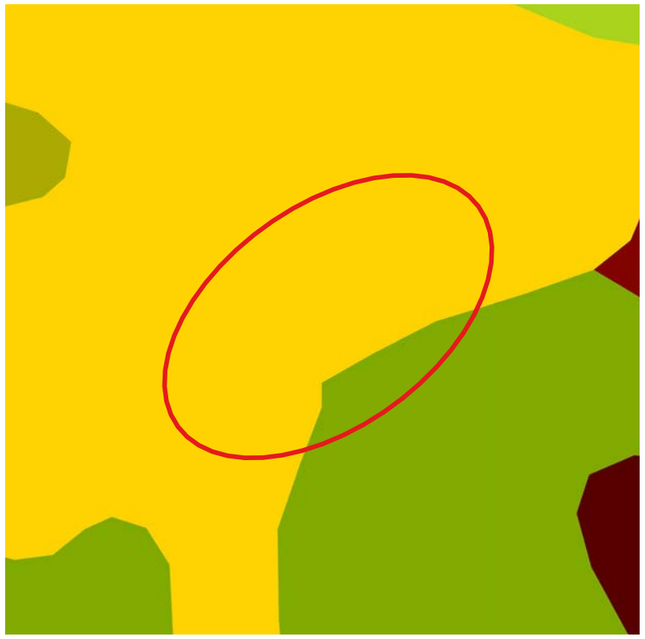


**Hoogtekaart**



*Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland. AHN4 DTM dynamische opmaak (Geraadpleegd op 18 juni 2024)*

**Bodemkaart**



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 18 juni 2024)*

*Vorstvaaggronden; fijn zand*
*Poldervaaggronden; lichte zavel*

**Bestemmingsplankaart**



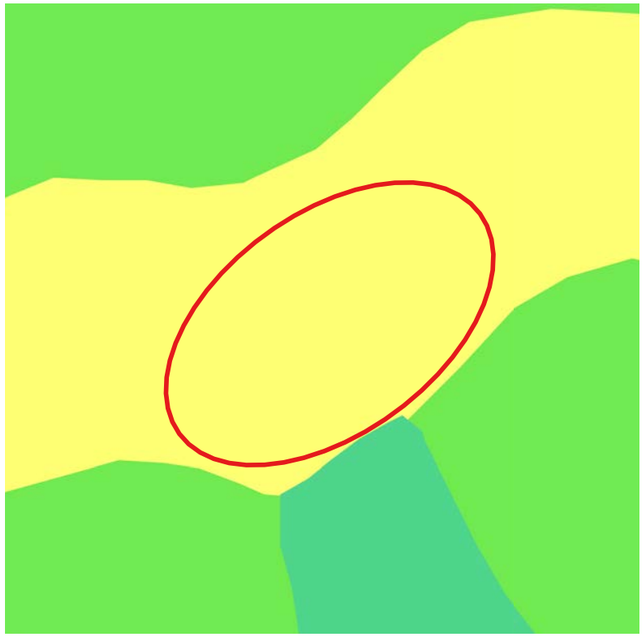
*Bron: Ruimtelijke plannen (Geraadpleegd op 18 juni 2024)*

**Waterdiepte bij hevige bui 70mm/1uur**




*Bron: Klimaatatlas Bronckhorst. (Geraadpleegd op 27 juni 2024)*

**Geomorfologie**



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 18 juni 2024)*

*Rivierduin*
*Terrasrest-rug*

## Hengelo Olde kaste

De locatie aan de Olde Kaste in Hengelo leent zich voor een uitbreiding van het bedrijvenareaal in Hengelo. De locatie is eigendom van derden, waarvan bij de gemeente bekend is dat zij graag bedrijventerrein willen ontwikkelen. De gemeente zal randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling en hierover afspraken met de eigenaar.

Het terrein is in de basis goed ontsloten via de N316. Echter is de inschatting dat voor deze ontwikkeling mogelijk een nieuwe aansluiting op de N316 noodzakelijk is en/of een reconstructie van de bestaande aansluiting op de Molenenk. Hiervoor dient het gesprek met de provincie te worden gevoerd.

Het terrein ligt op de esrug Hengelo-Zelhem en maakt deel uit van het grote historische es-akkercomplex. Dit esdek heeft een hoge cultuurhistorische en archeologische waarde. Anderzijds is het vanuit historisch perspectief én vanuit  bodem- en water sturend ontwikkelen, logischer om op de hogere gronden te bouwen. Vanwege deze hogere ligging, de clustering van bedrijvigheid en de ligging aan de N316 is daarom deze locatie het meest geschikt voor uitbreiding van bedrijventerrein rond Hengelo.

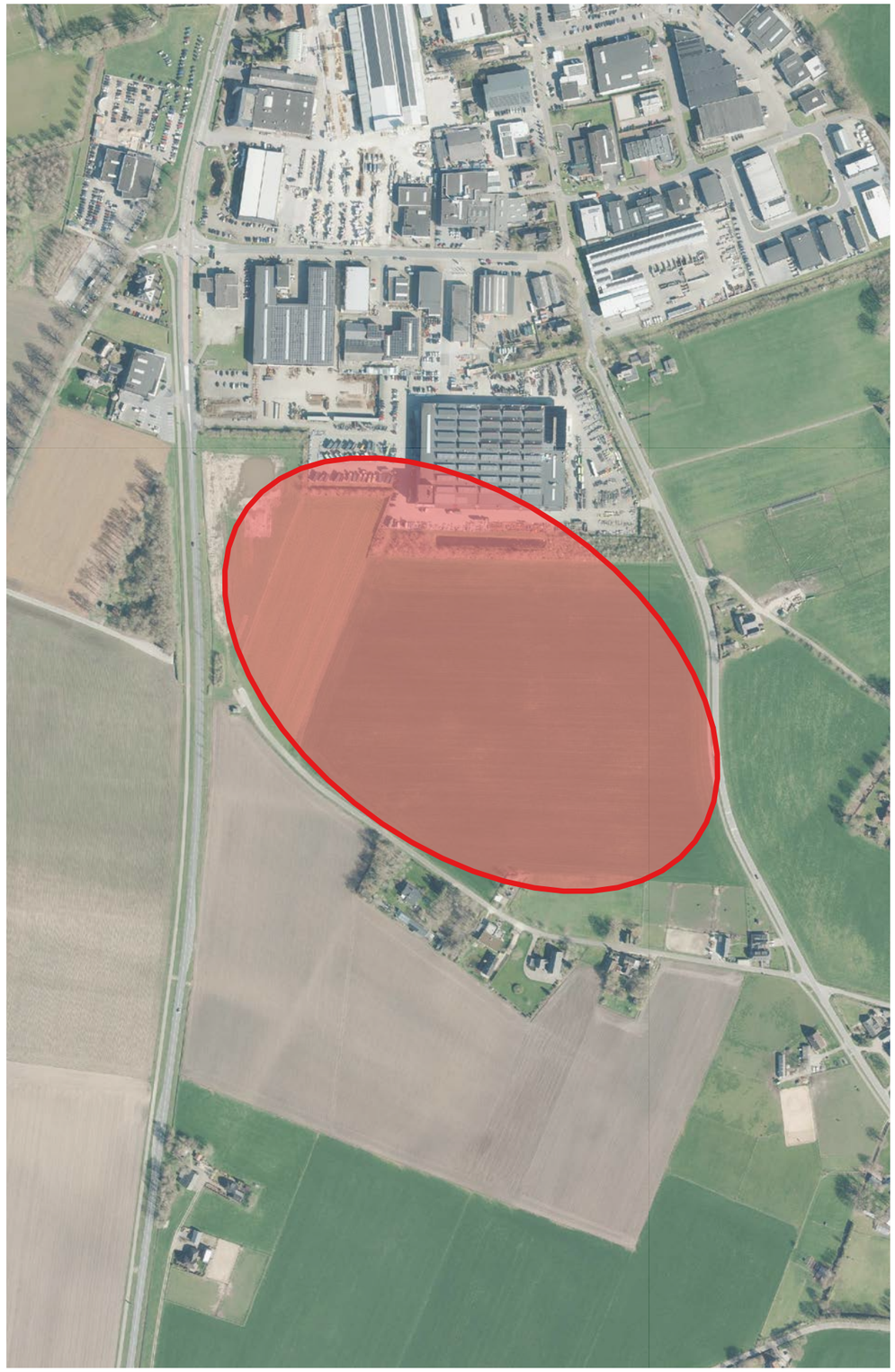
Dit neemt wel de verplichting met zich mee om de landschappelijke inpassing  zeer zorgvuldig vorm te geven. Daarbij zijn er ook kansen om de biodiversiteit (leefgebied putter en patrijs) en belevingswaarde van het gebied te versterken. Ten aanzien van de waterhuishouding aat de piekbui zien dat met name het westelijke wat lagere deel wateroverlast kent. De waterhuishouding dient dan ook zo te worden vormgegeven dat water kan infiltreren en afwenteling op de omgeving wordt voorkomen.

### Aandachtspunten

- Er dienen afspraken met de eigenaar te worden gemaakt over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling.
- Er dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, waarbij ook aandacht is voor de overgang naar de woonbestemmingen aan de Olde Kaste.
- Er loopt een hoofdtransportleiding van de Gasunie dwars door het plangebied
- Een goede waterhuishouding is noodzakelijk, waarbij water kan infiltreren en afwenteling op de omgeving wordt voorkomen.
- Er dient nader gekeken te worden naar de energievoorziening (en eventueel energieconcept) voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De uitbreiding van het onderstation door Liander binnen de locatie biedt mogelijk aanknopingspunten.

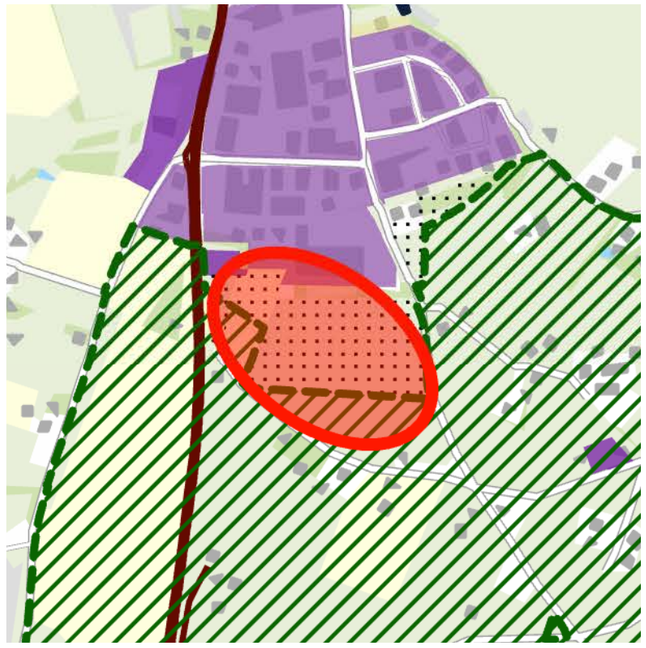
### Hengelo - Olde kaste

| Beoordeling | |
|---|---|
| Eigendom, verschillende eigenaren | ✓ |
| Ontwikkelrisico/-snelheid/-fasering | ✓✓✓ |
| Uitgeefbaarheid | ✓ |
| Landschappelijke impact | ✗ |
| Landschappelijke inpasbaarheid | ✓ |
| Kansen voor ruimtelijke impuls | ✗ |
| Bereikbaarheid/ontsluiting | ✓✓ |
| Omvang locatie | ✓✓ |
| Maximale milieuhindercontouren | ✓✓ |
| Lokale verankering | ✓✓✓ |
| Waterhuishouding | ✓✓ |
| Infiltratiekans | ✓✓✓ |
| Draagkracht | ✓✓✓ |

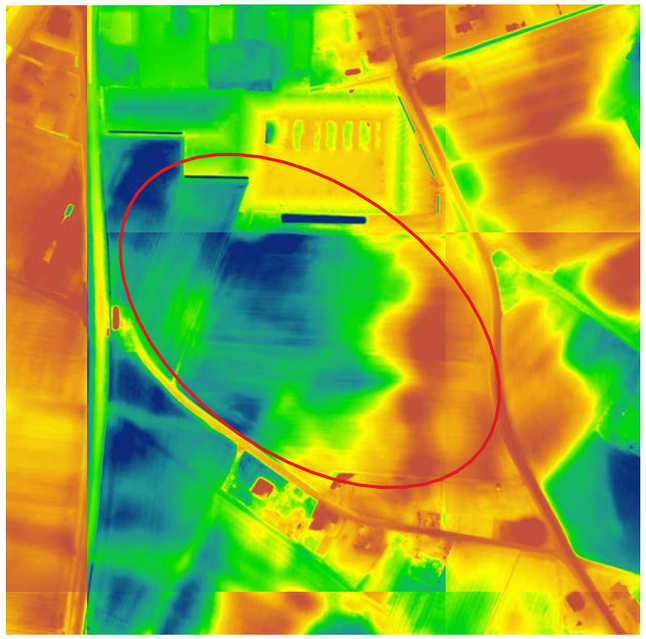


**Locatie Hengelo - Olde Kaste**

**Uitsnede overzichtskaart**

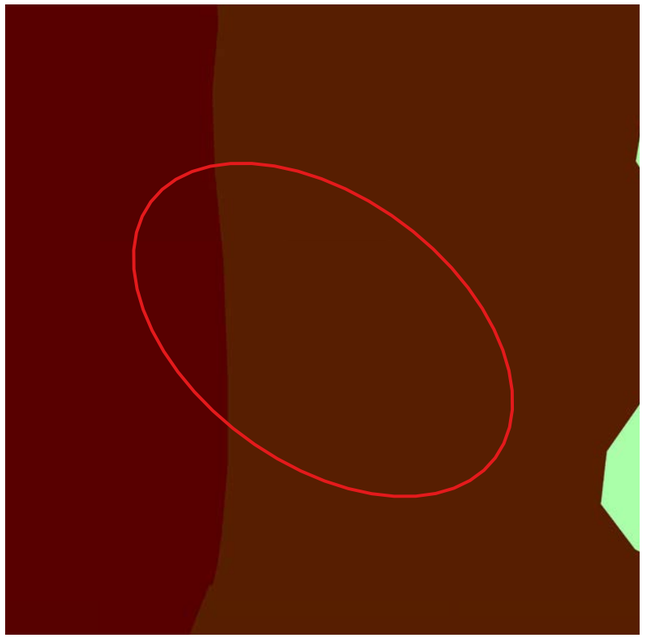


**Hoogtekaart**



*Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland. AHN4 DTM dynamische opmaak (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

**Bodemkaart**

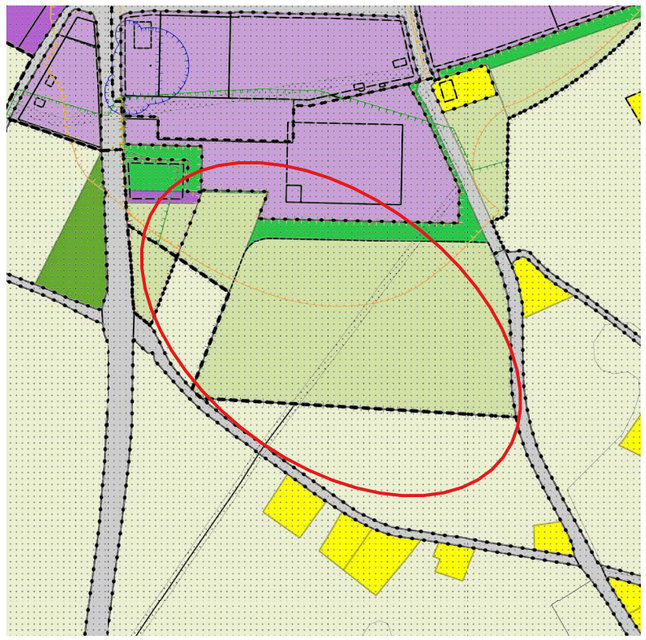


*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

*Hoge bruine enkeerdgronden; fijn zand*

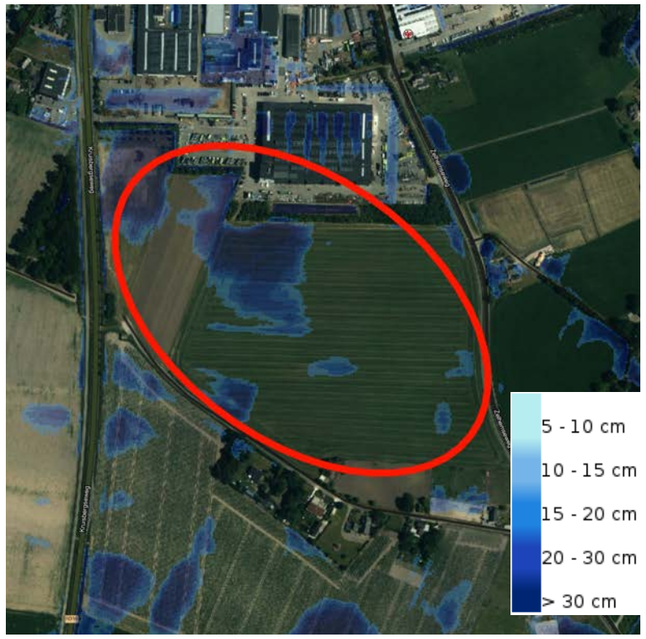
*Hoge zwarte enkeerdgronden; fijn zand*

**Bestemmingsplankaart**



*Bron: Ruimtelijke plannen (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

**Waterdiepte bij hevige bui 70mm/1uur**




*Bron: Klimaatatlas Bronckhorst. (Geraadpleegd op 27 juni 2024)*

**Geomorfologie**



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

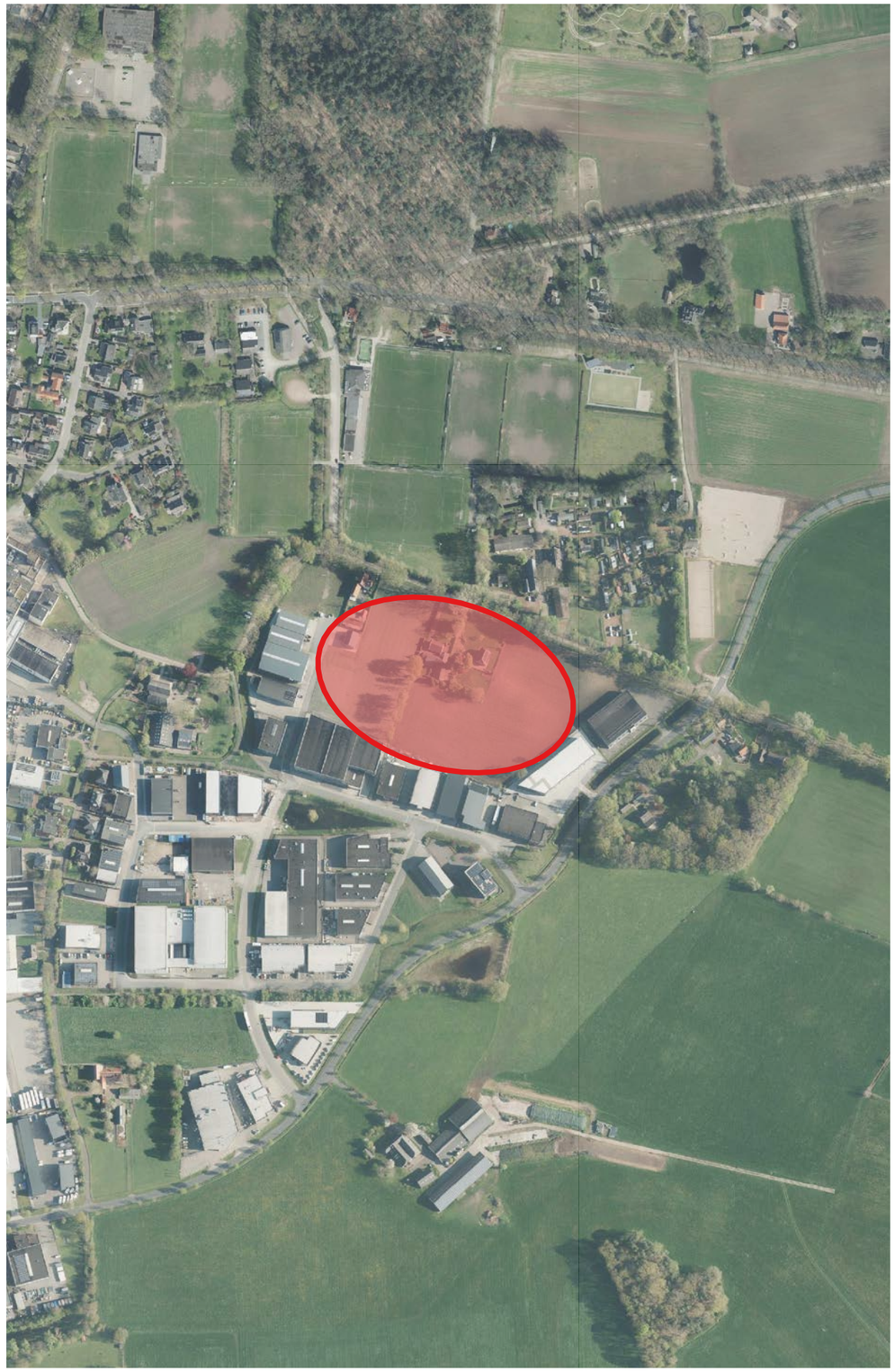
*Dekzandplateau*

## Zelhem Pluimersdijk

Rondom de locatie aan de Pluimersdijk is reeds bedrijventerrein aanwezig. De ontwikkeling van deze locatie tot bedrijventerrein is ruimtelijk gezien dan ook heel passend. Omdat deze locatie eerder niet meegenomen is in de ontwikkeling van bedrijventerrein is het ontwikkelrisico hoog ingeschat. Bovendien is er een drietal woningen gesitueerd aan de Pluijmersdijk.

Vanwege de ligging aan bestaande infrastructuur kunnen er waarschijnlijk efficient bedrijfskavels worden gerealiseerd.

De locatie ligt in voormalig kampenlandschap aan de rand van een voormalig esdek.
Door de relatief lage ligging is mogelijke wateroverlast een belangrijk aandachtspunt, met name aan de oostzijde. Door de hogere ligging van de westkant geldt dat ook bij ontwikkeling van die zijde moet worden voorkomen dat (regen)water wordt afgewenteld op de omgeving.



### Aandachtspunten

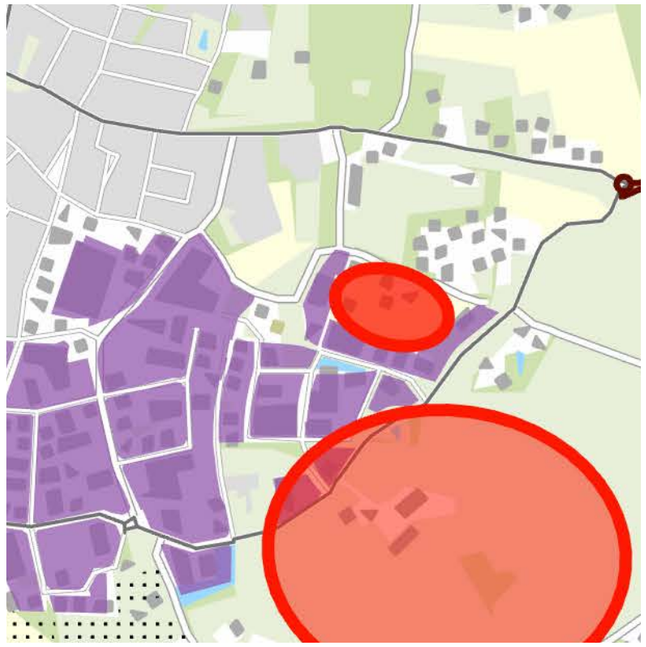
- Eventuele bedrijfskavels vanaf de Pluimersdijk krijgen een grootte diepte (circa 130m). Dit leidt tot grote kavels. Een mogelijke kans is om te onderzoeken of de kavels aan de Ericaweg behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden/extra diepte.
- Verdere insluiting van de historische boerderij Smeitink, waardoor deze de relatie met het landschap verder verliest.
- Er dienen afspraken met de eigenaren te worden gemaakt over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling.
- Een goede waterhuishouding, waarbij water kan infiltreren en afwenteling op de omgeving wordt voorkomen.

## Zelhem - Pluimersdijk

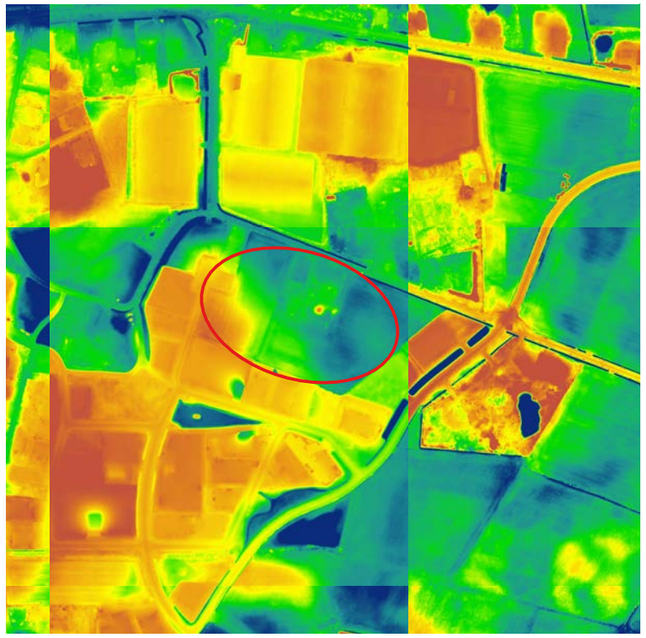
| Beoordeling | |
|---|---|
| • Eigendom, verschillende eigenaren | ✓ |
| • Ontwikkelrisico/-snelheid/-fasering | ✗ |
| • Uitgeefbaarheid | ✓✓✓ |
| • Landschappelijke impact | ✓✓ |
| • Landschappelijke inpasbaarheid | ✓ |
| • Kansen voor ruimtelijke impuls | ✓✓ |
| • Bereikbaarheid/ontsluiting | ✓ |
| • Omvang locatie | ✓ |
| • Maximale milieuhindercontouren | ✓ |
| • Lokale verankering | ✓✓✓ |
| • Waterhuishouding | ✗ |
| • Infiltratiekans | ✓✓✓ |
| • Draagkracht | ✓✓✓ |

## Locatie Zelhem - Pluimersdijk

### Uitsnede overzichtskaart

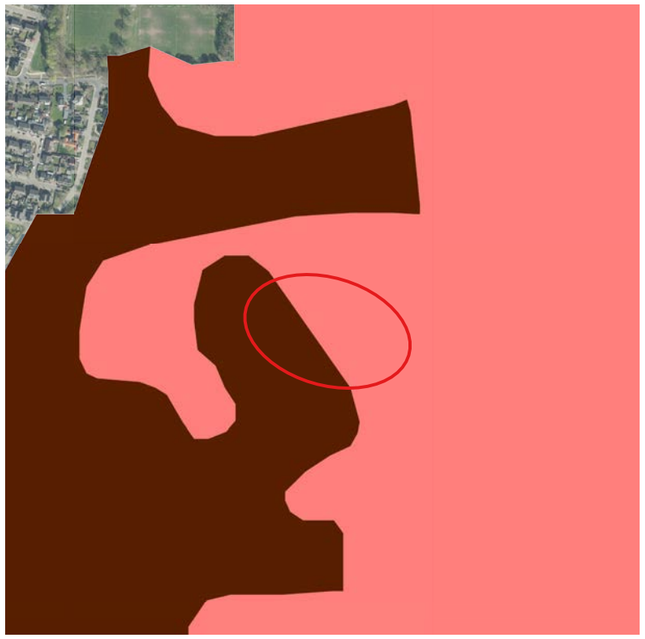


### Hoogtekaart



*Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland. AHN4 DTM dynamische opmaak (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

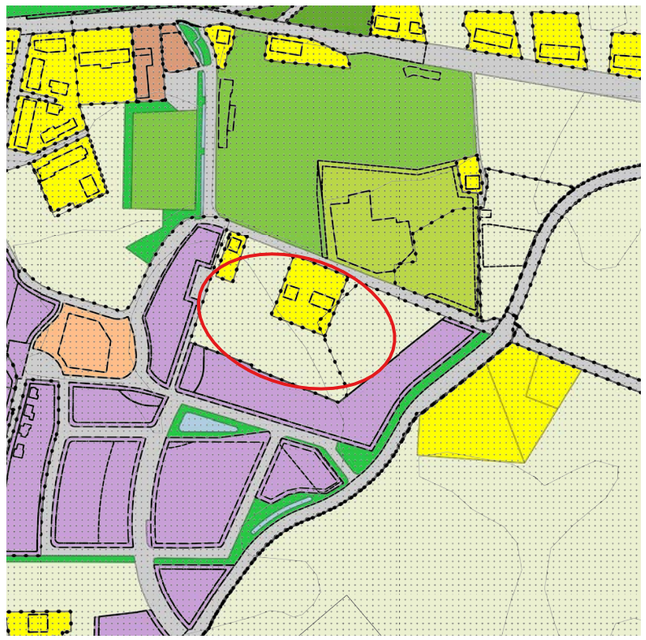
### Bodemkaart



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

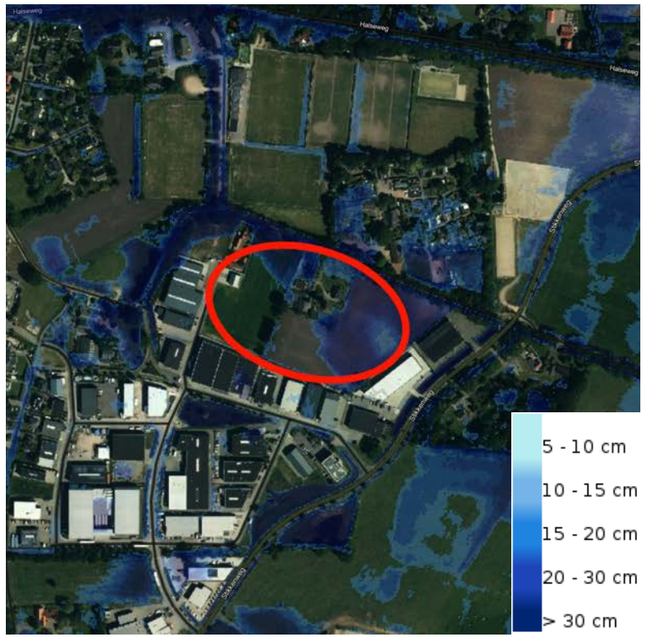
- *Hoge zwarte enkeerdgronden; fijn zand*
- *Veldpodzolgronden; fijn zand*

### Bestemmingsplankaart



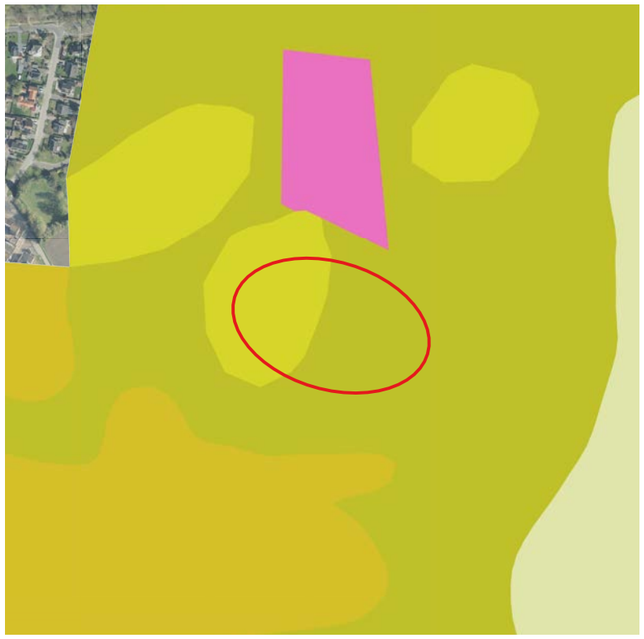
*Bron: Ruimtelijke plannen (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

### Waterdiepte bij hevige bui 70mm/1uur




*Bron: Klimaatatlas Bronckhorst. (Geraadpleegd op 27 juni 2024)*

### Geomorfologie



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

- *Dekzandplateau*
- *Dekzandwelving*

## Zelhem Stikkenweg Zuidoost

Zelhem kent het grootste bedrijvenareaal van de gemeente Bronckhorst. Er is dan ook behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid, terwijl er nagenoeg geen bedrijventerrein meer beschikbaar is. De Pluimersdijk (zie pagina 16-17) biedt mogelijk kansen voor de korte en middellange termijn, maar er is structureel behoefte aan een groter bedrijvenareaal bij Zelhem.

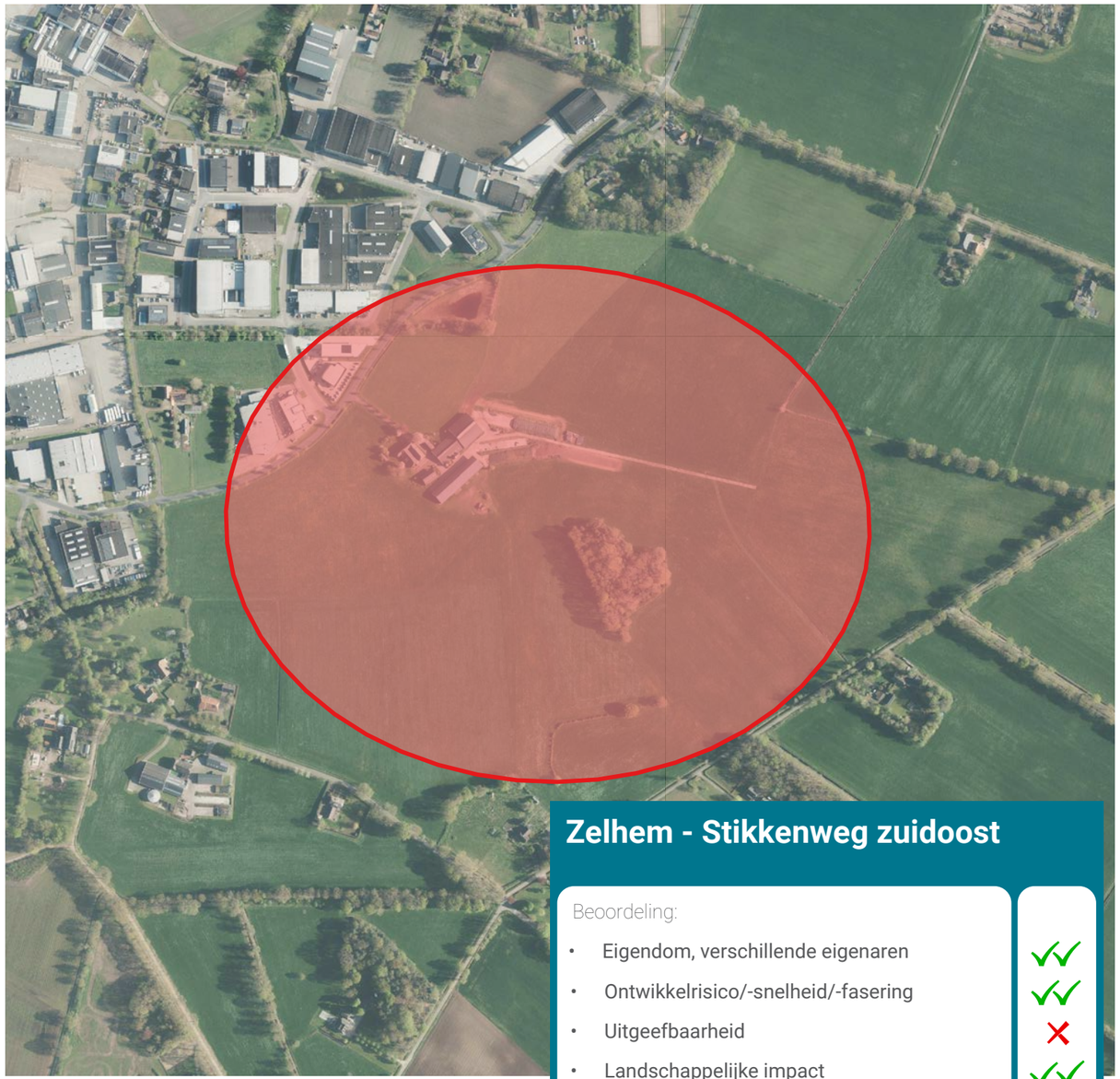
De Stikkenweg vormt een belangrijke verbindingsweg rondom Zelhem, waarvandaan de bedrijventerreinen zijn ontsloten. Ten noorden van de Stikkenweg zijn nog enkele kleinere (agrarische) percelen ingeklemd tussen de bedrijvigheid. Indien hier initiatieven zijn voor de ontwikkeling van bedrijvigheid dan zullen we die waar mogelijk faciliteren en elk initiatief beoordelen op passendheid. Dit is echter onvoldoende om structureel te voorzien in de behoefte. Daarom zetten we ons ook in voor de ontwikkeling van een grotere locatie ten zuiden van de Stikkenweg.

Er zijn al enkele bedrijven gevestigd ten zuiden van de Stikkenweg. We zijn voornemens om deze zone van bedrijvigheid uit te breiden aan de Stikkenweg. Dit is een groot gebied waarop een intensieve veehouderij is gevestigd. Niet de gehele locatie leent zich voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein, zo is de zuidoostzijde aanmerkelijk lager en natter en kent dit deel een dubbelbestemming als natte natuurparel. Dat betekent dat de uitgeefaarheid van het terrein als geheel op voorhand als laag is ingeschat. Er zijn echter wel kansen om bedrijventerrein, landschappelijke inpassing en natuur ontwikkeling hand in hand te laten gaan. De mogelijkheden om dit terrein tot bedrijventerrein te ontwikkelen dienen in een nadere haalbaarheidsstudie worden verkend, waarbij ook de exacte begrenzing van het gebied kan worden bepaald op basis van een nadere ruimtelijke, functionele en landschappelijke analyse.

Het westelijk deel van het gebied is hoger gelegen. Het oostelijk deel bevindt zich op de overgang naar een wat lager gelegen gebied en daarmee ook natter gebied. Dit betekent dat er bij ontwikkeling aandacht moet zijn voor een waterrobuuste ontwikkeling en goede waterhuishouding waarbij afwenteling op de omgeving wordt voorkomen.

### Aandachtspunten

- Een goede landschappelijke inpassing aan de zuidzijde is vereist omdat de bedrijvigheid vanaf die zijde goed zichtbaar is. Daarnaast verdient de overgang naar de woonbestemming aan de noordoostzijde ook aandacht.
- Het (zuid)oostelijk deel ligt aanmerkelijk lager. In de haalbaarheidsfase dient onderzocht te worden of een bedrijventerrein ontwikkeling haalbaar is. In het kader van de Aanpak droogte Achterhoek en Liemers wordt een grondwaterspiegelverhoging overwogen. Data analyses laten zien dat het oostelijk deel daarvoor ook gevoelig is.
- Aandacht voor de dubbelbestemming als beschermingszone natte natuurparel (zuid-oostelijk deel).

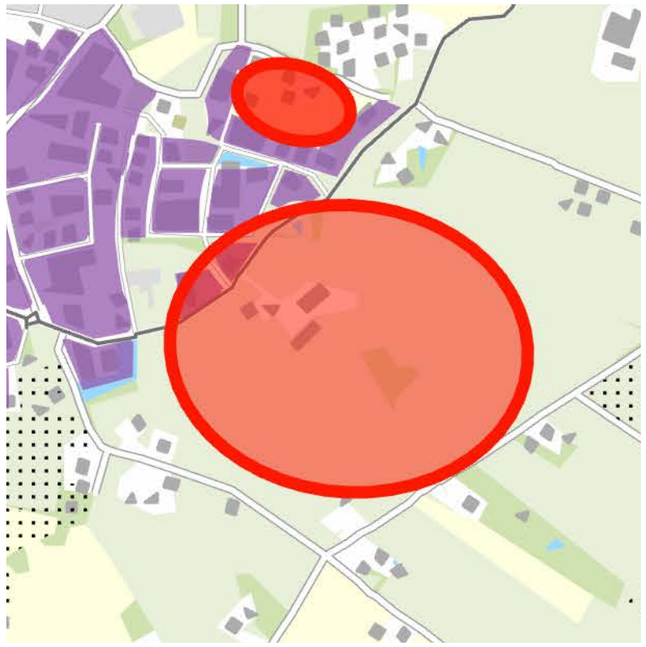


**Zelhem - Stikkenweg zuidoost**

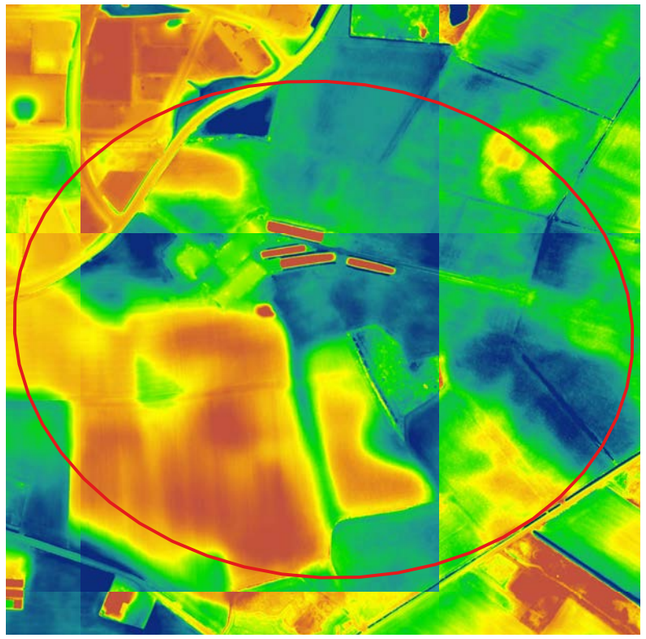
| Beoordeling: | |
|---|---|
| Eigendom, verschillende eigenaren | ✓✓ |
| Ontwikkelrisico/-snelheid/-fasering | ✓✓ |
| Uitgeefbaarheid | ✗ |
| Landschappelijke impact | ✓✓ |
| Landschappelijke inpasbaarheid | ✓ |
| Kansen voor ruimtelijke impuls | ✓ |
| Bereikbaarheid/ontsluiting | ✓✓ |
| Omvang locatie | ✓✓✓ |
| Maximale milieuhindercontouren | ✓✓ |
| Lokale verankering | ✓✓ |
| Waterhuishouding | ✓ |
| Infiltratiekans | ✓✓ |
| Draagkracht | ✓✓✓ |

## Locatie Zelhem - Stikkenweg zuidoost

### Uitsnede overzichtskaart

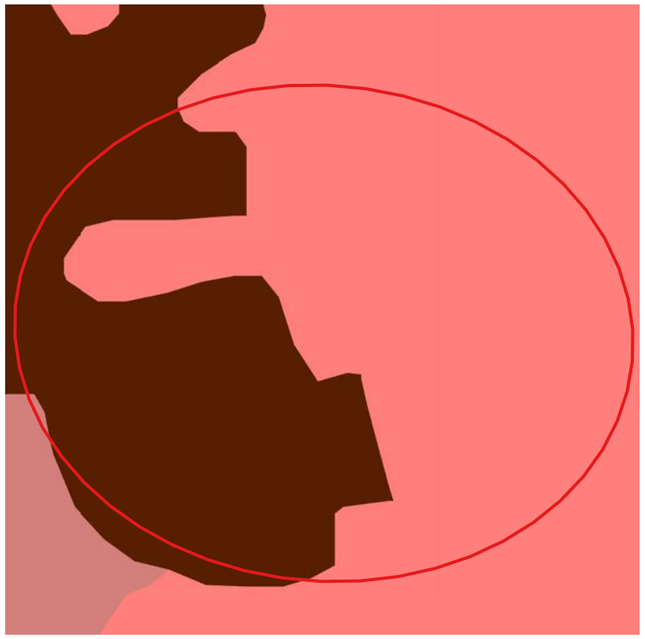


### Hoogtekaart



*Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland. AHN4 DTM dynamische opmaak (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

### Bodemkaart



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

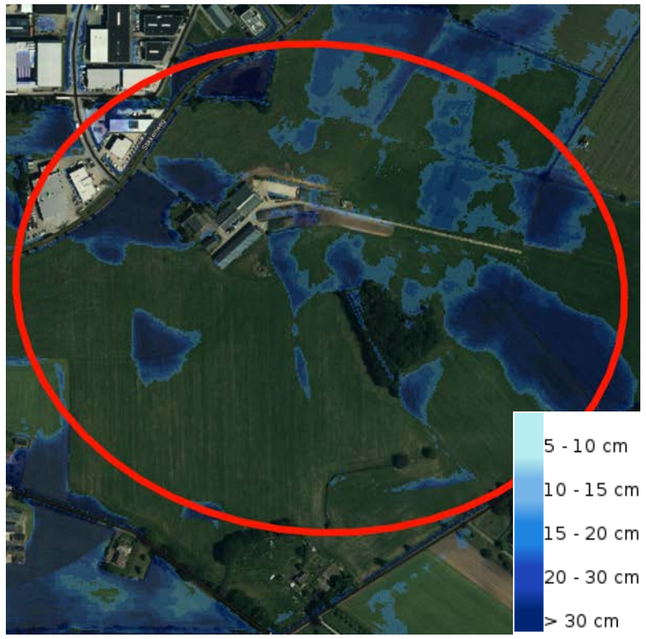
- *Hoge zwarte enkeerdgronden; fijn zand*
- *Veldpodzolgronden; fijn zand*

### Bestemmingsplankaart



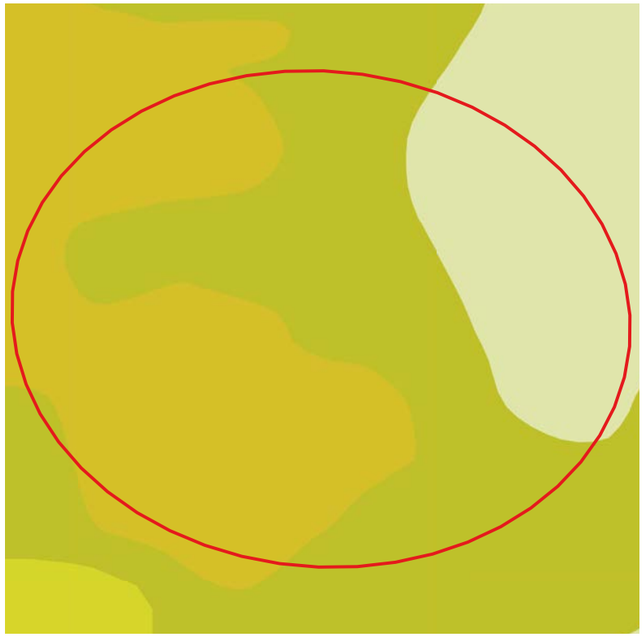
*Bron: Ruimtelijke plannen (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

### Waterdiepte bij hevige bui 70mm/1uur




*Bron: Klimaatatlas Bronckhorst. (Geraadpleegd op 27 juni 2024)*

### Geomorfologie



*Bron: Pdok. (Geraadpleegd op 20 juni 2024)*

- *Dekzandplateau*
- *Dekzandwelving*
- *Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss*

# 04. Vervolg

## Behoefte

In totaal omvatten de voorgestelde locaties circa 50-60ha bruto terrein. Uitgaande van een bruto-netto bedrijventerrein verhouding van ongeveer 50-60%*, zou dit in de toekomst ca. 25-36ha netto bedrijventerrein kunnen opleveren in de gemeente Bronckhorst. Daarbij zal de nadere haalbaarheidsstudie moeten uitwijzen welk deel van de locaties zich leent voor bedrijventerren en welke bruto-netto verhouding daarbij hoort.  Daarmee zou in de behoefte van 12 ha tot 2030 (RPW 2024-2028) en 16-28ha tot 20240 moeten kunnen worden voorzien.

## Haalbaarheidsstudie

De voorgestelde locaties lijken kansrijk op basis van de nu bekende gegevens. Er dient echter meer onderzoek naar de haalbaarheid plaats te vinden alvorens de locaties definitief kunnen worden aangewezen. Van belang voor de haalbaarheid is om grip te krijgen op de ontwikkelrisico's en de financiële haalbaarheid.

Daartoe is het advies om een globale ruimtelijk structuurmodel op te zetten. De structuurmodellen geven inzicht in een mogelijke hoofdindeling van het terrein met bijbehorend ruimtegebruik en uitgeefbaarheid. Dit geeft inzicht in het type bedrijvigheid (werkmilieu, omvang, milieucategorie) dat mogelijk is. Voor het nader onderzoeken van de haalbaarheid zal ook meer specifiek gekeken moeten worden naar de kosten van eventuele technische maatregelen die voortkomen uit klimaatadaptatie, en maatregelen voor natuur en landschap. Hierop kan een planeconoom een inschatting maken van de planeconomische haalbaarheid. Bij het opzetten van een globale ruimtelijke structuur is het wenselijk om belanghebbenden (zoals eigenaren, omwonenden, provincie, waterschap) te betrekken en hun wensen en zorgen daarin mee te nemen.

Daarnaast zal de inhoud van de haalbaarheidsstudie per locatie verschillen afhankelijk van de eerste inventarisatie en de in deze rapportage reeds benoemde aandachtspunten. Een verdieping op thema's als bodem, verkeer, archeologie, verwervingsstrategie kan noodzakelijk zijn, maar niet noodzakelijkerwijs voor alle locaties. Mocht onverhoopt blijken dat locaties niet haalbaar zijn, dan kunnen op basis van de gehanteerde uitgangspunten én afwegingscriteria andere locaties in beeld komen om te voorzien in nieuwe werklocaties in Bronckhorst.

** Dit is een ervaringscijfer; per locatie kan de specifieke context voor sterk afwijkende bruto-netto verhouding zorgen. Een nadere haalbaarheidsstudie kan hier meer inzicht in geven.*

## Regie op nieuwe werklocaties

De gemeente Bronckhorst spant zich in voor het realiseren van voldoende werklocaties. Voor sommige van de aan te wijzen percelen, geldt dat zij eigendom van derden zijn, andere percelen zijn eigendom van de gemeente. De gemeente wil graag regie houden op de ontwikkeling van de locaties. Daarbij gaat het onder meer om het tijdspad, de omvang en type bedrijvigheid, maar ook een duurzame en toekomstbestendige inrichting van het terrein. Voor percelen waarvan bekend is dat de eigenaar tot ontwikkeling van een werklocatie wil overgaan, zal de gemeente randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling  (de uitkomsten uit de haalbaarheidsstudie kunnen daar invulling aan geven) en daarnaast een faciliterende rol spelen om de ontwikkeling van bedrijventerrein vorm te geven.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe locaties kan de ruimtelijke kwaliteit beter geborgd worden als er voor een locatie in zijn geheel een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, zeker wanneer sprake is van meerdere grondeigenaren. In dat overkoepelende plan wordt de verkavelingsstructuur uitgewerkt in samenhang met klimaatadaptieve maatregelen en landschappelijke inpassing. Meebewegen met het natuurlijk  systeem zou hierbij het uitgangspunt moeten zijn. Via een omgevingskwaliteitplan kunnen aan de verschillende ontwikkelaars de randvoorwaarden worden meegegeven, waarbinnen zij hun eigen plan kunnen uitvoeren. Hier kunnen ook bijvoorbeeld voorwaarden aan de landschappelijke inpassing en vormgeving van de dorpsranden worden gesteld. Door deze aanpak kan de nieuwe bedrijvenlocatie in zijn geheel leiden tot vergroten van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Een belangrijke randvoorwaarde voor elk te ontwikkelen bedrijventerrein zijn natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Het toepassen van de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is hiervoor het uitgangspunt.
Voorts is de energievoorziening (aansluiting op het net) een belangrijk aandachtspunt. Locaties die eerder van energie kunnen worden voorzien, zullen met voorrang in ontwikkeling worden gebracht.