



Quick-scan nieuwe regionale bedrijventerreinen

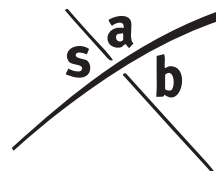
Duiven



SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 4 januari 2021 | Projectnummer: 200396

Colofon

Titel: Quick-scan nieuwe regionale bedrijventerreinen Duiven
Opdrachtgever: Gemeente Duiven
Projectnummer: 200396
Status: Concept
Datum: 4 januari 2021



SAB

Frombergdwarsstraat 54
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl



PAS bv

Langeleegte 5
9641 GN Veendam

T: 059-8612380
I: www.pasbv.nl
E: info@pasbv.nl

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De opgave	4
1.3 Centerpoort-Noord	6
1.4 Oostsingel	8
1.5 Leeswijzer	8
2. UITGANGSPUNTEN	10
2.1 Structuurmodellen	12
3. BEOORDELING	18
3.1 Ontwikkelings- en realisatieperspectief	18
3.2 Ruimtelijk perspectief	20
3.3 Verkeerskundig perspectief	21
3.4 Milieukundig perspectief	22
3.5 Beleidsmatig perspectief	23
4. AFWEGING	24
BIJLAGE 1 - ANALYSE SAB	28
BIJLAGE 2 - RUIMTEGEBRUIKSKAARTEN KLEINERE VARIANT CENTERPOORT	54

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de economische groei van de afgelopen jaren zien we dat er in Duiven binnen afzienbare tijd geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn en uitgegeven kunnen worden. Voor de economische ontwikkeling van de regio en de gemeente is het van groot belang dat er tijdig nieuwe bedrijfskavels voorhanden zijn, zodat ingespeeld kan worden op de marktvrage.

De gemeente Duiven is een verkenning gestart naar de uitbreiding van de bedrijventerreinlocaties. Inmiddels zijn door de gemeente een tweetal voorkeurslocaties voor regionale bedrijventerreinen geselecteerd: een locatie ten noorden van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord en een locatie tussen de Oostsingel en de A12 (zie afbeelding volgende op bladzijde). Voor deze twee locaties, heeft u behoefte aan een verdiepende analyse.

In voorliggende quick scan worden beide potentiële locaties bestudeerd en geanalyseerd. Dit gebeurt op integrale wijze door verschillende beleidsmatige, planologische, ruimtelijke, landschappelijke, milieukundige, verkeerskundige en planeconomische aspecten in ogenschouw te nemen. De uitkomsten van de quick scan zullen helpen een keuze te maken voor de ontwikkeling van één van de locaties tot nieuw regionaal bedrijventerrein. De studie dient dus met

name als afwegingskader voor het kiezen welke locatie het “beste” te ontwikkelen is, daarna zal een verdere uitwerking moeten volgen.

1.2 De opgave

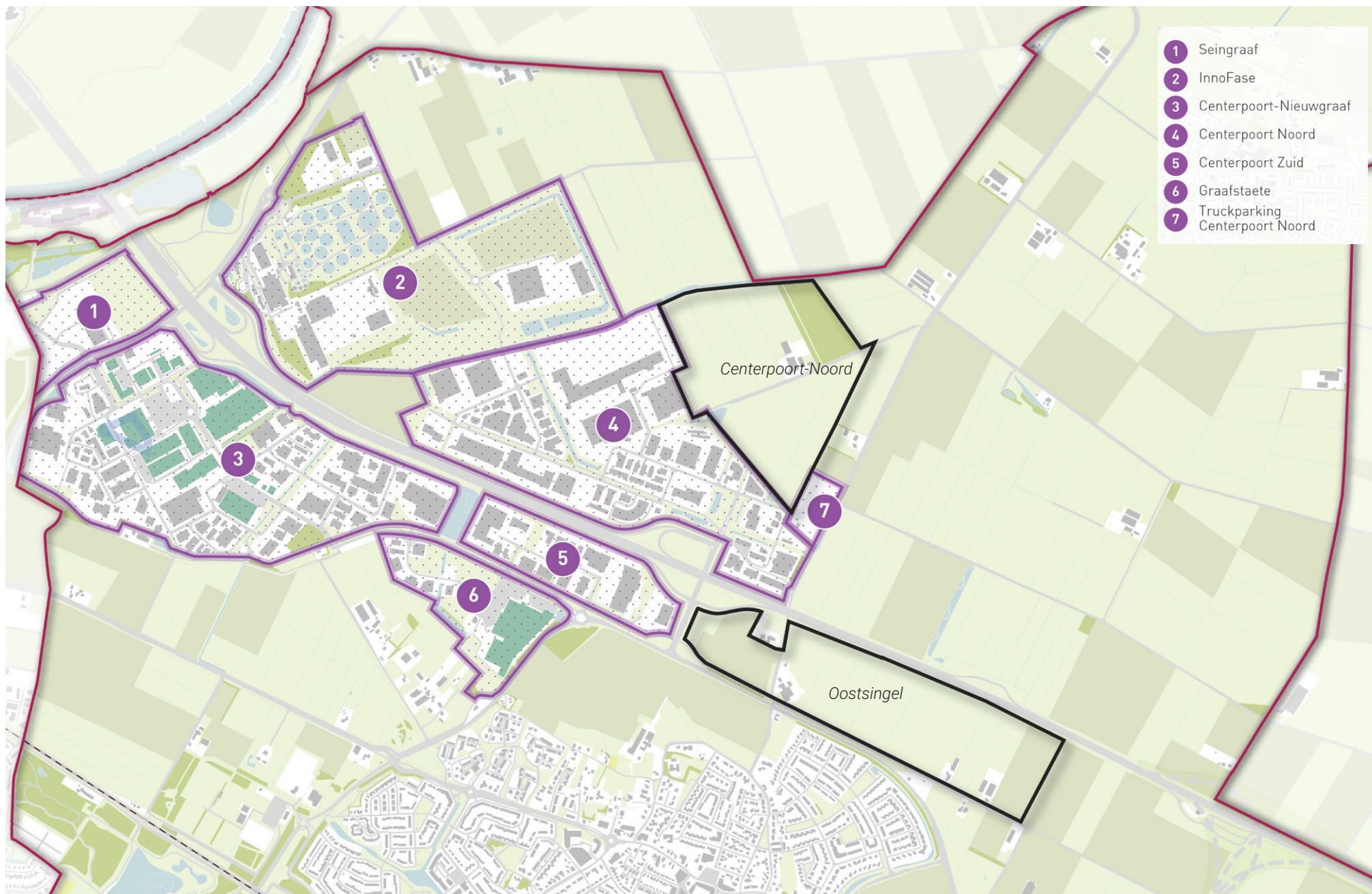
In de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat er per regio een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) wordt opgesteld, dat eens per vier jaar volledig wordt geactualiseerd. In een RPW wordt onder andere de verhouding tussen vraag en aanbod inzichtelijk gemaakt en worden afspraken gemaakt over herstructurering en uitbreiding van bedrijventerreinen. Momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van het RPW voor de regio Arnhem-Nijmegen.

Als onderdeel van de verkenning is door Buck Consultants International een strategische verkenning bedrijventerreinen Duiven uitgevoerd. Buck Consultants International gaat uit van een reëel marktaandeel van 35 tot 45 hectare bedrijventerrein voor de gemeente Duiven in de periode 2019-2040. Tot 2030 gaat het om 25 tot 30 hectare en voor de periode 2030-2040 om 10 tot 15 hectare. De volgende doelgroepen worden voornamelijk als kansrijk gezien:

- Kleinere- en middelgrote logistieke bedrijven (kleiner dan 4 hectare; geen XXL) met behoefte aan een goede ontsluiting op A12/A15.

- Groothandel (business-to-business) gespecialiseerd (bijv. metaalelektro) en/of gericht op de Duitse afzetmarkt.
- Bedrijven binnen de (maak)industrie met lichte activiteiten (tot milieucategorie 3.2).
- (Inter)nationaal georiënteerde snel groeiende bedrijven in e-commerce.

Gelet op deze omstandigheden is de gemeente Duiven voornemens nieuw bedrijfsareaal te gaan realiseren.



Ligging van de twee onderzoeksgebieden in Duiven

1 INLEIDING

1.3 Centerpoort-Noord

De planlocatie Centerpoort-Noord ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Het gebied wordt voor agrarische doeleinden gebruikt, met name als grasland voor vee. Ruimtelijk is het plangebied begrensd door de Wijde Wetering aan de noordwestzijde, de Kerkstraat aan de noordzijde, de Giesbeeksestraat aan de oostzijde en het bestaande bedrijventerrein aan de zuidzijde. Centraal in het plangebied staat één agrarisch bedrijf in de vorm van een melk- en rundveebedrijf. Aan de Giesbeeksestraat bevindt zich nog een woonperceel. In het plangebied is één bosperceel aanwezig. Karakteristiek aan de omgeving is het weidse karakter van het landschap.



*Locatie Centerpoort-Noord vanaf de Giesbeeksestraat
(Google Maps)*



*Locatie Centerpoort-Noord ter hoogte van de Kosterstraat
(Google Maps)*



Locatie Centerpoort-Noord

1 INLEIDING

1.4 Oostsingel

De locatie Oostsingel ligt tussen de A12 en de Roodwilligenstraat. De Roodwilligenstraat loopt parallel aan de Oostsingel (N810). Het plangebied bestaat evenals de Centerpoort-Noord locatie uit agrarische grond met grasland voor vee. Het plangebied wordt onderbroken door de Broekstraat, die naar het buitengebied leidt. Deze straat functioneert als autoverbinding naar het buitengebied, maar ook als fietsverbinding tussen de kern Duiven en het buitengebied. Daarnaast wordt de Broekstraat gebruikt voor landbouwverkeer. Ook de Zevenaarse Wetering loopt door het plangebied, ten oosten van de Broekstraat.

In het plangebied ligt een veehouderij, een paardenhouderij en een caravanstalling. Aan de westzijde van het plangebied is een dierenpension aanwezig. In deze studie is het uitgangspunt gehanteerd dat het dierenpension behouden blijft. Hierover is echter nog geen keuze gemaakt.

Het plangebied grenst aan de ten zuiden gelegen wijk Lommerweide. Vanwege de dichte groensingel tussen de N810 en de woonwijk is er geen visuele verbinding aanwezig tussen het plangebied en de woonwijk.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaan we in hoofdstuk 2 in op onze uitgangspunten. We leggen uit hoe de quick scan is uitgevoerd, welke stappen zijn doorlopen en welke inrichting van de terreinen als uitgangspunt is genomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 vanuit verschillende perspectieven gekeken naar de onderzoekslocaties. Voor verschillende onderwerpen binnen de perspectieven wordt een voorkeur uitgesproken voor een locatie. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een afweging gepresenteerd.



Locatie Oostsingel vanaf de Roodwilligenstraat (Google Maps)



Locatie Oostsingel ter hoogte van de Zevenaarse Wetering (Google Maps)



Locatie Oostsingel

2 UITGANGSPUNTEN

Om de haalbaarheid en het opbrengstpotentieel van beide locaties integraal te verkennen, is voorliggende studie uitgevoerd door een tweetal adviesbureaus, namelijk SAB en PAS bv. SAB heeft als breed georiënteerd bureau binnen de ruimtelijke ordening de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit verschillende disciplines verkend. PAS bv heeft de focus gelegd op de planeconomische aspecten.

De opdracht is gestart met een brede inventarisatie door beide bureaus. Met deze brede inventarisatie is op een integrale werkwijze naar de locaties gekeken. Daarbij zijn verschillende aspecten binnen planologie, ontwerp, milieu, verkeer en planeconomie in ogenschouw genomen. De resultaten hiervan zijn als bijlagen bij deze studie terug te vinden.

De resultaten uit de inventarisatie zijn de basis geweest voor het ontwerpend onderzoek. Er is zo veel mogelijk rekening gehouden met aanwezige ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten om de ruimtelijke opzet en inrichting van de gebieden vorm te geven. Voor iedere onderzoekslocatie is één structuurmodel opgesteld. De structuurmodellen geven inzicht in een mogelijke hoofdindeling van het terrein met bijbehorend ruimtegebruik. We willen daarbij benadrukken dat het een voorbeelduitwerking betreft die

inzicht geeft in de mogelijkheden van de onderzoekslocatie. De structuurmodellen gaan niet in op de daadwerkelijke inrichting van de mogelijke bedrijventerreinen. We lichten de structuurmodellen voor beide locaties hierna kort toe.

Op basis van de ruimtelijke verkenningen van SAB heeft PAS een financiële verkenning uitgevoerd. Op deze manier kan er een financiële vergelijking gemaakt worden tussen de ontwikkelvarianten. In een later stadium zal de verkenning verder vertaald moeten worden naar een grondexploitatie met daarin een uitwerking en nadere onderbouwing van onder andere de risico's, toerekening bovenplanse kosten en waardering van de in te brengen percelen (door middel van taxatie).

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Structuurmodellen

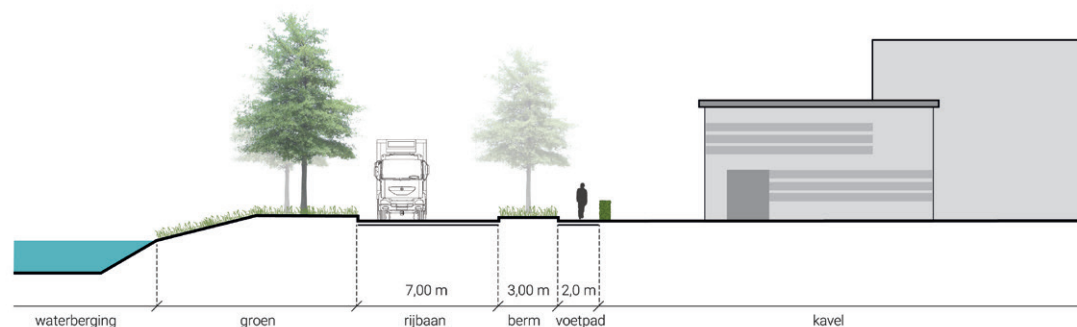
Voor het kunnen vergelijken van de locaties is voor beide terreinen een structuurmodel opgesteld dat inzicht geeft in een mogelijke indeling van het terrein en het bijbehorend ruimtegebruik. De voorgestelde indeling van beide terreinen is een voorbeeldverkaveling die inzicht geeft in de mogelijkheden en niet de daadwerkelijke inrichting van het terrein.

2.1.1 Locatie Centerpoort-Noord

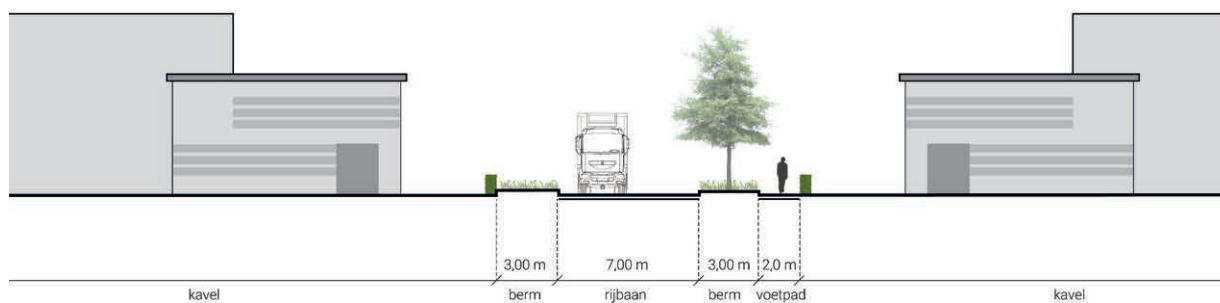
Het structuurmodel voor Centerpoort-Noord geeft inzicht in een mogelijke inrichting van het terrein ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. De entree van het terrein ligt in het verlengde van van de Noordsingel en wordt via een rotonde verbonden met elkaar. De nut en noodzaak van deze rotonde zal nog nader bestudeerd moeten worden, maar in deze studie is hiervan uitgegaan. Een eventuele tweede aansluiting is mogelijk bij de Express. De verkaveling binnen het terrein is functioneel en volgt de bestaande kavelstructuren. De straatprofielen bestaan uit een rijbaan van 7 meter breed met daarnaast grasbermen aan weerszijden. In de grasbermen is ruimte voor de aanplant van bomen. Tussen de grasberm en de kavel ligt aan minimaal één zijde van de weg een voetpad. Fietsers kunnen het bedrijventerrein bereiken via de Giesbeeksestraat. Vanaf deze straat is een fietsverbinding

aanwezig naar de wegen op het bedrijventerrein. Ter hoogte van de woning aan de Giesbeeksestraat is indicatief ruimte gegeven voor het realiseren van waterberging, zodat deels al rekening wordt gehouden met de milieuzonering van het bedrijventerrein.

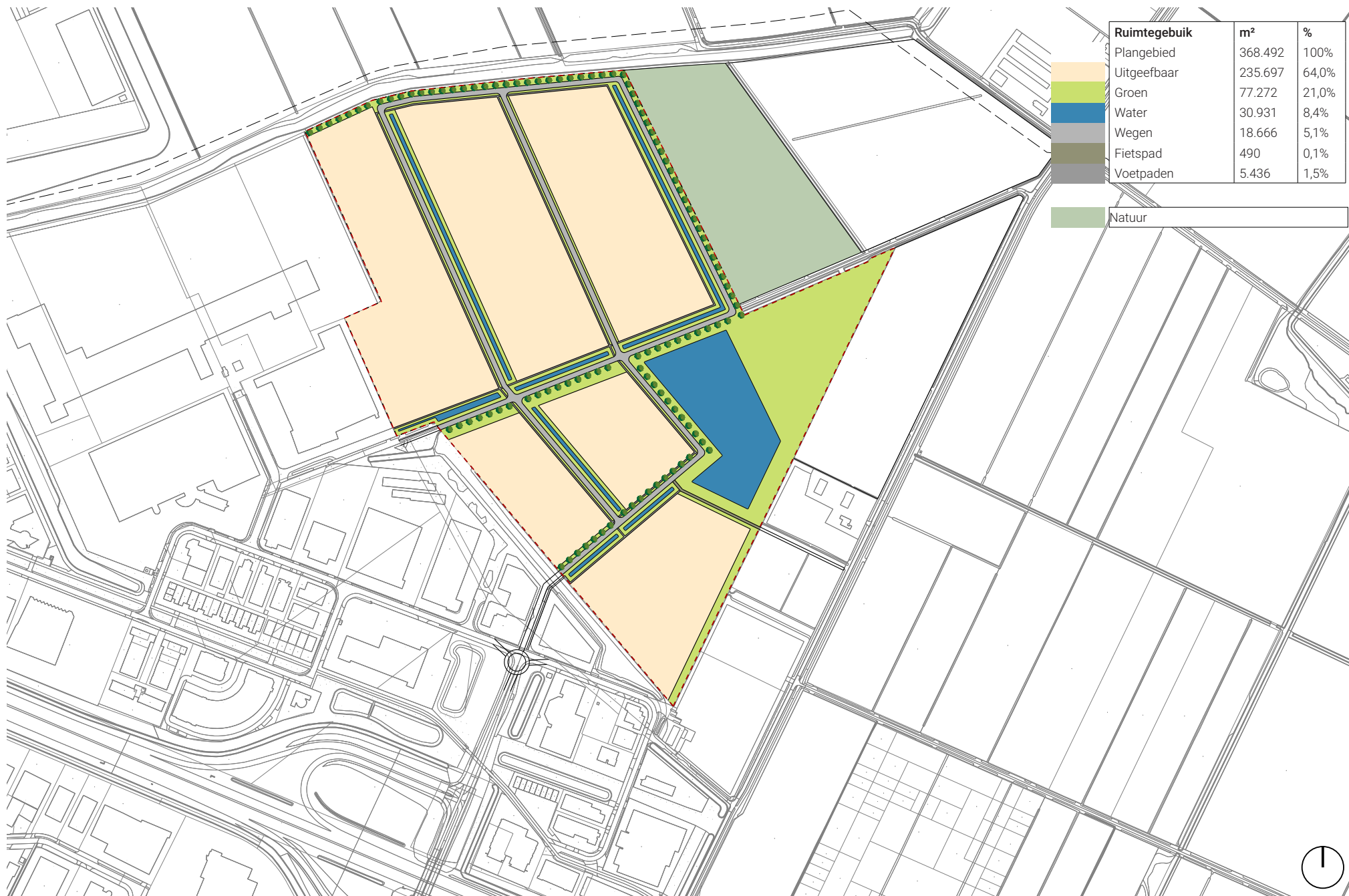
Aanvullend op het structuurmodel op de volgende bladzijde is voor Centerpoort-Noord een kleinere variant gemaakt, die aansluit op het Koersdocument Omgevingsvisie. Deze variant is toegevoegd in bijlage 2. De locatie Centerpoort-Noord is geschikt voor een kleinere ontwikkeling van ca. 15 ha. Daarom is ervoor gekozen om voor deze locatie ook een kleine variant in kaart te brengen.



Straatprofiel brede straat met watergang



Straatprofiel smalle straat tussen twee kavels in



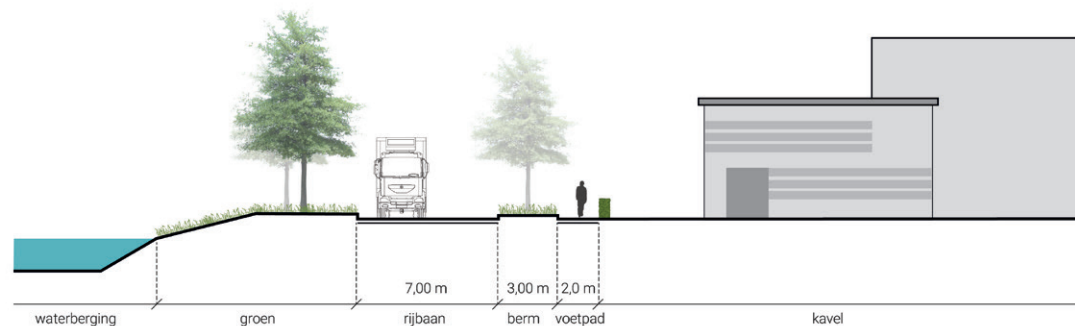
2 UITGANGSPUNTEN

2.1.2 Locatie Oostsingel

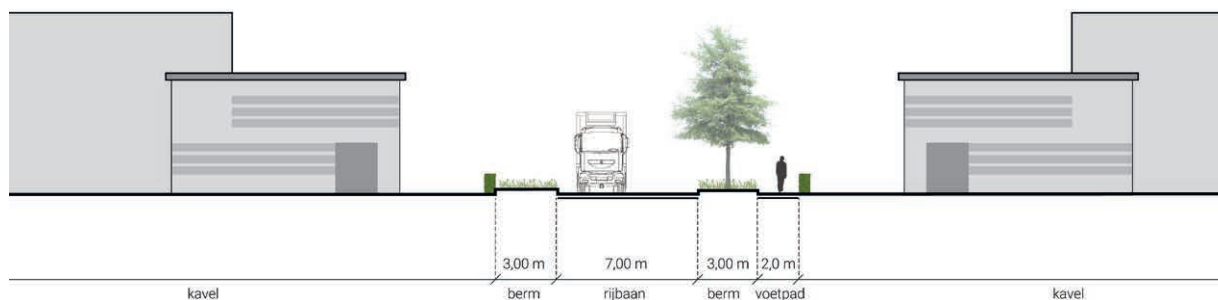
Voor de locatie Oostsingel zijn twee structuurmodellen ontwikkeld. De opzet van beide modellen is hetzelfde, maar de aansluiting op de Oostsingel verschilt in beide modellen. In het eerste structuurmodel is het terrein bereikbaar via een oostelijk geïmplementeerde rotonde aan de Oostsingel. Een ontsluitingsroute rondom de kavels zorgt voor een flexibel raamwerk waarbij het gehele terrein bereikbaar is. Er zijn twee groene assen aanwezig die het plan doorsnijden: de Broekstraat als cultuurhistorisch laantje aan de westzijde en de Zevenaarse wetting in het midden van het plangebied. Waterberging vindt plaats aan de buitenranden van het terrein.

In deze studie is uitgegaan van de realisatie van een rotonde. In afstemming met de provincie zal moeten blijken of een rotonde wenselijk is. Het tweede structuurmodel (zie bladzijde 16) hanteert dezelfde uitgangspunten, alleen is de rotonde aan de Oostsingel westelijker geïmplementeerd.

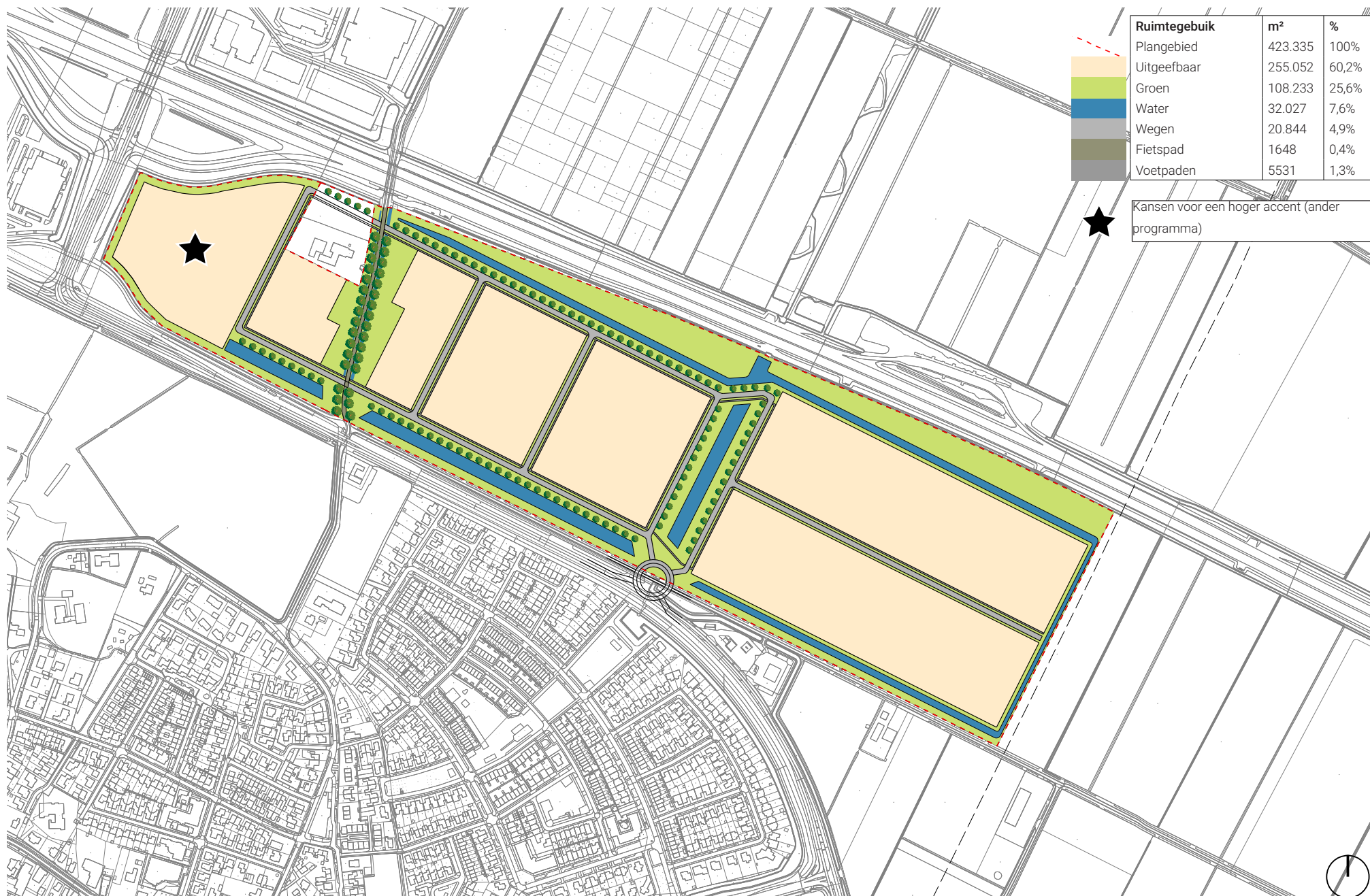
De straatprofielen voor de locatie Oostsingel zijn vergelijkbaar met de profielen van Centerpoort-Noord; de rijbaan is 7 meter breed, waarlangs groenbermen liggen en aan minimaal één zijde een voetpad.

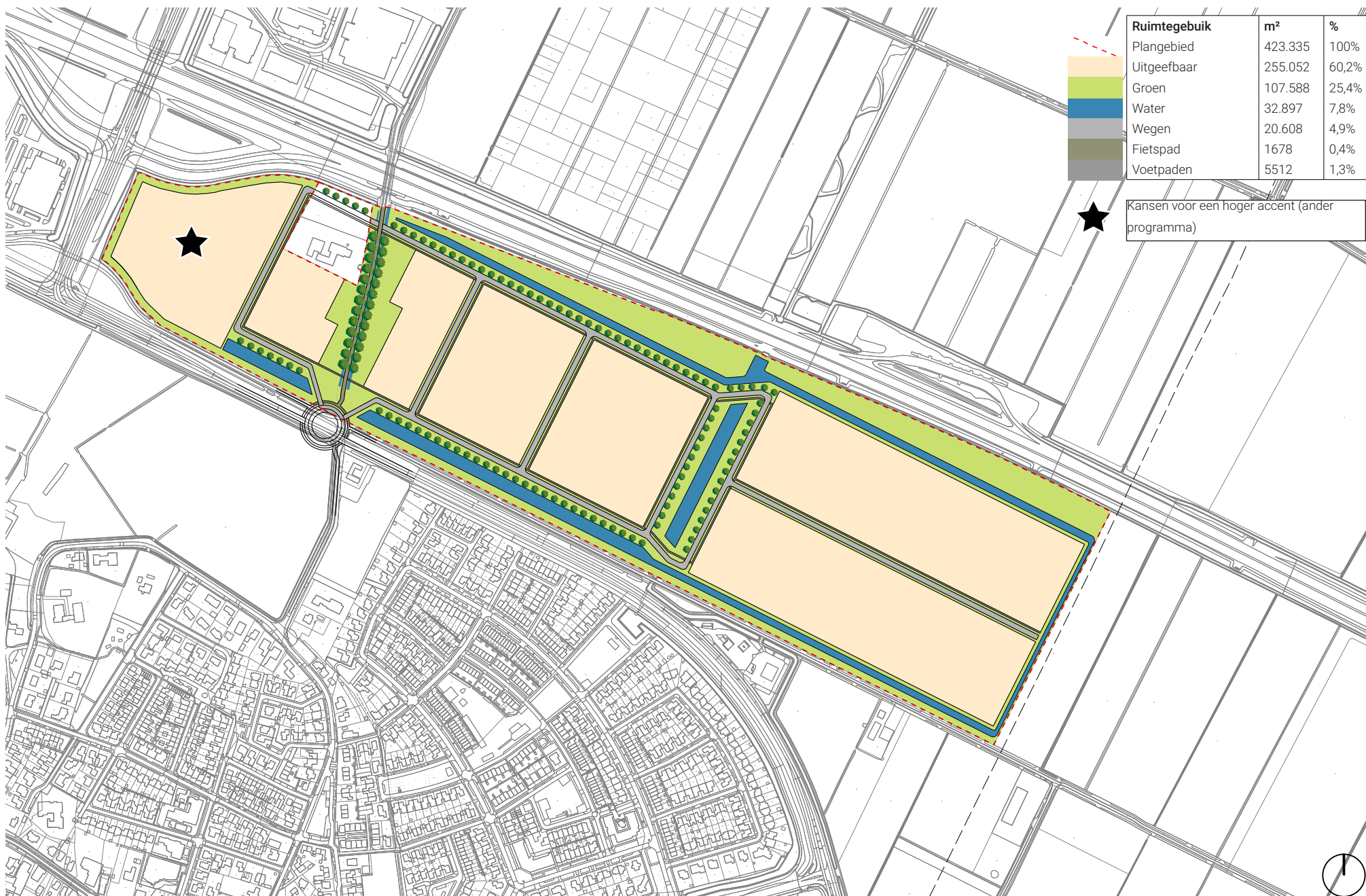


Straatprofiel brede straat met watergang



Straatprofiel smalle straat tussen twee kavels in





3 BEOORDELING

De inventarisatie, structuurmodellen en planeconomische verkenning bieden de mogelijkheid om de onderzoekslocaties Centerpoort-Noord en Oostsingel te beoordelen. Bij een integrale onderzoeksbenadering behoort het bestuderen van onderzoekslocaties vanuit verschillende perspectieven. Ieder perspectief bevat zijn eigen blik op de onderzoekslocaties en maakt ook dat er verschillende inzichten ontstaan in de voor- en nadelen en kansen en risico's voor de onderzoekslocaties. Vanuit een vijftal perspectieven hebben wij Centerpoort-Noord en Oostsingel beoordeeld.

3.1 Ontwikkelings- en realisatieperspectief

Aantal eigenaren

Centerpoort-Noord kent 2 eigenaren naast de gronden van de gemeente. Voor de locatie Oostsingel zal het gesprek aangegaan moeten worden met 5 eigenaren, waarvan één eigenaar het Waterschap Rijn en IJssel betreft. Centerpoort-Noord heeft dus minder grondeigenaren waarmee de gemeente zal moeten onderhandelen. Op dit aspect heeft Centerpoort-Noord daarom de voorkeur.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Civiele kosten

Bij de civiele kosten gelden voor beide locaties op grote lijnen dezelfde uitgangspunten. De ruimtegebruikskaat van de Oostsingel kent echter meer verharding en groen, wat zich in de berekeningen vertaalt in hogere civiele kosten. Bovendien is de verwachting dat er meer kosten gemaakt moeten worden bij Oostsingel voor de aanleg en aansluiting van de riolering. Wat betreft civiele kosten heeft Centerpoort-Noord daarom een betere score.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Bovenplanse kosten

Het is de vraag of de bovenplanse voorzieningen (benodigde verkeerskundige ingrepen) volledig toegerekend kunnen worden aan de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Dat betekent dat ze niet volledig verhaald kunnen worden en daardoor voor een groot deel voor rekening van de gemeente komen. In de berekeningen zijn ze nu wel volledig toegerekend aan de ontwikkelingen. Voor de locatie Centerpoort-Noord is de inschatting dat de niet verhaalbare kosten lager zijn dan die van de bovenplanse ontwikkeling bij Oostsingel. De toerekenbaarheid van kosten in het kader van kostenverhaal is voor deze locatie dus beter omdat er minder bovenplanse kosten verwacht worden.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Opbrengsten

De ligging van Oostsingel langs de A12 heeft naar verwachting een positieve uitwerking op de grondprijzen. De Oostsingel heeft hierdoor relatief veel zichtlocaties waarvoor een grondprijs van € 190,- per m² gerekend kan worden. Centerpoort-Noord kent daarentegen vrijwel geen zichtlocaties, waardoor de grondprijzen in dit gebied rond de € 160,- per m² zullen liggen.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Risico's

Door een opeenstapeling van ambities en de aanpak van de huidige problematiek rondom de kruising bij de Broekstraat / Oostsingel, kunnen er mogelijk meer kosten gemaakt worden dan momenteel ingeschat. Ook kunnen de verschillende ambities er toe leiden dat weinig kosten op het plan verhaald kunnen worden, omdat de kosten niet alleen veroorzaakt worden door het plan zelf.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

3 BEOORDELING

3.2 Ruimtelijk perspectief

Landschapstype

Beide locaties waren oorspronkelijk onderdeel van het kommengebied: het lager gelegen gebied achter de oeverwallen langs de rivieren. Door de groei van Duiven liggen beide locaties inmiddels aan de rand van Duiven. De locatie Centerpoort-Noord ligt veel verder het kommengebied in en maakt onderdeel uit van het open agrarisch landschap ten noorden van Duiven. De locatie Oostsingel ligt al ingeklemd tussen de kern Duiven en de A12, waardoor de locatie gevoelsmatig minder onderdeel uitmaakt van het grotere komgebied ten noorden van de snelweg. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft de locatie Oostsingel daarom de voorkeur.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Cultuurhistorische en landschappelijke structuren

Voor beide locaties geldt dat bij een ontwikkeling rekening moet worden gehouden met enkele waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke structuren. Bij de Centerpoort Noord locatie gaat het om de Kosterstraat, Giesbeeksestraat en de Wijde wetering (watergang). Voor de Oostsingel zijn de Broekstraat en de Zevenaarse Wetering belangrijke structuren. In de ruimtegebruikskaarten voor beide locaties wordt voldoende ruimte en flexibiliteit gezien om de structuren in te passen. Daarom is er voor wat betreft dit aspect geen voorkeur voor een locatie.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Ruimtelijke en maatschappelijke impact

De ligging van de locatie Oostsingel tussen de snelweg en de woonkern zorgt er direct voor dat de locatie in het zicht komt te liggen. De strikte scheiding van wonen en werken in Duiven wordt bij de keuze voor de Oostsingel als bedrijventerreinlocatie losgelaten. De nabijheid van woningen maakt dat de kans reëel is dat er maatschappelijk gezien reacties zullen komen op de keuze om hier bedrijfskavels te realiseren. Het beeld van Duiven wordt anders. De locatie vraagt daarom om een visie en ambitie wat betreft het te realiseren bebouwingsbeeld. Welke kwaliteit en uitstraling wil je op deze locatie realiseren? Wat voor type bedrijven moeten hier een plek krijgen? Deze vragen spelen bij de Centerpoort-Noord locatie in veel mindere mate: deze locatie kan meer gezien worden als een uitbreiding van het bestaande bedrijfsareaal van Duiven, is minder zichtbaar en ligt op geruime afstand van de woonkern.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

3.3 Verkeerskundig perspectief

Auto- en vrachtverkeer

Indien op de locatie Centerpoort-Noord een bedrijventerrein ontwikkeld zal worden, is de verwachting dat er beperkte infrastructurele maatregelen getroffen hoeven te worden voor het afwikkelen van het auto- en vrachtverkeer. Er is bij deze locatie voldoende ruimte om een eventuele rotonde te realiseren ter hoogte van de entree van het bedrijventerrein. Ook is er een goede mogelijkheid om een tweede ontsluitingsmogelijkheid te realiseren. Voor de locatie Oostsingel is dit complexer. Hier zal met behulp van een rotonde aangesloten moeten worden op de Oostsingel. Gelet op de historie rondom deze locatie zal de aanleg van de rotonde en de noodzaak tot voldoende doorstroming over de Oostsingel om een goede afstemming met de provincie Gelderland vragen. Het is onzeker en onduidelijk of de provincie hieraan zal willen meewerken. Indien de provincie geen goedkeuring verleent aan de gepresenteerde ontsluitingsmogelijkheden kan nog uitgeweken met een aansluiting op het kruispunt Oostsingel-Vergertlaan. Niet alleen zal de haalbaarheid met een VRI uiteraard nog verder onderzocht moeten worden, ook zal dit leiden tot hogere verweringskosten.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Lokaal verkeer

Bekend is dat de noord-zuidverbinding Broekstraat-Giesbeeksestraat een belangrijke verkeersroute is, voornamelijk voor landbouw- en fietsverkeer. Bij een keuze om ter plaatse van Centerpoort-Noord een bedrijventerrein te realiseren, blijft deze verkeersroute gehandhaafd en zijn verkeerskundige ingrepen niet noodzakelijk. Voor de Oostsingel ligt dit anders. Omdat een deel van de Broekstraat ingepast wordt in het bedrijventerrein, zal aandacht moeten uitgaan naar de wijze wordt het landbouw- en fietsverkeer. In deze studie is rekening gehouden met het realiseren van een landbouwoplossing en fietstunnel. Bij de keuze voor de locatie Oostsingel dient dit verder uitgewerkt te worden. Ook zal aandacht uit moeten gaan naar de risico's op sluipverkeer.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Langzaam verkeer

De route Broekstraat-Giesbeeksestraat is aangewezen als een hoofdfietsroute. Deze route blijft ongewijzigd bij de ontwikkeling van de Centerpoort-Noord locatie. Er worden kansen gezien om vanaf de Giesbeeksestraat de fietsroute in verbinding te brengen met het eventuele bedrijventerrein. Voor de Oostsingel geldt, afhankelijk van de keuze van de locatie van de benodigde rotonde, waarschijnlijk de noodzaak tot het aanleggen van een fietstunnel om de fietsroute te kunnen handhaven. Dit geldt mogelijk ook voor de inpassing van de toekomstige snelfietsroute tussen Westervoort-Duiven-Zevenaar. Indien gekozen wordt voor de locatie Oostsingel vraagt dit om een verdere uitwerking en afstemming met de provincie.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

3 BEOORDELING

3.4 Milieukundig perspectief

Kabels en leidingen

Rondom beide onderzoekslocaties bevindt zich een gasleiding. Andere planologisch relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningsverbindingen, bevinden zich niet in de directe nabijheid. Voor de Centerpoort-Noord locatie geldt dat de gasleiding buiten het mogelijk te realiseren bedrijventerrein ligt. Bij de locatie Oostsingel is gekozen om het bedrijventerrein aan de oostzijde zodanig te begrenzen dat de gasleiding buiten de bedrijfskavels ligt. Ondanks dat er voldoende ruimte is om in de gewenste bedrijfsruimte vraag te kunnen voorzien, heeft dit tot een inperking van het zoekgebied geleid.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is de afstand tot milieugevoelige functies, zoals woningen, een aandachtspunt. Bij Centerpoort-Noord is de woning aan de Giesbeeksestraat 15 relevant. Het dierenpension, de woonwijk Lommerweide en de woning aan de Roodwilligenstraat 10 vormen aandachtspunten vanuit de Oostsingel. In de ruimtelijke opzet (afstand/maatregelen) en/of functionele opzet (milieucategorieën) zal dit punt verder uitgewerkt moeten worden. Eventueel kan het aankopen van omliggende beperkende percelen ook een uitkomst bieden. Bij de Oostsingel verdient het aspect bedrijven en milieuzonering meer aandacht in vergelijking tot de Centerpoort-Noord locatie.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

3.5 Beleidsmatig perspectief

Energieopgave

De gemeente Duiven is momenteel bezig met een studie op het gebied van wind- en zonne-energie om de realisatie van de RES-opgave verder te verkennen voor het gebied InnoFase/Centerpoort-Noord. De eerste resultaten uit deze studie laten zien dat de locatie Centerpoort-Noord zeer geschikt is om windenergie op te wekken. Beide beleidsopgave kennen een eigen ruimteclaim. Een combinatie van een bedrijventerrein met windenergie is zeer lastig te realiseren. Er zal dan ook een keuze gemaakt moeten worden: een bedrijventerrein of windenergie. Een dergelijke dubbele ruimteclaim is niet van toepassing bij de Oostsingel.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Ganzenrustgebied

De provincie Gelderland is voornemens om op de gronden van de locatie Centerpoort-Noord als ganzenrustgebied aan te wijzen. De provincie heeft aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen aan de randen van deze gebieden voorstelbaar zijn. Wel zal aandacht moeten zijn voor mitigatie en compensatie van deze gebieden. De exacte regels rondom dit aspect zijn vooralsnog onbekend. Een soortgelijke, provinciale ruimteclaim speelt niet bij de locatie Oostsingel.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Groenblauw raamwerk

In het gemeentelijk beleid zijn de Wijde en Zevenaarse Wetering aangewezen als een groenblauw raamwerk. Aan dit raamwerk worden enkele ambities op het gebied van natuur en recreatie gekoppeld. De Wijde Wetering bevindt zich aan de rand van Centerpoort-Noord. Voor de Zevenaarse Wetering geldt dat deze door de Oostsingel locatie heen loopt. Het realiseren van ambities op het gebied van natuur en recreatie zal binnen de locatie Oostsingel minder eenvoudig zijn dan bij Centerpoort-Noord.

Centerpoort-Noord	Oostsingel

Archeologie

De Centerpoort-Noord locatie kent een relatief groot deel met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn gronden met een lage en middelmatige archeologische verwachtingswaarde in het zoekgebied gelegen. Bij de locatie Oostsingel kent een relatief klein deel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er op deze locatie uitsluitend gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde in het zoekgebied gelegen. Vanuit archeologie heeft de locatie Oostsingel daarom de voorkeur. Voor de locatie Centerpoort-Noord geldt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden groter is dan voor de Oostsingel. Dit vormt een onderzoeksrisico (kans op uitgebreid onderzoek).

Centerpoort-Noord	Oostsingel

4 AFWEGING

Wanneer alle perspectieven bij elkaar worden gebracht ontstaat ervan uit de beoordeling van beide locaties geen eensluidend beeld. Voor beide locaties gelden ieder eigen voors en tegens om ze aan te wijzen als toekomstig regionaal bedrijventerrein. Om u als college verder te helpen bij het maken van een keuze vatten wij navolgend nog kort de kansen, risico's, aandachtspunten en dilemma's van beide locaties samen.

Centerpoort-Noord

Voor de locatie Centerpoort-Noord schatten we in dat sprake is van een hogere inbrengwaarde en lagere opbrengsten in vergelijking tot de Oostsingel. Daartegenover staat wel dat de complexwaarde, financiële risico's en civiele kosten lager worden ingeschat dan bij de Oostsingel. Ook is de verwachting dat de ruimtelijke impact van een bedrijventerreinontwikkeling op deze locatie minder groot is. De locatie kan meer worden gezien als een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Ook zal er minder aandacht nodig zijn voor de verkeerskundige en milieukundige inpassing van het bedrijventerrein, voornamelijk vanwege de beperkte gevoelige functies en reeds geschikte infrastructuur waarop waarschijnlijk aangesloten kan worden. Wel geldt dat de locatie gevoelsmatig een grotere claim legt op het landschap en dat de gronden vanuit de provincie ook een ruimteclaim hebben als ganzenrustgebied. Tot slot lijkt Centerpoort-Noord in potentie een zeer geschikte locatie

voor het opwekken van windenergie. Een keuze om hier bedrijventerrein te realiseren betekent direct wat voor het realiseren van deze energieambitie.

Oostsingel

De locatie Oostsingel zal naar verwachting te maken hebben met een lagere inbrengwaarde en hogere opbrengsten. De complexwaarde, financiële risico's en civiele kosten worden echter hoger ingeschat in vergelijking tot de locatie Centerpoort-Noord. De financiële risico's worden mede bepaald door de complexe verkeerskundige situatie. Deze verkeerskundige situatie zal ook de nodige inspanning vragen in het realiseren van draagvlak bij de provincie. Daarnaast geldt dat we inschatten dat de ruimtelijke impact van het realiseren van een bedrijventerrein langs de Oostsingel ook maatschappelijk gezien de nodige reacties op zal leveren. De nabijheid van diverse milieugevoelige functies maakt dan ook dat hier extra aandacht nodig is voor de milieukundige inpassing van een bedrijventerrein. Daartegenover staat wel dat er geen grote beleidsmatige ruimteclaims (denk aan energie en ganzenrustgebied, zoals bij Centerpoort-Noord) gelden waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

BIJLAGE 1

Analyse SAB

BIJLAGE 1

Cultuurhistorie

Duiven is ontstaan als dorp op een rivierduin.

Nadat Duiven in de jaren '80 als groeigemeente aangewezen werd, zijn er veel nieuwe woonwijken bijgebouwd, waarmee voldaan kon worden aan de grote woningbehoefte in de regio. In die tijd begon ook de bedrijvigheid zich te ontwikkelen rondom de A12. Allereerst ontwikkelde dit zich ten zuiden van de snelweg, daarna ook ten noorden van de snelweg.

Centerpoort-Nieuwgraaf was het eerste grootschalige bedrijventerrein. Daarna volgden Centerpoort-Noord, Centerpoort-Zuid en Graafstaete. Een recente ontwikkeling is het bedrijventerrein InnoFase. Op dit bedrijventerrein wordt met name ingezet op de opwekking van duurzame energie. Momenteel is het bedrijventerrein Seingraaf in ontwikkeling, nabij de IJssel.

Centerpoort-Noord

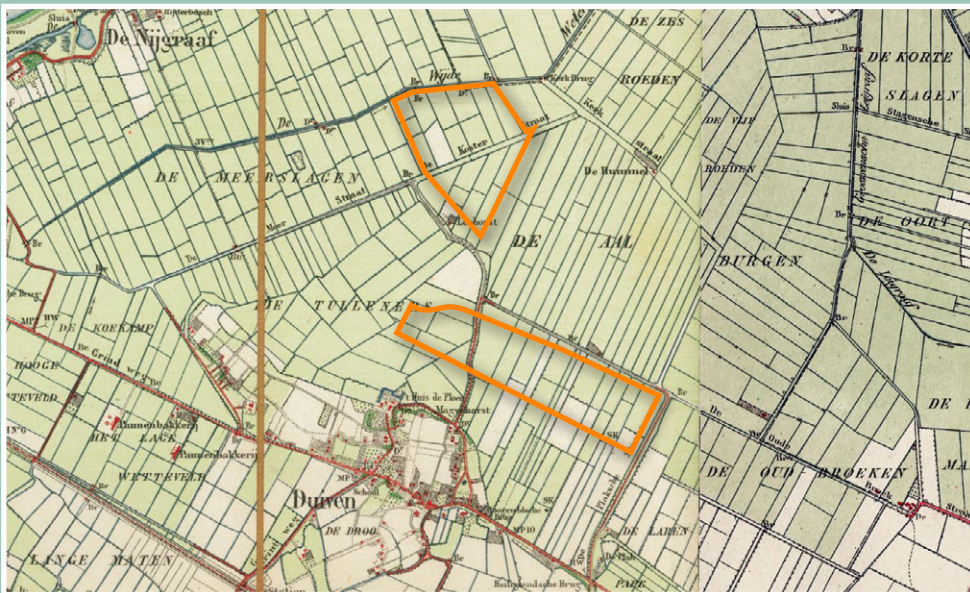
- Op de topografische kaarten is goed te zien dat het plangebied al lang voor agrarische doeleinden gebruikt wordt. Voor de groei van de Duiven lag het plangebied centraal in het open komgebied. Door de ontwikkeling van de A12 en de bedrijvigheid daar omheen, is de Centerpoort-Noord locatie aan de rand van Duiven komen te liggen.
- Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal historische structuren. De Kosterstraat, die centraal door het plangebied loopt, is op de historische kaarten al goed herkenbaar. Ook de Wijde Wetering, een watergang ten noordwesten van het plangebied, is al herkenbaar op de kaart van 1900. Langs de oostrand loopt de Giesbeeksestraat. De loop van deze straat in gedurende de tijd veranderd ter hoogte van het plangebied. Voorheen liep deze ten zuiden van het plangebied. Nu loopt deze weg langs de oostzijde van het plangebied.

Conclusie: bij gebiedsontwikkelingen is het van belang om cultuurhistorische kenmerken te respecteren en te handhaven. Handhaaf de belangrijke historische structuren, zoals de Wijde Wetering, de Kosterstraat en de Giesbeeksestraat. Respecteer de bestaande verkavelingsrichting.

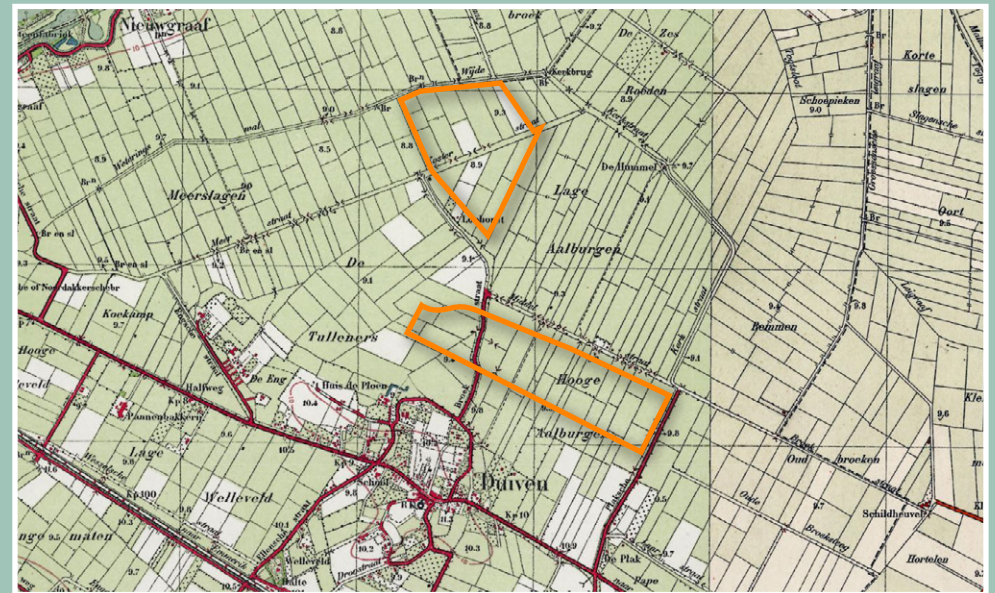
Oostsingel

- Ook de locatie Oostsingel wordt al lang voor agrarische doeleinden gebruikt.
- Op de topografische kaarten zijn ter hoogte van het plangebied twee oude structuren herkenbaar: de Middelstraat en de Broekstraat. De Middelstraat is in de jaren '50 verdwenen ten behoeve van de ontwikkeling van de A12. De Broekstraat is via een tunnel onder de snelweg in gebruik gebleven.
- Aan de zuidkant van het plangebied loopt de Roodwilligenstraat. Deze is gelijktijdig met de ontwikkeling van de snelweg gerealiseerd en is tegenwoordig een lokale weg voor bestemmingsverkeer.
- De Oostsingel (N810), ten zuiden van het plangebied, is vanaf 1990 gerealiseerd tijdens de ontwikkeling van de ten zuiden gelegen woonwijk Lommerweide. De Oostsingel vormt nu een belangrijke ontsluitingsroute voor Duiven.

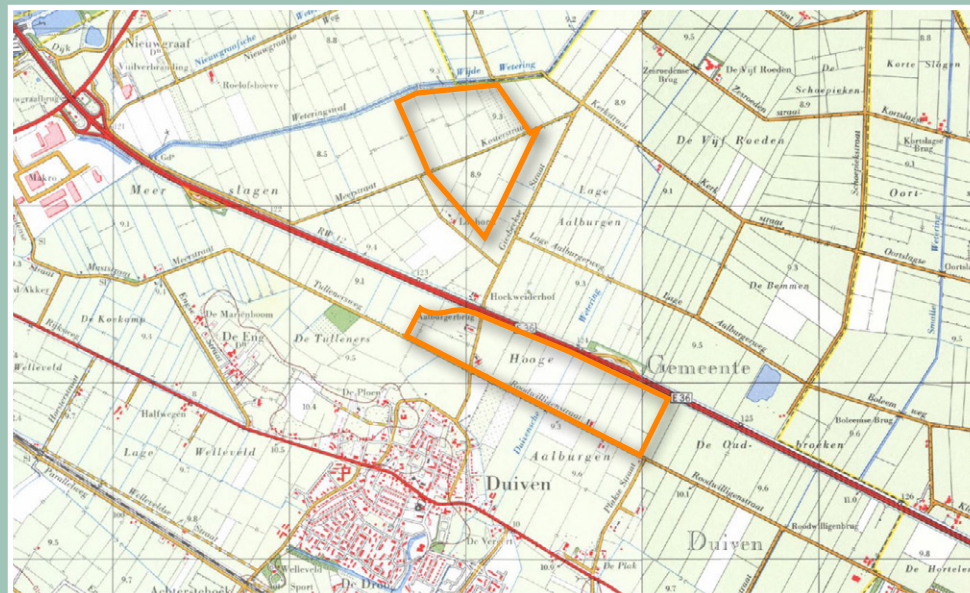
Conclusie: bij gebiedsontwikkelingen is het van belang om cultuurhistorische kenmerken te respecteren en te handhaven. Handhaaf de Broekstraat als historische structuur naar het buitengebied. Respecteer de bestaande verkavelingsrichting.



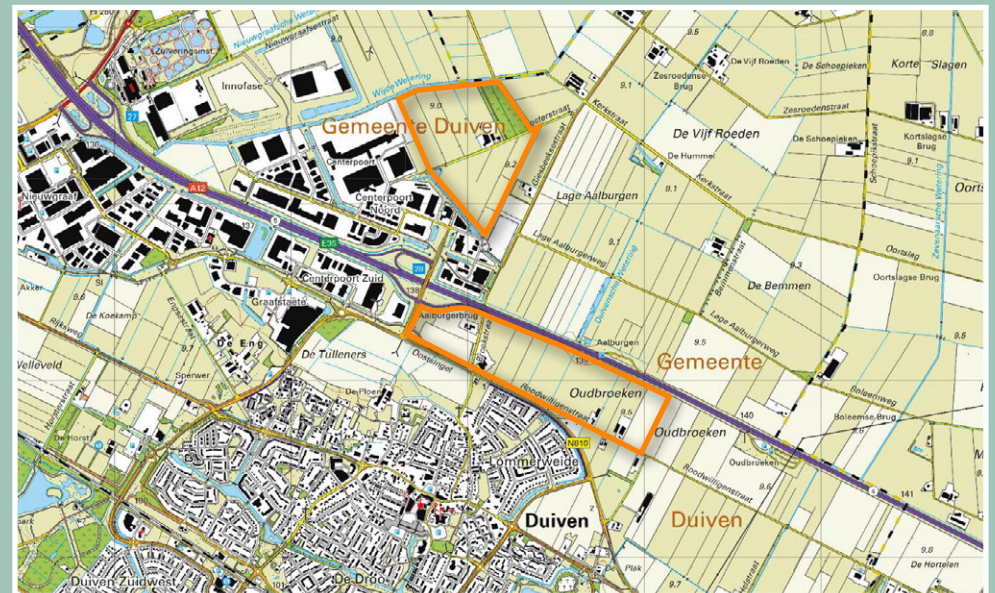
1900



1950



1980

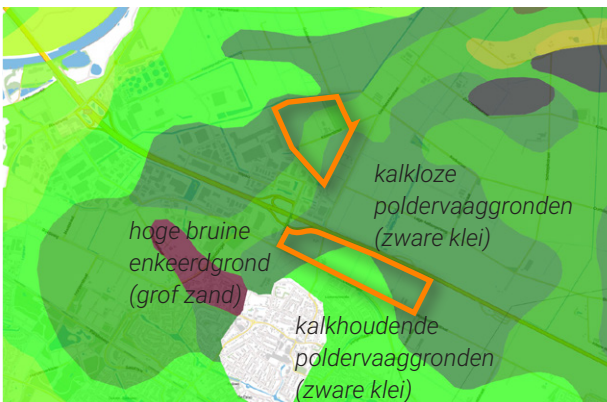


nu

BIJLAGE 1

Landschapstypen en -structuren

De IJssel en de Rijn hebben een belangrijke rol gespeeld bij de vorming van het landschap. Langs de rivieren liggen de hoger gelegen oeverwallen, die overgaan naar de komgronden, verder van de rivier af. De bebouwing bevond zich oorspronkelijk op de hogere delen: op de rivierduinen, op oude stroomruggen en op terrasresten. Zo is kern van Duiven ook ontstaan op een rivierduin. Beide planlocaties bevinden zich in het lager gelegen gebied: de komgronden.



Bodemkaart (PDOK)

Centerpoort-Noord

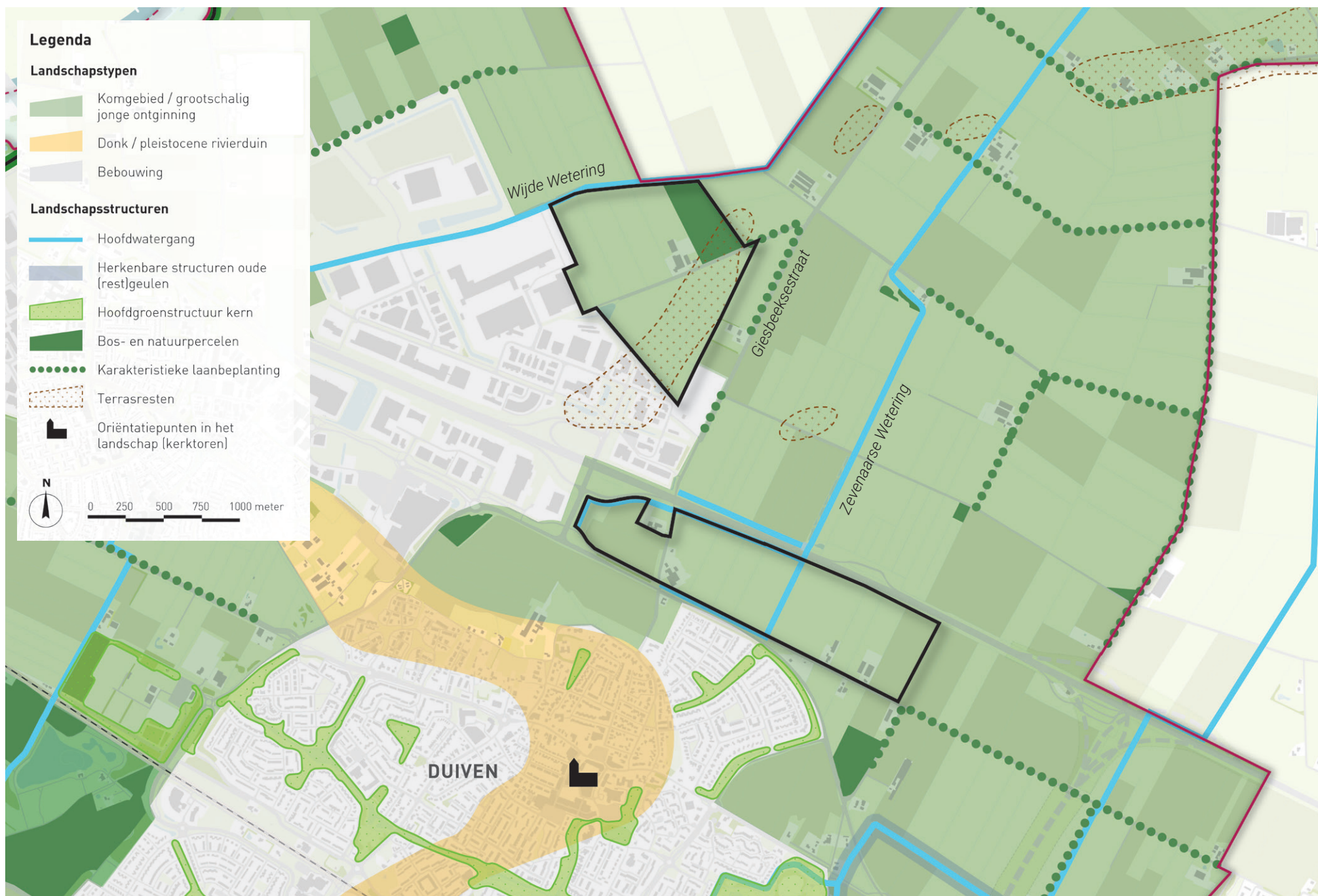
- Het plangebied is onderdeel van het grotere open kommengebied ten noorden van Duiven, een jonge, grootschalige ontginning.
- De bodem in het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden die gekenmerkt worden door zware klei.
- Binnen het plangebied is een terrasrest aanwezig. Terrasresten zijn rivierafzettingen die door erosie een plateau-achtige vorm hebben gekregen.
- Ten noordwesten van het gebied stroomt de Wijde Wetering. De wetering voert het water af richting het noorden, naar de IJssel.
- Beplanting bestaat hoofdzakelijk uit laanbeplanting langs de wegen. Ook de Giesbeeksestraat, ten oosten van het plangebied, wordt gekenmerkt door laanbeplanting.

Conclusie: Bij een eventuele bedrijfsontwikkeling op deze locatie komt de bedrijvigheid ver in het open kommengebied te liggen, waardoor het goed zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. Landschappelijke inpassing is daarom zeer belangrijk op deze plek. Ook is het van belang om de landschappelijke elementen zoals de Wijde Wetering en de wegen de karakteristieke laanbeplanting te respecteren en handhaven.

Oostsingel

- Ook de locatie Oostsingel ligt in het komgebied. Echter ligt de locatie 'ingeklemd' tussen de snelweg en de woonwijk ten zuiden van het gebied, waardoor deze locatie gevoelsmatig in mindere mate onderdeel is van het grotere komgebied ten noorden van de snelweg. Door het landschappelijke karakter van de locatie functioneert het plangebied als een 'landschappelijk buffer' tussen de snelweg en de woonwijken van Duiven.
- De bodem bestaat deels uit kalkloze en deels kalkhoudende poldervaaggronden.
- Door het plangebied stroomt de Zevenaarse Wetering. Deze stroomt net zoals de Wijde Wetering af naar het noorden, naar de IJssel.
- Het plangebied heeft een open karakter, opgaande beplanting is beperkt.

Conclusie: Bij een eventuele bedrijfsontwikkeling is de invloed op het open kommenlandschap beperkter dan bij de Centerpoort locatie. Wel zal de landschappelijke 'buffer' tussen de snelweg en de woonwijken verdwijnen. Bij een ontwikkeling is het van belang de landschappelijke elementen zoals Zevenaarse wetering te respecteren en te handhaven.



BIJLAGE 1

Stedenbouwkundige structuren

De bebouwing nabij beide locaties bestaat uit planmatige woonwijken en bedrijfsbebouwing. Op de kaart zijn de maximale bouwhoogtes aangegeven per gebied. Hieruit is goed te zien dat er ten zuiden van de snelweg meer mogelijk is qua bouwhoogte dan ten noorden van de snelweg.

Centerpoort-Noord

- De Centerpoort-Noord locatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door een centrale lus waaraan de bedrijfsbebouwing staat. De bedrijfsbebouwing is richting de weg georiënteerd, achterkanten zijn naar het plangebied toe gericht.
- De maximale bouwhoogte van het bestaande bedrijventerrein is 14 meter. Het deel ten noorden hiervan, InnoFase, heeft een hogere maximale bouwhoogte van 20 meter.
- Vanwege de openheid van het plangebied en de omgeving ten oosten is er vanaf de snelweg zicht op het plangebied. Ook de achterliggende windmolens zijn zichtbaar vanaf de snelweg.

Conclusie: bij een eventuele bedrijfsontwikkeling dient aangesloten te worden bij de bouwhoogtes van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort Noord (max. 14 meter).

Vanwege de ligging in het agrarisch gebied is een goede landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing wenselijk.

Oostsingel

- De locatie Oostsingel grenst aan de westkant aan de bebouwing van het Van der Valk Hotel, een markant en opvallend gebouw met een maximale bouwhoogte van 52 meter.
- Ten zuiden van het plangebied ligt woonwijk Lommerweide, gebouwd rond 1993-1994. Tussen de woonwijk en het plangebied is een brede groensingel aanwezig, waardoor de woonwijk uit het zicht ligt vanaf het plangebied. Woningen grenzen met zij- of achterkanten naar de groensingel.
- Vanaf de A12 is vrij zicht op de planlocatie.
- Het bestaande bedrijventerrein langs de A12, Centerpoort Zuid, heeft een variërende bouwhoogte tussen 14-21 meter. Bebouwing is met de representatieve zijde naar de A12 toe gericht.

Conclusie: bij een eventuele bedrijfsontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de bestaande woonwijk ten zuiden van het plangebied. Hoge bebouwing is daarom niet wenselijk. Aan de westkant is wel een hoger accent (kansen voor ander programma) mogelijk, net zoals het hotel aan de overzijde van de weg.



BIJLAGE 1

Verkeer

Beide locaties zijn goed bereikbaar vanwege de ligging bij de A12. Wanneer ook de A15 doorgetrokken is tot de A12, ligt deze ook dicht bij beide plangebieden. Per openbaar vervoer zijn beide locaties goed bereikbaar met de bus. Ook het bestaande fietsnetwerk (Broekstraat-Giesbeeksestraat) voorziet in goede fietsroutes van en naar beide locaties. In meer algemene zin geldt dat de Broekstraat een belangrijke verkeersroute in noord-zuidelijke richting is voor lokaal verkeer, onder meer voor landbouwvoertuigen.

In de toekomst zal de A12 verbreed worden. Dit zal bij de locatie Oostsingel tot gevolg hebben dat de snelweg iets verder zuidelijk zal komen te liggen. De gronden voor de verbreding zijn reeds aangekocht.

Ook zal er een snelfietsroute aangelegd worden bij de locatie Oostsingel (zie afbeelding). De route zal parallel aan de Roodwilligenstraat komen te liggen, deels in het plangebied. De benodigde gronden worden momenteel aangekocht.

Verkeersgeneratie

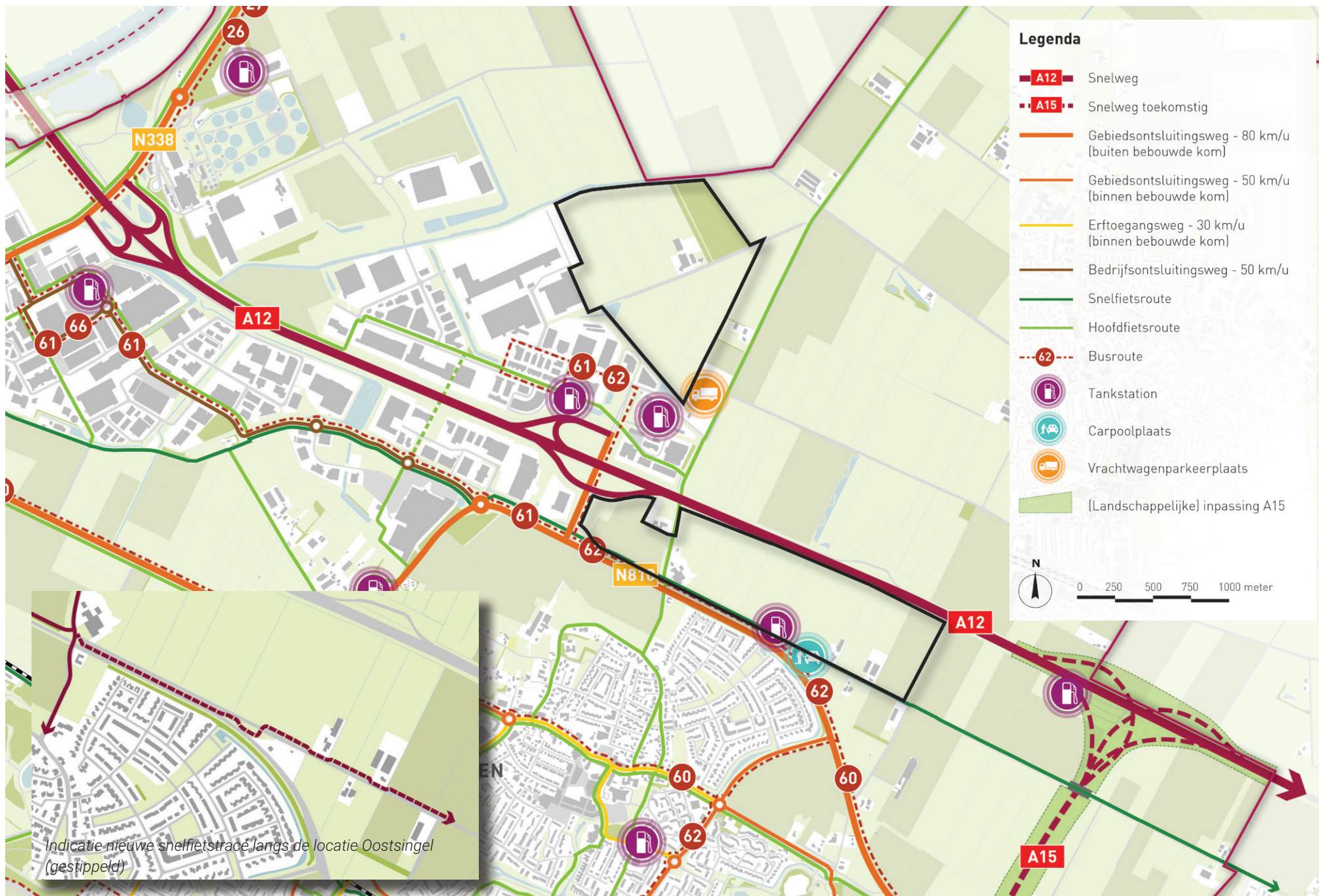
Voor het toekomstige bedrijventerrein geldt dat vooralsnog geen informatie voorhanden is over het type bedrijvigheid dat zich op het terrein gaat vestigen. Ondanks het ontbreken van dergelijke informatie kent het CROW kencijfers voor werkgebieden, die gehanteerd kunnen worden voor deze situaties. Het CROW maakt hierbij onderscheid in een vijftal typen werkgebieden met ieder eigen kengetallen op het gebied van personenauto's en vrachtverkeer (licht en zwaar). In voorliggende situatie is de potentiële verkeersgeneratie voor het werkmilieu 'hoogwaardig bedrijvenpark' en 'distributierrein' inzichtelijk gemaakt.

Mobycon heeft voor beide locaties potentiële ontsluitingsroutes geïnventariseerd. De resultaten hiervan staan op de volgende bladzijdes. Bij alle ontsluitingsvarianten geldt dat een goede afstemming met het huidige verkeerslichtenennetwerk nodig is.

II Hoogwaardig bedrijventerrein	Personenauto's	Vrachtauto's	Totaal
Kental mvt/werkdagemaal per netto ha	174	34	208
Mvt/werkdagemaal 24 ha	4.176	816	<u>4.992</u>

III Distributiecentrum	Personenauto's	Vrachtauto's	Totaal
Kental mvt/werkdagemaal per netto ha	135	35	170
Mvt/werkdagemaal 24 ha	3.240	840	<u>4.080</u>

Verkeersgeneratie per werkmilieutype (tabel: Mobycon)



BIJLAGE 1

Centerpoort-Noord

Wat betreft de potentiële ontsluitingsroutes zijn er drie varianten bestudeerd. Wat betreft de capaciteit heeft de bestaande infrastructuur voldoende ruimte om het nieuwe verkeer af te wikkelen. Wel is voor de varianten 1 en 3 noodzakelijk om nieuwe infrastructuur aan te leggen en/of bestaande infrastructuur op te waarderen. Een ontsluiting via variant 2 verdient de aanbeveling.

- 1. Aansluiten op Kosterstraat -> Kosterstraat doortrekken naar Expres -> Expres -> Innovatie -> Impact -> Noordsingel -> A12
- 2. Aansluiten op Marketing -> Noordsingel -> A12
- 3. Aansluiten op Giesbeeksestraat -> Jochemstraat doortrekken naar Marketing -> Marketing -> Noordsingel -> A12



Mogelijke routes – Met ‘indicatie aansluiting’ wordt bedoeld dat ergens op de betreffende weg een aansluiting mogelijk is (afbeelding: Mobycon)

Straat	Wegtype	Intensiteit 2018	Intensiteit 2028 Hoog	Maximaal capaciteit	Ruimte tot 85% capaciteit
Noordsingel	GOW 50 km/h	9.400	9.800	25.000	11.450
Impact	GOW 50 km/h	8.200	8.600	25.000	12.650
Marketing	GOW 50 km/h	1.200	1.200	25.000	20.050
Expres	GOW 50 km/h	[1]	[1]	25.000	[1]
Innovatie	GOW 50 km/h	[1]	[1]	25.000	[1]
Giesbeeksestraat	ETW 60 km/h	1.900	2.000	2.000	-300
Kosterstraat	ETW 60 km/h	[2]	[2]	2.000	[2]
Jochemstraat	ETW 60 km/h	[2]	[2]	2.000	[2]

Beschikbare capaciteit infrastructuur – 1: Achterliggend t.o.v. Impact – 2: Achterliggend t.o.v. Giesbeeksestraat (tabel: Mobycon)

Oostsingel

Ook voor de locatie Oostsingel zijn drie potentiële ontsluitingsmogelijkheden verkend. Met een eventuele nieuwe ontsluitingsverbinding aan de Oostsingel ontstaat een nieuw conflictpunt met bijbehorende verkeersveiligheidsissues (variant 1). Dit vraagt om een goede nadere uitwerking, ook in relatie tot het bestaande lokale verkeer en de huidige verkeersveiligheidsissues. Afstemming met de provincie zal hier goed moeten plaatsvinden. Daarnaast kan gekozen worden om zo veel mogelijk gebruik te maken van bestaande kruispunten. Daarbij wordt uitgegaan van een opwaardering van de Broekstraat, waarbij een noordelijke (via Giesbeeksestraat) en een zuidelijke (via Noordsingel) ontsluitingsvariant mogelijk is (variant 2 en 3). Uit de verkenning volgt dat de Noordsingel als gevolg van de mogelijke bedrijventerreinontwikkeling de intensiteit-capaciteitsverhouding van 85% licht overschrijdt. Deze 85% wordt in algemene zin als verkeerskundig wenselijk en acceptabel gezien. Boven dit percentage kunnen verkeersproblemen op gaan treden. Een ontsluitingsroute via de Noordsingel verdient een eventuele verdere verkenning, ook in relatie tot het functioneren van het kruispunt Noordsingel-Westsingel-Oostsingel. Tegelijkertijd dient bij variant 3 goed gekeken te worden naar de onderdoorgang van de A12, eventueel sluipverkeer en de verkeersroutes.

1. Aansluiten op Oostsingel -> Noordsingel -> A12
2. Aansluiten op Broekstraat -> Oostsingel -> Noordsingel -> A12
3. Aansluiten op Broekstraat -> Giesbeeksestraat -> Jochemstraat doortrekken naar Marketing -Marketing -> Noordsingel -> A12



Mogelijke routes – Met 'indicatie aansluiting' wordt bedoeld dat op de betreffende weg bij een bestaand kruispunt een aansluiting mogelijk is (afbeelding: Mobycon)

Straat	Wegtype	Intensiteit 2018	Intensiteit 2028 Hoog	Maximaal capaciteit	Ruimte tot 85% capaciteit
Broekstraat	ETW 60 km/h	1.900	2.000	2.000	-300
Giesbeeksestraat	ETW 60 km/h	1.900	2.000	2.000	-300
Jochemstraat	ETW 60 km/h	[1]	[1]	2.000	[1]
Marketing	GOW 50 km/h	1.200	1.200	25.000	20.050
Noordsingel (noorden A12)	GOW 50 km/h	9.400	9.800	25.000	11.450
Oostsingel	GOW 80 km/h	22.900	11.800	32.000	15.400
Noordsingel (zuiden A12)	GOW 80 km/h	30.700	20.100	32.000	7.100

Beschikbare capaciteit infrastructuur – 1: Achterliggend t.o.v. Giesbeeksestraat (tabel: Mobycon)

BIJLAGE 1

Beleidskader

Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft zich in de Omgevingsvisie als doel gesteld dat in 2050 alle werklocaties in de provincie duurzaam zijn ingericht als het gaat om energie, klimaatbestendigheid en logistieke productiestromen. Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig klimaatneutraal is.

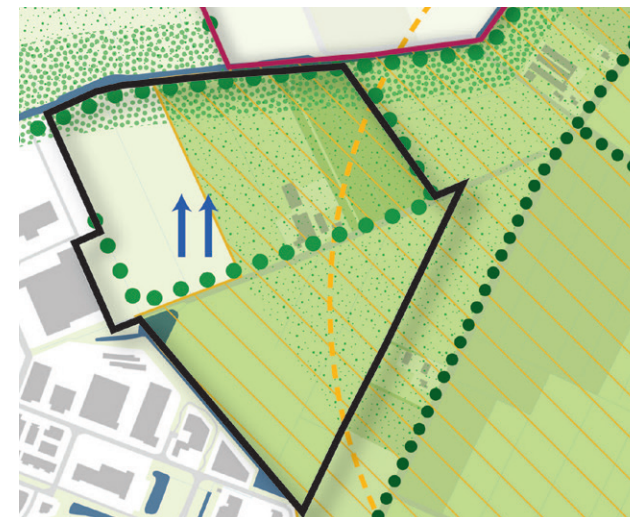
Centerpoort-Noord

In de toekomstige actualisering van de Omgevingsverordening zal de locatie Centerpoort-Noord gedeeltelijk zijn aangewezen als ganzenrustgebied. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier in principe niet toegestaan als deze nadelige gevolgen kunnen hebben voor het rustgebied voor overwinterende ganzen. Hiervan kan worden afgeweken, mits sprake is van een groot openbaar belang, er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, nadelige gevolgen zo veel mogelijk worden beperkt én gelijkwaardige compensatie plaatsvindt. De provincie heeft aangegeven dat ontwikkelingen van de randen van ganzenrustgebieden voorstelbaar zijn. Tevens zal in de nieuwe Omgevingsverordening de huidige status van Groene Ontwikkelingszone niet langer voor dit gebied gelden.

Oostsingel

Voor dit gebied gelden geen specifieke provinciale aspecten waar rekening mee moet worden gehouden.

Conclusie: Bij de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de ter plaatse geldende kernkwaliteiten van het ganzenrustgebied.



Geel gearceerd het ganzenrustgebied (bron: concept omgevingsvisie, Duiven)

BIJLAGE 1

Structuurvisie Duiven

De Structuurvisie Duiven 2015 geeft aan dat wat betreft kantoren en bedrijvigheid onder meer ingezet wordt op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor gebruikers en bezoekers. Van belang voor een kwaliteitsversterking, is een sterk (eigen) profiel voor ieder bedrijventerrein, zoals duurzaamheid op het bedrijventerrein InnoFase. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om duurzaamheidsambities te combineren met de werkgelegenheid. Dit vindt bijvoorbeeld plaats aan de noordkant van InnoFase en Centerpoort-Noord. Centerpoort-Zuid-Oost dient als reserveterrein voor eventuele aanvullende (regionale) behoeften, dan wel bijzondere initiatieven die elders niet gehonoreerd kunnen worden.

Centerpoort-Noord

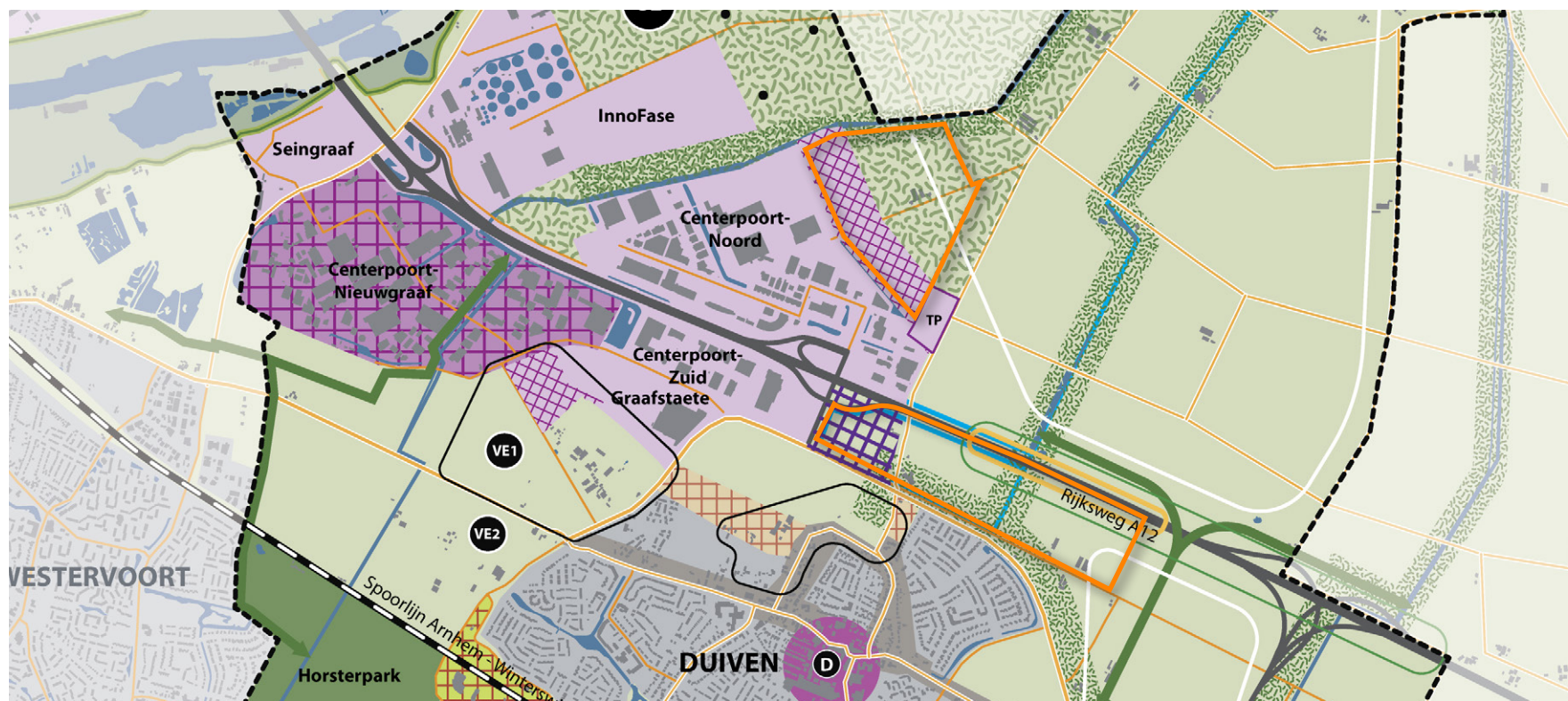
Uit de visiekaart blijkt dat onderhavig zoekgebied in 2015 al gedeeltelijk is aangewezen als mogelijk terrein om aanvullende (regionale) bedrijfsbehoeften te realiseren. Langs de Wijde Wetering is een groenblauw raamwerk aangewezen. Het overige gedeelte van het zoekgebied is in de visiekaart aangewezen voor potentieel agrarische natuurontwikkeling. Dit gebied is bedoeld als overgangszone, zodat er geen abrupte/harde grens ontstaat tussen de bedrijvigheid en het landschap.

Conclusie: Een deel van het zoekgebied is reeds aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor bedrijventerrein.

Oostsingel

Uit de visiekaart blijkt dat het zoekgebied deels wordt gevormd door het reservegebied Centerpoort-Zuid-Oost. In de structuurvisie is een gedeelte van dit zoekgebied dus al aangewezen als mogelijk terrein om aanvullende (regionale) bedrijfsbehoeften te realiseren. Langs de Zevenaarse Wetering is een groenblauw raamwerk aangewezen. Het overige gedeelte van het zoekgebied wordt in de visiekaart gevormd door agrarisch gebied.

Conclusie: Een deel van het zoekgebied is reeds aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor bedrijventerrein.



BESTAAND

- Bedrijventerrein
- Bebouwd gebied
- Horsterpark / natuurpark
- Water (Groenblauw raamwerk)
- A12
- Spoor
- Bandijk
- Lokale weg
- Gemeentegrens
- Windmolen

BEHOUDEN / VERSTERKEN

- Waardevolle relatie dorp - landschap
- Waardevol cultuurhistorisch kerngebied
- Historische weg
- Wiel
- Hoofdafwatering
- Cultuurhistorisch waardevol landschap
- Agrarisch, oeverwallengebied
- Agrarisch, open kom
- Landschapspanorama, doorzicht
- Historisch lint
- Vitaal centrum
- Spoorzone
- D
Dorpshart
- VE1
Vrijtijdseconomie: sport / recreatief

ONTWIKKELEN

- Zoekgebied wonen
- Reservelocatie bedrijventerrein
- Zoekgebied bedrijventerrein
- Revitaliseren - intensiveren
- Zoeklocatie recreatieve doorgang
- Groenblauw raamwerk
- Zoeklocatie ecopassage
- Potentieel agrarische natuurontwikkeling
- EHS (ecologische hoofdstructuur)
- A15 toekomstig trace
- Potentieel ecologische verbinding
- GE
Groene economie
- TP
Truckparking
- C
Cultuurhistorische bezoekerslocatie
- VE1
Vrijtijdseconomie: recreatief / toeristisch

BIJLAGE 1

Omgevingsvisie Duiven

De omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities van Duiven, die te maken hebben met de leefomgeving. In het koersdocument Omgevingsvisie geeft de gemeente Duiven onder meer aan dat de gemeente gevraagd is, in het kader van het RPW, om te kijken naar de mogelijkheden om het tekort aan geschikte bedrijfslocaties op te vangen. Daarom zijn enkele zoekgebieden voor bedrijventerrein aangewezen in de omgevingsvisie. De ontwerp Omgevingsvisie wordt in 2021 aan de Raad voorgelegd. Het koersdocument wordt half september besproken met de Raad, maar niet formeel voorgelegd.

Centerpoort-Noord

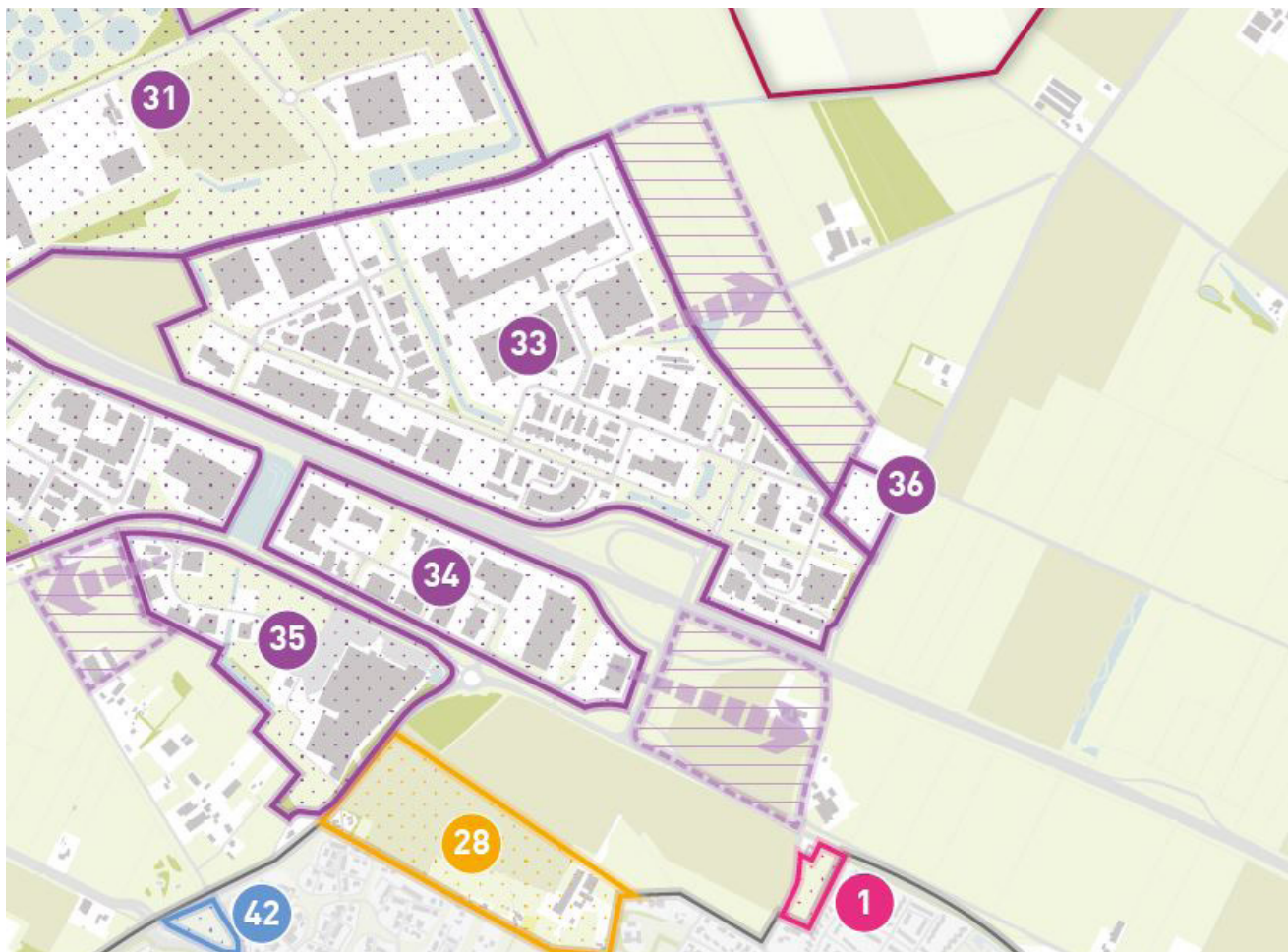
Uit de basiskaart werken van de omgevingsvisie blijkt dat onderhavig zoekgebied gedeeltelijk is aangewezen als zoekgebied voor bedrijventerrein.

Conclusie: In de omgevingsvisie is onderhavig zoekgebied gedeeltelijk aangewezen als zoekgebied voor een bedrijventerrein.

Oostsingel

Op de basiskaart werken van de omgevingsvisie is te zien dat onderhavig zoekgebied gedeeltelijk is aangewezen als zoekgebied voor een bedrijventerrein.

Conclusie: In de omgevingsvisie is onderhavig zoekgebied gedeeltelijk aangewezen als zoekgebied voor een bedrijventerrein



Uitsnede visiekaart wonen en werken (Bron: Duiven).

Werken

-  Bedrijventerrein
-  Zakelijke dienstverlening
-  Woon-werklocatie
-  Zoekgebied bedrijventerrein
-  Mogelijke uitbreidingsrichting

BIJLAGE 1

Milieu en omgeving

Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend

agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Op het beoogde regionale bedrijventerrein zullen bedrijven worden gevestigd tot en met milieucategorie 4.1 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Beide locaties worden beschouwd als een 'gemengd gebied', aangezien sprake is van de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden tot 100 meter (met uitzondering voor het aspect 'gevaar'). Dit betekent dat de beoogde bedrijfsmatige activiteiten op tenminste 100 meter van de gevels van gevoelige functies, zoals woningen, dienen te liggen.

Een eventueel conflict wat betreft richtafstanden kan op verschillende manieren opgelost worden:

1. Door middel van de inrichting van het toekomstige bedrijventerrein kan alsnog voldoende afstand gecreëerd worden, bijvoorbeeld door de aanleg van een groene of blauwe zone aan de rand van een bedrijventerrein.
2. Door middel van het toestaan van lagere milieucategorieën aan de randen van het toekomstige bedrijventerrein kan alsnog voldoende afstand gecreëerd worden (inwaarts zoneren).
3. Door middel van nader onderzoek kan beoordeeld worden of het treffen van maatregelen soelaas kan bieden om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Te denken valt aan het realiseren van een geluidwal, gevelmaatregelen bij de ontvanger(s) of milieueisen bij toekomstige bedrijven.

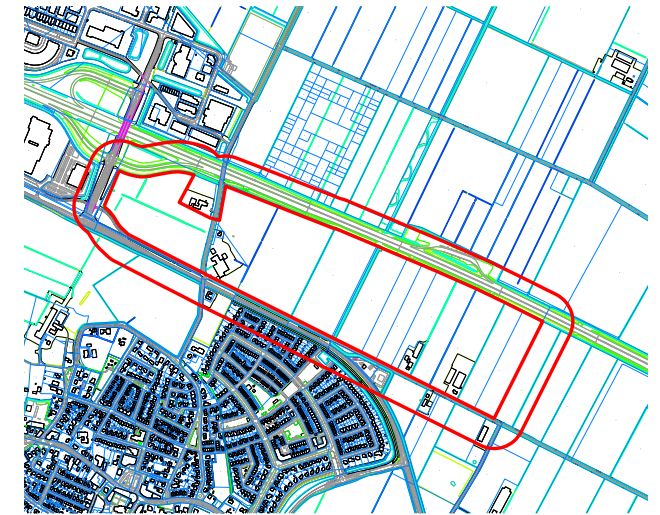
In deze analyse is ervan uitgegaan dat de bestaande bebouwing in de zoekgebieden wordt gesloopt. Dit betekent dat er in de zoekgebieden geen gevoelige functies bestaan in de toekomstige situatie.

Centerpoort-Noord

In het landelijk gebied rondom Centerpoort-Noord bevinden zich enkele burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen. De afstand tot deze woningen is ruim te noemen. Mocht dat aan de randen van het zoekgebied sprake is van een conflict met de richtafstand behorend bij bedrijvigheid in milieucategorie 4.1. Dit conflict zal mogelijk ook aanwezig zijn indien gekozen wordt om de woning aan de Giesbeeksestraat 15 te behouden. Dit geldt ook voor de agrarische bedrijfswoning aan de Kosterstraat 11.

Oostsingel

In de direct omgeving van de Oostsingel zijn verschillende gevoelige functies aanwezig. Om hiervan een indruk te krijgen is een zogenoemde hindercontour rondom het zoekgebied gelegd. Daaruit volgt dat de woning behorende bij het dierenpension, de woning aan de Roodwillgenstraat 10 en meerdere woningen in de wijk Lommerweide binnen de richtafstand van het zoekgebied liggen. Ook ligt het Van der Valk hotel op zeer nabije afstand. Indien één of meerdere bedrijven binnen het zoekgebied gehandhaafd blijven, dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen.



Hindercontour van 100 meter (rood) rondom het zoekgebied (rood) (Bron: SAB).

BIJLAGE 1

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Centerpoort-Noord

Raadpleging van het bestemmingsplan wijst uit dat het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden kent. Het gaat om navolgende archeologische verwachtingswaarden:

- Lage archeologische verwachting (een archeologisch rapport dient overlegd te worden bij bouwwerken groter dan 10.000 m² en bij het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld).
- Middelmatische archeologische verwachting (5.000 m² / 0,50 meter).
- Hoge archeologische verwachting (500 m² / 0,50 meter).

De oppervlakte aan gronden met een hoge archeologische verwachting in het zoekgebied beslaat circa 87.000 m².

Conclusie: Een relatief groot deel van het zoekgebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn gronden met een lage en middelmatische archeologische verwachtingswaarde in het zoekgebied gelegen.

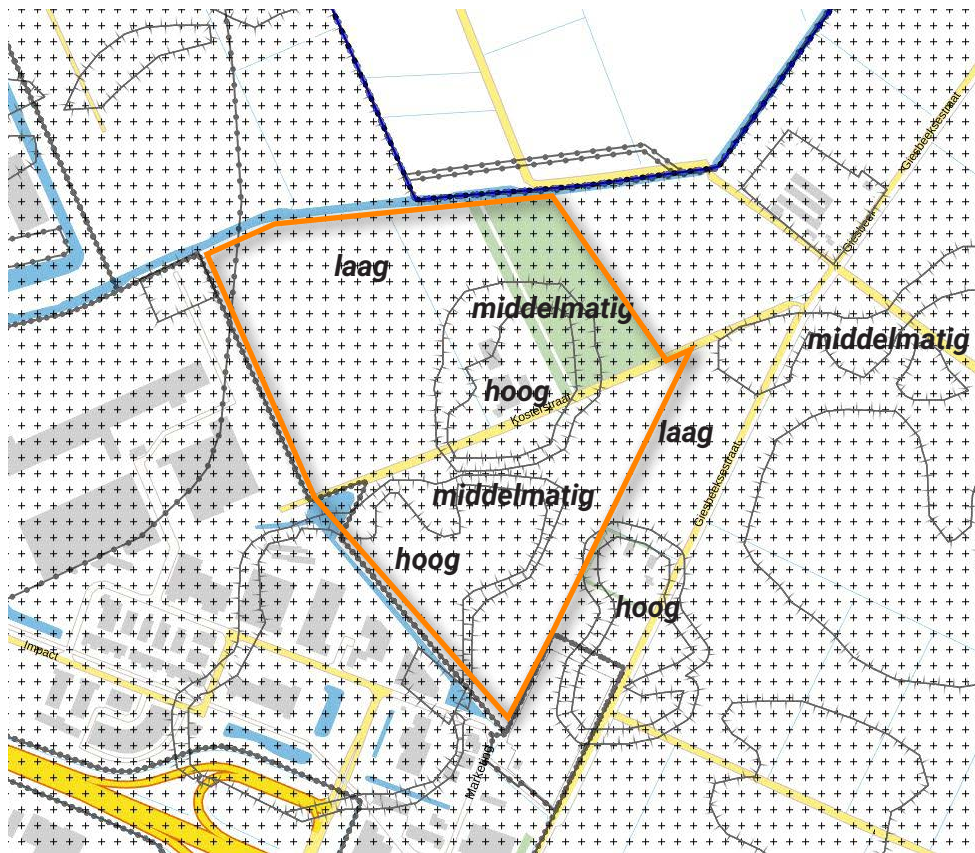
Oostsingel

Raadpleging van het bestemmingsplan wijst uit dat het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden kent. Het gaat om navolgende archeologische verwachtingswaarden:

- Lage archeologische verwachting (een archeologisch rapport dient overlegd te worden bij bouwwerken groter dan 10.000 m² en bij het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld).
- Hoge archeologische verwachting (500 m² / 0,50 meter).

De oppervlakte aan gronden met een hoge archeologische verwachting in het zoekgebied beslaat circa 11.000 m².

Conclusie: Een relatief klein deel van het zoekgebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er uitsluitend gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde in het zoekgebied gelegen.



Archeologische verwachtingskaart Centerpoort-Norod



Archeologische verwachtingskaart Oostsingel

BIJLAGE 1

Kabels en leidingen

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (planologisch relevante) kabels en leidingen in en rondom een ontwikkellocatie. Te denken valt aan rioolpersleidingen, hoogspanningsverbindingen en gasleidingen.

Centerpoort-Noord

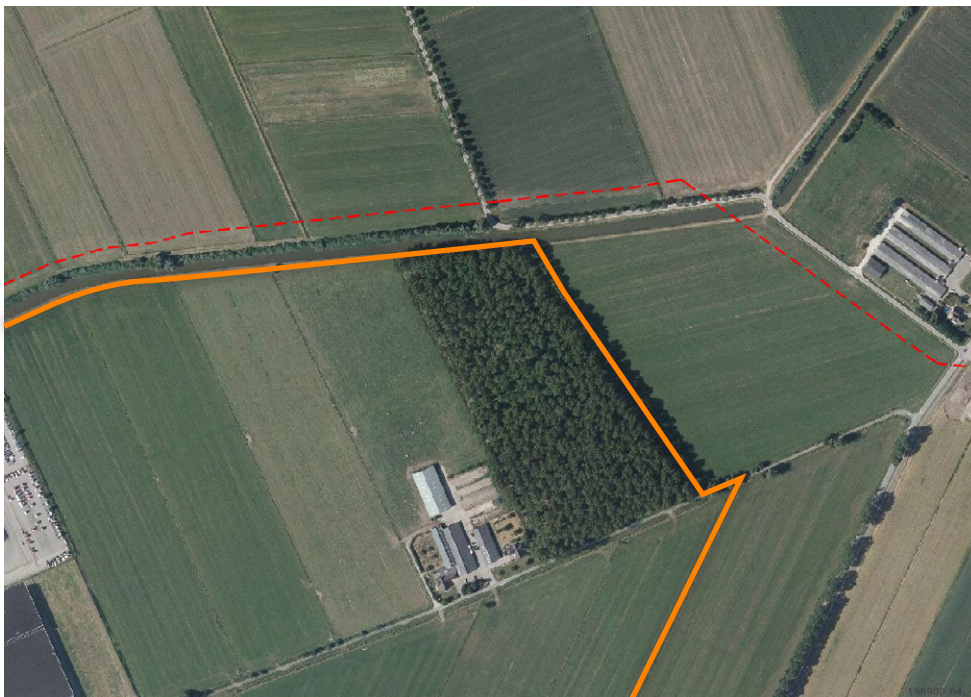
Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in het oosten van het zoekgebied een gasleiding ligt, die verder ten noorden van het zoekgebied loopt. Een gasleiding kent een beschermingszone c.q. werkstrook (veelal 5 meter aan weerszijden van de leiding) waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Verder zal te zijner tijd bij een eventuele ontwikkeling in het zoekgebied onderzoek naar het aspect externe veiligheid verricht moeten worden. Bij de inrichting van het zoekgebied is het aan te bevelen rekening te houden met veiligheidsrisico's, zoals een inrichting van vluchtwegen die van de gasleiding aflopen.

Conclusie: In een klein deel van het oosten van het zoekgebied loopt een gasleiding. Er mag geen bebouwing worden gerealiseerd direct rondom de gasleiding.

Oostsingel

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat er door het oostelijk deel van het zoekgebied een gasleiding loopt, zoals op navolgende afbeelding weergegeven. Een gasleiding kent een beschermingszone c.q. werkstrook (veelal 5 meter aan weerszijden van de leiding) waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Verder zal te zijner tijd bij een eventuele ontwikkeling in het zoekgebied onderzoek naar het aspect externe veiligheid verricht moeten worden. Bij de inrichting van het zoekgebied is het aan te bevelen rekening te houden met veiligheidsrisico's, zoals een inrichting van vluchtwegen die van de gasleiding aflopen.

Conclusie: Door het oostelijk deel van het zoekgebied loopt een gasleiding. Er mag geen bebouwing worden gerealiseerd direct rondom de gasleiding.



Gasleiding (rood) nabij het zoekgebied (Bron: www.risicokaart.nl).



Gasleiding (rood) in het zoekgebied (Bron: www.risicokaart.nl).

BIJLAGE 1

Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de 'Handreiking Watertoets 2' van het waterschap Rijn en IJssel zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die de basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. Bij de te volgen ruimtelijke procedure zal een complete watertoets moeten worden doorlopen en het waterschap om advies worden gevraagd.

Centerpoort Noord

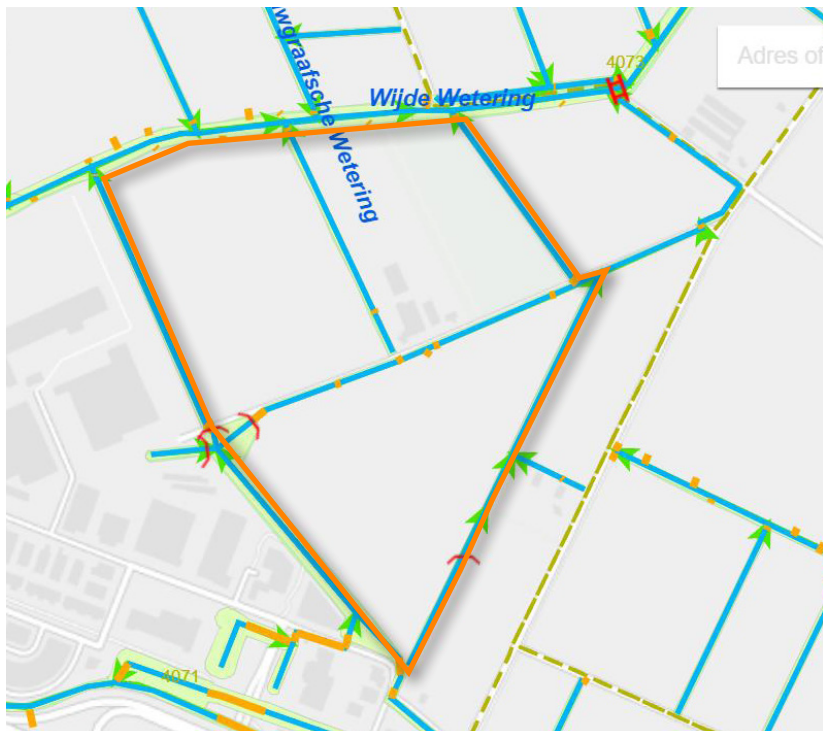
Gezien de forse toename aan verharding (meer dan 2.500 m²) in het zoekgebied zal het doorlopen van een watertoetsproces, in samenwerking met het waterschap, noodzakelijk zijn. Verder lopen er door het zoekgebied 2 watergangen. Ook wordt het zoekgebied grotendeels begrenst door watergangen. Voor de watergangen gelden verschillende grootten van onderhoudsstroken, zoals op navolgende afbeelding groen gemarkeerd. Onderhoudsstroken zijn gronden waarop geen obstakels, zoals bouwwerken, gerealiseerd mogen worden. Ook grenst het zoekgebied aan oppervlaktewater (de Wijde Wetering).

Conclusie: Door het zoekgebied lopen 2 watergangen. Ook wordt het zoekgebied grotendeels begrensd door watergangen alsmede oppervlaktewater.

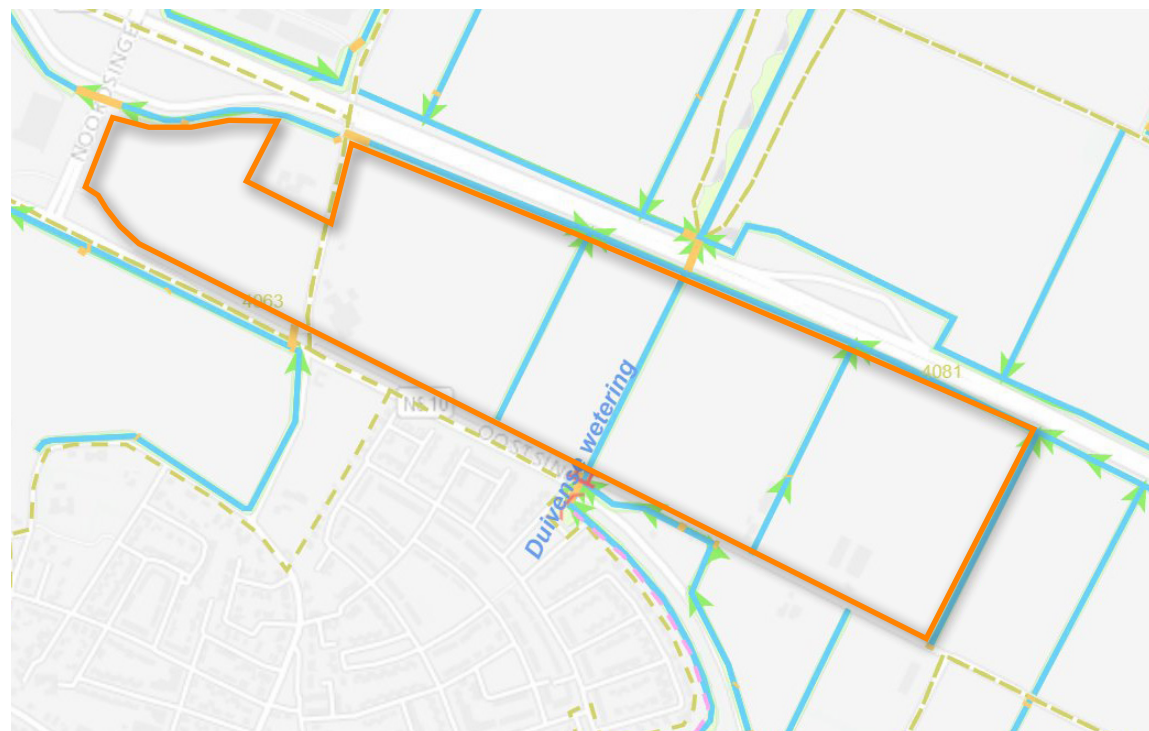
Oostsingel

Gezien de forse toename aan verharding (meer dan 2.500 m²) in het zoekgebied zal het doorlopen van een watertoetsproces, in samenwerking met het waterschap, noodzakelijk zijn. Verder lopen er door het zoekgebied 3 watergangen. Ook wordt het zoekgebied grotendeels begrenst door watergangen. Voor de watergangen gelden verschillende grootten van onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn gronden waarop geen obstakels, zoals bouwwerken, gerealiseerd mogen worden. Ook is er oppervlaktewater (de Zevenaarse Wetering) in het zoekgebied gesitueerd.

Conclusie: Door het zoekgebied lopen 3 watergangen. Ook wordt het zoekgebied grotendeels begrensd door watergangen en is er oppervlaktewater in het zoekgebied gesitueerd.



Uitsnede legger waterschap Rijn en IJssel met daarop het zoekgebied globaal oranje omlijnd (de groene stippellijn is een administratieve lijn) (Bron: waterschap Rijn en IJssel)



Uitsnede legger waterschap Rijn en IJssel met daarop het zoekgebied globaal oranje omlijnd (de groene stippellijn is een administratieve lijn) (Bron: waterschap Rijn en IJssel)

BIJLAGE 1

Energie en klimaat

Begin juni is het voorlopig concept bod van de RES regio Arnhem-Nijmegen gepresenteerd. Onderdeel van deze strategie is het bod van de gemeente Duiven, dat uitgaat van de grootschalige opwek van wind- en zonne-energie in het gebied rond InnoFase/Centerpoort-Noord. Op 12 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Duiven ingestemd met dit bod, op voorwaarde dat er een verdiepende studie wordt uitgevoerd naar de concrete mogelijkheden voor het gebied. In de concept RES is dit gebied opgenomen als zoekgebied WZ5:



In het Koersdocument van de Omgevingsvisie Duiven (juni 2020) is dit gebied nader in kaart gebracht, zie uitsnede op de volgende pagina. Daarbij is het zoekgebied voor energieopwekking beperkt tot het grondgebied van de gemeente Duiven. Voor het gebied als geheel wordt ingezet op een combinatie van de functies werken, energie en biodiversiteit. De verdiepende studie waarom de raad gevraagd heeft, wordt momenteel uitgevoerd.

Centerpoort-Noord

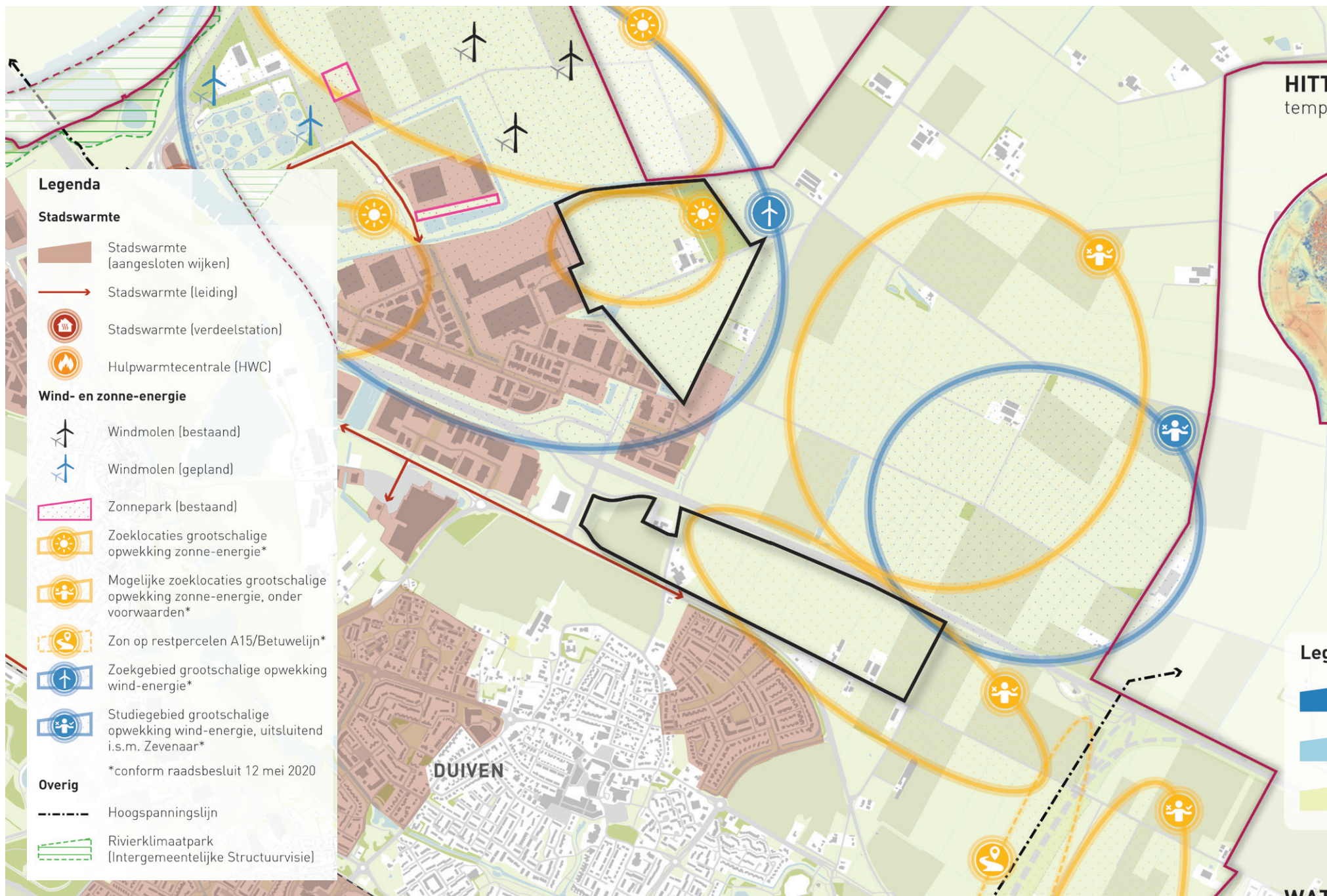
- Het gehele plangebied ligt in de zoeklocatie voor de grootschalige opwekking van windenergie. Vanwege milieuwettelijke contouren is een combinatie van bedrijvigheid én windturbines in dit gebied niet waarschijnlijk. Als hier bedrijvigheid ontwikkeld zal worden, betekent dit zeer waarschijnlijk dan ook dat er in dit gebied geen windturbines gerealiseerd kunnen worden. Datzelfde geldt voor een zone rondom het mogelijke toekomstige bedrijventerrein, omdat windturbines vanwege de milieuwettelijke contouren een bepaalde afstand dienen te hebben tot gebouwen.
- Een groot deel van het gebied ten noorden van de Kosterstraat is aangewezen als zoeklocatie voor de grootschalige opwekking van zonne-energie. Als hier bedrijvigheid ontwikkeld zal worden, betekent dit dat er geen zonnevelden op land meer mogelijk zijn. Zonne-energie op daken is nog wel mogelijk, al zal daar vanwege een kleiner oppervlak wel een lagere energetische opbrengst mee behaald worden.

Conclusie: als hier bedrijvigheid ontwikkeld zal worden, betekent dit een afname in het areaal dat nu als zoeklocatie is aangewezen voor de grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie.

Oostsingel

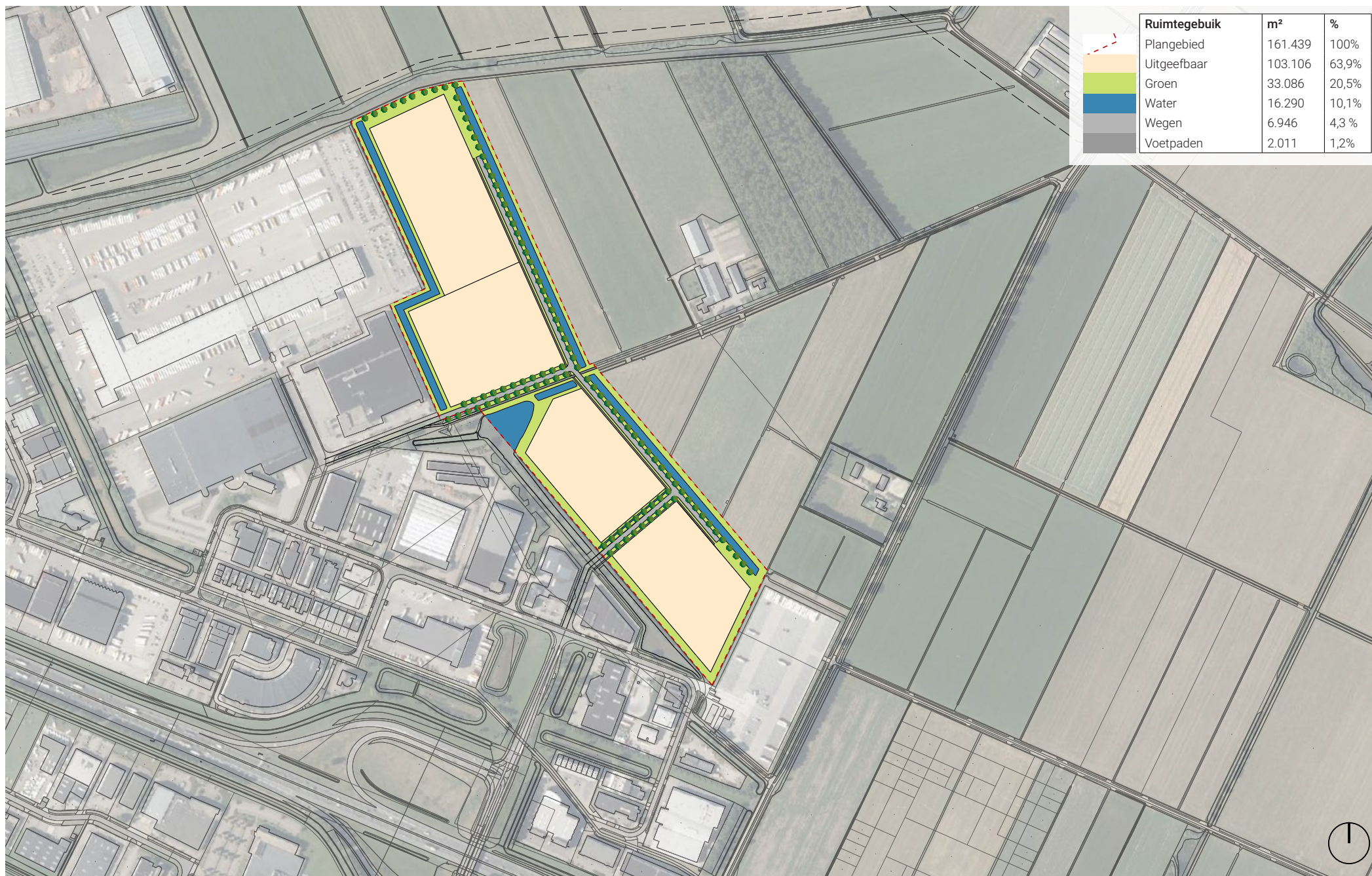
- Een groot deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een *mogelijke* zoeklocatie naar de grootschalige opwekking van zonne-energie (onder voorwaarden). Het is dus nog onzeker deze locatie daar daadwerkelijk voor in aanmerking komt. Als hier bedrijvigheid ontwikkeld zal worden, betekent dit dat er geen zonnevelden op land meer mogelijk zijn. Zonne-energie op daken is nog wel mogelijk, al zal daar vanwege een kleiner oppervlak wel een lagere energetische opbrengst mee behaald worden.

Conclusie: als hier bedrijvigheid ontwikkeld zal worden, betekent dit een afname in het areaal dat nu als mogelijke zoeklocatie is aangewezen voor de grootschalige opwekking van zonne-energie (onder voorwaarden).

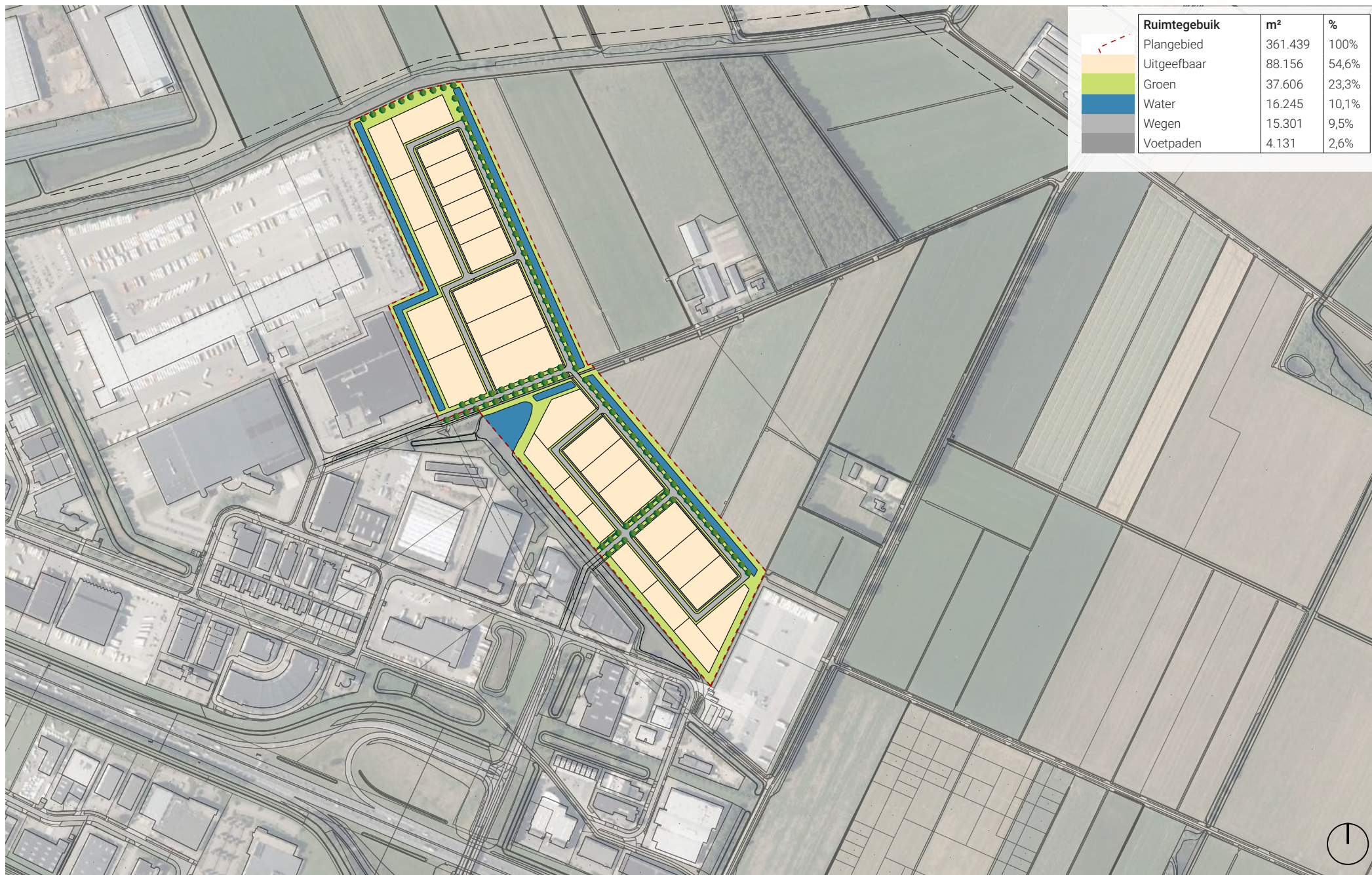


BIJLAGE 2

Ruimtegebruikskarten kleinere variant Centerpoort-Noord



Variant grote kavels



Variant kleine kavels

