

Verkenning uitbreiding bedrijventerreinen

Eindversie d.d. 21 januari 2026



Figuur 1: Zicht vanaf bedrijventerrein Centerpoort-Zuid op de A12 en de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en InnoFase

Verkenning uitbreiding bedrijventerreinen

1. Samenvatting

Deze notitie maakt inzichtelijk waar op Duivens grondgebied en binnen welke randvoorwaarden er ruimte kan worden geboden aan de nieuwvestiging van (regionale) bedrijven.

De gronden aansluitend aan Centerpoort-Noord 2 – in totaal circa 20 hectare bruto - komen in aanmerking voor uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord voor regionale bedrijven binnen de segmenten logistiek, gemengd-klassiek, maakindustrie en energie-milieutechnologie. Hiervoor wordt een actief grondbeleid gevoerd.

De gronden grenzend aan Synergiepark InnoFase - circa 8 hectare - komen in aanmerking voor circulaire bedrijven en bedrijven in de sector energie- en milieutechnologie. Gezien de beperkingen die op deze gronden rusten vanwege de aanwezige windmolen wordt in beginsel een faciliterend grondbeleid voorgestaan.

De gronden gelegen tussen de Oostsingel en de A12 zijn gezien de nabijheid van (toekomstige) woningbouw minder geschikt voor de vestiging van (regionale) bedrijven. Op deze gronden wordt geen (regionaal) bedrijventerrein in ontwikkeling genomen.

Aandachtspunten

- De ontwikkelruimte voor regionale bedrijventerreinen heeft regionale afstemming.
- Een goede verkeersafwikkeling van Centerpoort-Noord III is met enkele fysieke maatregelen en (mogelijk) een VRI op Centerpoort-Noord te waarborgen.
- Er zijn een aantal omgevingsaspecten die aandacht behoeven. Deze dienen tijdig in het planproces een plek te krijgen. Met name stikstof is een stevig aandachtspunt. Dit beleidsveld is in de jurisprudentie volop in beweging.
- Aan bedrijven wordt gevraagd een energieplan op te stellen waaruit blijkt hoe op de locatie op de meest duurzame wijze in de 'eigen' energievraag kan worden voorzien. De mogelijkheden voor het realiseren van een decentraal energienetwerk worden onderzocht.
- De vraag of er voldoende water voor deze ontwikkeling beschikbaar is, is voor Vitens geen item. Vitens is bereid om infrastructuur te ontwerpen met het oog op de toekomst.
- De bodemgesteldheid en grondwaterstanden vragen om een doordacht ontwerp, waarbij ophoging niet mag leiden tot afwenteling van hemelwater op omliggende gebieden. Waterneutrale bouwprincipes en de vereiste berging moeten binnen het plangebied worden geïntegreerd, terwijl onderhoudsstroken behouden blijven.
- Minimaal financieel neutraal is een harde voorwaarde voor de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding van Centerpoort-Noord.
- Voor de uitbreiding van Synergiepark InnoFase wordt in beginsel faciliterend grondbeleid met kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst gevoerd.
- In het gebied ten noordwesten van Synergiepark InnoFase is een geschikte zoekzone voor één windmolen. Aansluitend aan de uitbreiding van Centerpoort-Noord kan ook één windmolen worden opgericht en ingepast, zonder dat dit conflicteert met de uitbreiding van dit bedrijventerrein.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting
2. Voorlopige opdracht
3. Onderzocht wordt waar ruimte voor nieuwe regionale bedrijventerreinen kan worden gevonden
 - 3.1 Hoe vindt regionale afstemming plaats?
 - 3.2 Welke randvoorwaarden stelt het RPW?
 - 3.3 Breng de marktbehoefte in beeld. Hierbij wordt mede gebruik gemaakt van de binnen de GMR beschikbare onderzoeken
4. Kom met een voorstel voor één of meerdere locaties
 - 4.1 Uitbreiding Centerpoort-Noord
 - 4.2 Uitbreiding Synergiepark InnoFase
 - 4.3 Locatie Oostsingel
5. Kom met een voorstel voor het grondbeleid voor deze locatie(s)
6. Breng de verkeerskundige aspecten/knelpunten in beeld
 - 6.1.1 Verkeersafwikkeling uitbreiding Centerpoort-Noord
 - 6.1.2 Conclusies en aanbevelingen verkeersafwikkeling Centerpoort-Noord III
 - 6.2 Verkeersafwikkeling uitbreiding InnoFase
7. Breng de milieukundige knelpunten in beeld
 - 7.1 Bodem
 - 7.2 Geluid
 - 7.3 Luchtkwaliteit
 - 7.4 Geur
 - 7.5 Stikstof
 - 7.6 Spuitzones
 - 7.7 Externe veiligheid
 - 7.8 Milieu-effectrapportage
 - 7.9 Activiteiten en milieuzonering
 - 7.10 Milieuaspecten uitbreiding Synergiepark InnoFase
8. Welke milieucategorieën worden waar gefaciliteerd?
9. Hoe wordt in de stroombehoefte voorzien?
 - 9.1 Energievoorziening
10. Is er voldoende water voor deze ontwikkeling beschikbaar?
 - 10.1 Advies Vitens
 - 10.2 Advies waterschap Rijn en IJssel
11. Is de uitbreiding van bedrijventerreinen minimaal financieel neutraal te realiseren en wat is hiervoor nodig?
12. Breng de conflicterende beleidsagenda's in beeld
 - 12.1 Hierbij wordt ook de (on)mogelijkheid om 1 à 2 in de RES voorziene windmolens in de Duivense Broek te realiseren in beeld gebracht

Bijlage 1 - Startnotitie verkenning uitbreiding bedrijventerreinen

Bijlage 2 - Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028, d.d. 3 maart 2025

Bijlage 3 - Rapportage Goudappel

Bijlage 4 - Kaart wind- en zonne-energie

2. Voorlopige opdracht

Maak inzichtelijk waar op Duivens grondgebied en binnen welke randvoorwaarden er ruimte kan worden geboden aan de nieuwvestiging van (regionale) bedrijven?



Figuur 2: Duivense bedrijventerreinen anno 1984

3. Onderzocht wordt waar ruimte voor nieuwe regionale bedrijventerreinen kan worden gevonden

3.1 Hoe vindt regionale afstemming plaats?

Regionale afstemming vindt binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen¹ plaats. Nieuwe ontwikkellocaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bedrijventerreinen. De focus ligt op het bieden van ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid.

Passende nieuwe ontwikkelsectoren in de zone A12 Arnhem-Oost en Duiven, zoals deze in het RPW 2025-2028 zijn opgenomen:

- Klassiek gemengd;
- bedrijven in de sectoren Energy en High Tech, die campuslocaties ontgroeien;
- bedrijven in de circulaire economie;
- maakindustrie (speerpunt in de Liemerse Economische Visie).

De Ladder van Duurzame Verstedelijking blijft het toetsingskader voor regionale (en lokale) ontwikkelingen. Per werkmilieu moet de ruimtevraag worden aangetoond en worden gekeken of deze binnen bestaand stedelijk gebied past. Ook moet worden onderzocht of bestaande bedrijventerreinen geschikt zijn voor herstructurering of transformatie. Als dit niet mogelijk is, komen nieuwe locaties in beeld. Deze nieuwe ontwikkelruimte zien we vooral als schuifruimte voor potentiële herstructurering en daarnaast als doorgroeilocatie voor bedrijven die al in de regio zijn gevestigd.

3.2 Welke randvoorwaarden stelt het RPW?

In het nieuwe RPW gaan we door met het bestaande regionale beleid voor bedrijventerreinen. Wel zetten we verdere stappen als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke inpassing en het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Daarom willen wij zuinig zijn met de huidige ruimte voor bedrijventerreinen in de GMR, mede in het licht dat we deze ruimte hard nodig hebben. Maar alleen zuinig zijn en het beter benutten van de bestaande terreinen is niet voldoende om de ontwikkelopgave te realiseren, dus zal er nieuwe ontwikkelruimte moeten komen.

We gaan daarbij uit van 5 stappen:

1. Behoud van de werklocatiefunctie;
2. Extra m² toevoegen op bestaande gebouwen;
3. Inzetten op herstructurering en intensivering op bestaande bedrijventerreinen;
4. Combineren van werken met andere functies;
5. Nieuwe ontwikkelruimte voor overblijvende ruimtebehoefte.

Spelregels nieuwe ontwikkelruimte:

Intensiever gebruik maken van nieuwe locaties.

Minimale eisen milieu:

- juiste bedrijf op de juiste plek (lichte functies worden geweerd);

¹ De GMR Arnhem-Nijmegen is, als opvolger van de Regio Arnhem-Nijmegen, op 1 januari 2021 van start gegaan. Tot de GMR behoren achttien gemeenten. Deze gemeenten werken samen aan de koers van onze regio. De GMR staat voor de uitdaging hoe om te gaan met groei van onder meer werken.

- uitgangspunt is een minimale milieucategorie van 3.1;
- maatwerk is mogelijk voor overgangszones van bedrijventerreinen die aan woonwijken grenzen.

Minimale eisen bouwhoogte:

- minimale en maximale bouwhoogtes vaststellen. De nieuwe norm ligt hoger dan de huidige standaard;
- bedrijven moeten meerdere verdiepingen bouwen om minder grondoppervlak te gebruiken. Ongebruikte ruimte kan worden verhuurd;
- gemeenten voorkomen speculatie en overvolle bedrijfsverzamelgebouwen.

Minimale eisen bebouwingspercentage:

- minimale bebouwing van 50% van het bouwvlak. Het streven is echter naar 70% bebouwingsdichtheid op regionale bedrijventerreinen.

Minimale eisen 100% dakbenutting:

- verplichten van het gebruik van het dak voor andere functies en stimuleren van het benutten van gevels;
- ondernemers kunnen kiezen voor zonnepanelen, vergroening, Energie Management Systemen, parkeren of een combinatie. Het dak kan ook beschikbaar worden gesteld voor collectieve energieopwekking.

Reguleren bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige bedrijfsunits en opslag- en garageboxen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen is de minimale omvang 200 vierkante meter bvo per bedrijfsunit, waarvan de begane grond minimaal 100 vierkante meter bvo bedraagt. Dit metrage (minimaal 200 vierkante meter bvo) is een aannemelijke maat voor een bedrijfsunit die niet alleen als opslag wordt gebruikt, maar echt een bedrijfsmatige invulling kent.

3.3 Breng de marktbehoefte in beeld. Hierbij wordt mede gebruik gemaakt van de binnen de GMR beschikbare onderzoeken

In totaal is er binnen de GMR een aanbod van 172 hectare aan bedrijventerreinen (peildatum 1 januari 2025). Waarvan:

- 57 hectare hard aanbod;
- 115 hectare zachte plannen uit het RPW 2021-2024, te weten 31 hectare Nijmegen De Grift, 37 hectare Zevenaar 7Poort II, 10 hectare Duiven Centerpoort-Noord II, 27 hectare Druten/Wijchen Bijsterhuizen en 10 hectare Lingewaard Agropark.

Regionale behoefte aan bedrijventerreinen tot 2040 zonder ingrijpen: nog 370 hectare nodig.

Ruimtebehoefte aan nieuwe ontwikkellocaties tot 2040 (na ingrijpen waaronder onder andere te verstaan beter benutten van bestaande terreinen en het niet faciliteren van specifieke bovenregionale XXL-logistiek): nog 145 hectare nodig.

Totale ontwikkelopgave RPW 2025-2028: 45 hectare aan nieuwe (regionale) ontwikkelruimte, naast 9 hectare herstructurering, 10 hectare menging in stedelijk gebied en 10 hectare aan nieuwe lokale bedrijventerreinen - totaal 74 hectare ontwikkelopgave.

De (regionale) ontwikkelopgave van 45 hectare aan nieuwe ontwikkellocaties is als volgt te vertalen naar werkmilieus:

- Klassiek-gemengd: 22,5 hectare;
- Logistiek: 10 hectare (3 hectare regulier en 7 hectare XXL);
- Maakindustrie: 12,5 hectare.

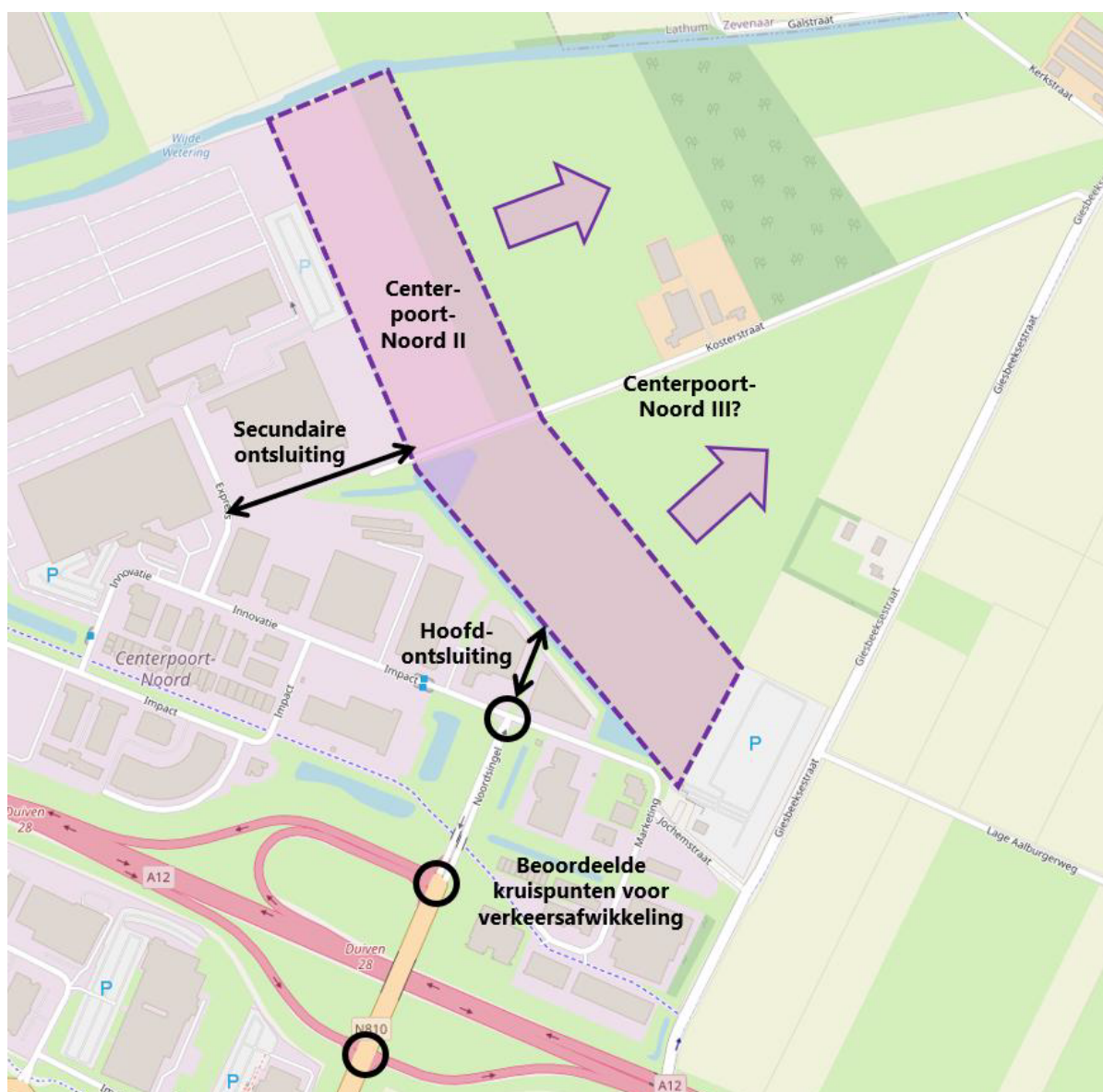
4. Kom met een voorstel voor één of meerdere locaties

Met name wordt gekeken naar verdere uitbreiding van Synergiepark InnoFase, verdere uitbreiding van Centerpoort-Noord en ontwikkeling van de locatie Oostsingel.

4.1 Uitbreiding Centerpoort-Noord

De grondeigenaar is in beginsel bereid gronden aan de gemeente te verkopen.

De locatie grenst aan Centerpoort-Noord 2 en komt in aanmerking voor uitbreiding van het bedrijventerrein.



Figuur 3: Uitbreidingsrichting Centerpoort-Noord

4.2 Uitbreiding Synergiepark InnoFase

Rekening houdend met de plannen voor zonneparken en windmolens is er direct grenzend aan InnoFase nog enige ruimte voor uitbreiding. De specifieke ruimtevraag uit het RPW 2025-2028 voor circulaire bedrijven en bedrijven in de sector energie- en milieutechnologie is daar ruimtelijk-economisch inpasbaar. Hierbij kan een relatie worden gelegd met de Smart Energy Hub die nu in ontwikkeling is.

Op deze gronden rusten beperkingen vanwege de aanwezigheid van een windmolen, met name met het oog op veiligheid.



Figuur 4: uitbreiding InnoFase

4.3 Locatie Oostsingel

Deze gronden zijn gelegen ten noorden van de Oostsingel en ten zuiden van Rijksweg 12. De grondeigenaar is voornemens zijn melkveehouderij te beëindigen en hij heeft een plan ingediend om op deze gronden een akkerbouwbedrijf te vestigen.

De gronden zijn gelegen in de nabijheid van de woonwijk Lommerweide en de toekomstige woonwijk De Ploen-Noord groot. Gezien de nabijheid van (toekomstige) woningbouw zijn de gronden minder geschikt voor de vestiging van (regionale) bedrijven.

5. Kom met een voorstel voor het grondbeleid voor deze locatie(s)

De gronden grenzend aan Centerpoort-Noord 2 kunnen in eigendom worden verworven door de gemeente. De grondeigenaar is in beginsel bereid in 2030 de gronden aan de gemeente over te dragen. Hiertoe wordt in de tweede helft van 2025 een overeenkomst met de grondeigenaar gesloten onder de ontbindende voorwaarden, dat de gemeenteraad instemt met de verdere uitbreiding van Centerpoort-Noord en een krediet beschikbaar stelt voor de aankoop van de gronden.

Voor de gronden grenzend aan Synergiepark InnoFase wordt, gezien de veiligheidsbeperkingen die hierop rusten vanwege de aanwezige windmolen, in beginsel faciliterend grondbeleid² gevoerd met kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst.

Figuur 5: Duivense bedrijventerreinen anno 2023

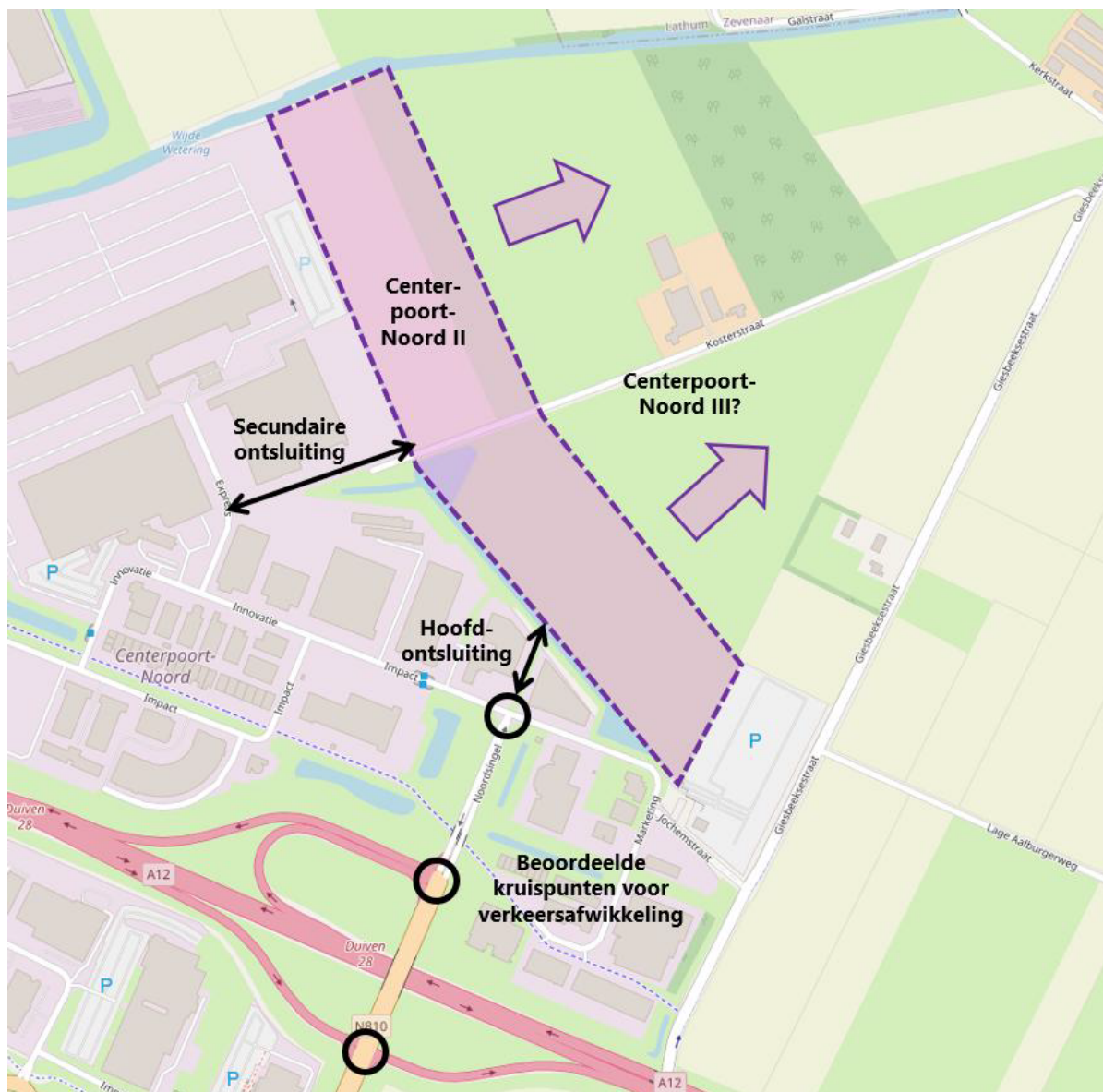


² Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente kaders vast. De grondverwerving en -uitgifte wordt overgelaten aan private partijen.

6. Breng de verkeerskundige aspecten/knelpunten in beeld

6.1.1 Verkeersafwikkeling uitbreiding Centerpoort-Noord

Goudappel heeft onderzoek³ gedaan naar de verkeersafwikkeling van Centerpoort-Noord III.



Figuur 6: Uitbreidingsplannen bedrijventerrein Centerpoort-Noord II en III

³ Het onderzoek is als bijlage 3 bij dit rapport gevoegd.

6.1.2 Conclusies en aanbevelingen verkeersafwikkeling Centerpoort-Noord III

De verkeersafwikkeling van drie kruispunten op de Noordsingel en de impact van de ontwikkeling van Centerpoort-Noord III op de A12 is onderzocht. De zuidelijke aansluiting van de A12 heeft voldoende capaciteit, terwijl de noordelijke aansluiting met optimalisatie een vergelijkbare capaciteit kan bereiken. Het meest noordelijke kruispunt is bepalend voor de verdere ontwikkelmogelijkheden.

Er zijn verschillende kruispuntvarianten beoordeeld:

- Voorrangskruispunten met fietsoversteek
- Voorrangskruispunt met bypass
- Kruispunt met verkeerslichten
- Voorrangskruispunt met fietsoversteek + verkeerslichten
- Voorrangskruispunten met fietsoversteek + bypass

De verwachte impact van Centerpoort-Noord III op de A12 zal beperkt blijven en nauwelijks merkbaar zijn.

Wel worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. De noordelijke aansluiting van de A12 optimaliseren.
2. Kiezen tussen kruispunten met verkeerslichten of voorrangskruispunten met optie voor een later toe te voegen bypass.
3. Ruimtereservering aanhouden voor toekomstige bypass bij bepaalde ontwerpen.

6.2 Verkeersafwikkeling uitbreiding Synergiepark InnoFase

De verkeersbewegingen die horen bij de uitbreiding van Synergiepark InnoFase met circa 8 hectare bruto zijn naar verwachting dermate gering, dat hiervoor vooraf geen apart verkeersonderzoek wordt uitgevoerd. Bij de planontwikkeling wordt dit aspect tijdig meegenomen.

7. Breng de milieukundige knelpunten in beeld

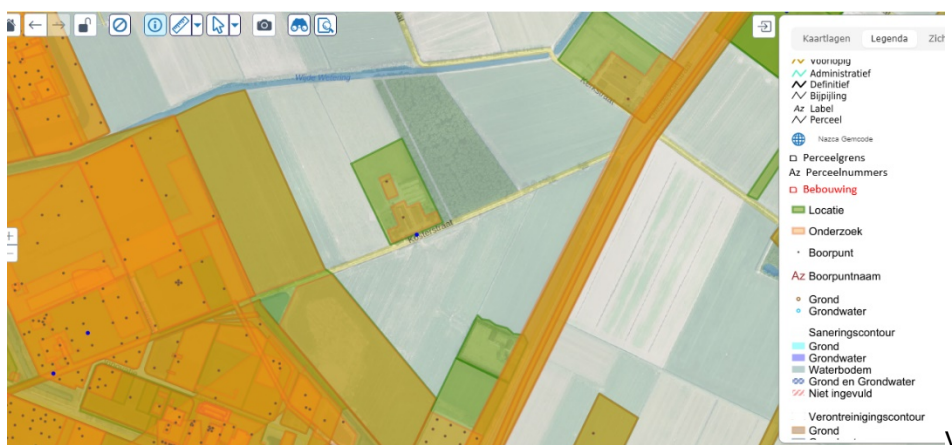
In de wijziging van het omgevingsplan waarmee de vestiging van bedrijven op de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt mogelijk gemaakt wordt rekening gehouden met de aanwezige woningen in het gebied.

De paragrafen 7.1 tot en met 7.9 bespreken de milieuaspecten van de uitbreiding van Centerpoort-Noord.

Paragraaf 7.10 gaat kort in op de milieuaspecten van de uitbreiding van Synergiepark InnoFase.

7.1 Bodem

Op de locatie aan de Kosterstraat zijn twee bodemonderzoeken bekend. Deze zijn als oranje vlakken ingetekend:



Figuur 7: twee bekende bodemonderzoeken

Het zuidelijk gesitueerde bodemonderzoek (Tauw, kenmerk R3433145.H01/RKO, d.d. juni 1995) is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouwplannen (twee woningen, veestallen, etc).

Zintuiglijk werden in zeer lichte mate kooldeeltjes en plaatselijk puindeeltjes waargenomen in de bovengrond.

In zowel de boven- als ondergrond werd geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de destijds geldende streefwaarde.

In het grondwater werden licht verhoogde concentraties cadmium en nikkel aangetoond.

Ook het noordelijk gesitueerde bodemonderzoek (G&O consult BV, kenmerk 2260bo0105, d.d. juni 1 maart 2005) is uitgevoerd in verband met voorgenomen bouwplannen (nu een loods).

Zintuiglijk werden geen bijzonderheden waargenomen.

In zowel de boven- als ondergrond en het grondwater werd geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de destijds geldende streefwaarde.

Voor het hele terrein is een bodemonderzoek noodzakelijk.

7.2 Geluid

De locatie is niet bedoeld voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies en er komt geen geluidgezoneerd bedrijventerrein. Geluid is relevant in het kader van activiteiten en milieuzonering. Dit wordt verderop behandeld.

7.3 Luchtkwaliteit

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein moet worden aangetoond dat aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Op/nabij het bedrijventerrein ligt een aantal woningen die beschermd zijn. Mogelijk dat een berekening met de NIBM-rekentool van Iplo voldoende is.

7.4 Geur

Het terrein is bedoeld voor grotere bedrijven. Geur kan hier een rol spelen. Aangezien op dit moment nog niet bekend is welke bedrijven hier worden gevestigd, moet in het kader van activiteiten en milieuzonering de regeling uit de nieuwe handreiking worden toegepast. De woning op het toekomstige bedrijventerrein en die in de omgeving liggen kunnen hierbij beperkend werken.

7.5 Stikstof

Met de recente uitspraken van de Raad van State van 18 december 2024 geldt er een nieuw strenger toetsingskader voor intern salderen in het projectspoor (bij vergunningverlening). Als er in het projectspoor een beroep wordt gedaan op interne saldering (om significante negatieve gevolgen vanwege een toename van de stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden te kunnen uitsluiten), moet er een zogenaamde passende beoordeling worden opgesteld en is er sprake van een natuurvergunningplicht. Intern salderen mag vervolgens wel in de vergunningverlening worden meegenomen als mitigerende maatregel, dus als onderbouwing voor een vergunning. Het gaat dan om een (afzonderlijke) natuurvergunningaanvraag (stikstof) bij de provincie. Provinciebesturen kunnen sindsdien ook beleid gaan voeren over intern salderen, over bijvoorbeeld intrekking of afroeping van stikstofruimte. Het is nog niet bekend of de provincie Gelderland dit ook gaat doen. Verder maakt structureel onbenutte ruimte in een milieutoestemming na de uitspraken geen deel meer uit van de referentiesituatie, tenzij die zonder natuurvergunning kunnen worden hervat. Dit betekent dat de mogelijkheden voor intern salderen met een milieutoestemming beperkter zijn dan voorheen.

De recente uitspraken gaan niet over het planspoor (wijziging omgevingsplan). Het kan zo zijn dat voor het plan interne saldering nodig is en voor concrete projecten daarbinnen niet. Een stikstofonderzoek voor een omgevingsplan heeft betrekking op de gecumuleerde effecten van de ontwikkelingen/projecten die in het hele plan mogelijk worden gemaakt. Als een project daarbinnen op zichzelf niet leidt tot een stikstofdepositietoename, is er geen interne saldering nodig en ook geen natuurvergunning.

Voor zover in dit geval in de projectfase een beroep wordt gedaan op interne saldering en natuurvergunningen nodig zouden zijn, is het voldoende aannemelijk dat deze verleend kunnen worden.

7.6 Spuitzones

Het bedrijventerrein ligt aan drie zijden tegen landbouwgronden aan. Deze gronden hebben een agrarische bestemming waarin geen beperking is opgenomen voor de te telen gewassen. In principe moet voor spuitzonering worden uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden, daarmee mag op deze gronden fruit worden gekweekt. Dit soort teelt heeft de grootste spuitzone. Op grond van uitspraken van de Raad van State biedt een spuitzone van 50 meter bescherming tegen de gevolgen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Woon- en verblijfslocaties voor mensen zijn te beschermen objecten voor het gebruik van deze middelen. Aangezien in bedrijfspanden mensen verblijven, zijn deze aan te merken als gevoelige bestemmingen. Er zijn dan drie mogelijkheden:

1. Rondom het bedrijventerrein, op de gronden met een agrarische functie, een spuitzone vast te stellen van 50 meter (met bijbehorende consequenties);
2. Binnen het plangebied een rand van 50 meter aanhouden en op een andere wijze gebruiken dan voor gebouwen;
3. Het uitvoeren van locatiespecifiek onderzoek om een kortere afstand te motiveren. Of een dergelijke motivering houdbaar is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is overigens de vraag. Ook bij een kortere afstand zijn opties 1 en 2 relevant, maar dan voor een kortere afstand.

7.7 Externe veiligheid

De aanname is dat op het bedrijventerrein door middel van de planregels geen bedrijven worden toegestaan die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen of die zijn genoemd in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (voormalig Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Bij de aanwezige veehouderij is een propaantank aanwezig waarvoor een risicocontour geldt. Als die propaantank aanwezig blijft is dit een aandachtspunt.

Het hele terrein ligt in het brandaandachtsgebied van verschillende buisleidingen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Bij verdere uitwerking vragen we een advies aan de ODRA. Op voorhand vormt dit geen harde belemmering.

7.8 Milieu-effectrapportage

Het realiseren van een bedrijventerrein is een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiervoor is een vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk. Gelet op de aard en omvang van het bedrijventerrein wordt op voorhand stikstof als belangrijkste onderdeel gezien voor de mer-beoordeling. Voor de overige onderwerpen wordt op voorhand geen belemmering verwacht. Voor stikstof moet dat blijken uit de berekening.

MER-plichtige bedrijven worden uitgesloten.

7.9 Activiteiten en milieuzonering

De handreiking activiteiten en milieuzonering is van toepassing op onder meer bedrijventerreinen. Voor geluid en geur is een systematiek opgenomen om ervoor te zorgen, dat ter plaatse van gevoelige functies sprake is van een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties (ETFAL). Daarnaast zorgt deze systematiek ervoor dat de geluidruimte van bedrijven wordt begrensd op een afstand van het bedrijventerrein als er geen woningen liggen, om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. In de omgeving en op het terrein zelf liggen enkele woningen. De systematiek van de handreiking moet hiervoor nader worden uitgewerkt en vertaald in de regels. Vooral de twee woningen die op het terrein aanwezig zijn kunnen belemmerend zijn voor de akoestische mogelijkheden van de nieuwe bedrijven. Een goede akoestische onderbouwing is noodzakelijk waaruit moet blijken, dat de toe te stane bedrijven in redelijkheid hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

7.10 Milieuaspecten uitbreiding InnoFase

De relevante milieuaspecten voor de uitbreiding van bedrijventerrein InnoFase zullen door de betreffende initiatiefnemer in beeld dienen te worden gebracht.

Gemeentelijke randvoorwaarden hierbij is, dat het energie dan wel circulaire bedrijvigheid betreft, waarbij een relatie wordt gelegd met de Smart Energy Hub die in ontwikkeling is.

8. Welke milieucategorieën worden waar gefaciliteerd?

De te faciliteren milieucategorieën op Centerpoort-Noord III maken de vestiging van de werkmilieus klassiek-gemengd, logistiek, maakindustrie en energiemilieutechnologie mogelijk.

Gronden grenzend aan bedrijventerrein InnoFase - circa 8 hectare - komen in aanmerking voor energie en circulaire bedrijvigheid.

9. Hoe wordt in de stroombehoefte voorzien?

Het RPW zet in op energieneutraal dan wel energieleverend.

9.1 Energievoorziening

De gemeente streeft samen met de bedrijven naar een duurzame ontwikkeling en exploitatie van bedrijfslocaties. Bedrijven zullen de benodigde energie voor zowel de ontwikkeling als exploitatie uit duurzame bronnen halen, die zoveel als mogelijk van de eigen locatie komen, aangevuld met duurzame opwek uit de (directe) omgeving.

De daken en (eventueel) gevels op de locatie worden zo veel als mogelijk benut om op duurzame wijze energie op te wekken; denk hierbij aan zonnepanelen, zonneboilers, windmolens.

Door slimme monitoring en sturing van de energiestromen, energiemanagement, zullen bedrijven steeds meer lokaal opgewekte energie gebruiken, mogelijk in combinatie met lokale opslag van energie; elektriciteit en warmte.

Op het bedrijventerrein wordt geen aardgasinfrastructuur gerealiseerd. Het aansluiten op een aardgasnetwerk is hierdoor niet mogelijk.

Door congestie op het elektriciteitsnetwerk is komende jaren geen transportcapaciteit van het elektriciteitsnet van Liander beschikbaar. Derhalve onderzoeken we, samen met de bedrijven, de mogelijkheden voor een (digitaal) decentraal energienetwerk (energiehub), waarbij elektriciteit lokaal wordt opgewekt, het gebruik van elektriciteit wordt geoptimaliseerd en het investeren in en het gebruik van opslagcapaciteiten en noodstroomvoorzieningen wordt beperkt.

Aan bedrijven wordt gevraagd een energieplan op te stellen waaruit blijkt hoe op locatie op de meest duurzame wijze in de 'eigen' energievraag kan worden voorzien.

In het energieplan worden in ieder geval de periode van ontwikkeling, realisatie én de eerste vijf jaren van operationele exploitatie in detail uitgewerkt.

Hierbij wordt inzicht geven in:

- De opbouw van de bruto en netto elektriciteitsprofielen per kalenderjaar; (kwartierwaarden) van de elektriciteitsvraag⁴;
- De beoogde aansluitwaarde(n) elektriciteitsaansluiting op de locatie en de gevraagde transportcapaciteit op levering en teruglevering;
- de warmtevraag gesplitst in gebruiksfunctie (proceswarmte, ruimteverwarming, warmwater);
- de koelingsvraag gesplitst in gebruiksfunctie (proceskoeling, ruimtekoeling);
- het overzicht van de grote vermogensvragers (bijv. warmte-, koelinstallaties) in kW en gebruikstijden;
- welke van deze grote vermogensvragers flexibel in tijd en/of capaciteit kan worden ingezet?;
- het overzicht van de elektriciteitsopwek zon/pv in vermogens (kWp, DC en AC omvormercapaciteit in kW), oriëntatie en ligging van de panelen en de maand van eerste opwek;
- het overzicht van de elektriciteitsopwek wind in kWp en verwachte opbrengst in kWh;
- het overzicht van elektriciteitsopslag in vermogen (kW) en capaciteit (kWh);
- het overzicht van elektriciteitsconversie installatie en vermogenscapaciteiten;

⁴ Het aanleveren van de meetdata (d.m.v. machtiging of .csv bestand met kwartierdata) van één of meerdere huidige locatie(s) met een beschrijving van de verschillen tussen de huidige en de toekomstige locatie is ook mogelijk om aan deze vraag te voldoen.

- het overzicht van de E-laadvoorzieningen (aantal palen/sockets, vermogen (kW) per socket) en de mogelijkheden/oplossingen voor slim laden;
- het overzicht van het aantal elektrische voertuigen naar soort vervoermiddel:
 - o Huidig en verwachte jaar van inzet;
 - o Wanneer e-laden op eigen locatie met welke vermogen (kW) en capaciteit (kWh);
- de verwachte substantiële verandering(en) na het vijfde jaar van exploitatie, die een impact hebben op de energievoorziening op de locatie.

Voor het onderzoek naar de mogelijkheden van een lokaal decentraal energienetwerk stelt het bedrijf het energieplan, de onderliggende energiedata en contracten/afspraken met de netbeheerder(s) (vertrouwelijk) beschikbaar aan de gemeente

De gemeente onderzoekt de realisatie van een (toekomstig) collectief warmtenetwerk. Bedrijven zullen hun warmtesystemen zo veel als mogelijk voorbereiden op de aansluiting op een (toekomstig) collectief warmtenet, zodat zo veel mogelijk van de warmtevraag betrokken kan worden van dit gezamenlijke warmtenetwerk.

10. Is er voldoende water voor deze ontwikkeling beschikbaar?

Deze vraag wordt door Vitens beantwoord.

Daarnaast is het waterschap Rijn en IJssel om een inhoudelijk advies gevraagd. De adviezen zijn onderstaand verwoord.

10.1 Advies Vitens

De beschikbaar van drinkwater is wat Vitens betreft geen item voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Daarnaast is het voor Vitens mogelijk om de infrastructuur te ontwerpen met het oog op de toekomst.

10.2 Advies waterschap Rijn en IJssel

Op basis van het advies van het waterschap zijn er enkele belangrijke aandachtspunten voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord.

1. Hoogteverschillen en drooglegging

Het plangebied heeft aanzienlijke hoogteverschillen, waarbij het middengedeelte circa een meter hoger ligt dan de noordelijke en zuidelijke delen. Om wateroverlast te voorkomen, is een doordachte drooglegging noodzakelijk, zodat water niet afgewenteld wordt naar aangrenzende gebieden.

2. Gevoeligheid voor wateroverlast

De klimaatatlas toont aan dat het gebied kwetsbaar is voor wateroverlast, vooral bij extreme neerslag (tot 160 mm in 2 uur). Dit benadrukt de noodzaak van effectieve waterberging en -afvoer.

3. Bodemgesteldheid en infiltratie

De bodem bestaat uit zware klei (kalkloze poldervaaggronden), wat infiltratie bemoeilijkt, tenzij er contact kan worden gemaakt met onderliggende zandlagen. Indien infiltratie mogelijk is, moet dit aangetoond worden, bijvoorbeeld via een infiltratie-onderzoek.

4. Grondwaterstanden en ophoging

De grondwaterstanden variëren binnen het plangebied. Bij ophoging zal de grondwaterstand in de verhoogde delen waarschijnlijk mee veranderen. Maatregelen dienen te worden getroffen om waterafvoer adequaat te regelen zonder de omliggende percelen te belasten.

5. Waterneutrale bouw en bergingseisen

Om te voldoen aan de principes van waterneutraal bouwen, wordt een statische waterberging van 80 mm per m² verhard oppervlak geëist. Deze berging moet binnen het plangebied worden gerealiseerd zonder aanpassingen aan bestaande leggerwatergangen.

6. Onderhoudszones en beheer

Het waterschap beheert watergangen aan zowel de noord- als zuidkant van het plangebied, waarvoor onderhoudsstroken van 5 meter obstakelvrij moeten blijven. Daarnaast ligt de noordelijke watergang op eigendom van het waterschap Rijn en IJssel.

Conclusie

Voor een verantwoorde uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord moeten waterbeheer en drooglegging zorgvuldig worden aangepakt. De bodemgesteldheid en grondwaterstanden vragen om een doordacht ontwerp, waarbij ophoging niet mag leiden tot afwenteling van hemelwater op omliggende gebieden. Waterneutrale bouwprincipes en de vereiste berging moeten binnen het plangebied worden geïntegreerd, terwijl onderhoudsstroken behouden blijven. Dit vergt een zorgvuldig uitgedacht stedenbouwkundig plan met voldoende ruimte voor klimaatadaptatie, ook op de percelen van de bedrijven zelf.

11. Is de uitbreiding van bedrijventerreinen minimaal financieel neutraal te realiseren en wat is hiervoor nodig?

Minimaal financieel neutraal is een harde voorwaarde voor de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding van Centerpoort-Noord. De prijsstelling voor de aankoop van de gronden komt tot stand in nauwe afstemming met planeconomie en een taxateur.

Voor de uitbreiding van Synergiepark InnoFase wordt in beginsel faciliterend grondbeleid gevoerd. De gemeentelijke kosten worden middels een anterieure overeenkomst verhaald.

12. Breng de conflicterende beleidsagenda's in beeld

12.1 Hierbij wordt ook de (on)mogelijkheid om 1 à 2 in de regionale energiestrategie (RES) voorziene windmolens in de Duivense Broek te realiseren in beeld gebracht

RES 2.0

Er zijn voldoende mogelijkheden voor windenergie om het RES bod van 1,62 TWh (terrawattuur) te halen.

Er is ruimte nodig voor 15 tot 18 moderne windturbines om het RES-doel van 1,62 TWh te behalen. Op basis van de geschikte of geschikt te maken gebieden in de hieronder beschreven gemeenten is dit mogelijk. Per gemeente wordt hieronder een inschatting gegeven van de potentie voor het aantal windturbines. Daarbij wordt ook de gemeente Duiven genoemd, omdat in het vastgestelde zoekgebied W.5 van de RES 1.0 binnen de gemeente Duiven nog potentie is voor 1 of 2 windturbines.

Potentie voor moderne windturbines per gemeente:

<u>Gemeente</u>	<u>Potentie voor moderne windturbines</u>
Duiven	1 - 2 windturbines
Druen	> 5 windturbines
Heumen	2 - 3 windturbines
Wijchen	3 - 5 windturbines
Zevenaar	4 - 7 windturbines
Totaal	15- > 22 windturbines

In aansluiting op de RES en het Beleidskader wind/zon is binnen het geschikte zoekgebied nog potentie voor 1 à 2 moderne windmolens. Momenteel is uitbreiding van windmolens in de Duivense Broek niet mogelijk als gevolg van de regels over de wespandief. De verwachting is, dat hiervoor binnen enkele jaren een technische oplossing wordt geboden. In het gebied ten noordwesten van InnoFase is een geschikte zoekzone voor één windmolen. Daar is geen uitbreiding van bedrijventerreinen voorzien.

Aansluitend aan de uitbreiding van Centerpoort-Noord kan ook één windmolen worden opgericht en ingepast, zonder dat dit conflicteert met uitbreiding van dit bedrijventerrein. Een eventuele derde windmolen in dit gebied is gelet op de geluids-/afstandsnormen niet mogelijk. Dat ligt anders zodra de aanwezige woonfunctie wijzigt in een bedrijfsfunctie.