

Verkenning Bedrijventerreinen 2040



Gemeente **Duiven**

Samenvatting

Als gevolg van de economische groeikerntaak van eind jaren 90 van de vorige eeuw, zijn de bedrijventerreinen langs de A12 in Duiven uitgegroeid tot één van de drie economische zwaartepunten van de regio Arnhem-Nijmegen. De bedrijventerreinen zijn belangrijk voor verdere economische ontwikkeling en levert veel werkgelegenheid op. Het aanbod aan banen in Duiven draagt ook bij aan de gezondheid en zingeving van de inwoners van Duiven en haar omliggende gemeenten en maakt mensen gelukkig. Als regionale speler in de arbeidsmarkt is het belangrijk dat de gemeente Duiven deze sterke positie behoudt en versterkt.

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. De afgelopen 20 jaar wordt er gemiddeld 3,5 hectare per jaar uitgegeven.

Het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen (vanaf nu: RPW), dat sinds 2017 de kaders vormt voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid, is toe aan een actualisatie voor de periode 2021-2024. Met het nieuwe RPW is er sprake van een beleidswijziging van een schrapopgave naar een ontwikkelopgave. Op basis van de vraagraming en het beschikbare aanbod in de regio, is een ontwikkelruimte van 120 hectare netto bedrijventerrein tot 2030 berekend voor de regio. De ontwikkelruimte wordt in twee tranches beschikbaar gesteld. De eerste tranche loopt tot 1 maart. Tot die datum kunnen gemeenten plannen indienen voor de uitbreiding van bedrijventerreinen.

De Verkenning bedrijventerreinen 2040 is opgesteld om een antwoord te geven op de vraag in hoeverre de gemeente Duiven inspeelt op de toekomstige marktbehoefte aan bedrijventerreinen.

Om te bepalen of er in Duiven ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, is het belangrijk om eerst te kijken naar de huidige situatie op de bedrijventerreinen. De ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan de uitbreidingsvraag voor nieuwe terreinen beïnvloeden. De analyse van beschikbaar bestaand vastgoed en open ruimtes op bedrijventerreinen in Duiven laat zien dat de bedrijventerreinen van Duiven goed functioneren. Er is beperkte leegstand en er is sprake van efficiënt ruimtegebruik. De mogelijkheden om de ruimtevraag van bedrijven in te vullen op de bestaande terreinen is er niet.

Met het oog op de visievorming voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen tot 2040, heeft de gemeente Duiven Buck Consultants International (vanaf hier BCI) gevraagd om het potentiële marktaandeel tot 2040 voor Duiven in beeld te brengen, binnen de ontwikkelruimte die in regionaal verband verdeeld gaat worden. Op basis van de analyse van de marktbehoefte is er ruimte voor 25 tot 30 hectare tot 2030 en nog eens 10 tot 15 hectare tot 2040.

Op basis van de marktbehoefte en de analyse van de bestaande terreinen is de conclusie dat er ruimte is voor de uitbreiding van bedrijventerreinen in Duiven. Uit vastgestelde visiedocumenten, zoals de Structuurvisie uit 2015, komen drie locaties naar voren die interessant zijn voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Het gaat om de uitbreiding van Graafstaete, de uitbreiding van Centerpoort-Noord en de ontwikkeling van de locatie Oostsingel. De locaties Oostsingel en Centerpoort-Noord zijn het meest geschikt voor regionale bedrijventerreinen die ruimte bieden aan bedrijven met een grotere ruimtevraag

(kavels >0,5 hectare met een maximum van 4 hectare). De uitbreiding van Graafstaete is geschikt om te voorzien in de lokale behoefte met kleinere kavels tot 0,5 hectare.

Voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen wordt voorgesteld om Graafstaete in ontwikkeling te nemen. De oppervlakte van het gebied uit de Structuurvisie 2015 is bruto circa 4,5 hectare groot. De locatie is in eigendom van de gemeente, met een status in de Structuurvisie en voorzien van een goede ontsluiting. Uit de analyse van BCI blijkt dat er een ontwikkelbehoefte is van lokale bedrijvigheid. Vanuit de regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van lokale terreinen, is voor de ontwikkeling van Graafstaete geen regionale toestemming nodig wanneer de kavels op het terrein <0,5 hectare zijn. Gezien de huidige opzet van Graafstaete is een uitbreiding van het terrein mogelijk binnen deze kaders. De planontwikkeling van Graafstaete kan opgestart worden wanneer de marktbehoefte aan lokale bedrijventerreinen hier aanleiding toe geeft. Er is nog (beperkt) aanbod beschikbaar op de bestaande terreinen.

Voor de locaties voor regionale bedrijventerreinen (Oostsingel en Centerpoort-Noord) gelden ieder terrein eigen voors en tegens om ze aan te wijzen als toekomstig regionaal bedrijventerrein. De locatie Centerpoort-Noord komt naar voren als de voorkeurslocatie voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein. Een van de belangrijkste redenen is dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord het beste past binnen de regionale kaders voor de ontwikkeling van regionale terreinen. Het betreft namelijk een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De locatie is eenvoudig te ontsluiten op het bestaande bedrijventerrein en kent een beperkt aantal eigenaren. Ook het aantal omwonenden is beperkt. De ontwikkeling vraagt wel aandacht voor de beleidsdoelen die ook op het gebied van toepassing zijn, zoals de status als zoeklocatie voor opwek van zon en wind en de status als ganzenrustgebied.

De locatie Oostsingel is gelegen nabij bestaand woongebied en mogelijk nieuwe woningbouwlocaties, waardoor er een optelsom van ontwikkelingen in het gebied plaatsvindt. Daarnaast worden bij deze ontwikkeling de bedrijventerreinlocaties aan de woongebieden verbonden, terwijl een strikte scheiding tussen wonen en werken een van de kenmerkende ruimtelijke structuren van Duiven is. De maatschappelijke impact is groot en het draagvlak van deze ontwikkeling bij omwonenden kan een knelpunt vormen bij de verdere planvorming. Onduidelijk is op welke manier de ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden met goedkeuring van de provincie. Daarnaast zijn de kosten voor de noodzakelijke infrastructuur fors en worden deze kosten pas later in de planvorming definitief inzichtelijk hetgeen risico's met zich meebrengt.

Binnen de verschillende ontwikkelopties komt de ontwikkeling van 15 hectare bruto op Centerpoort-Noord naar voren als voorkeursvariant. Deze locatie kent dezelfde voordelen van een grotere ontwikkeling van 25 tot 30 hectare, maar heeft daarnaast een aantal aanvullende voordelen ten opzichte van een grote ontwikkeling. De impact op het landschap is minder, dat geldt ook voor de impact op de bedrijfsvoering van grondeigenaren en de impact voor omwonenden is minder. Er zijn geen grote ruimtelijke problemen voorzien en er zijn geen grote verkeerskundige aanpassingen noodzakelijk. Ook op basis van de financiële beoordeling is er een haalbare ontwikkeling mogelijk. Het risico van de ontwikkeling is kleiner vanwege lagere verwervingskosten en een kortere verwachte looptijd. Het betekent ook dat er in de toekomst ruimte blijft voor de verdere uitbreiding van Centerpoort-Noord mocht er sprake zijn van markt- en ontwikkelruimte en de gemeente de ambitie heeft om het gebied verder te ontwikkelen of ruimte voor doelstelling met betrekking tot duurzame opwek van energie door zon en wind.

Inhoud

Inleiding	5
1. Economisch profiel Duiven	6
2. Regionale Samenwerking.....	8
3. Bestaande terreinen	11
4. Ontwikkeldruimte Duiven	14
5. Potentiële ontwikkellocaties	16
Bijlage 1. Strategische verkenning bedrijventerreinen Duiven	
Bijlage 2. Werkgelegenheidscijfers Regio Arnhem, 2018	
Bijlage 3. Quick scan bedrijventerreinen	

Inleiding

Als gevolg van de economische groeikerntaak van eind jaren 90 van de vorige eeuw, zijn de bedrijventerreinen langs de A12 in Duiven uitgegroeid tot één van de drie economische zwaartepunten van de regio Arnhem-Nijmegen. Door de grootte en hoeveelheid van bedrijventerreinen is het voorzieningenniveau in Duiven hoog, met een aanzienlijke concentratie regionaal gerichte detailhandel. Grootschalige bedrijven als IKEA, Loods5, Media Markt, Hornbach en Intratuin zijn te vinden ten zuiden van de A12.

Vergeleken met het Gelderse gemiddelde valt op dat groothandel en transportbedrijven zeer goed in Duiven vertegenwoordigd zijn. Grotere kantooractiviteiten in Duiven ontbreken langs de A12, want deze dienen bij voorkeur bij openbaar vervoersvoorzieningen gesitueerd te worden. De aanwezigheid van de bedrijventerreinen in Duiven heeft ertoe geleid dat de omvang van de werkgelegenheid in Duiven groter is dan de omvang van de beroepsbevolking. De gemeente is daarmee een belangrijke speler in de regionale arbeidsmarkt.

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. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid, met name vanwege de uitstekende ligging langs de aantrekkelijke economische A12/A15-as. De bedrijventerreinen zijn belangrijk voor verdere economische ontwikkeling en leveren veel werkgelegenheid op.

Met het opstellen van de Verkenning Bedrijventerreinen 2040 bereiden we bestuurlijke besluitvorming voor over de vraag in hoeverre de gemeente Duiven inspeelt op de toekomstige marktbehoefte aan bedrijventerreinen.

In deze verkenning gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- economisch profiel Duiven (H1)
- regionale samenwerking (H2)
- bestaande terreinen (H3)
- ontwikkelruimte (H4)
- potentiële ontwikkellocaties (H5)

In december 2020 is aan de gemeenteraad een kennisgeving verzonden waarin de hoofdstukken economisch profiel Duiven, bestaande terreinen en ontwikkelruimte aan bod zijn gekomen. In deze verkenning zijn deze hoofdstukken vrijwel ongewijzigd opgenomen en aangevuld met de actualiteit van het RPW en de laatste stand van zaken van het aanbod bedrijfskavels in de gemeente Duiven. Daarnaast is het hoofdstuk potentiële ontwikkellocaties toegevoegd.

1. Economisch profiel Duiven

Duiven beschikt over een goede uitgangspositie om de ruimtebehoefte van de logistieke en (maak)industriële bedrijven te kunnen accommoderen. Ten eerste zijn er al veel logistieke- en groothandelsbedrijven gevestigd in Duiven. Die hebben de komende jaren naar verwachting meer ruimte nodig voor uitbreiding op de huidige locatie of uitbreiding elders in de gemeente. Ook voor nieuwe bedrijven is Duiven interessant vanwege de goede ontsluiting van de bedrijventerreinen op de A12. Ook de opwaardering van de A12 en het doortrekken van de A15 biedt kansen om het logistieke en (maak)industriële profiel te versterken.

Het uitgiftetempo op de bedrijventerrein laat dit ook zien (zie bijlage 1A van het rapport van Buck Consultants International, vanaf hier BCI). De afgelopen 20 jaar wordt er gemiddeld 3,5 hectare per jaar uitgegeven. Wanneer we de actuele situatie van de beschikbaarheid van kavels op de bedrijventerreinen bekijken, geeft dit het volgende beeld:

	<i>Uitgeefbaar (ha)</i>	<i>Waarvan direct (ha)</i>	<i>Waarvan in optie (ha)</i>
Seingraaf	11	0	11
Graafstaete	1,9	0,7	1,2
Nieuweling	2,6	1,7	0,9
InnoFase	12,6	5	7,6
Totaal	28,1	7,4	20,7

Figuur 1. Uitgeefbaar bedrijventerreinen. Bron: IBIS, peildatum 5-1-2021

Voor de kavels die in optie zijn, worden op dit moment verregaande gesprekken gevoerd met kopers. Dit beeld is vergelijkbaar met de omliggende Liemerse gemeenten en de rest van de regio. Hierdoor wordt de strategische ligging van Duiven niet optimaal benut en kunnen we geen aanvullende werkgelegenheid creëren op de bedrijventerreinen.

Toegevoegde waarde bedrijventerreinen

Door de goede bereikbaarheid langs de A12 en straks de A15, is Duiven een gewilde vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijvigheid zorgt anno 2020 voor circa 17.000 banen, goed voor 66% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. De groei van de werkgelegenheid is de afgelopen jaren gemiddeld 3% per jaar geweest (zie bijlage 1A van rapport BCI). De komende jaren wordt uitgegaan van een verwachte gemiddelde jaarlijkse groei van 1,5%, ondanks de coronacrisis van dit moment.

De gemeente Duiven kent mede door het aanbod aan banen de hoogste arbeidsparticipatie van de regio en een laag werkeloosheidspercentage (zie bijlage 2). De beschikbaarheid van werk bepaalt in belangrijke mate de variatie in arbeidsparticipatie op gemeentelijk en bovengemeentelijk niveau, zo stelt het CBS¹, en werkenden zijn vaker gelukkig. De WRR² concludeert daarnaast dat werken een belangrijke zingeving aan het leven kan zijn. Mensen met werk zijn ook gezonder, zo concludeert het CBS³. Het aanbod aan banen in Duiven draagt dus bij aan de gezondheid en zingeving van de inwoners van Duiven en haar omliggende gemeenten en maakt mensen gelukkig. Als regionale speler in de arbeidsmarkt is het belangrijk dat de gemeente Duiven deze sterke positie behoudt en versterkt. De regionale functie van Duiven is ook terug te leiden aan het percentage inwoners van Duiven

¹ Verschillen in arbeidsparticipatie tussen buurten in Nederland; waar wonen werkenden, 2015

² Doorgroei van arbeidsparticipatie, 2000

³ Mensen zonder werk voelen zich minder gezond dan werkenden, 2020

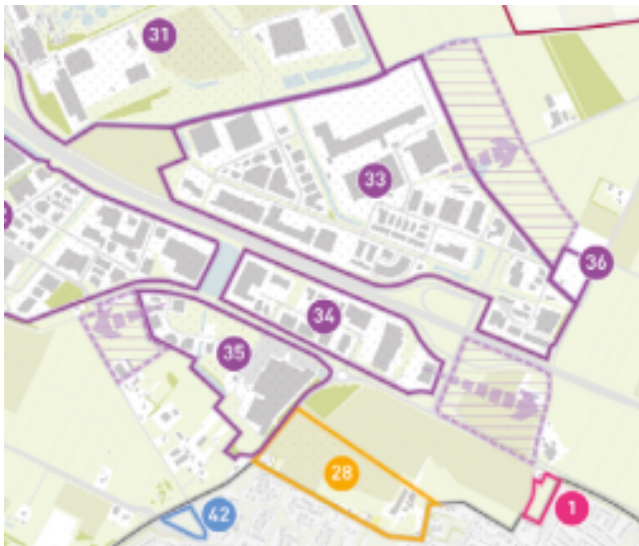
dat in de gemeente werkt, dat is namelijk 22%⁴. De bedrijven in Duiven voorzien dus niet alleen inwoners van Duiven, maar de gehele regio van werk.

Koersdocument Omgevingsvisie

Een vitale economie is één van de vijf hoofdthema's van het Koersdocument Omgevingsvisie van mei 2020. Voor de middellange termijn tot 2030 ligt bij de bedrijventerreinen de nadruk op:

- Het verder versterken van de economische positie van de gemeente Duiven in de regio op basis van toegevoegde waarde.
- Ruimte voor (selectieve) uitbreiding van bedrijventerreinen in de toekomst.
- Aandacht voor uitstraling en goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.
- Balans tussen ruimte voor economische ontwikkeling, natuur, biodiversiteit en klimaat

Verder valt te lezen: uitgaande van een beperkte toename van de behoefte aan nieuwe bedrijvigheid in de regio Arnhem Nijmegen, kan er in de A12 zone, op basis van toegevoegde waarde, ruimte worden gegeven aan (selectieve) uitbreiding. Op de visiekaart Wonen en Werken (figuur 2) staan zoekgebieden voor bedrijventerreinen met een ontwikkelingsrichting voor mogelijke uitbreidingen. Deze locaties (Graafstaete, Centerpoort-Noord en Oostsingel) zijn ook al benoemd in de Structuurvisie 2015.



Figuur 2. Uitsnede Visiekaart Wonen en Werken, Koersdocument Omgevingsvisie

Het mogelijk in ontwikkeling brengen van nieuwe bedrijventerreinen gaat ten kosten van de open ruimte in het betreffende gebied. De balans tussen ruimte voor economische ontwikkeling, de impact daarvan op de natuur en de open ruimte is een belangrijk aspect om rekening mee te houden bij het bepalen van de ambitie.

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/32/bijna-4-op-de-10-werkt-en-woont-in-dezelfde-gemeente>

2. Regionale Samenwerking

Samenwerking binnen de regio De Liemers

In de Liemers werkt de gemeente Duiven samen met de gemeenten Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar om de regionale economie te versterken. Hiervoor is de 'Liemerse Economische Visie 2040' opgesteld. Deze visie is opgesteld omdat de Liemerse gemeenten graag een sterke economische regio willen blijven. Met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en voldoende passende werkgelegenheid voor inwoners. De Liemerse gemeenten hebben daarbij de ambitie om de ontwikkelkansen en de economische potentie van de Liemers beter te benutten. Hier wordt invulling aan gegeven door het regionaal inzetten en leveren van extra inspanningen op de speerpunten logistiek, maakindustrie en vrijetijdseconomie (inclusief perifere detailhandel).

Naast de focus op drie thema's is er een Liemerse Ambassade opgericht. De Liemerse Ambassade voegt een aantal bestaande partijen, die actief zijn op de thema's economie, werk en leefbaarheid, samen. Het betreft het Platform Onderwijs en Arbeidsmarkt, Liemers++, De Liemers Helemaal Goed en de Liemerse Economische Raad (LER). De Liemerse Ambassade voert de Liemerse Economische Visie uit.

Regionale samenwerking Arnhem-Nijmegen

Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is de intentie uitgesproken om te komen tot een versterkte regionale samenwerking, die moet leiden tot een sterkere regio. In de Regionale Agenda Arnhem Nijmegen is de productieve regio een van de speerpunten. De regio wil de komende jaren staan voor kwalitatieve groei, voor stedelijke ontwikkeling in balans met groene en ontspannen leefkwaliteit.

De ambitie is als volgt samen te vatten:

- We positioneren ons als dé groene metropoolregio van ons land.
- We profileren ons als dé (inter)nationale circulaire topregio 2050.
- We werken samen aan dé ontspannen groeiregio in balans.

De ontwikkeling van de economie is belangrijk voor onze welvaart en voor de participatie van inwoners in hun werkende leven. Daarom is het belangrijk dat bedrijven in de regio blijven en ondersteund worden in hun groei, dat nieuwe bedrijven zich in de regio kunnen vestigen en dat ondernemerschap en innovatie gestimuleerd worden. Zo ontstaan er meer banen. De regionale ambitie is groei te initiëren, te faciliteren en aan te jagen voor de realisatie van een substantiële banengroei tot 2025, in een goede balans met de leefkwaliteit in de regio.

De Liemers wil hier graag bij aanhaken en meewerken aan de speerpunten en het profiel van de regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast heeft de Liemers er belang bij om haar eigen sterke punten verder te ontwikkelen, waar de Liemers economische visie 2040 een belangrijke basis voor vormt. Dit is ook belangrijk voor de regio Arnhem-Nijmegen, die profiteert van een krachtige subregio als de Liemers, die zich verder profileert op haar onderscheidende karakter. De Liemers heeft de bredere regio Arnhem-Nijmegen daarmee daadwerkelijk wat te bieden. Omgekeerd profiteert de Liemers ook van een krachtiger samenwerkingsverband op het schaalniveau van Arnhem-Nijmegen. Er is sprake van een wisselwerking tussen regio en subregio.

Regionaal Programma Werklocaties

Het RPW, dat sinds 2017 de kaders vormt voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid, is toe aan een actualisatie voor de periode 2021-2024. Aanzienlijke uitgifte op

bedrijventerreinen in de periode 2016-2019 heeft ertoe geleid dat het overaanbod is terug gedrongen en behoefte is aan nieuwe ontwikkelruimte in de periode tot 2030. Met het nieuwe RPW is er dus sprake van een beleidswijziging van een schrapopgave naar een ontwikkelopgave.

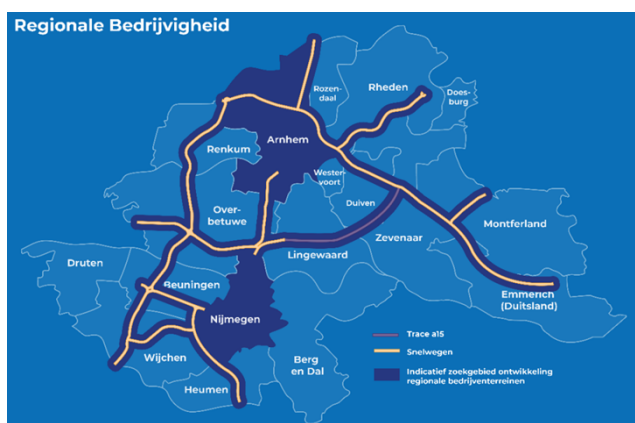
De regionale vraag wordt gebaseerd op de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau die worden vertaald naar een behoefte in hectares bedrijventerrein voor de Regio Arnhem-Nijmegen. Op basis van de vraagraming en het beschikbare aanbod in de regio, is een ontwikkelruimte van 120 hectare netto bedrijventerrein tot 2030 berekend voor de regio. Een eerste inventarisatie van de ambities van de gemeenten in de regio laat zien dat er sprake is van een forse overvraag.

De ontwikkelruimte voor de regio is bepaald voordat de coronavirus begin 2020 heeft geleid tot economische krimp. Welke impact corona heeft op de economie op langere termijn en hoe lang het herstel hierna duurt is onzeker. Een vraag die daarmee samenhangt is: in welke mate is de coronacrisis van invloed op ontwikkelruimte uit het nieuwe RPW?

Economisch advies- en onderzoeksbureau Ecorys heeft de vraagraming van de regio opgesteld en zich gebogen over deze vraag. Het antwoord op die vraag is dat de prognose van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen is gebaseerd op een lange termijn perspectief op de economische ontwikkeling van Nederland en in het bijzonder de regio Arnhem-Nijmegen. In dit lange termijn perspectief zitten ook periodes van laagconjunctuur. De gevolgen van de coronacrisis op de economie geeft daarom geen aanleiding om aan de berekeningen en daarmee de ontwikkelruimte in het RPW te herzien.

De mogelijkheden voor gemeenten om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, worden bepaald op basis van de uitgangspunten die worden vastgelegd in het RPW. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Nieuwe initiatieven moeten voldoen aan de indicatieve ruimtelijk-economische beleidskaart voor regionale bedrijvigheid (zie figuur 5);
- De locaties voor uitbreiding moeten zoveel als mogelijk aansluiten op de huidige structuur van een bestaand regionaal bedrijventerrein.
- Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist;
- Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen moet een Stappenplan doorlopen worden;



Figuur 3. Indicatief zoekgebied ontwikkeling regionale bedrijventerreinen

De verdeling van de ontwikkelruimte

De regionale ontwikkelruimte bestaat uit een mix van verschillende werkmilieus, waarvoor per milieu de behoefte, het uitgeefbaar aanbod en de daaruit voortkomende ontwikkelruimte is bepaald. Uit de analyse van de marktbehoefte van BCI is vooral een behoefte aan logistiek (geen XXL), gemengd en (maak)industrie naar voren gekomen. In onderstaande tabel is de opbouw van de regionale ontwikkelruimte weergegeven.

Werkmilieu	Ruimtebehoefte 2020 – 2030	Uitgeefbaar aanbod	Ontwikkelruimte
Klassiek – gemengd ⁵	96 ha	60 ha	36 ha
Logistiek ⁶	115,5 ha	55 ha	60,5 ha
Waarvan regulier	46,5 ha	28 ha	18,5 ha
Waarvan XXL ⁷	69 ha	27 ha	42 ha
(Maak)industrie	42 ha	27 ha	15 ha
Agrifood	16 ha	0 ha	16 ha
Hoogwaardig/kantoren	2 ha	8 ha	-6 ha
Totaal	271 ha	150 ha	121,5 ha

Figuur 4. Ontwikkelruimte per werkmilieu

Een groot deel van de ontwikkelruimte zit in het werkmilieu XXL-logistiek. De ontwikkelruimte die resteert voor regionale bedrijventerreinen is circa 80 hectare. Het uitgangspunt voor de verdeling van reguliere regionale bedrijventerreinen is om in eerste instantie 50% van de ontwikkelruimte open te stellen. Dat betekent dat er in de eerste tranche circa 40 hectare regulier regionaal bedrijventerrein wordt verdeeld. Van dit uitgangspunt kan, wanneer bij beoordelen blijkt dat er meerdere geschikte plannen zijn die de regio wil faciliteren en om maatwerk te leveren, tot een maximum van 70% worden afgeweken. Op basis van de tweejaarlijkse monitoring, die medio 2022 plaatsvindt, wordt bepaald hoe met het resterende deel wordt omgegaan.

Het proces voor de kwalitatieve beoordeling van de eerste tranche van zachte plannen voor regionale bedrijvigheid is als volgt:

- Tot 1 maart 2021: indienen zachte plannen met onderbouwing aan de hand van het stappenplan en de criteria voor kwalitatieve beoordeling. De stukken worden ingediend bij het huidig Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW).
- 1 maart t/m 30 april 2021: kwalitatieve beoordeling ingediende zachte plannen. Beoordeling wordt uitgevoerd door het IOW, aangevuld met een externe adviseur.
- 1 mei t/m 30 mei 2021: uitkomsten kwalitatieve beoordeling ter besluitvorming voorleggen aan het bevoegd bestuurlijk overleg.
- Vanaf 1 juni 2021 kunnen plannen in ontwikkeling genomen worden.

Voor de tweede tranche wordt hetzelfde proces doorlopen. Planning en uitgangspunten worden bepaald op basis van de monitoring die medio 2022 plaatsvindt.

Voor lokale bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat alle gemeenten de mogelijkheid hebben nieuwe terreinen te ontwikkelen voor lokale bedrijven, mits de kavels een oppervlakte hebben van maximaal 0,5 hectare en de ladder van duurzame verstedelijking succesvol doorlopen wordt. Het is immers belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden binnen de gemeente. Voor ontwikkelingen met een kaveloppervlakte > 0,5 hectare en/of regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist.

3. Bestaande terreinen

Om te bepalen of er in Duiven ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, is het belangrijk om eerst te kijken naar de huidige situatie op de bedrijventerreinen. Zoals in de inleiding al is aangegeven, is het aanbod van direct beschikbare bedrijfskavels minimaal. De Ladder voor duurzame verstedelijking schrijft ook voor dat gemeenten eerst moeten kijken naar de bestaande terreinen voordat uitbreiding van bedrijventerreinen aan de orde is. Enerzijds gaat het om leegstaande panden of panden die te koop staan, maar nog in gebruik zijn. Anderzijds om lege plekken op bedrijventerreinen waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen.

De ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan de uitbreidingsvraag voor nieuwe terreinen beïnvloeden. Het is belangrijk om rekening te houden met frictieleegstand⁵, zodat verhuizingen tussen locaties mogelijk blijven. Anders gezegd; een bepaalde mate van leegstand is noodzakelijk voor een goed functionerende vastgoedmarkt.

Aanbod bestaand vastgoed

Een analyse van het aanbod van bedrijfspanden in Duiven bij bedrijfsmakelaars (peildatum: 1-10-2020) leert ons het volgende. In totaal staan er 34 panden in de verkoop, waarvan een deel nog in gebruik is door een bedrijf. Deze 34 panden zijn als volgt verdeeld:

- 13 kantoorpanden/-units
- 9 units tot ca. 300m² bvo
- 12 bedrijfshallen

Op het totaal aantal bedrijven in Duiven is het beschikbare aanbod beperkt. Bij de kantoorpanden en units is slechts een deel van het pand beschikbaar, omdat deze onderdeel uitmaken van een bedrijfsverzamelgebouw of een groter kantoorpand.

Geografisch gezien concentreert het beschikbare aanbod zich op 3 bedrijventerreinen, waarbij de grootste concentratie in aantallen zich bevindt in Centerpoort-Noord (21) en Centerpoort-Nieuwgraaf (13). Van de 21 panden op Centerpoort-Noord gaat het, op 2 bedrijfspanden na, uitsluitend om units in grotere objecten. Ook op Centerpoort-Nieuwgraaf is er vooral sprake van units of delen van een bedrijfspand die te koop staat. De overige te koop staande panden staan op 't Holland (2 panden).

Het aanbod van bestaand vastgoed op de Duivense bedrijventerreinen is zodanig laag (< 2% van het totaal), dat er geen aanleiding is om een deel van de uitbreidingsbehoefte af te romen op bestaande terreinen. Het is belangrijk om het aanbod van bestaand vastgoed te monitoren om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen en daar waar nodig bedrijven te stimuleren om locaties te revitaliseren waar nodig. Daartoe is er regelmatig afstemming met makelaars.

Eventuele vrijkomende panden op het PDV-cluster op Centerpoort-Nieuwgraaf zijn daarnaast interessant voor transformatie naar grootschalige detailhandel. De positie van Duiven als regionaal detailhandelscluster, zorgt ervoor dat rondom dit cluster leegstaande panden getransformeerd worden naar detailhandel. Voorbeelden hiervan zijn het transformeren van het Groothandelscentrum naar een vestiging van Hornbach en de transformatie van wasserij Lips naar een vestiging van Bisselink Licht. Ook loopt er op dit moment een initiatief op de percelen ten oosten van Van der Garde Tuinmeubelen op

⁵ Tijdelijke leegstand als gevolg van bijvoorbeeld verhuizingen of renovatie waardoor een pand een periode niet wordt gebruikt.

Nieuwgraaf. Bij transformatie moet ook aandacht zijn voor het efficiënter inrichten van bestaande terreinen, onder andere door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Voorbeelden hiervan zijn: parkeren op het dak, duurzame daken en gedeelde parkeervoorzieningen.

Open ruimtes op bestaande terreinen

Een analyse van open ruimtes op bedrijventerreinen geeft ons informatie over de onbenutte mogelijkheden voor nieuwe bedrijven op de bestaande locaties. Vanwege de recent onderzochte risico's op 'hittestress' in de zomermaanden en de gewenste bijdrage van groen- en waterstructuren aan de ruimtelijke kwaliteit is het niet wenselijk om de open ruimtes volledig te transformeren naar bedrijventerrein. Wanneer de terreinen bekeken worden, dan is er maximaal 1 hectare aan open ruimte beschikbaar met een bedrijventerreinen bestemming. Deze locaties zijn allemaal in handen van bedrijven of investeringsmaatschappijen en concentreert zich op de terreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Graafstaete. Op Centerpoort-Noord en InnoFase is geen vrije ruimte beschikbaar voor verdere inbreiding.

De open ruimtes zijn grotendeels reservelocaties voor potentiële uitbreidingen van de zittende ondernemers en worden niet actief aangeboden op de markt. Deze zijn dus niet vrij beschikbaar voor nieuwe bedrijven en bieden daarmee op dit moment geen mogelijkheid om invulling te geven aan de behoefte aan nieuwe terreinen. De mogelijkheden om op bestaande open ruimtes nieuwe bedrijvigheid te faciliteren zijn daarmee beperkt. Vanwege de beperkte omvang van de open ruimtes (in totaal maximaal 1 hectare) heeft dit geen invloed op de totale uitbreidingsbehoefte van bedrijventerreinen in Duiven.

Revitalisering en bestrijding leegstand

Het is voor de toekomstbestendigheid van de terreinen belangrijk om de situatie op de terreinen te monitoren en daar waar nodig te investeren in de ruimtelijke kwaliteit (gemeente) of de uitstraling van de bedrijfspanden (vastgoedeigenaren) om deze situatie te behouden. Dat kan in gezamenlijkheid door te streven naar samenwerking of een vorm van parkmanagement, al dan niet verplicht. Een goed voorbeeld van het revitaliseren van een bedrijventerrein en de gevolgen daarop voor de leegstand, is de revitalisering van Centerpoort-Nieuwgraaf.

Revitalisering Centerpoort-Nieuwgraaf

In de periode 2009 tot 2019 is bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf gerevitaliseerd. Het betrof een uitgebreid revitalisatieprogramma van onder andere: civieltechnische verkeersaanpassingen, private investeringen in kwaliteitsverbeteringen van vastgoed en buitenruimte, ruimtelijke intensivering van leegstaande kavels, inzet van een ambtelijk leegstandsteam, publiek en private investeringen in groen, duurzaamheidsmaatregelen en verbeteringen in het openbaar vervoer.

Door het revitaliseringsprogramma is de leegstand in 5 jaar terug gebracht van 8% naar minder dan 1%, hebben private marktpartijen significante investeringen gedaan in (her)ontwikkelingslocaties, is een ondernemersalliantie actief voor afval, groen en energie als opmaat naar een parkmanagementorganisatie en is een toekomstbestendige infrastructuur gecreëerd op het bedrijventerrein. Hierdoor blijft het bedrijventerrein aantrekkelijk voor grote publiekstrekkende bedrijven, zoals IKEA, Hornbach en Loods5.

Uit onderzoek naar grootschalige winkelgebieden in de regio Arnhem-Nijmegen (I&O Research en Ecorys, dec 2016) is gebleken dat bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf de hoogste publiekswaardering heeft gekregen. Dit is het bewijs van een geslaagd revitaliseringsprogramma.

Een ander beproefd middel is het inzetten van een leegstandsteam. Op Centerpoort-Noord heeft de gemeente het initiatief genomen om een ambtelijk leegstandsteam op te richten. Dit team heeft samen met de zittende ondernemers, makelaars en andere betrokken partijen de leegstand op het bedrijventerrein aangepakt. Dit heeft ervoor gezorgd dat de leegstand is afgenomen tot onder de 2%. Eerder is bedrijventerrein 't Holland gerevitaliseerd, waardoor er binnen de gemeente Duiven geen bedrijventerreinen zijn met structurele leegstand en leegstaande kavels. Om deze situatie te behouden is het voor de uitbreiding en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen belangrijk om gefaseerd en met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. Wanneer een nieuwe fase van een ontwikkeling start, wordt eerst bekeken hoe de bestaande terreinen functioneren en of de uitbreidingsvraag daar ingevuld kan worden.

Conclusie

De analyse van beschikbaar bestaand vastgoed en open ruimtes op bedrijventerreinen in Duiven laat zien dat de bedrijventerreinen van Duiven goed functioneren. Er is beperkte leegstand en er is sprake van efficiënt ruimtegebruik. De mogelijkheden om de ruimtevrage van bedrijven in te vullen op de bestaande terreinen is er niet. Er is op dit moment ook geen noodzaak om bestaande terreinen te herstructureren of transformeren.

4. Ontwikkelruimte Duiven

Met het oog op de visievorming voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen tot 2040, heeft de gemeente Duiven BCI gevraagd om het potentiële marktaandeel tot 2040 voor Duiven in beeld te brengen, binnen de ontwikkelruimte die in regionaal verband verdeeld gaat worden. Het rapport van BCI is als bijlage 1 toegevoegd aan de Verkenning.

Het onderzoek van BCI is uitgevoerd voor de coronacrisis. In het eerste kwartaal van 2020 leidde dit in Nederland tot een economische krimp van 1,5%. Vervolgens kromp de economie in het tweede kwartaal met een historische 8,5%, waarna in het derde kwartaal een herstel van 7,8 procent volgde. Het Nederlandse bbp ligt met deze cijfers 3% onder het niveau van eind 2019. Daarmee is de impact van de coronacrisis minder sterk dan gemiddeld in de EU⁶. Uiteraard moet de impact van de tweede lockdown nog duidelijk worden. Vanuit het regionale onderzoek naar de marktbehoefte is aangegeven dat het WLO 1,5% scenario de basis is en dat die een doorlooptijd van 10 jaar heeft. De corona-crisis kan een dip geven, maar vereffend zich in die 10 jaar weer. Voorlopig is er nog geen reden om af te wijken van de scenario's, juist omdat dat scenario's dus over een langere periode gaan, met daarin ook laagconjunctuur.

BCI geeft aan dat er sprake is van een goede marktbasis om nieuwe bedrijventerreinen in Duiven te ontwikkelen. Dit baseert zij op basis van de langjarige regionale prognoses van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen, de trends en ontwikkelingen in belangrijke sectoren voor Duiven en het beperkt beschikbare aanbod aan bedrijfskavels in Duiven. BCI heeft op basis van vier verschillende analyses een bandbreedte aangegeven voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen tot 2030 en tot 2040. Vervolgens heeft BCI een reële bandbreedte voor de gemeente Duiven bepaald. Tot 2040 gaat het om een additionele ontwikkelopgave van 35 tot 45 hectare netto uitgeefbaar, voor zowel lokaal gebonden als regionaal georiënteerde bedrijven. Ongeveer 25 tot 30 hectare netto is voorzien in periode tot 2030.

Sectoren en doelgroepen

Bij het op de markt brengen van nieuw aanbod in Duiven is het belangrijk om goed te kijken naar andere ontwikkellocaties in de regio om zo onnodige concurrentie te voorkomen. BCI adviseert daarom om geen grote XXL-logistieke bedrijven te accommoderen in Duiven, omdat hiervoor binnen de regio voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn. BCI geeft aan dat met de goede uitgangspositie Duiven in de komende jaren een belangrijke rol kan blijven vervullen als toekomstbestendige vestigingslocatie voor verschillende typen bedrijven uit Duiven zelf, maar zeker ook uit de Liemers en daarbuiten.

Voor Duiven zijn de volgende kansrijke sectoren en doelgroepen benoemd met een verwachte ruimtevraag de komende jaren:

- 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.

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/46/impact-corona-op-nederlandse-economie-minder-sterk-dan-gemiddeld-in-de-eu>

De ruimtevrage tot 2040 is niet alleen afkomstig van de bedrijven uit Duiven die willen uitbreiden of noodgedwongen moeten verhuizen. De bedrijventerreinen in Duiven vervullen ook een belangrijke regionale functie. Nieuwe bedrijventerreinen moeten daarom ook ontwikkeld worden voor:

- groeiende bedrijven uit de Liemers die op een lokaal terrein 'uit hun jasje' groeien;
- de overloop van ruimte-extensieve bedrijven uit de gemeente Arnhem;
- verplaatsende bedrijven uit de Achterhoek die dicht(er) bij Arnhem willen zitten.

Conclusie

Op basis van de analyse van de marktbehoefte is er ruimte voor 25 tot 30 hectare tot 2030 en nog eens 10 tot 15 hectare tot 2040. Met de ontwikkeling van nieuwe terreinen zijn baten te verwachten, maar daar staan ook risico's tegenover. Voor de mogelijke ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is bereikbaarheid belangrijk, omdat de logistiek, groothandel en e-commerce verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de ruimtevrage. Ook de gestelde klimaatopgaven dienen een prominente rol krijgen, bijvoorbeeld door een duurzaam energieprofiel op het terrein, passende maatregelen voor klimaatadaptatie en circulariteit en een goede landschappelijke inpassing.

5. Potentiële ontwikkellocaties

Op basis van de marktbehoefte en de analyse van de bestaande terreinen, is de conclusie dat er ruimte is voor de uitbreiding van bedrijventerreinen in Duiven. Uit vastgestelde visiedocumenten zoals de Structuurvisie Duiven uit 2015 en het Koersdocument Omgevingsvisie, komen drie locaties naar voren die interessant zijn voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Het gaat om de uitbreiding van Graafstaete, de uitbreiding van Centerpoort-Noord en de ontwikkeling van de locatie Oostsingel. De drie locaties liggen naast of nabij bestaande bedrijventerreinen en transportassen. Voor de locaties Graafstaete en Oostsingel geldt dat deze in de nabijheid liggen van potentiële woningbouwlocaties.

De locaties Oostsingel en Centerpoort-Noord zijn het meest geschikt voor regionale bedrijventerreinen die ruimte bieden aan bedrijven met een grotere ruimtevraag (kavels >0,5 hectare met een maximum van 4 hectare). De uitbreiding van Graafstaete is geschikt om te voorzien in de lokale behoefte met kleinere kavels tot 0,5 hectare.

Gebieden buiten de bestaande bedrijventerreinen, maar wel nabij transportassen zijn niet in beeld, omdat het RPW nadrukkelijk uitgaat van het uitbreiden van bestaande terreinen of het ontwikkelen van nieuwe locaties direct gelegen aan bestaande bedrijventerreinen. Hieronder gaan we dieper in op de karakteristieken van de verschillende ontwikkellocaties.

Graafstaete

De locatie Graafstaete ligt ten westen van het bestaande bedrijventerrein en wordt aan de noordzijde begrensd door de Graafsingel en Meerstraat, aan de oostzijde door het bestaande bedrijventerrein, aan de westzijde door de Engsestraat en ten zuiden door de bedrijfsgebouwen van de voormalig eigenaar. Het gebied wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en is in 2009 door de gemeente Duiven aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein.

De uitbreiding van Graafstaete is een goede locatie voor lokaal, gemengd bedrijventerrein. Niet alleen is de locatie in eigendom van de gemeente, het gebied heeft in het Koersdocument Omgevingsvisie de status van zoekgebied voor bedrijventerreinen. Deze status ligt al sinds de Structuurvisie 2015 op het gebied. Het sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Er is in de opzet van het huidige bedrijventerrein al rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling, waardoor er eenvoudig en zonder grote investeringen een aansluiting gemaakt kan worden op het bestaande wegennet.

Een bedrijventerreinontwikkeling op deze locatie vraagt aandacht voor een woning gelegen ten noorden van het gebied. Ook landschappelijke inpassing, vanuit het zicht vanaf de Rijksweg en archeologie en cultuurhistorie vragen aandacht.



Figuur 5. Uitsnede Koersdocument omgevingsvisie Graafstaete

Vergelijkende analyse Centerpoort-Noord versus Oostsingel

Voor de locaties Centerpoort-Noord en de Oostsingel is een vergelijkende ruimtelijke analyse en financiële verkenning uitgevoerd door adviesbureaus SAB en PAS. In de analyse is bekeken of er een locatie op het gebied van ruimtelijke aspecten de voorkeur geniet. Voor de gebieden zijn ook indicatieve ruimtegebruikskarten opgesteld om een

beeld te krijgen bij de mogelijke inrichting van de potentiële ontwikkelgebieden. Op basis van de ruimtegebruikskarten is er een eerste financiële verkenning uitgevoerd om te bekijken of de locaties leiden tot een financieel haalbare ontwikkeling. De verdieping is uitgevoerd op basis van de marktbehoefte zoals die is berekend door BCI, dat wil zeggen een ontwikkeling van circa 25 hectare netto uitgeefbaar. De volledige ruimtelijke analyse inclusief de ruimtegebruikskarten is in bijlage 3 te vinden.

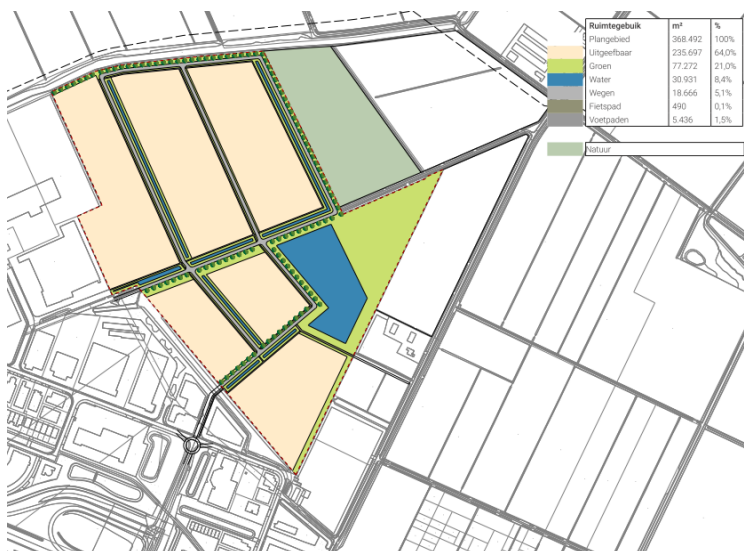
Ruimtelijke vergelijking

Uitbreiding 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.

De ruimtelijke impact van een bedrijventerreinontwikkeling op deze locatie is minder groot dan bij de ontwikkeling van de Oostsingel. De locatie kan meer worden gezien als een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Ook zal er minder aandacht nodig zijn voor de verkeerkundige en milieukundige inpassing van het bedrijventerrein, voornamelijk vanwege de beperkte gevoelige functies en reeds geschikte infrastructuur waarop waarschijnlijk aangesloten kan worden. Dat betekent dat de civiele kosten lager liggen. Het aantal eigenaren in het gebied (2) is beperkt.

Wel geldt dat de locatie bij een grote ontwikkeling van ca 25 hectare netto 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 geschikte locatie voor het opwekken van windenergie. Een keuze om hier bedrijventerrein te realiseren heeft gevolgen voor de mogelijkheden van het realiseren van deze energieambitie.



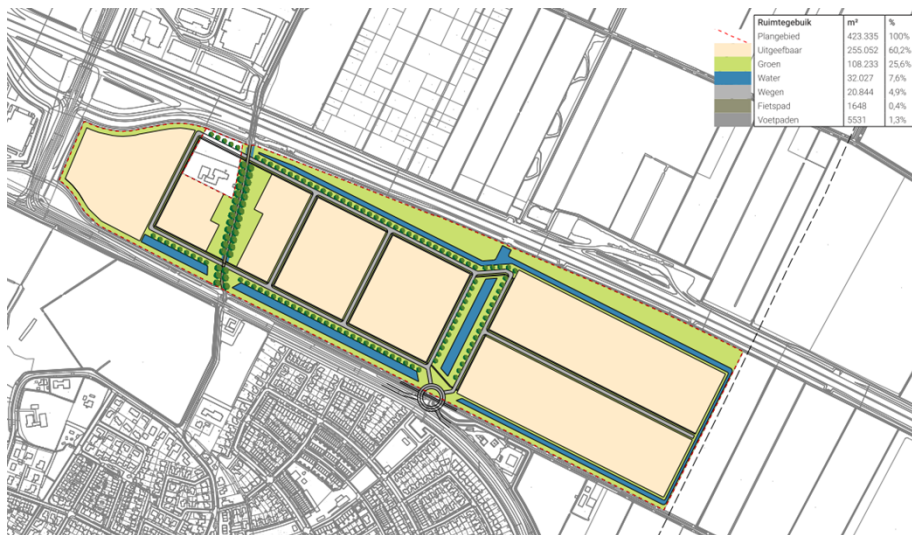
Figuur 6. Indicatieve ruimtegebruikskaat Centerpoort-Noord

Oostsingel

De locatie Oostsingel ligt tussen de A12 en de Roodwilligenstraat. 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. In het plangebied ligt een veehouderij, een paardenhouderij en een caravanstalling. Aan de westzijde van het plangebied is een dierenpension aanwezig. In de studie is het uitgangspunt gehanteerd dat het dierenpension behouden blijft. Het plangebied grenst aan de ten zuiden gelegen wijk Lommerweide. Vanwege de dichte groensingel tussen de Oostsingel en de woonwijk is er geen visuele verbinding aanwezig tussen het plangebied en de woonwijk.

Bij de Oostsingel is er sprake van een complexe verkeerskundige situatie. In de studie is uitgegaan van de realisatie van een rotonde. In afstemming met de provincie zal moeten blijken of een rotonde wenselijk en mogelijk is. Er zijn twee modellen gemaakt met dezelfde uitgangspunten, alleen is in de tweede variant de rotonde aan de Oostsingel westelijker gepositioneerd bij de kruising Broekstraat-Oostsingel. Deze verkeerskundige situatie zal ook de nodige inspanning vragen in het realiseren van draagvlak bij de provincie, waarvan de uitkomst onzeker is. Daarnaast geldt dat de ruimtelijke impact van het realiseren van een bedrijventerrein langs de Oostsingel ook maatschappelijk gezien de nodige reacties op zal leveren.



Figuur 7. Indicatieve ruimtegebruikskaart Oostsingel

In het kader van de woningbouwopgave in Duiven worden verschillende gebieden in de nabijheid van de Oostsingel onderzocht voor de realisatie van woningen. De ontwikkeling van de Oostsingel zou betekenen dat er een stapeling is van ambities in hetzelfde gebied. Dat zou ten koste gaan van de strikte scheiding van wonen en werken zoals die in Duiven bestaat. 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 duurzame opwek van energie en ganzenrustgebied, zoals bij Centerpoort-Noord) op het gebied liggen. Daarnaast is een deel van het te ontwikkelen gebied reeds in eigendom van de gemeente. Het aantal eigenaren in het gebied (5) is groter dan bij Centerpoort-Noord.

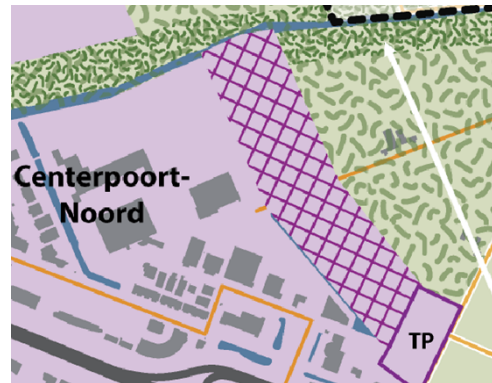
Alternatieve variant Centerpoort-Noord

De studie van SAB en PAS is uitgevoerd op basis van de potentiële marktbehoefte voor Duiven zoals die is berekend door BCI. Na afronding van de studie is ervoor gekozen om voor de locatie Centerpoort-Noord een kleinere variant uit te werken op basis van de contouren in de Structuurvisie Duiven en het Koersdocument Omgevingsvisie. Deze keuze is gemaakt vanwege de ruimtelijke impact van beide grote ontwikkelingen en de

inventarisatie in de regio van de ontwikkelbehoefte van de verschillende gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeenten een forse overvraag hebben ten opzichte van de te verdelen ontwikkelruimte. Daarnaast wordt de ontwikkelruimte in twee tranches verdeeld. De kans dat de gemeente Duiven bij de eerste tranche van de verdeling van de ontwikkelruimte 25 hectare netto krijgt toegewezen is onzeker.

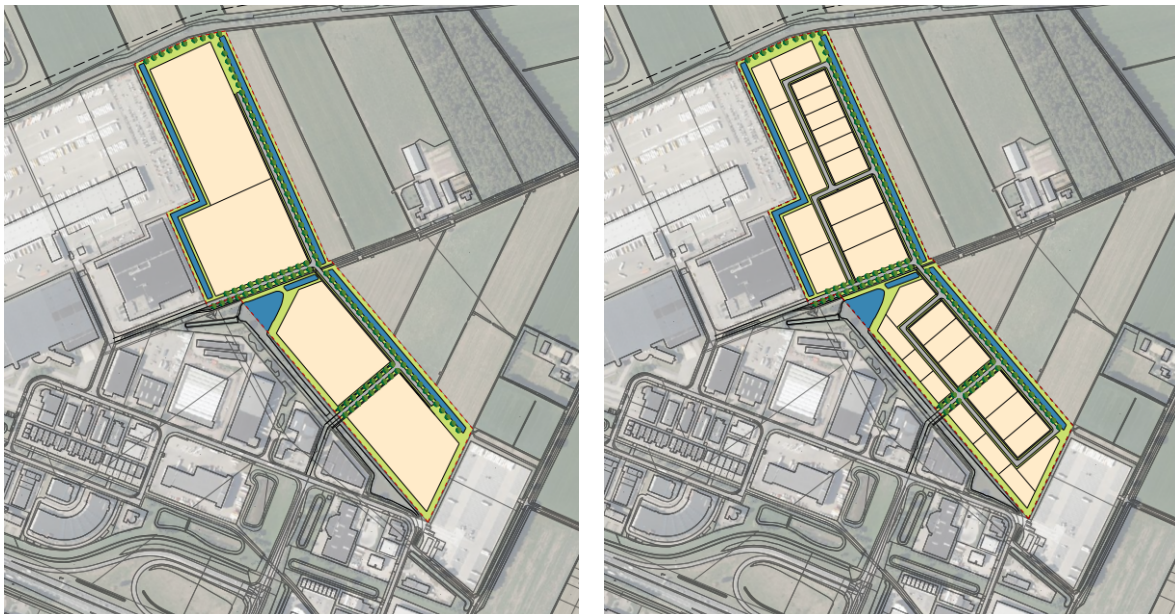
Een kleinere ontwikkeling voor regionale bedrijventerreinen is op de locatie Oostsingel niet wenselijk vanwege de complexe infrastructurele situatie (bijv. ontsluiting via kruispunt met de Broekstraat) en beperkte omvang (circa 5 hectare netto uitgeefbaar). Een unieke ontwikkeling van een bijzondere vorm van bedrijvigheid (bijvoorbeeld in de vrijetijdseconomie) is een goed alternatief op deze locatie.

De alternatieve uitbreiding van Centerpoort-Noord, op basis van de contour uit de Structuurvisie, is goed in te passen. De ontwikkeling is circa 16 hectare groot. De locatie heeft in basis dezelfde opzet als de grote ontwikkeling van Centerpoort-Noord, maar kent daarnaast een aantal voordelen. De verwerving van de gronden is eenvoudiger omdat er in deze variant geen bedrijf uitgekocht moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling is minder en de financiële risico's nemen af vanwege een kleinere investering en grotere kans op snelle uitgifte van het bedrijventerrein.



Figuur 8. Uitsnede Structuurvisie Duiven 2015

Hieronder zijn twee voorbeelden van een mogelijke ontwikkeling van Centerpoort-Noord weergegeven. Afhankelijk van de gewenste doelgroepen kan geschoven worden tussen verschillende varianten. De ruimtegebruikskarten zijn een eerste aanzet om een beeld te krijgen van de uitbreiding van Centerpoort-Noord. Het verschil in kavelgrootte heeft ook gevolgen voor het percentage uitgeefbaar terrein. Deze varieert tussen de 9 en 10 hectare netto bedrijventerrein.



Figuur 9. Indicatieve ruimtegebruikskarten alternatieve uitbreiding Centerpoort-Noord, grote en kleine kavels

Zoals uit de kaarten valt af te lezen is er nadrukkelijk aandacht voor water, groen en landschappelijke inpassing. Het bestaande water bij de Kosterstraat blijft gehandhaafd en tussen het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe deel van het bedrijventerrein is een watergang aanwezig, deels bestaand en deels nieuw. De landschappelijke overgang is gerealiseerd door middel van een brede watergang (in het verlengde van de watergang ten noorden van de Truckparking). In deze groenzone is een bommenrij aanwezig die voor landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen zorgt.

Financiële verkenning

De financiële verkenning is uitgevoerd op basis van de ruimtegebruikskaarten van SAB, de marktbehoefte berekend door BCI en gemeentelijke informatie zoals de grondprijzen in Duiven. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van de financiële verkenning. Er is waar mogelijk aangesloten op de uitgevoerde onderzoeken, huidige inzichten en verwachtingen en vigerend beleid.

Looptijd

Voor het verwachte uitgiftetempo is gebruik gemaakt van de door BCI opgestelde 'Strategische verkenning bedrijventerreinen Duiven' (d.d. 1 april 2020). Daarin is aangegeven dat er over de afgelopen 10 jaar in Duiven een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 2,5 hectare is geweest, waarbij in het laatst geanalyseerde jaar (2018) circa 5,5 hectare aan bedrijventerreinen is uitgeven in Duiven.

Vanwege dit uitgiftetempo zal de looptijd bij beide de grote ontwikkelingen van Centerpoort-Noord en Oostsingel langer zijn dan 10 jaar. De kleine variant van Centerpoort-Noord kent op basis van het verwachte uitgiftetempo een looptijd van ca. 5 jaar. Daarmee zijn de financiële risico's van de kleine ontwikkeling minder.

Grondprijzen

Voor de grondprijzen is aansluiting gezocht bij de geldende marktconforme grondprijzen in de gemeente Duiven

Civiele kosten

Bij de civiele kosten geldt voor beide locaties in grote lijnen dezelfde uitgangspunten. Het stedenbouwkundig plan van Oostsingel kent echter meer verharding en groen, wat zich in de berekeningen vertaalt in hogere civiele kosten. De kosten voor een verkeerskundige oplossing van het kruispunt Broekstraat-Oostsingel zorgt voor een hogere post buitenplanse kosten. Bovendien is de verwachting dat er meer kosten gemaakt moeten worden bij Oostsingel voor de aanleg en aansluiting van de riolering.

Inbrengwaardes opstallen

Omdat er op dit moment nog geen taxatie beschikbaar is, is op basis van de bekende WOZ-waardes, een inbrengwaarde berekend voor de opstallen met grond.

Voor de inbrengwaarde van grond geldt dat deze nu vanwege de fase van planvorming grof en ruim in geschat. De inbrengwaardes zullen nog wel moeten worden getaxeerd. De gemeente kan niet meer betalen dan een taxatiewaarde vanwege het feit dat onrechtmatige staatssteun niet is toegestaan.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële resultaten van de verschillende ontwikkelopties vergeleken. De ontwikkeling van een bedrijventerrein van 25-30 hectare zijn onderling met elkaar vergeleken en hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van 15 hectare. De tabel geeft aan hoe de verschillende ontwikkelopties scoren op financieel gebied. Een groen vlak ten opzichte van een wit vlak betekent dat een terrein beter scoort. Twee groene vlakken betekent dat de terreinen vergelijkbaar zijn. Dit zegt niets over meer beleidsmatige doelstellingen zoals impact op de open ruimte en type bedrijvigheid.

	Kosten (o.a. verwerving)	Opbrengsten (uit verkoop kavels)	Resultaat	Risico's (financieel en onzekeerheden)
<i>Ontwikkeling 25-30 hectare netto</i>				
Centerpoort-Noord				
Oostsingel				
<i>Ontwikkeling 15 hectare netto</i>				
Centerpoort-Noord - grote kavels				
Centerpoort-Noord - kleine kavels				

Figuur 10. Samenvatting financiële resultaten ontwikkelopties

In deze fase van planvorming moet niet blindgestaard worden op een positieve beoordeling. De gronden zijn niet in bezit van de gemeente (grotendeels). Een potentieel positief resultaat komt bij de verwerving van de gronden voor een groot deel terecht bij de grondeigenaren. Daarbij geldt: hoe concreter de planvorming en zekerder het is dat de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd gaat worden, hoe “warmer” de grond wordt en hoe hoger de inbrengwaarde berekend zal worden.

De grootste factor die van invloed is op het eindresultaat bij de start van de exploitatie is de verwerving. Het aandeel van de verwerving in de totale kosten van de planontwikkeling is fors en varieert van 40 tot 60%. Daarnaast zijn onderdelen als het uitgiftetempo en plankosten ook van invloed op het financieel resultaat wanneer de planontwikkeling in een volgende fase komt. De verkenning schetst slechts een eerste financieel beeld van de haalbaarheid van de plannen.

Er zit een verschil tussen de kosten in de verschillende opties van 25 tot 30 hectare. De verwervingskosten voor Centerpoort-Noord worden hoger ingeschat dan van de Oostsingel. Dit is deels te verklaren doordat er bij de ontwikkeling Oostsingel een deel in eigendom is van de gemeente (de grond in de oksel van de afrit van de A12), een andere grote factor is een verschil in de verwachte aankoopkosten.

Het verschil in opbrengsten is te herleiden uit de zichtlocaties die de Oostsingel heeft ten opzichte van Centerpoort-Noord. Voor de zichtlocaties bij de Oostsingel kan een hogere grondprijs gevraagd worden dan de gronden van Centerpoort-Noord waar dit niet het geval is.

Een solitaire ontwikkeling in de oksel van de afrit van de A12 is een mogelijkheid die eerder dit hoofdstuk is genoemd. De financiële haalbaarheid van een ontwikkeling op deze locatie is onzeker. Het is onduidelijk of de kosten voor infrastructuur terug te verdienen zijn met een ontwikkeling en het is niet zeker dat deze kosten bekostigd mogen worden uit de ontwikkeling. Daarnaast is het afhankelijk van de type ontwikkeling of deze voldoende opbrengsten kan genereren om tot een financieel positief resultaat te leiden. Indien gewenst kan dit in de toekomst nader worden onderzocht.

Ruimtegebruik

Een vergelijking van de verschillende ontwikkelvarianten op het gebied van het ruimtegebruik laat een volgende beeld zien:

	Centerpoort-Noord			Oostsingel			Centerpoort-Noord Grote kavels			Centerpoort-Noord Kleine kavels	
Ruimtegebruik (hectare en %)											
Uitgeefbaar	23,6	64		25,5	60		10,3	64		8,8	54
Verharding	2,5	7		2,8	7		0,9	6		1,9	12
Groen	7,7	21		10,8	25		3,3	20		3,8	24
Water	3,0	8		3,2	8		1,6	10		1,6	10
Totaal	36,8	100		42,3	100		16,1	100		16,1	100

Figuur 11. Ruimtegebruik ontwikkelopties

De potentiële uitgeefbare grond bij de ontwikkeling van Centerpoort-Noord en de Oostsingel is vrijwel gelijk. Het grootste verschil tussen de ontwikkelingen is dat er meer bruto hectares nodig zijn bij de Oostsingel gebruikt wordt om tot een vergelijkbaar netto uitgegeven bedrijventerrein te komen. Er is vooral meer ruimte nodig voor groen bij de ontwikkeling van de Oostsingel. Het percentage uitgeefbaar is daardoor lager dan bij Centerpoort-Noord. De verschillen in het resultaat tussen de kleine variant van Centerpoort-Noord is volledig verklaren door het ruimtegebruik. Kleinere kavels ten opzichte van grote kavels betekent een lager percentage uitgeefbaar en hogere kosten voor verharding en groen. Dit zorgt voor minder inkomsten van de verkoop van kavels en meer kosten voor het aanleg van de openbare ruimte.

Er zitten in al deze varianten nog ruimte voor efficiëntie en daarmee het resultaat te verbeteren. Tegelijkertijd is het beschikbaar houden van ruimte voor biodiversiteit/natuur, groen en water van belang om de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen te garanderen. Met andere woorden: er zitten ook grenzen aan het efficiënt ruimtegebruik wanneer dat ten koste gaat van bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing, duurzaamheid of natuurinclusief ontwikkelen.

Conclusies financiële verkenning

Op basis van de financiële verkenning van de verschillende ontwikkelopties kan gesteld worden dat de ontwikkeling van zowel de Oostsingel als Centerpoort-Noord (in zowel de grote als kleine variant) financieel haalbaar is. Het verschil in resultaat tussen Oostsingel en Centerpoort-Noord zal in de praktijk klein zijn, omdat bij de verwerving een (groot deel) van het potentiële resultaat voor de gemeente wordt afgeroomd door de grondeigenaren. In een later stadium moeten de verkenning vertaald 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.

Voor de kleine variant van de ontwikkeling Centerpoort-Noord is de ontwikkeling met grote kavels, of een gemengde ontwikkeling van kleine en grote kavels financieel haalbaar. Een ontwikkeling met alleen kleine kavels is financieel minder aantrekkelijk en daarnaast markttechnisch niet wenselijk.

Voor de locatie Oostsingel geldt dat door een opeenstapeling van ambities en de aanpak van de huidige problematiek rondom de kruising bij de Broekstraat / Oostsingel, er mogelijk meer kosten gemaakt worden dan momenteel ingeschat. Het is de vraag of de bovenplanse voorzieningen (rotonde of kruisingen met verkeerslichten met fietstunnel) 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.

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.

Kortom:

- De ontwikkeling van Centerpoort-Noord in kleine opzet kent de minste risico's voor de gemeente.
- Het resultaat van de grondexploitatie voor de gemeente is vooral afhankelijk van de hoogte van de inbrengwaarde (voor welk bedrag kan de gemeente de gronden aankopen waarbij geldt hoe eerder hoe beter).
- In vervolgfase kan een financiële berekening opgesteld worden die inzicht geeft in het te verwachten financiële resultaat.

Geen uitbreiding van bedrijventerreinen

Een andere optie is om geen uitbreiding van bedrijventerreinen na te streven. Het is namelijk een keuze om een plan in te dienen bij de regio om aanspraak te maken op de regionale ontwikkelruimte en geen verplichting. De gevolgen van de keuze om geen plan in te dienen zijn op dit moment lastig in te schatten. Het betekent in ieder geval dat we de economische groei niet in Duiven faciliteren. Daardoor kunnen we geen banen creëren op nieuwe terreinen en geen stimulans geven aan de welvaartsontwikkeling en zingeving van inwoners van Duiven en de regio. Aan de andere kant gaan er geen financiële risico's mee gepaard en blijft de huidige open ruimte in het buitengebied behouden.

In de praktijk zal het tot gevolg hebben dat andere gemeenten in de regio bedrijventerreinen ontwikkelen, waardoor zij hun economische positie en aantrekkingskracht voor bedrijven verbeteren. De gemeente Duiven kan bestaande ondernemers niet accommoderen waardoor ze bij ruimtegebrek en ontbrekend aanbod in Duiven vertrekken naar een locatie buiten de gemeente. Daarnaast kunnen bedrijven van buiten Duiven zich alleen in leegstaande panden vestigen, die niet altijd aansluiten op de wensen en eisen van bedrijven.

Afwegingen en voorkeursvariant

Lokaal bedrijventerrein – Uitbreiding Graafstaete

Voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen wordt voorgesteld om Graafstaete in ontwikkeling te nemen. De oppervlakte van het gebied uit de Structuurvisie is bruto circa 4,5 hectare groot. De planontwikkeling van Graafstaete kan opgestart worden wanneer de marktbehoefte aan lokale bedrijventerreinen hier aanleiding toe geeft. Er is nog (beperkt) aanbod beschikbaar op de bestaande terreinen.

De locatie is in eigendom van de gemeente, met een status in de structuurvisie en voorzien van een goede ontsluiting. Uit de analyse van BCI blijkt dat er een ontwikkelbehoefte is van lokale bedrijvigheid. Op basis van het nieuwe RPW, is voor de ontwikkeling van Graafstaete geen regionale toestemming nodig wanneer de kavels op het terrein <0,5 hectare zijn. Gezien de huidige opzet van Graafstaete is een uitbreiding van het terrein mogelijk binnen deze kaders.

Regionaal bedrijventerrein – Uitbreiding Centerpoort-Noord

Voor beide locaties voor regionale bedrijventerreinen gelden voor beide terreinen Centerpoort-Noord en Oostsingel ieder hun eigen voors en tegens om ze aan te wijzen als toekomstig regionaal bedrijventerrein. Dat betekent dat de verschillende aspecten van de ontwikkelingen afgewogen moeten worden.

Op basis van de financiële verkenning is de conclusie dat de verschillende ontwikkelingen haalbaar zijn. De investeringen die moeten worden gedaan om de locatie juridisch (bestemmingswijziging) en technisch bouwrijp (verwerving, bouw- en woonrijp maken) te maken zullen door gronduitgifte kunnen worden terugverdiend.

De locatie Centerpoort-Noord komt naar voren als de voorkeurslocatie voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerreinen. Een van de belangrijkste redenen is dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord het beste past binnen de regionale kaders voor de ontwikkeling van regionale terreinen. Het betreft namelijk een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Vanuit de regionale verdeling van ontwikkelruimte is dit één van de belangrijkste randvoorwaarden om hectares bedrijventerreinen toe te kunnen voegen. De locatie is eenvoudig te ontsluiten op het bestaande bedrijventerrein en kent een beperkt aantal eigenaren. Ook het aantal omwonenden is beperkt. De ontwikkeling vraagt wel aandacht voor de beleidsdoelen die ook op het gebied van toepassing zijn, zoals de status als zoeklocatie voor opwek van zon en wind en de status als ganzenrustgebied.

De locatie Oostsingel is gelegen nabij bestaand woongebied en mogelijk nieuwe woningbouwlocaties, waardoor er een cumulatie van ontwikkelingen in het gebied plaatsvindt. Daarnaast worden bij deze ontwikkeling de bedrijventerreinlocaties aan de woongebieden verbonden, terwijl een strikte scheiding tussen wonen en werken een van de kenmerkende ruimtelijke structuren van Duiven is. De maatschappelijke impact is groot en het draagvlak van deze ontwikkeling bij omwonenden kan een knelpunt vormen bij de verdere planvorming. Een ander risico bij de Oostsingel is de verkeerssituatie. Onduidelijk is op welke manier de ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden met goedkeuring van de provincie. De verkeerssituatie van het kruispunt Oostsingel Broekstraat is namelijk al jaren onderwerp van discussie met de provincie. Daarnaast zijn de kosten voor de noodzakelijke infrastructuur fors en worden deze kosten pas later in de planvorming definitief inzichtelijk. Het aantal grondeigenaren in het gebied is hoger dan de locatie Centerpoort-Noord.

Binnen de verschillende ontwikkelopties van Centerpoort-Noord komt de alternatieve variant van Centerpoort-Noord naar voren als voorkeursvariant. Deze locatie kent dezelfde voordelen van de grote ontwikkeling van Centerpoort-Noord, maar heeft daarnaast een aantal aanvullende voordelen ten opzichte van een grote ontwikkeling. De impact op het landschap is minder, dat geldt ook voor de impact op de bedrijfsvoering van grondeigenaren en de impact voor omwonenden is minder. Er zijn geen grote ruimtelijke problemen voorzien en er zijn geen grote verkeerskundige aanpassingen noodzakelijk.

Op basis van de financiële verkenning beoordeling is er een haalbare ontwikkeling mogelijk. Het risico van de ontwikkeling is kleiner vanwege lagere verwervingskosten en een kortere verwachte looptijd. Daarnaast is de haalbaarheid van deze ontwikkeling groter binnen de regionale afspraken over de verdeling van ontwikkelruimte, we vragen immers een kleiner deel van de taart. Het betekent ook dat er in de toekomst ruimte blijft voor de verdere uitbreiding van Centerpoort-Noord, mocht er sprake zijn van markt- en ontwikkelruimte en de gemeente de ambitie heeft om het gebied verder te ontwikkelen.

Zoals gezegd biedt de locatie de ruimte om flexibel om te gaan met het ruimtegebruik en de daarbij passende doelgroepen. Omdat de gemeente Duiven ervoor kiest om niet in te zetten op de volledige marktbehoefte, kiezen we voor de ontwikkeling van een hoogwaardig kennis- en arbeidsintensief bedrijventerrein met aandacht voor duurzaamheid, natuur/groen en landschappelijke inpassing.

Vertaald naar de sectoren zoals deze benoemd zijn in het RPW, komen we op een volgende indicatieve netto ruimtevraag:

- | | |
|--------------------|------|
| • Klassiek gemengd | 4 ha |
| • Logistiek | 3 ha |
| • Maakindustrie | 2 ha |
| • Overig gemengd | 1 ha |

Deze ruimtevraag sluit aan bij de analyse van de marktbehoefte van BCI en geeft ruimte aan een mix van verschillende type bedrijven en bijpassende kavelgroottes.

De alternatieve variant laat ook ruimte voor een ander beleidsdoel in het gebied: de realisatie van energie opwek door zon en wind. Op basis van de studie Wind- en zonne-energie Duiven laat de alternatieve ontwikkeling van Centerpoort-Noord voldoende ruimte in het gebied InnoFase/Centerpoort om een relevante bijdrage te leveren aan de RES-doelen. De alternatieve uitbreiding van Centerpoort-Noord heeft geen invloed te hebben op de mogelijkheden voor de opwek van wind in het gebied InnoFase en laat ruimte voor de opwek van zon en één windturbine in het gebied Centerpoort.

Verwerving

De gemeenteraad heeft in 2008 de laatste nota Grondbeleid vastgesteld. De gemeente Duiven heeft daarin nadrukkelijk gekozen voor het voeren van een actief grondbeleid. In de nota Grondbeleid is het volgende te lezen: "De gemeente maakt gronden zelf bouw- en woonrijp en geeft kavels uit. Heeft de gemeente de gronden niet in eigendom zal er zoveel mogelijk aan worden gedaan de gronden toch in bezit te krijgen. Tevens worden, indien mogelijk, strategische aankopen gedaan."

Deze aanpak komt voort uit een wens voor een actieve en regisserende rol bij ruimtelijke processen, waarbij de gemeente de volledige regie heeft ten aanzien van de planning, het programma en de kwaliteit.

Bij dit actieve grondbeleid verwerft de overheid de grond en brengt deze zelf tot ontwikkeling. De gebruikelijke wijze hiervoor is minnelijke verwerving, onteigening wordt alleen toegepast indien daar absolute noodzaak voor blijkt te bestaan. Van een dergelijke noodzaak is slechts sprake als bij het vaststellen van een bestemmingsplan geen uitzicht bestaat op verwerving van de noodzakelijke grond en de eigenaar geen zelfrealisatie kan toepassen. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) kan soms noodzakelijk of nuttig zijn. Dit is vooral het geval wanneer de dreiging is dat marktpartijen zich in het gebied inkopen. Hiermee wordt de grondprijs onnodig verhoogd. Gelet op het gebrek aan interesse van marktpartijen om gronden aan te kopen voor bedrijventerreinen is het vestigen van Wvg niet noodzakelijk.

Vanwege deze onzekerheid van de regionale verdeling van ontwikkelruimte heeft het college ingezet op een traject van minnelijke verwerving. Bij dit actieve grondbeleid verwerft de overheid de grond en brengt deze zelf tot ontwikkeling. Deze variant heeft namelijk een hoge flexibiliteit in te verwerven percelen en we kunnen relatief snel handelen los van wettelijke procedures. Een ander voordeel van deze variant is dat de gemeente zelf de ontwikkeling kan sturen met betrekking tot het karakter van het bedrijventerrein, de randvoorwaarden zelf kan formuleren, het ontwikkelingstempo en tevens aandacht kan geven aan duurzaamheid, biodiversiteit en landschappelijke inpassing.

Toekomstbestendig inrichten van werklocaties

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen worden andere actuele beleidsthema's, zoals beschreven in het Koersdocument Omgevingsvisie, waar mogelijk meegenomen. Denk aan: energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit/natuurontwikkeling en recreatie. Deze beleidsdoelen kunnen zowel gezoned (aan de randen van het gebied) als geïntegreerd (op de vastgoedlocaties zelf) gerealiseerd worden. Hiervoor zal bij de verdere uitwerking van de plannen per locatie een set aan uitgangspunten/eisen nader geformuleerd worden. Ook kan gedacht worden aan het efficiënt inrichten van bedrijventerrein, onder andere door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Voorbeelden hiervan zijn: parkeren op het dak, duurzame daken, gedeelde parkeervoorzieningen.

Programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen Provincie Gelderland

De provincie geeft aan een grote opgave te zien in het verduurzamen van bedrijventerreinen. Zowel bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen als met het oog op bestaande terreinen, voeren wij de duurzaamheidsdoelstelling vanuit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland rekening houdend met de locatie specifieke situatie uit.

Voor de uitbreiding of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen betekent dit concreet het volgende:

- *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces);*
 - *Uitwisseling restwarmte, elektriciteit en grondstoffen binnen het terrein en de directe omgeving*
 - *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit;*
 - *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen;*
 - *Voldoende waterberging, natuurinclusief bouwen en het vergroenen van de openbare ruimte waardoor samen een goede groene structuur en aantrekkelijkere omgeving ontstaat;*
 - *Parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad.*
-

Ook de uitgangspunten van het programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen van de Provincie worden betrokken bij de verdere uitwerking. De Provincie geeft aan dat bedrijventerreinen een belangrijke rol kunnen spelen in het behalen van doelstellingen ten aanzien van natuur inclusief bouwen, energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit en zal bij de planologische toetsing van nieuwe locaties hier nadrukkelijk naar kijken. Deze uitgangspunten zijn bij de herzieningsprocedure van het RPW als eis opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Gedurende de ontwikkeling van bedrijventerreinen blijft leegstandmonitoring een belangrijk aandachtspunt. Door zelf goed in contact te blijven met eigenaren van bedrijven, makelaars en ondernemersverenigingen, sturen we proactief op het benutten van vrijkomende locaties. Daarmee wordt structurele leegstand op de bestaande bedrijventerreinen voorkomen. Op termijn, uiterlijk in 2028, kan besloten worden of en in welke mate na 2030 de overige voorkeurslocaties tot ontwikkeling worden gebracht. Op dat moment kan een nieuwe weging plaatsvinden tussen beschikbare ontwikkelruimte in de regio, vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Duiven en ambities van het gemeentebestuur.