



Ontwikkelruimte RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024

Beoordeling en advies 1e tranche

Opdrachtgever: IOW regio Arnhem-Nijmegen

Rotterdam, 15 juni 2021

Ontwikkelruimte RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024

Beoordeling en advies 1e tranche

Opdrachtgever: IOW regio Arnhem-Nijmegen

Luc Heestermans
Michel Hek
Dennis de Koning

Rotterdam, 15 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Ontwikkelruimte in twee tranches	3
1.2	Beoordelingsproces	3
1.2.1	Reguliere regionale bedrijventerreinen	3
1.2.2	XXL-logistiek	3
1.2.3	Beoordeelde plannen	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Update aanbod	6
2.1	Actualisatie vraag en aanbod	6
2.2	Uitgifte 1 mei 2020 tot 1 april 2021	6
2.2.1	Uitgifte op hoofdlijnen	6
2.2.2	Uitgifte per werkmilieu	6
2.3	Actueel aanbod	7
2.3.1	Aanbod op 1 mei 2020	7
2.3.2	Aanbod op 1 april 2021	7
2.4	Conclusie	7
3	Ingediende plannen 1^e tranche	8
3.1	Zes gemeenten met plannen	8
3.2	Plannen voor reguliere regionale bedrijventerreinen	8
3.3	Plannen voor XXL-logistiek	8
3.4	Plannen per werkmilieu	9
3.5	Conclusie	9
4	Beoordeling plannen	11
4.1	Beoordeling regionale bedrijventerreinen	11
4.1.1	Plannen sluiten kwalitatief aan bij de doelstellingen in het RPW	11
4.1.2	Beoordelingstabel reguliere regionale bedrijventerreinen	11
4.2	Beoordeling XXL-logistiek	13
4.2.1	Plannen sluiten aan bij de randvoorwaarden voor XXL-logistiek	13
4.2.2	Beoordelingstabel reguliere regionale bedrijventerreinen	13
5	Conclusie en advies	15
5.1	Conclusies	15
5.2	Advies	15
	Bijlagen	18

1 Inleiding

1.1 Ontwikkelruimte in twee tranches

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 hectare extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen.

Deze notitie beschrijft de beoordeling van de eerste tranche van plannen die door gemeenten zijn ingediend. Daarbij wordt een parallel beoordelingsproces doorlopen voor XXL-logistiek enerzijds en reguliere regionale bedrijventerreinen anderzijds.

1.2 Beoordelingsproces

1.2.1 Reguliere regionale bedrijventerreinen

Ontwikkelruimte in twee tranches

Het uitgangspunt bij de beoordeling van de plannen per 1 maart 2021 is dat per werkmilieu, m.u.v. XXL-logistiek, **50% van de ontwikkelruimte** wordt ingevuld. Per werkmilieu betekent dit indicatief het volgende:

- Klassiek-gemengd: 18 hectare
- (Maak)industrie 7,5 hectare
- Reguliere logistiek: 9 hectare
- Agrifood: 8 hectare

Indien bij de beoordeling blijkt dat er meerdere plannen geschikt zijn, dan kan hier **tot een maximum van 70%** van de totale ontwikkelruimte per werkmilieu worden afgeweken.

Stappenplan voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen

Regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van zachte plannen geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan (voor verdere uitwerking, zie paragraaf 4.7):

Stap 1 - Plannen die niet binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart passen vallen af;

Stap 2 - Plannen die niet (fysiek) aansluiten op bestaande terreinen vallen af;

Stap 3 - Ordening van plannen per werkmilieu;

Stap 4 - Kwalitatieve beoordeling plannen (op basis van: duurzaamheid, bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, bijdrage aan regionaal DNA);

Stap 5 - Ruimtevrage per werkmilieu;

Stap 6 - Match vraag en planaanbod;

Stap 7 - Bij overvraging mogen alleen de beste plannen doorgang vinden (o.b.v. ranglijst).

1.2.2 XXL-logistiek

Uitgangspunten

In eerste instantie wordt **32,5 ha** ontwikkelruimte verdeeld:

- Knooppunt EMZ: **DocksNLD 2, locatie C**, gemaximeerd tot 20 hectare netto ontwikkelruimte;
- Knooppunt Nijmegen en omgeving: **De Grift, deelgebied Noord**, gemaximeerd tot 12,5 hectare netto ontwikkelruimte.

Ook hier geldt een afwijkmogelijkheid naar boven. In dit geval maximaal 20% in verband met omvang kavels, uitgiftemogelijkheden en maatwerk. De toekenning aan Nijmegen en Montferland betreft een eerste tranche van in totaal 42 hectare ontwikkelruimte voor XXL-logistiek.

Besluitvorming over het faciliteren van een *Witte Raaf* vindt primair plaats door de Provincie op het moment dat er een aanvraag ingediend wordt.

Beoordeling plannen voor XXL-logistiek

De ruimte voor uitbreidingen ten behoeve van XXL-logistiek is dus reeds toegekend. Kwalitatieve beoordeling van de plannen voor XXL-logistiek vindt plaats op basis van de randvoorwaarden voor XXL-logistiek. In het beoordelingskader worden de volgende thema's beoordeeld:

- | | |
|---|--|
| 1. Ruimtebehoefte | 5. Duurzaamheid |
| 2. Clustering en landschappelijke inpassing | 6. Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten |
| 3. Vestigingseisen | 7. Organisatiegraad |
| 4. Toegevoegde waarde voor de regio | |

1.2.3 Beoordeelde plannen

Reguliere regionale bedrijventerreinen

In totaal hebben vijf verschillende gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen een plan ter beoordeling ingediend waarbij het een uitbreiding of ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein met reguliere bedrijvigheid betreft. Als volgt:

- Gemeente Duiven: Uitbreiding Centerpoort Noord
- Gemeente Lingewaard: Uitbreiding Agropark / Bergerden
- Gemeente Nijmegen: Uitbreiding De Grift Deelplan Noord en Zuid
- Gemeente Wijchen: Uitbreiding Bijsterhuizen
- Gemeente Zevenaar: BusinessPark 7PoortII Fase 2A

XXL-logistiek

Twee gemeenten hebben een plan ter beoordeling ingediend dat zich richt op XXL-logistiek. Inclusief de regionale bedrijventerreinen zijn er in totaal dus zeven verschillende plannen ingediend. De twee plannen m.b.t. XXL-logistiek betreffen:

- Gemeente Nijmegen: Uitbreiding De Grift Deelplan Noord
- Gemeente Montferland: DocksNLD2

1.2.4 Monitoring 2022

Het resterende deel van de ontwikkelruimte wordt bij de monitoring van 2022 ingevuld. De monitoring neemt 1 mei 2022 als peildatum en wordt uitgevoerd in de zomer van 2022. De resultaten worden volgens planning eind 2022 gepresenteerd. Na afronding van de monitoring wordt de 2^e tranche van de ontwikkelruimte opengesteld.

Naast de kwantitatieve monitoring krijgt de monitoring in 2022 ook een meer kwalitatieve insteek. Daarin wordt de aansluiting gezocht bij de Verstedelijkingsstrategie en is onder meer aandacht voor de stappen die gezet zijn op het gebied van verduurzaming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn zowel de ingediende plannen als het beoordelingsproces aan de hand van de uitgangspunten van het RPW ingeleid. Hoofdstuk 2 betreft een update van het aanbod en een korte analyse van wat er het afgelopen jaar is uitgegeven. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de

exacte omvangen van de plannen in verhouding tot de afgesproken ontwikkelruimte. Deze confrontatie biedt de leidraad voor de kwantitatieve beoordeling.

De kwalitatieve beoordeling is beschreven in hoofdstuk 4. Hierin is aan de hand van een integrale beoordelingstabel getoetst in hoeverre de beoordelingscriteria zijn besproken in de ingediende adviesaanvragen. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld. Voor een inhoudelijke toelichting per beoordeling verwijzen we naar de individuele notities die als bijlage zijn toegevoegd. De hoofdnotitie wordt in de vorm van hoofdstuk 5 afgerond met een eindconclusie en advies.

2 Update aanbod

2.1 Actualisatie vraag en aanbod

De afspraken in het RPW 2021-2024 over het benutten van de ontwikkelruimte zijn gebaseerd op peildatum 1 mei 2020, aan het begin van de coronacrisis. Desondanks heeft de uitgifte in het restant van 2020 en gedurende het eerste kwartaal van 2021 niet stilgestaan.

Om gevoel te houden bij de marktsituatie benutten we notitie daarom als tussentijdse monitoring van de balans tussen vraag en aanbod. Op die manier is de uitvoering van de afspraken in het RPW gebaseerd op de meest actuele stand van zaken en hoe de uitgifte in het afgelopen jaar zich verhoudt tot de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27,2 hectare tot 2030, waarvan het RPW uitgaat.

De volgende paragraaf biedt daarom allereerst inzicht in de uitgifte in de periode 1 mei 2020 tot 1 april 2021. De paragraaf erna geeft een actueel beeld van het aanbod per werkmilieu.

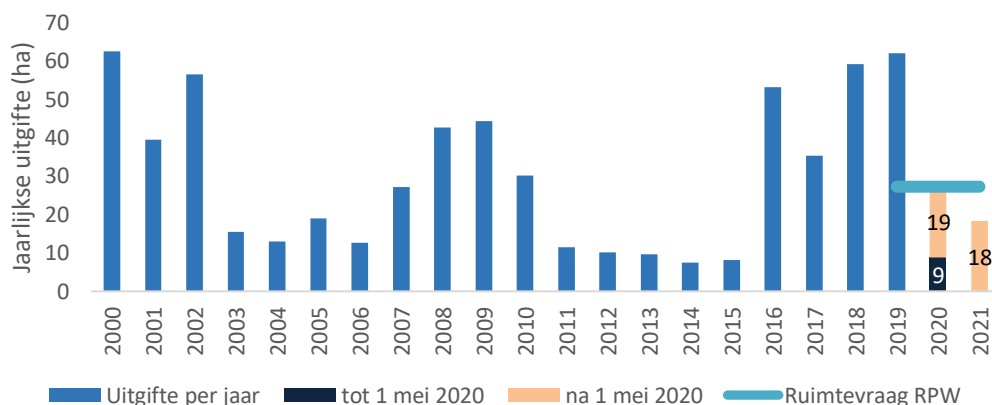
2.2 Uitgifte 1 mei 2020 tot 1 april 2021

2.2.1 Uitgifte op hoofdlijnen

In Figuur 2.1 is de historische uitgifte op bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen afgezet tegen de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27,2 hectare die verwacht mag worden. Hieruit blijkt dat in de periode van 1 januari 2020 tot 1 mei 2020 afgerond 9 hectare is uitgegeven. Na 1 mei 2020 is de nieuwe monitoringsperiode van het RPW van start gegaan. Vanaf deze peildatum tot aan 1 april 2021 bedroeg de uitgifte in de regio in totaal 37,5 hectare. Hiermee ligt de uitgifte ruim 10 hectare hoger dan de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag.

Verder blijkt uit de grafiek dat de uitgifte in het eerste kwartaal van 2021 met ongeveer 9 hectare is verdubbeld is ten opzichte van de eerste vier maanden in 2020. Deze ontwikkeling laat zien dat de coronacrisis tot op heden een beperkte invloed heeft op de uitgifte van bedrijventerreinen.

Figuur 2.1 Historische uitgifte regio Arnhem-Nijmegen tot 1 april 2021.



2.2.2 Uitgifte per werkmilieu

Om inzicht te verkrijgen hoe de totale uitgifte sinds 1 mei 2020 is verdeeld over de werkmilieu, is een overzicht van deze verdeling weergegeven in de vorm van Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Uitgifte per werkmilieu 1 mei 2020 tot 1 april 2021.

Werkmilieu	Uitgifte
Hoogwaardig / Kantoren	0,0 ha
Logistiek	14,5 ha
Bijzondere werklocaties	8,1 ha
Klassiek-gemengd	2,9 ha
Agrifood	0,0 ha
(Maak)industrieel	7,9 ha
Stedelijk interactiemilieu	0,0 ha
Maritiem	0,0 ha
Totaal¹	37,5 ha

2.3 Actueel aanbod

2.3.1 Aanbod op 1 mei 2020

Het totale aanbod op 1 mei 2020 bedroeg 171,5 hectare. Dit is inclusief de 21,5 hectare aanbod op bedrijventerreinen die een status aparte toegewezen hebben gekregen (bijzondere werklocaties) vanwege de specifieke thematisering: hightech en health, energie en circulaire economie en waarvoor geen ruimtevraag geraamd is. Exclusief de bijzondere werklocaties bedroeg het aanbod op 1 mei 2020 150 hectare (Tabel 2.2).

2.3.2 Aanbod op 1 april 2021

Het aanbod op 1 april 2021 per werkmilieu is weergegeven in de tweede kolom van Tabel 2.2. Zoals reeds benoemd aan de hand van Figuur 1 bedroeg de totale uitgifte tussen 1 mei 2020 en 1 april 2021 37,5 hectare. Inclusief de bijzondere werklocaties is dat het absolute verschil tussen het aanbod op beide data. Het totale aanbod op 1 april 2020 komt daarmee op 134 hectare. Exclusief de bijzondere werklocaties bedraagt het aanbod 120,5 hectare.

Tabel 2.2 Aanbod per werkmilieu op 1 mei 2020 en 1 april 2021

Werkmilieu	Aanbod 1 mei 2020	Aanbod 1 april 2021 (in ha)
Hoogwaardig / Kantoren	8,2 ha	8,2 ha
Logistiek	55 ha	40,4 ha
Klassiek-gemengd	60 ha	54 ha
Agrifood	0 ha	0 ha
(Maak)industrieel	27 ha	17,8 ha
Totaal	150 ha	120,5 ha
<i>Bijzondere werklocaties²</i>	<i>21,5 ha</i>	<i>13,5 ha</i>

2.4 Conclusie

Het aanbod is tussen 1 mei 2020 en 1 april 2021 afgenomen met 37,5 hectare. Dat is ruim 10 hectare meer dan de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27,2 hectare.

¹ De totale uitgifte over de periode 1 mei 2020 tot 1 april 2021 bedraagt 37,5 hectare. Door correcties in het aanbod op enkele bedrijventerreinen met een totale omvang van 4,1 hectare, telt het totaal per werkmilieu op tot 33,4 hectare. Er is dus naast de 37,5 hectare uitgifte 4,1 hectare aanbod bij gekomen door correcties.

² Bijzondere werklocaties zijn vanwege hun status geen onderdeel van de vraag-aanbodverhouding. Voor uitbreiding van bijzondere werklocaties gelden conform het RPW wel dezelfde afspraken als voor reguliere regionale bedrijventerreinen.

3 Ingediende plannen 1^e tranche

3.1 Zes gemeenten met plannen

Zoals benoemd in de inleiding hebben in totaal zes gemeenten een adviesaanvraag ter beoordeling van hun ontwikkelingsplannen ingediend bij het IOW. Vier plannen daarvan zijn gericht op reguliere regionale bedrijvigheid. Twee plannen profileren zich als locatie voor XXL-logistiek. Eén van de zes plannen, de uitbreiding van de Grift in de gemeente Nijmegen, richt zich op beide categorieën. De twee onderdelen worden afzonderlijk beoordeeld, maar het plan wordt als integrale ontwikkeling in de markt gezet (zie paragraaf 3.2 en 3.3).

Dit hoofdstuk gaat in op hoe de ingediende plannen zich verhouden tot de ontwikkelingsruimte in de 1^e tranche. Dat wil zeggen dat per werkmilieu bekeken wordt in hoeverre de omvang van de plannen past binnen de 1^e tranche. De kwalitatieve beoordeling volgt in hoofdstuk 4.

3.2 Plannen voor reguliere regionale bedrijventerreinen

Vijf gemeenten hebben plannen ingediend voor uitbreiding van regionale bedrijventerreinen. De totale omvang van de plannen tot en met 2030 bedraagt 56,6 hectare (Tabel 3.1).

In de tabel is het aanbod opgenomen dat volgens de fasering van de plannen tot 2030 op de markt gebracht wordt. Voor de resterende fase(s) geldt dat deze bij een volgende ronde moet worden ingediend en opnieuw wordt beoordeeld.

Tabel 3.1 Omvang plannen voor regionale bedrijventerreinen.

Gemeente	Plan	Netto uitgeefbaar tot en met 2030
Duiven	Uitbreiding Centerpoort Noord	10,0 ha
Lingewaard	Uitbreiding Agropark	10,0 ha
Nijmegen	De Grift deelplan Noord en Zuid (reguliere regionale bedrijvigheid)	8,4 ha
Wijchen	Uitbreiding Bijsterhuizen	16,5 ha
Zevenaar	Businesspark 7Poort II	11,7 ha
Totaal		56,6 ha

3.3 Plannen voor XXL-logistiek

Twee gemeenten hebben plannen ingediend voor uitbreiding ten behoeve van XXL-logistiek. De totale oppervlakte bedraagt 35 hectare. De gemeente Montferland zet er daarnaast op in middels een wijzigingsbevoegdheid ruimte te bieden aan een Witte Raaf met een oppervlakte van ca. 10 hectare. Instemming van de Provincie en regio is een harde voorwaarde bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.

Tabel 4 Omvang plannen voor XXL-logistiek

Gemeente	Plan	Netto uitgeefbaar	Netto uitgeefbaar tot 2030
Nijmegen	De Grift deelplan Noord (XXL-logistiek)	15,0 ha	15,0 ha
Montferland	DocksNLD fase 2 (XXL-logistiek)	20,0 ha	20,0 ha

Gemeente	Plan	Netto uitgeefbaar	Netto uitgeefbaar tot 2030
Montferland	DocksNLD fase 2 (Witte Raaf middels wijzigingsbevoegdheid)	10,0 ha	10,0 ha
Totaal		35 + 10 ha	35 + 10 ha

3.4 Plannen per werkmilieu

In het RPW is afgesproken dat de ontwikkelruimte wordt benut op basis van twee tranches. Voor de 1^e tranche is afgesproken om 50% van de totale ontwikkelruimte per werkmilieu in te vullen. Indien nodig en gefundeerd door de marktvraag kan dit tot een maximum van 70%^e verhoogd worden.

Ter referentie toont Tabel 3.2 de verhouding van plannen per werkmilieu ten opzichte van de totale ontwikkelruimte (dus de 1^e en 2^e tranche samen). Hieruit kan worden afgelezen dat de plannen in het klassiek-gemengd werkmilieu tussen de 50% en 70% van de totale ontwikkelruimte vragen. De plannen voor (maak)industrie en logistiek overschrijden de 70%. Voor agrifood wordt aanspraak gemaakt op minder dan 50% van de ontwikkelruimte. Het totaal aan plannen bedraagt 72% van de ontwikkelruimte.

Hoewel er sprake is van overvraging, constateren we dat gemeenten wel degelijk de keuze hebben gemaakt om de meest kansrijke plannen, of delen van plannen, in te dienen.

Tabel 3.2 Ruimtebeslag plannen per werkmilieu.

Werkmilieu	Netto uitgeefbaar	% totale ontwikkelruimte
Klassiek-gemengd	23,4 ha	65 %
(Maak)industrie	11,8 ha	79 %
Logistiek	15,9 ha	86 %
Agrifood	5,5 ha	34 %
Totaal	56,6 ha	72 %

Voor XXL-logistiek is de ruimte in eerste instantie verdeeld over 20 hectare DocksNLD en 12,5 hectare De Grift. Daarvan mag per plan 20% naar boven afgeweken worden voor ruimtelijke afronding. De uiteindelijke netto-uitgeefbare ruimtes van beide plannen bedragen respectievelijk 20 en 15 hectare, waarmee beide aanvragen dus voldoen aan de afgesproken verdeling (Tabel 3.3). De gemeente Montferland wil daarnaast ruimte bieden aan een *Witte Raaf* van ca. 10 hectare.

Tabel 3.3 Ruimtebeslag plannen XXL-logistiek.

Werkmilieu	Netto uitgeefbaar
XXL-logistiek	35 ha
<i>Witte Raaf</i>	10 ha

3.5 Conclusie

Voor reguliere regionale bedrijventerrein is voor drie werkmilieus sprake van overvraging. Dat betekent dat de plannen, conform het stappenplan in het RPW, kwalitatief beoordeeld worden aan de hand van de beoordelingscriteria in stap 4. De beoordeling van de plannen vindt plaats in het volgende hoofdstuk.

De plannen voor XXL-logistiek passen binnen de verdeling die overeengekomen is in het RPW. Van beide plannen wordt in het volgende hoofdstuk getoetst of ze voldoen aan de randvoorwaarden voor XXL-logistiek.

4 Beoordeling plannen

4.1 Beoordeling regionale bedrijventerreinen

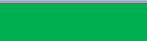
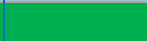
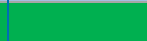
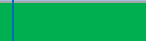
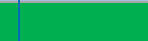
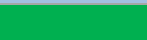
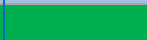
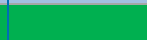
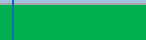
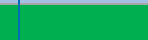
4.1.1 Plannen sluiten kwalitatief aan bij de doelstellingen in het RPW

De eerste en belangrijkste constatering uit het beoordelingsproces van de regionale bedrijventerreinen is dat de gemeenten vijf hoogwaardige plannen hebben ingediend. De plannen vallen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart en sluiten aan op een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast zijn de kwalitatieve beoordelingscriteria duidelijk en voldoende onderbouwd, met hier en daar enkele aandachtspunten. De plannen sluiten daarmee aan bij de doelstellingen in het RPW en bieden geen aanleiding om af te zien van ontwikkeling.

4.1.2 Beoordelingstabel reguliere regionale bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de kwalitatieve beoordeling per bedrijventerrein weergegeven. Voor de onderbouwing van de beoordeling verwijzen we naar de bijlagen bij dit rapport.

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan. Dit betekent geen verdere ontwikkeling van het plan.

Beoordelingscriteria		Duiven	Lingewaard	Wijchen	Zevenaar	Nijmegen
Onderdeel Duurzaamheid						
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?					
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?					
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?					
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen					
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)					
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving					

iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit					
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?					
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie					
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen					
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving					
viii.	Normen voor waterberging					
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing					
x.	Vergroenen van de openbare ruimte					
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?					
Onderdeel Bereikbaarheid						
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?					
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?					
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?					
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?					
Onderdeel Financiële haalbaarheid						
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?					
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?					
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?					
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA						
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?					
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?					
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?					
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?					
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?					

4.2 Beoordeling XXL-logistiek

4.2.1 Plannen sluiten aan bij de randvoorwaarden voor XXL-logistiek

Ook de plannen voor XXL-logistiek hebben een hoge kwaliteitsstandaard. Net als de plannen voor regionale bedrijventerreinen sluiten de twee plannen die aanspraak maken op XXL-logistiek aan op de ambitie van het RPW. Beide plannen voldoen aan de randvoorwaarden voor XXL-logistiek. In het plan van de gemeente Nijmegen voor de uitbreiding van De Grift ten behoeve van XXL-logistiek zijn enkele aandachtspunten geconstateerd voor de verdere uitwerking.

4.2.2 Beoordelingstabel reguliere regionale bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de kwalitatieve beoordeling per bedrijventerrein weergegeven. Voor de onderbouwing van de beoordeling verwijzen we naar de bijlagen bij dit rapport.

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan. Dit betekent geen verdere ontwikkeling van het plan.

Beoordelingscriteria		Montferland	Nijmegen
1 – Ruimtebehoefte			
	a. Voorziet het plan in een onderbouwde ruimtebehoefte?		
	b. Zijn er meerdere plannen die aanspraak maken op de ruimtebehoefte?		
	c. Kan de ruimtebehoefte in bestaand stedelijk gebied (aanbod, leegstand, herstructurering) gehuisvest worden?		
2 – Clustering en landschappelijke inpassing			
	a. Is het plan een aansluiting op of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein?		
	b. Wordt de aantasting van het landschap in het plan zoveel mogelijk beperkt? (of zijn er betere alternatieven in de nabijheid/binnen het knooppunt/ binnen de regio?)		
	c. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur?		
	d. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM gebied Excellent?		
3 – Vestigingseisen - Voldoet het plan aan de volgende vestigingseisen:			
	a. Multimodaliteit		
	b. Goede fysieke en digitale infrastructuur		
	c. Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt		
	d. Maatvoering		

Beoordelingscriteria		Montferland	Nijmegen
	e. Snel beslissen		
	f. Nabijheid Duitsland		
	g. Aansluiting op positie in de logistieke keten		
	h. Past het bedrijf in de DNA van de regio		
4 – Toegevoegde waarde voor de regio			
	a. Heeft het plan de juiste marktorientatie (EDC vs. NDC en RDC)?		
	b. Voorziet het plan in werkgelegenheid die past bij het regionale arbeidsaanbod?		
	c. Draagt het plan bij aan de samenwerking in de triple helix?		
	d. Heeft het plan een aantoonbare spin-off voor de regio (minimaal 0,5 fte per fte logistiek)?		
5 – Duurzaamheid			
	a. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM Nieuwbouw en renovatie Excellent?		
	b. Is er voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie?		
	c. Is er sprake van meervoudig ruimtegebruik (bijv. zonnepanelen op de daken)?		
	d. Is er sprake van circulair bouwen?		
6 – Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten			
	a. Voldoet het plan aan de inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting aan arbeidsmigranten van goede kwaliteit?		
	b. Is er in het plan/in de nabijheid ruimte voor de benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapgelegenheid, etc.)?		
7 - Organisatiegraad			
	a. Voorziet het plan in een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur?		

5 Conclusie en advies

5.1 Conclusies

- **Conclusie 1:** De gemeenten hebben kwalitatief hoogwaardige plannen ingediend. Dit is vaak mede op initiatief van de gemeenteraad. De plannen passen binnen de indicatieve ruimtelijke zoekgebieden, sluiten (fysiek) aan op bestaande bedrijventerreinen en voldoen in algemene zin aan de opgestelde kwalitatieve beoordelingscriteria en randvoorwaarden. Hiermee concluderen we dat de plannen aansluiten bij de doelstellingen in het RPW.
- **Conclusie 2:** Hoewel de plannen kwalitatief voldoen, hebben we enkele aandachtspunten geconstateerd. Dit heeft met name betrekking op borging van de gestelde ambities (duurzaamheidsambities, bijdrage aan het DNA van de regio en de indeling in werkmilieus) in de uitvoering van de plannen. Het feit dat gemeenteraden hierin vaak het initiatief nemen is daarvoor een stap in de goede richting, maar het vraagt ook om een goede monitoring van de verdere planontwikkeling en uitvoering in de komende periode.
- **Conclusie 3:** Plannen voor XXL-logistiek voldoen zowel kwalitatief als kwantitatief. De netto uitgeefbare ruimte van beide gemeenten die aanspraak maken op XXL-logistiek is niet hoger dan de op voorhand toebedeelde ruimte.
- **Conclusie 4:** Bij de aanvragen voor reguliere bedrijventerreinen is sprake van overvraging ten opzichte van de ontwikkelruimte in de 1^e tranche. Dit betekent dat er meer vraag is dan dat er beschikbaar is voor de 1^e tranche. Vooral de werkmilieus logistiek en (maak)industrie kennen een hoge overvraging (>70% van de ontwikkelruimte). Alleen de vraag voor het werkmilieu agrifood valt met 34% onder de op voorhand afgesproken 50% van de ontwikkelruimte. Voor het klassiek-gemengd werkmilieu bedraagt het ruimtebeslag 65% van de ontwikkelruimte.

In de beoordeling is gekeken naar de omvang van het aanbod dat volgens de fasering van de plannen tot 2030 op de markt gebracht wordt. Voor de resterende fase(s) geldt dat deze bij een volgende ronde moet worden ingediend en opnieuw wordt beoordeeld.

- **Conclusie 5:** De overvraging is op te lossen door middel van bijstelling van het plan voor uitbreiding van Bijsterhuizen in de gemeente Wijchen. Dit voorstel is nader uitgewerkt onder aanbeveling 1.

5.2 Advies

Bovenstaande conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- **Aanbeveling 1:** Pas het plan voor uitbreiding van Bijsterhuizen aan om het ruimtebeslag van de ingediende plannen in lijn te brengen met de ontwikkelruimte in de 1^e tranche

Alle plannen voldoen kwalitatief, dat betekent dat er geen plan afvalt op basis van de kwalitatieve beoordeling. Het plan met de grootste omvang tot en met 2030 leent zich het best om het ruimtebeslag van de ingediende plannen in lijn te brengen met de ontwikkelruimte in de eerste tranche. Het werkmilieu Agrifood biedt daarbij additionele ruimte.

Het plan met de grootste omvang is de uitbreiding van Bijsterhuizen. Dit is bovendien het plan waar het werkmilieu Agrifood, gezien de huidige invulling van Bijsterhuizen, het beste op aansluit. In

overleg met de gemeente Wijchen is een voorstel tot stand gekomen om ontwikkeling van alle ingediende plannen mogelijk te maken binnen de marges van de 1^e tranche. Het voorstel dat in overleg met de gemeente Wijchen tot stand is gekomen is uitgewerkt in de boxtekst.

Voorstel Bijsterhuizen

In overleg met de gemeente is het volgende voorstel tot stand gekomen ontwikkeling van de volledige eerste fase (16,5 hectare) van de uitbreiding van Bijsterhuizen mogelijk te maken:

- Inzet vervangingsvraag ten behoeve van (Maak)industrie. Tussen het spoor, de N324 en de A73 ligt een strook van ca. 5 hectare met de bestemming bedrijventerrein. Dit gebied is minder kansrijk voor invulling met bedrijvigheid, waardoor de gemeente Wijchen de strook wil herbestemmen naar een andere functie dan werken. De bestemming bedrijventerrein wordt overgeheveld naar de uitbreiding van Bijsterhuizen en komt ten goede aan het werkmilieu (Maak)industrie.
- Volledige benutting van de ontwikkelruimte voor Agrifood. Dit betekent dat het plan 8 hectare ruimte reserveert voor Agrifood. Dit is 2,5 hectare meer dan in de aanvraag. Deze 2,5 hectare wordt in mindering gebracht op de ruimte voor Logistiek.
- Optimalisatie van de verdeling over de werkmilieus. Om de ontwikkelruimte optimaal te benutten wordt nog eens 0,7 hectare van het werkmilieu Logistiek overgeheveld naar het werkmilieu (Maak)industrie.

Daarmee komt het plan voor de uitbreiding van Bijsterhuizen tot de volgende verdeling over de werkmilieus:

- Agrifood – 8 hectare
- Logistiek – 2,3 hectare
- (Maak)industrie – 6,2 hectare (waarvan 5 hectare vervangingsvraag)
- Totaal – 16,5 hectare

In Tabel 5.1 is uitgewerkt wat dit betekent voor de verhouding tussen het ruimtebeslag per werkmilieu en de ontwikkelruimte.

Tabel 5.1 Voorstel voor herverdeling van de ontwikkelruimte.

Werkmilieu	Netto uitgeefbaar	% totale ontwikkelruimte
Klassiek-gemengd	23,4 ha	65 %
(Maak)industrie ³	7,5 ha	50 %
Logistiek	12,7 ha	69 %
Agrifood	8 ha	50 %
Totaal	51,6 ha	64 %

Het advies is daarmee om voor logistiek gebruik te maken van de afwijking naar boven tot maximaal 70%. Dit vanwege het feit dat er veel vraag is vanuit logistiek en dat afzien van logistiek in geen van de aanvragen leidt tot een betere ruimtelijke situatie. Alle plannen met een logistieke ruimteclaim zetten ook in op de andere werkmilieus. Daarom adviseren we voor logistiek gebruik te maken van de afwijking naar boven met 20%.

Ook voor het klassiek-gemengd werkmilieu zien we een urgente ruimtevraag, die voor alle plannen voldoende onderbouwd is. Verdere fasering van de plannen voor het klassiek-gemengd werkmilieu leiden evenmin tot een verbetering van de ruimtelijke situatie, terwijl het wel tot een verslechtering van de business case van de specifieke plannen zou leiden. Daarom adviseren we ook voor het klassiek-gemengd werkmilieu gebruik te maken van de mogelijkheid om de 1^e tranche met maximaal 20% te overschrijden.

³ Totaal 12,5 hectare, waarvan 5 hectare vervangingsvraag.

- **Aanbeveling 2: Zet potentiële extra ontwikkelruimte door bovengemiddelde uitgifte in voor de tweede tranche.**

Uit de actualisatie van het aanbod per 1 april 2021 blijkt dat er het afgelopen jaar 10 hectare meer is uitgegeven dan gemiddeld per jaar verwacht mag worden. Dit is inclusief de uitgifte op bijzondere werklocaties. Indien de bovengemiddelde uitgifte zich voortzet tot de monitoring medio 2022, dan kan deze “extra” ontwikkelruimte ingezet worden in de tweede tranche.

- **Aanbeveling 3: Instemmen met plannen voor XXL-logistiek en integrale ontwikkeling De Grift.**

De plannen voor XXL-logistiek voldoen zowel kwalitatief als kwantitatief. Bij beide plannen is behoefte aan integrale ontwikkeling te behoeve van de business case. We adviseren daarom in te stemmen met de plannen voor XXL-logistiek en de integrale ontwikkeling van de Grift. Vraag daarnaast aan de Provincie uitspraak te doen over het voorstel van de gemeente Montferland om vestiging van een Witte Raaf voor te bereiden middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

- **Aanbeveling 4: Monitor de uitvoering van de plannen in de praktijk.**

Uit de kwalitatieve beoordeling volgen voor ieder van de ingediende plannen een of enkele aandachtspunten (m.u.v. DocksNLD 2). Die aandachtspunten doen niets af aan het positieve advies over de plannen. Het zijn echter wel aandachtspunten die we meegeven bij de verdere uitwerking. Vraag daarom om nadere uitwerking van die kwalitatieve aandachtspunten en houd ook een vinger aan de pols bij daadwerkelijke publiek- en/of privaatrechtelijke borging van duurzaamheidsambities en de implementatie in de praktijk.

We adviseren daarom de uitwerking van duurzaamheids- en energiemaatregelen, de inspanningen voor toegevoegde waarde aan de regio en indeling in werkmilieus blijvend te monitoren. Bewaak door middel van monitoring dat gemeenten zich bij de uitvoering ook houden aan hetgeen in de plannen wordt voorgesteld en signaleer in het geval dit niet zo is.

- **Aanbeveling 5: Zorg voor nadere onderbouwing van de kwalitatieve indicatoren**

De beoordeling van de plannen is in dit stadium gericht op toetsing van de mate waarin in de plannen gehoor gegeven wordt aan de doelstellingen van het RPW. Er is nu dus getoetst of de kwalitatieve voorwaarden en eisen in de plannen zijn opgenomen. De daadwerkelijke uitvoering in de praktijk kan logischerwijs pas later getoetst worden. Voorzie daarom de komende jaren in de behoefte om de meetbaarheid van de indicatoren, waarmee toezicht gehouden wordt op de uitvoering van de plannen, nader uit te werken.

- **Aanbeveling 6: neem vervangingsvraag mee in de lokale onderbouwing van uitbreidingsplannen.**

In het voorstel om de uitbreiding van alle ingediende plannen mogelijk te maken is de lokale vervangingsvraag in de gemeente Wijchen meegenomen in de onderbouwing. Er zijn meerdere gemeenten waar sprake is van lokale vervangingsvraag. Neem die vervangingsvraag in de bestemmingsplanprocedure mee bij de Ladderonderbouwing en registreer dit ten behoeve van de monitoring van het RPW die medio 2022 plaatsvindt.

Bijlagen

De bijlagen bevatten de beoordeling van de afzonderlijke plannen en daarmee de nadere uitwerking van de beoordelingstabellen in hoofdstuk 4. Dit zijn achtereenvolgens:

- De reguliere regionale bedrijventerreinen
 - Gemeente Duiven: Uitbreiding Centerpoort Noord
 - Gemeente Lingewaard: Uitbreiding Agropark / Bergerden
 - Gemeente Nijmegen: Uitbreiding De Grift Deelplan Noord en Zuid
 - Gemeente Wijchen: Uitbreiding Bijsterhuizen
 - Gemeente Zevenaar: BusinessPark 7PoortII Fase 2A
- De bedrijventerreinen voor XXL-logistiek
 - Gemeente Montferland: DocksNLD2
 - Gemeente Nijmegen: Uitbreiding De Grift Deelplan Noord

Beoordeling – Duiven Centerpoort-Noord

Tabel 1 Basisinformatie adviesaanvraag.

Uitbreiding Centerpoort-Noord	
Omvang plan	• 4 ha Klassiek-gemengd • 3 ha Logistiek (incl. groothandel) • 3 ha Maakindustrie (incl. EMT)
Start uitgifte	2023
Fasering uitgifte	Fasering uitgifte sluit aan bij het historische uitgiftetempo
Omvang kavels	In het plan worden twee oppervlaktes onderscheiden: < 2 ha & > 2 ha

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van vijf documenten:

- Aanvraag brief DVN – uitbreiding Centerpoort-Noord
- Oplegnotitie Liemers
- BCI – Strategisch verkenning bedrijventerreinen Duiven
- Verkenning 2040 bedrijventerreinen Duiven
- Backbone Seingraaf

Beoordeling van de plannen voor regionale bedrijventerreinen geschiedt op basis van de volgende stappen:

1. Ruimtelijk economische beleidskaart
2. Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen
3. Ordening van plannen per werkmilieu
4. Kwalitatieve beoordeling
 - a. Duurzaamheid
 - b. Bereikbaarheid
 - c. Financiële haalbaarheid
 - d. Regionaal DNA
5. Ruimtevrage per werkmilieu

In stappen 6 en 7 wordt het plan vergeleken met de andere ingediende plannen. Hieruit blijkt vervolgens welke plannen vanaf 1 juni 2021 in ontwikkeling genomen kunnen worden. De beoordeling van stappen 6 en 7 is beschreven in het hoofdrapport.

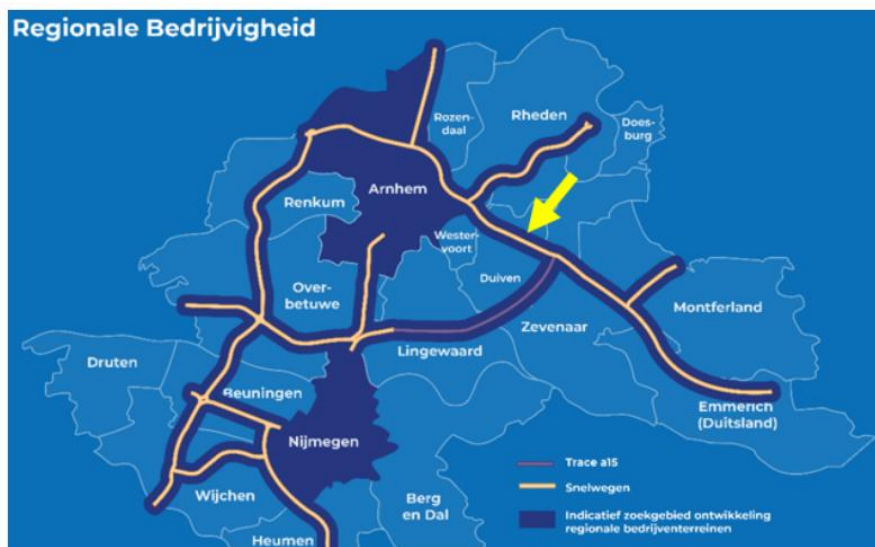
1 – Ruimtelijk economische beleidskaart

Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

Ingediend bij aanvraag

Het bedrijventerrein ligt binnen de in het RPW opgenomen zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale terreinen. De locatie van de uitbreiding van Centerpoort-Noord is in onderstaande figuur aangegeven met een gele pijl.

Figuur 1 Locatie van Centerpoort-Noord binnen het RPW zoekgebied



Beoordeling

Het plan valt binnen het indicatieve zoekgebied in de ruimtelijk economische kaart.

2 – Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen

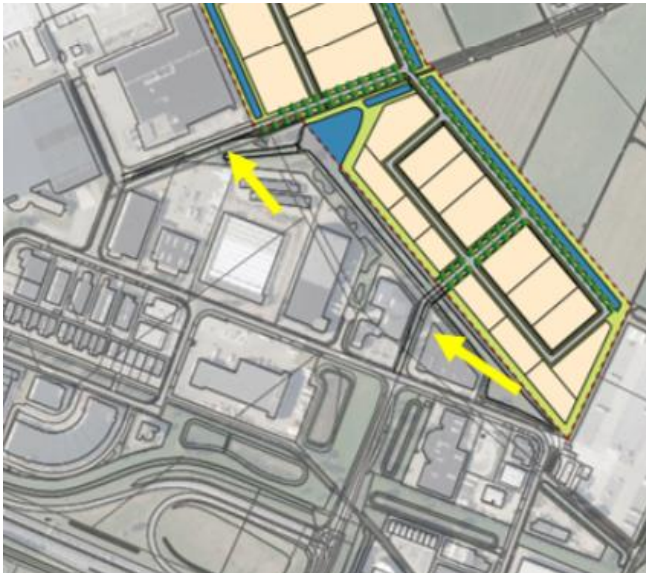
Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Ingediend bij aanvraag

Het bedrijventerrein ligt binnen de in het RPW opgenomen zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale terreinen. Daarnaast betreft het ook een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, waar al in de ontwikkeling van het bestaande terrein rekening is gehouden met een toekomstige ontsluiting.

De uitbreiding van Centerpoort-Noord sluit direct aan op de infrastructuur van bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein zijn meerdere doorsteken gemaakt die de ruimte geven om het bedrijventerrein uit te breiden waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande infrastructuur. In de ruimtegebruikskaarten is dit terug te vinden door middel van twee aantakkingen op het bestaande bedrijventerrein. Deze zijn in figuur 2 met gele pijlen aangegeven. Aan de zuidkant bevindt zich de afrit van de A12.

Figuur 2 Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen



Bron: gemeente Duiven

Beoordeling

Het plan sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

3 – Ordening van de plannen per werkmilieu

Op welk(e) werkmilieu(s) is het plan gericht?

Ingediend bij aanvraag

De gemeente Duiven streeft naar een hoogwaardige uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord. Dat houdt in dat er wordt gestreefd naar een mix van werkmilieus, waarbij aansluiting wordt gezocht op het onderzoek van Buck Consultants International. Dat heeft geresulteerd in de volgende doelgroepen voor Centerpoort-Noord:

Tabel 2 Doelgroepen

Doelgroep	Verdeling ruimtevraag
Klassiek-gemengd	4 ha
Logistiek (incl. groothandel (1,5 ha + 1,5ha))	3 ha
Maakindustrie (incl. EMT (2 ha +1ha))	3 ha
Totaal	10 ha

Beoordeling

In de uitwerking van het plan is opgenomen wat de beoogde doelgroep(en) van het plan is/zijn.

4 – Kwalitatieve beoordeling

In stap 4 van het stappenplan worden de plannen beoordeeld op:

- a. Duurzaamheid
- b. Bereikbaarheid
- c. Financiële haalbaarheid
- d. Regionaal DNA

De informatie die door de gemeente is ingediend bij de adviesaanvraag en de beoordeling daarvan worden hieronder per onderdeel nader uitgewerkt. Een overzicht van de beoordeling is weergegeven in de beoordelingstabel aan het eind van deze notitie. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld.

4a – Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn in het RPW zijn verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Zijn klimaatadaptie en de energietransitie onderdeel van het plan?
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - ii. *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)*
 - iii. *Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving*
 - iv. *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit*
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - v. *Een risicoanalyse stikstofdepositie*
 - vi. *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen*
 - vii. *Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving*
 - viii. *Normen voor waterberging*
 - ix. *Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing*
 - x. *Vergroening van de openbare ruimte*
5. Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel duurzaamheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De uitbreiding van Centerpoort-Noord ligt naast het meest duurzame bedrijventerrein van Nederland Synergiepark InnoFase en is onderdeel van het zoekgebied Zon en Wind van de Regionale Energiestrategie (RES), waar grootschalige opwek van zon en wind is voorzien de komende jaren. Met de voorgestelde uitbreiding van Centerpoort-Noord blijft er ruimte in het zoekgebied InnoFase/Centerpoort om een relevante bijdrage te leveren aan de energietransitie.

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 op de mogelijkheden voor de opwekking van wind in het gebied InnoFase en laat ruimte voor de opwekking van zon en één windturbine in het gebied Centerpoort¹.

Vanuit deze invalshoek omarmt de gemeente Duiven de uitgangspunten van toekomstbestendige bedrijventerreinen en worden diverse meekoppelkansen bekeken, zoals uitwisseling van verschillende vormen van duurzame energie, hergebruik van grondstoffen, landschappelijke inpassing, klimaatadaptatie en biodiversiteit

- **Voorwaarde 2** – In het plan gaat geen aandacht uit naar de toepassing van duurzaamheidscertificaten. In gesprek met Ecorys beschouwt de gemeente dit als een procesmatig voorstel. De gemeente stelt workshops in te plannen om hiermee aan de slag te gaan.
- **Voorwaarde 3 (i.)** – In de aanvraag wordt benoemd dat er met de RES-werkgroep gewerkt wordt aan het realiseren van een energie hub, inclusief wind- en zonne-energie. In gesprek met Ecorys stelt de gemeente dat het gebruik van zonnepanelen op daken zou geen belemmeringen zou vormen.
- **Voorwaarde 3 (ii.)** – In gesprek met Ecorys beschouwt de gemeente het onderwerp gasloos bouwen als een belangrijk aandachtspunt waar intern ook al over gesproken.
- **Voorwaarde 3 (iii.)** – Binnen de circulaire opgave van in de Groene metropool werkt de gemeente samen met de RES-werkgroep aan het ontwikkelen van een energie hub. De bedrijven hebben ambitie (de AVR wil bijvoorbeeld de grootste waterstofproducent van de regio worden) en zien verdere kansen voor productie, conversie, opslag en afzet de komende jaren van diverse vormen van energie, zoals waterstof, biogas, duurzame warmte en elektriciteit. Er wordt daarom nadrukkelijk gekeken naar synergiemogelijkheden om de uitbreiding een duurzaam en circulair karakter te geven.
- **Voorwaarde 3 (iv.)** – Dankzij de nabijheid van Synergiepark Innofase is er ruimte gereserveerd voor duurzame toepassingen (zie voorwaarde 3 (iii.)).
- **Voorwaarde 4 (v.)** – Een risicoanalyse van de stikstofdepositie is geen onderdeel van de aanvraag. In gesprek met Ecorys stelt de gemeente hiervoor de Raad af te wachten. Bij het bestaande terrein van Centerpoort-Noord gaat hier bovendien al aandacht naar uit.
- **Voorwaarde 4 (vi.)** – Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen bevindt zich in hetzelfde stadium als de verkenning naar van duurzaamheidscertificaten (zie voorwaarde 2).
- **Voorwaarde 4 (vii.)** – In de aanvraag is benoemd dat nadrukkelijk gekeken wordt naar aansluiting op het circulaire karakter van Innofase (zie voorwaarde 1).
- **Voorwaarde 4 (viii.)** – Het gehanteerde uitgiftepercentage geeft ook de ruimte om daarbij de verdere uitwerking van de plannen fysieke ruimte voor beschikbaar te stellen, om ook voldoende groen voor waterberging en klimaatadaptatie te realiseren (zie onderstaande tabel). Hiermee stelt de gemeente dat Centerpoort-Noord ook goed aansluit bij de ambities en het

¹ (Gemeente Duiven – Verkenning bedrijventerreinen 2040)

DNA van de Groene Metropoolregio en specifiek het thema circulair en duurzaam (zie 3e ambitie van de Productieve regio).

Tabel 3 Ruimtegebruik

	Centerpoort Noord		Centerpoort Noord	
	Grote kavels		Kleine kavels	
Uitgeefbaar	10,3 ha	64 %	8,8 ha	54 %
Verharding	0,9 ha	6 %	1,9 ha	12 %
Groen	3,3 ha	20 %	3,8 ha	24 %
Water	1,6 ha	10 %	1,6 ha	10 %
Totaal	16,1 ha	100 %	16,1 ha	100 %

- **Voorwaarde 4 (ix.)** – Ten aanzien van landschappelijke inpassing omarmt de gemeente Duiven de uitgangspunten van toekomstbestendige bedrijventerreinen. De wijze van landschappelijke inpassing is echter niet nader uitgewerkt.
- **Voorwaarde 4 (x.)** – In het ruimtegebruik is zowel in het geval van een grootschalige als van een kleinschalige verkaveling voldoende ruimte voor groen (zie voorwaarde 3 (viii.)).
- **Voorwaarde 5** – Toepassing van parkmanagement of een andere vorm van is niet opgenomen in de adviesaanvraag. In gesprek met Ecorys stelt de gemeente de kansen te onderzoeken om BIS van de grond te krijgen. Het basispakket t.b.v. beveiliging en groen ligt klaar en zal worden voorgelegd aan bedrijven.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Duurzaamheid*.

4b – Bereikbaarheid

Met betrekking tot bereikbaarheid zijn in het RPW verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?
2. Is het plan multimodaal ontsloten?
3. Is de locatie bereikbaar voor personeel?
4. Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel bereikbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De gevraagde uitbreiding ligt direct aan afrit 28 van de A12. Met de toekomstige doortrekking van de A15 zal de bereikbaarheid per weg alleen maar verbeteren. De uitbreiding van Centerpoort-Noord ligt op 5 min reistijd van de invarthaven in Westervoort. Het huidige Centerpoort-Noord heeft daarnaast een vrij liggend fietspad dat het bedrijventerrein doorkruist en aansluit op de Snelfietsroute F12 op 750 meter afstand. Daarnaast is Centerpoort Noord met een directe busverbinding goed bereikbaar met openbaar vervoer vanaf de stations Westervoort en Duiven.

- **Voorwaarde 2** – De locatie is niet multimodaal ontsloten, hoewel de invaarhaven in Westervoort op 5 minuten rijden ligt.
- **Voorwaarde 3** – Naast de bereikbaarheid per auto en fiets (zie voorwaarde 1) is Centerpoort Noord met een directe busverbinding goed bereikbaar met openbaar vervoer vanaf de stations Westervoort en Duiven.
- **Voorwaarde 4** – Ook digitale bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Seingraaf is daarvoor een digitale backbone gerealiseerd die ondergebracht gaat worden in een parkmanagement-organisatie. Het streven is om dit uit te breiden naar Centerpoort-Noord.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Bereikbaarheid*.

4c – Financiële haalbaarheid

In het onderdeel financiële haalbaarheid toetsen we in hoeverre een haalbaarheidsanalyse onderdeel is van het plan en van welke fasering het plan uitgaat. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?
2. Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?
3. Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel financiële haalbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De financiële haalbaarheid van de uitbreiding van Centerpoort-Noord is onderzocht door plan economisch adviesbureau PAS bv. In een verkenning is de haalbaarheid in kaart gebracht op basis van een aantal factoren: verwachte verwervingskosten, investeringen in de infrastructuur, kosten bouw- en woonrijp maken, ruimtegebruik, grondprijs, rentelasten en een uitgiftetempo. Hierbij is gebruik gemaakt van de analyses van Buck Consultants en SAB.

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. 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 percelen².

- **Voorwaarde 2** – Het uitgiftetempo sluit aan bij het historische uitgiftetempo. De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op de ruimtegebruikskaarten van SAB waarin m² uitgeefbaar zijn opgenomen, maar ook het ruimtegebruik voor groen, water en infra in kaart is gebracht.

² (Gemeente Duiven – Verkenning bedrijventerreinen 2040)

Daarnaast is aansluiting gezocht bij de geldende grondprijzen in Duiven. Uit de verkenning van PAS bv blijkt dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord financieel haalbaar is. Tot slot is de gemeente in gesprek gegaan met de grondeigenaren in het gebied.

- **Voorwaarde 3** – Op basis van het plan staan de grondeigenaren open voor het gesprek om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. De gemeente stelt hiermee de haalbaarheid van het plan te hebben aangetoond.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Financiële haalbaarheid*.

4d – Regionaal DNA

In het RPW en *Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio* staat het DNA van de regio centraal. Dit is uitgewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hierbij aansluit.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Heeft het plan aandacht voor landschappelijk inpassing?
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de topsectoren health en hightech, energy en food?
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel regionaal DNA heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Het gehanteerde uitgiftepercentage geeft ook de ruimte om daarbij de verdere uitwerking van de plannen fysieke ruimte voor beschikbaar te stellen, om ook voldoende groen voor waterberging en klimaatadaptatie te realiseren (zie tabel 2 uit stap 4a). Hiermee sluit Centerpoort-Noord ook goed aan bij de ambities en het DNA van de Groene Metropoolregio en specifiek het thema circulair en duurzaam (zie 3e ambitie van de Productieve regio).
- **Voorwaarde 2** – Landschappelijke inpassing wordt in de adviesaanvraag benoemd als een van de belangrijkste aandachtspunten. Dit wordt ook uitvoerig besproken in de Raad. Een concrete (stedenbouwkundig) uitwerking moet echter nog uitgewerkt worden.
- **Voorwaarde 3** – Het plan draagt niet specifiek bij aan de versterking van duurzame logistiek. Het plan is echter gericht op het faciliteren van het regionaal MKB (waaronder de regionale topsectoren).
- **Voorwaarde 4** – Zie de toelichting in voorwaarde 3.
- **Voorwaarde 5** – Zie de toelichting in voorwaarde 3.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Regionaal DNA*.

5 – Ruimtevrage per werkmilieu

Ingediend bij aanvraag

De gemeente Duiven heeft Buck Consultants International (BCI) gevraagd om een realistisch beeld te schetsen van de marktbehoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. BCI heeft de regionale ontwikkelruimte als basis genomen voor het bepalen van het marktaandeel voor Duiven. Tot 2030 gaat het om een additionele ontwikkelopgave van ongeveer 25 tot 30 hectare. Van deze totale ontwikkelopgave is ook een analyse gemaakt naar doelgroepen op basis van de marktdynamiek. Dit leidt tot de volgende verdeling van de ruimtevrage:

- Logistiek 30% (9 ha)
- Groothandel 15% (4,5 ha)
- Lokaal gemengd 15% (4,5 ha)
- Regionaal gemengd 15% (4,5 ha)
- Detailhandel (e-commerce) 10% (3 ha)
- Maakindustrie 10% (3 ha)
- Energie- en milieutechnologie 5% (1,5 ha)

De verdeling laat zien dat het gaat om een ruimtevrage vanuit verschillende sectoren en met een regionaal karakter. Een goede bereikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen is belangrijk, omdat de logistiek, groothandel en e-commerce verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de ruimtevrage.

De locatie is in het regionaal plan 2005-2020 van de voormalige stadsregio in beeld als potentiële uitbreiding en biedt voldoende mogelijkheden om een gemengd werkmilieu te creëren. Zoals gezegd biedt de locatie de ruimte om flexibel om te gaan met het ruimtegebruik en de daarbij passende doelgroepen logistiek, gemengd en maakindustrie.

Omdat de gemeente Duiven ervoor kiest om niet in te zetten op de volledige marktbehoefte, is gekozen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig kennis- en arbeidsintensief bedrijventerrein met aandacht voor duurzaamheid, natuur/groen en landschappelijke inpassing. Vertaald in de sectoren zoals deze benoemd zijn in het RPW, resulteert dit op de volgende regionale ruimtevrage in werkmilieus voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord:

- Klassiek gemengd (4 ha)
- Logistiek (3 ha)
- Maakindustrie (2 ha)
- Overig gemengd (1 ha)

Beoordeling

De ruimtevrage per werkmilieu is voldoende onderbouwd aan de hand van de prognose in het RPW. Hiervan is door BCI een doorvertaling gemaakt naar de gemeente Duiven.

De gemeente kiest er bewust voor om niet in te zetten op de volledige ruimtebehoefte.

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid met andere plannen wordt voor de beoordeling onderstaande verdeling over de werkmilieus gehanteerd. Deze verdeling is akkoord bevonden door de gemeente Duiven.

Tabel 4 Verdeling ruimtevraag per werkmilieu.

Doelgroep	Verdeling ruimtevraag
Klassiek-gemengd	4 ha
Logistiek (incl. groothandel (1,5 ha + 1,5ha))	3 ha
Maakindustrie (incl. EMT (2 ha +1ha))	3 ha
Totaal	10 ha

6 – Match vraag en aanbod

De te verwachten ruimtevraag wordt vervolgens geconfronteerd met het bestaande aanbod binnen de regio dat zich richt op de beoogde werkmilieus.

Zie hiervoor het hoofdrapport.

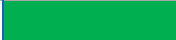
7 – Overvraging

Indien de match van vraag en aanbod uitwijst dat het aanbod de vraag overstijgt, dan komen de kwalitatief meest geschikt plannen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Dit houdt in dat per werkmilieu een ranglijst wordt opgesteld aan de hand van de kwalitatieve beoordeling van de plannen. Indien er sprake is van meer (plan)aanbod dan vraag en zachte plannen met elkaar concurreren wordt op basis van deze ranglijst de keuze voor het best beoordeelde plan gemaakt.

De keuzes die het resultaat zijn van het doorlopen van stap 1 t/m 7 zijn nader toegelicht in het hoofdrapport.

Beoordelingstabel regionaal bedrijventerrein

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.

Beoordelingscriteria		Beoordeling
Onderdeel Duurzaamheid		
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?	
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?	
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen	
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)	
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving	
iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit	
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie	
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen	
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving	
viii.	Normen voor waterberging	
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing	
x.	Vergroenen van de openbare ruimte	
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?	
Onderdeel Bereikbaarheid		
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?	
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?	
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?	
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?	
Onderdeel Financiële haalbaarheid		
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?	
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?	
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?	
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA		
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?	
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?	
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?	
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?	
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?	

Beoordeling – Lingewaard Agropark

Tabel 1 Basisinformatie adviesaanvraag.

Uitbreiding Agropark	
Omvang plan	10 ha regionale bedrijvigheid (klassiek-gemengd)
Start uitgifte	2022/2023
Fasering uitgifte	De gemeente verwacht bij aanvang het volledige gebied uit te kunnen geven.
Omvang kavels	Regionaal: 5.000m² – 40.000 m²

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van één document:

- Voorstel uitbreiding regionaal bedrijventerrein

Beoordeling van de plannen voor regionale bedrijventerreinen geschiedt op basis van de volgende stappen:

- Ruimtelijk economische beleidskaart
- Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen
- Ordering van plannen per werkmilieu
- Kwalitatieve beoordeling
 - a. Duurzaamheid
 - b. Bereikbaarheid
 - c. Financiële haalbaarheid
 - d. Regionaal DNA
- Ruimtevrage per werkmilieu

In stappen 6 en 7 wordt het plan vergeleken met de andere ingediende plannen. Hieruit blijkt vervolgens welke plannen vanaf 1 juni 2021 in ontwikkeling genomen kunnen worden. De beoordeling van stappen 6 en 7 is beschreven in het hoofdrapport.

1 – Ruimtelijk economische beleidskaart

Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

Ingediend bij aanvraag

Het beoogde terrein (met een gele pijl aangeduid in onderstaande kaart) ligt in het indicatief zoekgebied voor nieuwe bedrijventerreinen en in de nabijheid van de A15.

Figuur 1 Locatie van Agropark/Bergerden binnen het RPW zoekgebied



Beoordeling

Het plan valt binnen het indicatieve zoekgebied in de ruimtelijk economische kaart.

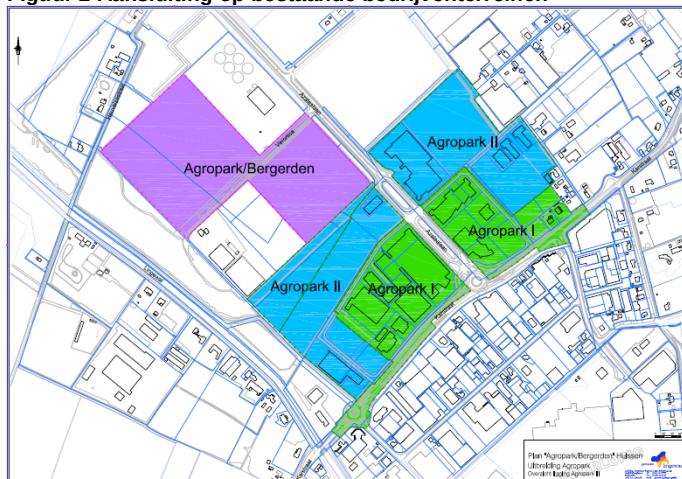
2 – Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen

Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Ingediend bij aanvraag

De kavels van Agropark/Bergerden (aangeduid met de paarse kleur) liggen aansluitend op het bestaand bedrijventerreinen Agropark I en II (voorwaarde RPW 2021 -2024).

Figuur 2 Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen



Bron: gemeente Lingewaard

Beoordeling

Het plan sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

3 – Ordening van de plannen per werkmilieu

Op welk(e) werkmilieu(s) is het plan gericht?

Ingediend bij aanvraag

Het nieuwe regionale bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 10 hectare zal dienen als gemengd klassiek bedrijventerrein en is daarnaast geschikt voor bedrijven met logistieke doeleinden. Ook agro-business is welkom gezien de ligging op Bergerden en de synergie kansen die ontstaan in lijn met de ambitie van de Groene Metropoolregio. De marktvraag naar agro-business is moeilijk in te schatten, maar de gemeente streeft ernaar om de synergie met het tuinbouwgebied te behouden. Een belangrijk aspect voor de werkgelegenheid en innovatie.

De kavelgrootte zal variëren van circa 1000 m² tot maximaal circa 40.000 m² en is daarmee geschikt voor zowel de lokale maar vooral voor de regionale markt. Het is belangrijk om te vermelden dat de aangeduide proefverkaveling (zie figuur 3) flexibel is en ruimte kan bieden aan zowel lokale als regionale bedrijven. De gemeente geeft aan de exacte kavelgroottes te laten afhangen van de marktvraag. Het werkmilieu XXL logistiek is op voorhand uitgesloten.

Figuur 3 Eerste verkenning c.q. proefverkaveling inrichting bedrijvenpark Agropark/Bergerden



Bron: gemeente Lingewaard

Beoordeling

In de uitwerking van het plan is opgenomen wat de beoogde doelgroep(en) van het plan is/zijn. Het terrein is volledig ingericht als klassiek-gemengde bedrijvigheid en is tevens geschikt voor bedrijven met logistieke doeleinden en agro business.

4 – Kwalitatieve beoordeling

In stap 4 van het stappenplan worden de plannen beoordeeld op:

- a. Duurzaamheid

- b. Bereikbaarheid
- c. Financiële haalbaarheid
- d. Regionaal DNA

De informatie die door de gemeente is ingediend bij de adviesaanvraag en de beoordeling daarvan worden hieronder per onderdeel nader uitgewerkt. Een overzicht van de beoordeling is weergegeven in de beoordelingstabel aan het eind van deze notitie. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld.

4a – Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn in het RPW zijn verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - ii. *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)*
 - iii. *Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving*
 - iv. *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit*
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - v. *Een risicoanalyse stikstofdepositie*
 - vi. *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen*
 - vii. *Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving*
 - viii. *Normen voor waterberging*
 - ix. *Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing*
 - x. *Vergroening van de openbare ruimte*
5. Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel duurzaamheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Lingewaard ziet grote kansen voor de toekomst als speler in de Groene Metropool Regio om door de aanwezigheid van ‘unieke duurzame energiemix’ bedrijven te faciliteren in de vereiste energietransitie.

Op dit moment is er een warmtenet (wordt in 2022 beschikbaar voor Agropark waar bedrijven zich op zullen aansluiten), een biogascentrale, zonnethermie, zonnenvelden en loopt er onderzoek naar de haalbaarheid van hoge temperatuur opslag/Geothermie. Een succesvolle proefboring is in 2020 uitgevoerd en er komen windmolens.

- **Voorwaarde 2** – In het plan wordt niet specifiek ingezet op certificering met duurzaamheidscertificaten. De gemeente stelt in gesprek met Ecorys wel hiervoor in gesprek te gaan met ervaren partijen. Hierbij is het echter belangrijk om te vermelden dat er ruimte is

voor onderhandeling over de exacte invulling van de voorwaarden. Dit hangt af van welke bedrijven er op de markt zijn. De gemeente laat weten dat er met grotere (logistieke) bedrijven hardere afspraken gemaakt kunnen worden. Voor kleine (lokale) bedrijven denkt de gemeente aan stimulering van de duurzaamheidsvoorwaarden in de vorm van een boeteclausule, maar ook aan een positieve stimulering in de vorm van kortingen op de grondprijs.

- **Voorwaarde 3 (i.)** – In het plan is het gebruik van zonnepanelen door bedrijven opgenomen in de privaatrechtelijke afspraken. De richtlijnen/vereisten hierin hangen af van de soorten bedrijven die zich wil vestigen.
- **Voorwaarde 3 (ii.)** – In de voorwaarden/koopovereenkomst wordt expliciet opgenomen dat bedrijven gasvrije gebouwen moeten realiseren.
- **Voorwaarde 3 (iii.)** – Met name op het gebied van Energy is het gebied bij Agropark/Bergerden (als onderdeel van NEXTgarden en naast Engie en IPKW), een plek waar ondernemers, onderzoekers en overheden werken aan een unieke energiemix en belangrijke bijdragen leveren aan de regionale energietransitie.

In onderstaande figuur staat een overzicht van de verschillende energiebronnen en doelen in het gebied van NEXTgarden/Agropark.

Figuur 4 Energiebronnen rondom Agropark



Bron: gemeente Lingewaard

- **Voorwaarde 3 (iv.)** – Zie voorwaarde 3 (iii.). Op basis van de toelichting is er voldoende ruimte gereserveerd voor duurzame energieopslag.
- **Voorwaarde 4 (v.)** – Een risicoanalyse van de stikstofdepositie is niet uitgevoerd in de adviesaanvraag. Dit vormt echter geen probleem, daar het terrein is bestemd voor glastuinbouw en de infrastructuur reeds is aangelegd.
- **Voorwaarde 4 (vi)** – In gesprek met Ecorys stelt de gemeente dat ervan uit gegaan mag worden dat een materialenpaspoort onderdeel wordt van de duurzaamheidsvoorwaarden.

- **Voorwaarde 4 (vii.)** – In de privaatrechtelijke afspraken wordt het aspect circulair bouwen opgenomen. Tevens loopt er een onderzoek om qua afvalstromen samenwerking te creëren tussen bedrijven.
- **Voorwaarde 4 (viii.)** – In de voorwaardelijke bepalingen van het bestemmingsplan worden inrichtingseisen gesteld ten aanzien van groene inpassing, waterberging en -infiltratie en de biodiversiteit.
- **Voorwaarde 4 (ix.)** – Zie voorwaarde 4 (viii.).
- **Voorwaarde 4 (x.)** – Bij de inrichting van de het terrein (nader uit te werken) wordt expliciet aandacht gegeven aan de groene inpassing en uitstraling en ruimte voor langzaam verkeer (fietsers/e-bikes, voetgangers). Dit is tevens weergegeven in Figuur 3 (zie stap 3).
- **Voorwaarde 5** – Verder zal een vorm van parkmanagement (op basis van een beheersstichting), duurzaam beheer en onderhoud (nog nader uit te werken) in de verkoopvoorwaarden worden meegenomen. De gemeente heeft hier met het bestaande bedrijventerrein Agropark ervaring mee.

Zoals benoemd in voorwaarde 4 (vii.) wordt momenteel onderzocht om qua afvalstromen e.d. samenwerking te krijgen met nabij gelegen bedrijven.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Duurzaamheid*.

4b – Bereikbaarheid

Met betrekking tot bereikbaarheid zijn in het RPW verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?
2. Is het plan multimodaal ontsloten?
3. Is de locatie bereikbaar voor personeel?
4. Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel bereikbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De gronden zijn gelegen aansluitend op het bestaand bedrijventerrein en vallen binnen het zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen zoals aangeduid in de figuur uit stap 1.
- **Voorwaarde 2** – Het terrein is niet direct multimodaal ontsloten, alhoewel de dichtstbijzijnde binnenvaart haven op 20 minuten rijden ligt.
- **Voorwaarde 3** – Met name door de directe ontsluiting van Agropark op de Karstraat en de nabijheid van de A15 (2 minuten reistijd) hebben deze gronden een uitstekende bereikbaarheid

en waardering in de markt volgens de gemeente. De verwachte uitbreiding van de A15 zal de bereikbaarheid extra goed doen.

- **Voorwaarde 4** – Wat betreft de digitale bereikbaarheid is er aanwezigheid van glasvezel.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Bereikbaarheid*.

4c – Financiële haalbaarheid

In het onderdeel financiële haalbaarheid toetsen we in hoeverre een haalbaarheidsanalyse onderdeel is van het plan en van welke fasering het plan uitgaat. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?
2. Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?
3. Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel financiële haalbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De gronden zijn volledig in eigendom bij de gemeente en zijn nu (bouw- en woonrijp) uitgeefbaar voor de glastuinbouw. De aankoop hiervan is bovendien volledig afgeboekt. Verder zijn infrastructurele (hoofd)voorzieningen, zowel ondergronds (nuts, e.d.) als bovengronds zijn aangelegd en geschikt voor bedrijvigheid en is er maar een beperkte investering nodig voor interne verkaveling. Door de hogere grondopbrengsten (glastuinbouw → bedrijventerrein) zijn deze investeringen ruimschoots terug te verdienen..

In het bestemmingplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van het college van burgemeester en wethouders om op deze gronden ander type bedrijven toe te staan, mits het een bedrijf is in milieucategorie 1 of 2 (naast enkele andere voorwaarden, zie ruimtelijkeplannen.nl). Immers een modern glastuinbouw gebied is op veel aspecten vergelijkbaar aan een bedrijventerrein. Het gebruik van de gronden als bedrijventerrein is daarom meer voor de hand liggend dan op een agrarisch perceel elders in de gemeente. De gemeente verwacht dat het ombestemmen naar een regulier bedrijventerrein daardoor meer aanvaardbaar is. Recentelijk zijn deze plannen voorgelegd aan de gemeenteraad en positief ontvangen.

Verder wordt via een separaat aanbestedingstraject en investeringsbudget (o.a. NEXTgarden) momenteel een aanbesteding voor het doortrekken van het bestaande warmtenet in Bergerden voorbereid. Het nieuwe bedrijventerrein Agropark / Bergerden wordt met deze zelfde leiding ook aangesloten op het warmtenet als voor de tuinders op Bergerden. Hierdoor is er vanuit de grondexploitatie Agropark / Bergerden geen aanvullend investeringsbudget nodig.

De enige investering noodzakelijk betreft de interne verkavelingsstructuur om de kavels te bereiken. Deze investering wordt te zijner tijd meegenomen in de grondexploitatie (vaststelling bestemmingsplan).

- **Voorwaarde 2** – Om tot de ontwikkeling te komen van een nieuw bedrijventerrein Lingewaard hanteert de gemeente de volgende planning:

Voor 1 maart 2021	(Zacht plan) aanmelden bij de Regio/IOW/productieve regio
Q2 2021	Besluit IOW/PFO Economie
Q2 2021	Actualiseren haalbaarheidsstudie en ladderonderbouwing
Q3/Q4 2021	Vorbereiden bestemmingsplan.
2022	Planologische procedure.
2022/2023	Start uitgifte.

In gesprek met Ecorys stelt de gemeente de volledige uitgeefbare grond zo snel mogelijk te willen uitgeven op basis van de huidige marktvraag. Zo hebben enkele bedrijven al kenbaar gemaakt zich te willen op Agropark/Begerden. Dit gaat om circa 4 tot 5 ha. Om deze reden is fasering niet opgenomen in het plan.

- **Voorwaarde 3** – Op basis van de toelichting in voorwaarde 1 en 2 acht de gemeente de ontwikkeling van de gronden tot bedrijventerrein als financieel haalbaar.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Financiële haalbaarheid*.

4d – Regionaal DNA

In het RPW en *Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio* staat het DNA van de regio centraal. Dit is uitgewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hierbij aansluit.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Heeft het plan aandacht voor landschappelijk inpassing?
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de topsectoren health en hightech, energy en food?
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel regionaal DNA heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Bij de inrichting van het terrein (nader uit te werken) wordt expliciet aandacht gegeven aan de groene inpassing en uitstraling en ruimte voor langzaam verkeer (fietsers/e-bikes, voetgangers).
- **Voorwaarde 2** – De wijze waarop landschappelijke inpassing is concreet uitgewerkt op basis van de toelichting in stap 4a en stap 3.
- **Voorwaarde 3** – De gemeente beschrijft in de adviesaanvraag dat het bedrijventerrein erg goed past in de opgave van De Groene metropoolregio om innovatiekracht van de topsectoren te versterken. Voor de inzet op food, energie, innovatie/hightech zijn de ingrediënten al aanwezig. Deze uitbreiding is nodig om verder aan de opgave te werken.
- **Voorwaarde 4** – In gesprek met Ecorys stelt de gemeente wat betreft duurzame logistiek aansluiting te willen zoeken bij de ontwikkelingen op Park 15 en het Logistiek Expertise Centrum.

- **Voorwaarde 5** – Recentelijk is het project besproken in de gemeenteraad en enthousiast ontvangen. De Raad heeft expliciet aangegeven dat zij op dit bedrijventerrein wil inzetten op de SROI regeling duurzame inzetbaarheid van ondernemers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een ambitie waaraan veel belang wordt gehecht in de regio/provincie.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Regionaal DNA*.

5 – Ruimte vraag per werkmilieu

Ingediend bij aanvraag

Om aansluiting te houden bij de geprognoseerde uitbreidingsvraag tussen de 10,9 tot 21,9 hectare, de aanhoudend hoge markt vraag en verkopen en het gerealiseerde uitgifte percentage in de periode 2015/2019 (verhouding lokaal/regionaal, zie onderstaande afbeelding) stelt de gemeente voor om 10 hectare beschikbaar te stellen voor regionale bedrijvigheid.

Beoordeling

De ruimte vraag per werkmilieu is voldoende onderbouwd aan de hand van de prognose in het RPW.

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid met andere plannen wordt voor de beoordeling het werkmilieu klassiek-gemengde bedrijvigheid voor de volledige omvang van het plan (10 ha) gehanteerd. Dit is akkoord bevonden door de gemeente Lingewaard.

6 – Match vraag en aanbod

De te verwachten ruimte vraag wordt vervolgens geconfronteerd met het bestaande aanbod binnen de regio dat zich richt op de beoogde werkmilieus.

Zie hiervoor het hoofdrapport.

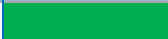
7 – Overvraging

Indien de match van vraag en aanbod uitwijst dat het aanbod de vraag overstijgt, dan komen de kwalitatief meest geschikt plannen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Dit houdt in dat per werkmilieu een ranglijst wordt opgesteld aan de hand van de kwalitatieve beoordeling van de plannen. Indien er sprake is van meer (plan)aanbod dan vraag en zachte plannen met elkaar concurreren wordt op basis van deze ranglijst de keuze voor het best beoordeelde plan gemaakt.

De keuzes die het resultaat zijn van het doorlopen van stap 1 t/m 7 zijn nader toegelicht in het hoofdrapport.

Beoordelingstabel regionaal bedrijventerrein

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.

Beoordelingscriteria		Beoordeling
Onderdeel Duurzaamheid		
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?	
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?	
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen	
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)	
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving	
iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit	
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie	
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen	
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving	
viii.	Normen voor waterberging	
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing	
x.	Vergroenen van de openbare ruimte	
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?	
Onderdeel Bereikbaarheid		
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?	
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?	
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?	
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?	
Onderdeel Financiële haalbaarheid		
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?	
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?	
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?	
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA		
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?	
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?	
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?	
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?	
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?	

Beoordeling – Nijmegen De Grift (Regionaal)

Tabel 1 Basisinformatie adviesaanvraag.

Uitbreiding De Grift – Deelplan Noord en Zuid	
Omvang plan	• 4,3 ha Klassiek-gemengd • 3,1 ha Logistiek (incl. groothandel) • 1 ha Maakindustrie
Start uitgifte	2024
Fasering uitgifte	Ca. 5 ha per jaar
Omvang kavels	2.000 – 9.500 m ²

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van één document:

- Adviesaanvraag IOW De Grift Nijmegen

Beoordeling van de plannen voor regionale bedrijventerreinen geschiedt op basis van de volgende stappen:

1. Ruimtelijk economische beleidskaart
2. Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen
3. Ordening van plannen per werkmilieu
4. Kwalitatieve beoordeling
 - a. Duurzaamheid
 - b. Bereikbaarheid
 - c. Financiële haalbaarheid
 - d. Regionaal DNA
5. Ruimtevrage per werkmilieu

In stappen 6 en 7 wordt het plan vergeleken met de andere ingediende plannen. Hieruit blijkt vervolgens welke plannen vanaf 1 juni 2021 in ontwikkeling genomen kunnen worden. De beoordeling van stappen 6 en 7 is beschreven in het hoofdrapport.

1 – Ruimtelijk economische beleidskaart

Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

Ingediend bij aanvraag

De uitbreiding van De Grift past binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart die is opgenomen in het RPW 2021-2024. Nijmegen is op onderstaande kaart als zoekgebied opgenomen voor regionale bedrijventerreinen. Het gebied De Grift ligt aan de noordkant van dit zoekgebied, aangeduid met een gele pijl in de afbeelding.

Figuur 1 Locatie De Grift



Beoordeling

Het plan pas binnen de indicatieve economische beleidskaart.

2 – Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen

Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Ingediend bij aanvraag

De uitbreiding van De Grift sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen Rietgraaf en De Grift, maar ook op het westelijk gelegen Park15.

Beoordeling

Het plan sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

3 – Ordening van de plannen per werkmilieu

Op welk(e) werkmilieu(s) is het plan gericht?

Ingediend bij aanvraag

De Grift Noord richt zich hoofdzakelijk op logistieke bedrijvigheid. Naast XXL-kavels is er ruimte voor regionale, reguliere logistiek. Dit kunnen lokale transport- en distributiebedrijven zijn, die een relatie hebben met de logistieke bedrijven op Park15, maar ook bedrijven gericht op stadsdistributie.

De hoek Griftdijk / Stationsstraat is in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein De Grift en de bebouwing langs de Griftdijk meer geschikt voor de wat kleinere kavels (2.000 - 5.000 m²). Met dit deel van de uitbreiding richt de gemeente zich op voornamelijk lokale bedrijven vallend in de

werkmilieus klassiek-gemengd en/of maakindustrie al dan niet met een hogere milieucategorie. Ook is er hier ruimte om uitbreidingswensen van bedrijven op het bestaande bedrijventerrein op te vangen.

De Grift Zuid ligt tegen de woningbouw van Zuiderveld aan. Door een groene zone met geluid/grondwal te creëren tussen de bedrijvigheid en de woningbouw is het mogelijk om hier ook een hogere milieucategorie te huisvesten. Er kunnen enkele wat grotere bedrijven, bijvoorbeeld groothandelsbedrijven, bouw- en installatiebedrijven of maakindustrie (kavels circa 9.000 - 9.500 m²) worden gehuisvest die met hun kavel direct ontsluiten op de Stationsstraat. Perifere detailhandel is niet aan de orde. Richting de Griftdijk is ruimte voor meer kleinschalige lokale bedrijven (kavels 2.500- 5.000 m²). Ook voor dit deel geldt dat OV in de directe nabijheid halteert en voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.

Beoordeling

In de uitwerking van het plan is opgenomen wat de beoogde doelgroepen zijn. Dit heeft geresulteerd in de volgende verdeling:

Tabel 2 Doelgroepen

Doelgroep	Verdeling ruimtevraag
Klassiek-gemengd	4,3 ha
Logistiek (incl. groothandel)	3,1 ha
Maakindustrie	1 ha
Totaal	8,4 ha

4 – Kwalitatieve beoordeling

In stap 4 van het stappenplan worden de plannen beoordeeld op:

- a. Duurzaamheid
- b. Bereikbaarheid
- c. Financiële haalbaarheid
- d. Regionaal DNA

De informatie die door de gemeente is ingediend bij de adviesaanvraag en de beoordeling daarvan worden hieronder per onderdeel nader uitgewerkt. Een overzicht van de beoordeling is weergegeven in de beoordelingstabel aan het eind van deze notitie. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld.

4a – Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn in het RPW zijn verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - ii. *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)*
 - iii. *Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving*
 - iv. *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit*
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - v. *Een risicoanalyse stikstofdepositie*
 - vi. *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen*
 - vii. *Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving*
 - viii. *Normen voor waterberging*
 - ix. *Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing*
 - x. *Vergroening van de openbare ruimte*
5. Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel duurzaamheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De uitbreiding van De Grift legt de lat hoog als het gaat om duurzaamheid (klimaatadaptatie, energie en circulair bouwen). Dit onderdeel is uitvoerig beschreven in de toelichting in de *Regionale inbedding en stedenbouwkundig raamwerk De Grift*. De gemeente zet in op zonne- en windenergie en heeft daarnaast een concessieovereenkomst met Vattenfall over de aansluiting van warmtenet.
- **Voorwaarde 2** – Door de inpassing van De Grift in het energielandschap en de onderlinge verbondenheid wordt gestreefd naar een wisselwerking tussen BREEAM Excellent op

gebiedsniveau en GPR op gebouwniveau. De exacte richtlijnen en in welke hoedanigheid deze zullen worden opgenomen (privaatrechtelijk vs. publiekrechtelijk) werkt de gemeente in een later stadium uit. Wel is bekend dat aan grotere bedrijven hoge gesteld zullen worden. Voor kleinere bedrijven denkt de gemeente aan een toolkit waar ruimte is om bepaalde eisen en voorwaarden tegenover elkaar af te wegen.

- **Voorwaarde 3 (i.)** – Afhankelijk van het soort bedrijven zullen zonnedaken, groene daken, groene gevelwensen opgenomen worden.
- **Voorwaarde 3 (ii.)** – Gasloos bouwen is een vereiste.
- **Voorwaarde 3 (iii.)** – Uitwisseling van restwarmte is één van de principes van het de duurzaamheidscertificaten. Verder zet de gemeente in De Grift Zuid in een dataopslag onderneming die overtollige warmte uitwisselt met een algen kweker en aansluiting op het warmtenet.
- **Voorwaarde 3 (iv.)** – De Grift is met het nieuwe transformatorstation het kernpunt van hoogspanning, laagspanning en hernieuwbare energiebronnen (wind- en zonne-energie). Bovendien wordt volgens het stedenbouwkundig raamwerk ingezet op een laadstation t.b.v. elektrisch transport.
- **Voorwaarde 4 (v.)** – De gemeente verwacht vooralsnog dat stikstof voor de ontwikkeling De Grift geen showstopper is. De regelgeving rondom stikstof is nog volop in ontwikkeling. Het eerstvolgende peilmoment is het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij zullen de nadere stikstofonderzoeken worden uitgevoerd en specifieke berekeningen en analyses worden gemaakt.

Bij de ontwikkeling De Grift zijn de stikstofeffecten in de gebruiksfase waarschijnlijk groter dan de effecten in de aanlegfase. Om de stikstofeffecten van de bedrijven zelf te beperken zullen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot (het beperken van) stikstofemissies.

De stikstofeffecten die dan over blijven kunnen mogelijk deels worden gesaldeerd met de stikstofeffecten van het voormalig agrarisch grondgebruik. Voor het overige zal worden bekeken of met een ecologische voortoets stikstof significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Indien nodig zal worden overgegaan tot extern salderen met aan te kopen stikstofrechten. Daartoe worden op dit moment de nodige stappen gezet.

- **Voorwaarde 4 (vi.)** – Het materialenpaspoort kan uiteindelijk worden opgemaakt uit de BREEAM en GPR duurzaamheidscertificeringen.
- **Voorwaarde 4 (vii.)** – Aan de gebouwen worden GPR en BREEAM eisen gesteld waar hergebruik van bouwmaterialen en mate van demontage een belangrijke factor spelen
- **Voorwaarde 4 (viii.)** – Het raamwerk de Grift is ontworpen als een slimme integrale hemelwatercascade waar elke ontwikkeling een rol speelt in het bergen, vasthouden, hergebruiken, infiltreren en transporteren van water.
- **Voorwaarde 4 (ix.)** – Natuurinclusief bouwen is één van de voorwaarden van BREEAM Excellent. Deze voorwaarde is in het stedenbouwkundig raamwerk uitvoerig toegelicht. De

gemeente stelt de exacte uitvoering en toepassing m.b.t landschappelijke inpassing in een later stadium uit te zullen werken.

- **Voorwaarde 4 (x.)** – In het stedenbouwkundig raamwerk wordt uitgebreid ingegaan op het behoud van groenstructuren.
- **Voorwaarde 5** – De gemeente stelt dat er voor de uitbreiding van De Grift liggen wat betreft georganiseerd parkmanagement kansen liggen, gezien de diversiteit in bedrijvigheid. In het gebied zijn de ondernemersvereniging De Waalsprong en een werklocatiemanager al actief. Bij de verdere planuitwerking zal bekeken worden hoe parkmanagement voor de uitbreiding nader inhoud en vorm gegeven kan worden. De verplichting tot het opzetten van een parkmanagementstructuur kan onderdeel uitmaken van de gronduitgiftevoorwaarden.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Duurzaamheid*.

4b – Bereikbaarheid

Met betrekking tot bereikbaarheid zijn in het RPW verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?
2. Is het plan multimodaal ontsloten?
3. Is de locatie bereikbaar voor personeel?
4. Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Vanwege de goede bereikbaarheid, de toekomstige doortrekking van de A15 en de multimodale ligging is De Grift een goede vestigingslocatie voor logistieke bedrijvigheid. De Griftdijk zelf wordt als onderdeel van de aanpak van afslag 38 in de nabije toekomst verbeterd om de bereikbaarheid van Nijmegen, Park15 en Oosterhout te verbeteren.
- **Voorwaarde 2** – De Grift is multimodaal ontsloten via de weg en het spoor. Bovendien is de containerterminal van BCTN vlakbij.
- **Voorwaarde 3** – De Grift is naast de auto ook goed bereikbaar voor werknemers in het gebied met de fiets en het openbaar vervoer. In de toekomst wordt als onderdeel van de aanpak van afslag 38 langs de Griftdijk een snelfietspad gerealiseerd. Nijmegen investeert samen met Overbetuwe, de provincie en het Rijk circa € 28 mln. in het verbeteren van deze infrastructuur. Het vervangen en verbreden van het viaduct over de A15 is onderdeel van deze aanpak. Het (H)OV halteert op de Griftdijk naast De Grift.
- **Voorwaarde 4** – Qua digitale bereikbaarheid is/wordt het gebied voorzien van goede voorzieningen zoals glasvezel.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Bereikbaarheid*.

4c – Financiële haalbaarheid

In het onderdeel financiële haalbaarheid toetsen we in hoeverre een haalbaarheidsanalyse onderdeel is van het plan en van welke fasering het plan uitgaat. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?
2. Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?
3. Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel financiële haalbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De basis voor de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van De Grift is voorzien in de grondexploitatie Waalsprong, de exploitatie De Grift. De Grift is binnen de Waalsprong een zelfstandige grondexploitatie voor bedrijvenontwikkeling. Dit betreft dan niet alleen de uitbreiding van De Grift maar ook de realisatie van reeds bestemde bedrijfskavels in het gebied. Binnen de grondexploitatie De Grift vallen ook de windturbines, het zonnepark in Oost en vanuit deze grondexploitatie wordt ook het Nijmeegse deel voor de bijdrage aan de Verkeersmaatregelen Afslag 38 gefinancierd. De Grift (exclusief Grift Oost) heeft een bruto oppervlak van circa 46 ha. Hiervan is 8 hectare al bestemd voor de functie Bedrijven. Met 6 hectare voor de inrichting van de buitenruimte blijft er dan afgerond 32 hectare uitgeefbaar terrein beschikbaar. Om de uitbreiding van De Grift geheel te kunnen ontwikkelen dient de gemeente nog circa 9 hectare te verwerven van particuliere eigenaren. Deze aan te kopen percelen (4 in getal) liggen allemaal in het noordelijk plandeel tussen Stationsstraat en A15. In november 2020 is op deze percelen de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op deze percelen gevestigd.
- **Voorwaarde 2** – Wat betreft fasering gaat de gemeente uit van een uitgifteperiode van 2023-2030 met een gemiddeld uitgiftetempo van circa 5 hectare per jaar. De uitgifte start met Noord, waardoor meteen een breed scala aan kavels wordt aangeboden. Nijmegen biedt dan aanbod voor de diverse werkmilieus. De marktverkenning geeft immers aan dat zich in 2022-2023 een tekort voordoet voor logistiek. Voor klassiek-gemengd wordt dit rond 2023-2024 verwacht en voor de maakindustrie rond 2024-2025. Met het bredere aanbod en het feit dat Nijmegen nauwelijks meer over uitgeefbare kavels beschikt zal in de aanvangsperiode de uitgifte naar verwachting hoger liggen. Op het moment dat Noord niet meer in de vraag kan voorzien, wordt Zuid aan snee gebracht. En tenslotte worden de bedrijfskavels in West ingezet

De gemeente streeft er naar om in 2021 de bestemmingsplanprocedure te maken en in 2024 bedrijven te laten vestigen. Op dit moment is er al concrete interesse en bovendien is de verwachting dat ook de vervangingsvraag nog een rol gaat spelen. Zo is er mogelijk sprake van bedrijfsverplaatsingen van Nijmeegse bedrijven naar de Grift. Hiermee kunnen op achterblijvende locatie andere doelen bereikt worden.

- **Voorwaarde 3** – Op basis van recente verkavelingsstudies en rekening houdend met een goede landschappelijke inbedding is het voorliggend plan opnieuw doorgerekend. Deze berekeningen sluiten nog steeds goed aan bij de ruimtelijke uitgangspunten van De Grift; het plan is dan ook financieel haalbaar en uitvoerbaar.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Financiële haalbaarheid*.

4d – Regionaal DNA

In het RPW en *Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio* staat het DNA van de regio centraal. Dit is uitgewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hierbij aansluit.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Heeft het plan aandacht voor landschappelijk inpassing?
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de topsectoren health en hightech, energy en food?
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel regionaal DNA heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Het stedenbouwkundig raamwerk voor De Grift voorziet in een opzet die aansluit bij de bestaande landschappelijke structuren en het energielandschap dat hier aan het ontstaan is. De groenblauwe structuur met daarbinnen eveneens groene bedrijfskavel dragen bij aan klimaatadaptatie en energietransitie. Zie verder ook de als bijlage toegevoegde toelichting op het stedenbouwkundig raamwerk voor De Grift.
- **Voorwaarde 2** – Zie toelichting hierboven en stap 4a.
- **Voorwaarde 3** – Verder stelt de gemeente in de adviesaanvraag stelt dat de ontwikkeling van De Grift bijdraagt aan de opgave(n)binnen de productieve regio als onderdeel van de groene metropoolregio: economische structuurversterking en duurzame groei van werkgelegenheid; voldoende aanbod van werklocaties en versterking van de kwaliteiten van werklocaties zodat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen en bestaande kunnen uitbreiden.

De grootste regionale economische waarde hebben die logistieke activiteiten die verbonden zijn met de regio (vanwege historie, lokale markt en verbondenheid met lokaal MKB of omdat andere bedrijfsactiviteiten ook in de regio gevestigd zijn). De logistieke sector is bovendien de enabler voor de topsectoren Food, Health en High Tech en Energy. Voorbeelden DHL/Health en Heinz/Nabuurs.

- **Voorwaarde 4** – Er wordt ruimte geboden aan reguliere logistieke bedrijvigheid en (duurzame) stadsdistributie; dit in aansluiting op de ruimte voor distributiecentra (XXL-logistiek). Naast grotere e-fulfilment-centres is de locatie aan de rand van de stad ook geschikt voor kleinere depots of hubs.
- **Voorwaarde 5** – De insteek van logistieke bedrijvigheid op De Grift betekent ook extra werkgelegenheid in deze belangrijke sector voor de regio. De uitbreiding zet ook in op bedrijvigheid in het klassiek-gemengde werkmilieu en de maakindustrie. Dit zijn vaak MKB-bedrijven. De arbeidsintensiteit is over het algemeen groot bij deze bedrijven. Ook dit biedt met als logistiek veel kansen voor banen voor praktisch en middelbaar opgeleiden.

Tot slot biedt De Grift ruimte aan verplaatsing of nieuwbouw van lokale bedrijven elders uit de stad.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Regionaal DNA*.

5 – Ruimte vraag per werkmilieu

Ingediend bij aanvraag

De uitbreiding van De Grift omvat 31,3 hectare netto bedrijventerrein. Hiervan is 15 hectare bedoeld voor XXL-logistiek. Deze maken derhalve geen onderdeel uit van de ruimte vraag.

Binnen de uitbreiding van De Grift is 7,9 hectare bestemd voor lokale bedrijvigheid. Het gaat hier om kleinschalige kavels tot maximaal 5.000 m². Volgens het RPW valt dit onder lokale bedrijventerreinen en kan worden volstaan met een melding. Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een toets van de ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld. Deze hectares maken dan ook geen onderdeel uit van de ruimte vraag van De Grift. De bedrijven die zich hier zullen gaan vestigen zijn te scharen onder de werkmilieus maakindustrie en klassiek-gemengd. Er zijn diverse bedrijven in het gebied die (kleinschalige) uitbreidingswensen hebben en dit niet op eigen terrein meer kunnen realiseren; hiervoor is de uitbreiding nodig. In het verleden zijn bedrijven weggegaan op bedrijventerrein De Grift. Er zijn bedrijven die terug willen keren naar De Grift als daartoe ruimte ontstaat. Dan resteert een ruimte vraag van 8,4 hectare voor de verschillende werkmilieus. Deze ruimte vraag wordt gefaciliteerd in De Grift Noord en Zuid.

Beoordeling

In het plan is een verdeling van de ruimte vraag per werkmilieu opgenomen. Een overzicht hiervan is weergegeven in tabel 1 en 2 van deze notitie.

6 – Match vraag en aanbod

De te verwachten ruimte vraag wordt vervolgens geconfronteerd met het bestaande aanbod binnen de regio dat zich richt op de beoogde werkmilieus.

Zie hiervoor het hoofdrapport.

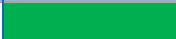
7 – Overvraging

Indien de match van vraag en aanbod uitwijst dat het aanbod de vraag overstijgt, dan komen de kwalitatief meest geschikt plannen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Dit houdt in dat per werkmilieu een ranglijst wordt opgesteld aan de hand van de kwalitatieve beoordeling van de plannen. Indien er sprake is van meer (plan)aanbod dan vraag en zachte plannen met elkaar concurreren wordt op basis van deze ranglijst de keuze voor het best beoordeelde plan gemaakt.

De keuzes die het resultaat zijn van het doorlopen van stap 1 t/m 7 zijn nader toegelicht in het hoofdrapport.

Beoordelingstabel regionaal bedrijventerrein

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.

Beoordelingscriteria		Beoordeling
Onderdeel Duurzaamheid		
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?	
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?	
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen	
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)	
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving	
iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit	
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie	
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen	
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving	
viii.	Normen voor waterberging	
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing	
x.	Vergroenen van de openbare ruimte	
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?	
Onderdeel Bereikbaarheid		
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?	
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?	
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?	
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?	
Onderdeel Financiële haalbaarheid		
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?	
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?	
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?	
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA		
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?	
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?	
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?	
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?	
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?	

Beoordeling – Wijchen Bijsterhuizen

Tabel 1 Basisinformatie adviesaanvraag.

Uitbreiding Bijsterhuizen	
Omvang plan	- Totaal: O.b.v. uitgifte tot en met 2034 - 27,5 ha gelijkmatig verdeeld over de werkmilieus agrifood, logistiek en maakindustrie - Tot en met 2030: 16,5 ha, uitgaande van 2,75 ha uitgifte per jaar, gelijkmatig verdeeld over de werkmilieus agrifood, logistiek en maakindustrie¹.
Start uitgifte	Eind 2024
Fasering uitgifte	Ca. 2,75 ha per jaar
Omvang kavels	< 4 ha

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van één document:

- Rapport onderbouwing uitbreiding Bijsterhuizen

Beoordeling van de plannen voor regionale bedrijventerreinen geschiedt op basis van de volgende stappen:

1. Ruimtelijk economische beleidskaart
2. Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen
3. Ordening van plannen per werkmilieu
4. Kwalitatieve beoordeling
 - a. Duurzaamheid
 - b. Bereikbaarheid
 - c. Financiële haalbaarheid
 - d. Regionaal DNA
5. Ruimtevrage per werkmilieu

In stappen 6 en 7 wordt het plan vergeleken met de andere ingediende plannen. Hieruit blijkt vervolgens welke plannen vanaf 1 juni 2021 in ontwikkeling genomen kunnen worden. De beoordeling van stappen 6 en 7 is beschreven in het hoofdrapport.

¹ Het advies in het hoofdrapport gaat nader in op de voorgestelde verdeling in werkmilieus om ontwikkeling mogelijk te maken.

1 – Ruimtelijk economische beleidskaart

Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

nijmegenIngediend bij aanvraag

Het bedrijventerrein ligt binnen de in het RPW opgenomen zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale terreinen. De locatie van de uitbreiding van Bijsterhuizen is in onderstaande figuur aangegeven met een gele pijl.

Figuur 1 Locatie Bijsterhuizen



Beoordeling

Het plan past binnen de indicatieve economische beleidskaart.

2 – Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen

Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Ingediend bij aanvraag

Het bedrijventerrein ligt binnen de in het RPW opgenomen zoekgebied voor de ontwikkeling van regionale terreinen. Daarnaast betreft het ook een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, waar al in de ontwikkeling van het bestaande terrein rekening is gehouden met een toekomstige ontsluiting.

Zoals blijkt uit figuur 2 die hieronder is opgenomen, betreft het zachte plan een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen en sluit het hier fysiek op aan. Het betreft de twee blauw gearceerde gedeelten ten noordwesten van het bestaande bedrijventerrein. Een perceel ten westen van de Wilhelminalaan (ca. 39 ha) en een kleiner perceel ten oosten van de Wilhelminalaan (ca. 2,5 ha).

Figuur 2 Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen.



Bron: Gemeente Bijsterhuizen

Beoordeling

Het plan sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

3 – Ordening van de plannen per werkmilieu

Op welk(e) werkmilieu(s) is het plan gericht?

Ingediend bij aanvraag

Voor de inventarisatie van de potentiële regionale ruimtevraag die kan landen op de uitbreiding van Bijsterhuizen heeft de gemeente zich gebaseerd op de verdeling over werkmilieus, zoals die op het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen aanwezig is. Hier is een mix gevestigd van (grootschalige) logistieke en productie- en bouwbedrijven. De regionale ruimtebehoefte heeft dan ook betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industriële.

Beoordeling

In de uitwerking van het plan is opgenomen wat de beoogde doelgroepen zijn.

4 – Kwalitatieve beoordeling

In stap 4 van het stappenplan worden de plannen beoordeeld op:

- a. Duurzaamheid
- b. Bereikbaarheid
- c. Financiële haalbaarheid
- d. Regionaal DNA

De informatie die door de gemeente is ingediend bij de adviesaanvraag en de beoordeling daarvan worden hieronder per onderdeel nader uitgewerkt. Een overzicht van de beoordeling is weergegeven in de beoordelingstabel aan het eind van deze notitie. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld.

4a – Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn in het RPW zijn verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Zijn klimaatadaptie en de energietransitie onderdeel van het plan?
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - ii. *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)*
 - iii. *Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving*
 - iv. *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit*
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - v. *Een risicoanalyse stikstofdepositie*
 - vi. *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen*
 - vii. *Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving*
 - viii. *Normen voor waterberging*
 - ix. *Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing*
 - x. *Vergroening van de openbare ruimte*
5. Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel duurzaamheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Gezien het open en groene karakter van de omgeving wordt een duurzaam, innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein beoogd in een groen raamwerk. Het innovatieve karakter wordt primair gevonden in de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen. Er wordt onder meer gedacht aan maatregelen als het toepassen van fotovoltaïsche zonne-energie en aan de realisatie van windturbines, waarvoor al door 'Wind in Wijchen' een initiatief is ontwikkeld ten noordwesten van het bedrijventerrein Bijsterhuizen, parallel aan de Nieuwe Wetering op de grens met de gemeente Beuningen. Het windpark bestaat uit 3 turbines in een

lijn-opstelling, met een gezamenlijk vermogen van 10-12MW. Dit windpark is opgenomen in de Regionale Energiestrategie Arnhem Nijmegen.

- **Voorwaarde 2** – Met BREEAM Gebiedsontwikkeling wordt niet de duurzaamheidprestatie van slechts een enkel gebouw, maar van een heel gebied beoordeeld. Gebiedsontwikkelingen worden beoordeeld op een zestal duurzaamheidscategorieën: gebiedsmanagement, synergie, bronnen, ruimtelijke ontwikkeling, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat. Tijdens de uitwerking van de plannen voor het bedrijventerrein worden de mogelijkheden verkend om duurzaamheidsprestaties van het gebied te certificeren. Ten aanzien van de toekomstige bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van BREEAM-certificering. Op gebouwniveau wil de gemeente partijen, die een omgevingsvergunning aanvragen, uitdagen (en mogelijk verplichten) om een BREEAM-keurmerk te verkrijgen voor hun bedrijfsgebouw. De gemeente weegt per bedrijf af hoe ver het kan gegaan wat betreft gradatie. Dit hangt mede af van de score en mogelijkheden van het bedrijf in de overige duurzaamheidsvoorwaarden.
- **Voorwaarde 3 (i.)** – Via het op te stellen Uitgifteprotocol kan de toepassing van zonnepanelen door bedrijven verplicht worden gesteld. Voor deze nadere uitwerking is gekozen omdat wordt uitgegaan van een langere planperiode en in die periode nieuwe duurzaamheidstoepassingen zullen worden ontwikkeld, die voor bedrijven wellicht beter toepasbaar zijn of een grotere opbrengst genereren.
- **Voorwaarde 3 (ii.)** – Gasloze gebiedsontwikkeling is een vereiste, tenzij noodzakelijk voor het productieproces
- **Voorwaarde 3 (iii.)** – Voor bedrijven is circulariteit een flexibel criterium en geen vereiste. De gemeente weegt alle duurzaamheidscriteria met elkaar af en bekijkt hoe ver ze kunnen gaan per criterium. Als een bedrijf bijv. heel hoog scoort in een bepaald criterium, is er ruimte voor versoepeling m.b.t. een ander criterium.
- **Voorwaarde 3 (iv.)** – Momenteel loopt er een verkenning vanuit @RvN in samenwerking met gemeente Wijchen en diverse ondernemers die interesse of een belang hebben in vervoer op waterstof naar de haalbaarheid van een waterstoftankstation in Wijchen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken of en hoe er een koppeling kan worden gemaakt met het plan voor een Energielandschap Bijsterhuizen aan de noordkant van de geplande uitbreiding. Onderdelen

hiervan zijn een windpark met 3 windmolens (3,5 MWp/molen), 8-10 hectare zonnepanelen op grond (dan wel dak) en opslag in de vorm van waterstof en/of batterij.

- **Voorwaarde 4 (v.)** – Vooruitlopende op de realisatie van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen heeft de gemeente Wijchen het bureau Econsultancy onderzoek laten doen naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (19 februari 2021). Econsultancy komt in haar rapport tot de volgende conclusie met betrekking tot de Natura 2000-gebieden in Nederland: “Uit de berekeningen blijkt dat er geen significante toename in stikstofdepositie is ten gevolge van zowel de aanleg- als gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie. Met bovenstaande resultaten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.” Ook is gekeken naar de Natura 2000-gebieden in Duitsland. Ten aanzien van deze gebieden wordt de volgende conclusie getrokken: “Om het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in Duitsland te berekenen zijn rekenpunten geplaatst op de grenzen van de desbetreffende gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de rekenpunten voor de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt en voor de gebruiksfase maximaal 0,06

mol/ha/jaar. Het projecteffect is hiermee ruim lager dan de drempelwaarde voor Duitse Natura 2000-gebieden. Ook voor de buitenlandse gebieden worden geen significant negatieve effecten verwacht met de realisatie van het plan.”

- **Voorwaarde 4 (vi.)** – Een materialenpaspoort voor gebouwen is op te maken uit de BREEAM-certificering.
- **Voorwaarde 4 (vii.)** – Zie voorwaarde 3 (iii.).
- **Voorwaarde 4 (viii.)** – In het ruimtegebruik is voldoende ruimte voor groen en waterbergen, respectievelijk $\pm 10\%$ en 15% van de openbare ruimte.

In onderstaande tabel wordt ingegaan op het ruimtegebruik, waarbij onderscheid is gemaakt in het westelijk en het oostelijk deel. Het westelijk deel is bruto 39,3 ha en het oostelijk deel 2,3 ha. Uitgegaan wordt van een totaal netto uitgeefbaar oppervlakte van 27,5 hectare.

Tabel 2 Beoogd ruimtegebruik.

	West			Oost	
Totaal	39,3 ha			2,3 ha	
Verhard	2,8 ha	7%		0,12 ha	5,2%
Water	4,3 ha	11%		0 ha	0%
Groen	4,7 ha	12%		2,2 ha	94,8%
Uitgeefbaar	27,5 ha	70%		0 ha	0%

Bron: PAS bv (2021)

- **Voorwaarde 4 (ix.)** – Wat betreft het ruimtegebruik gaat er tevens aandacht uit naar landschappelijke inpassing. De exacte indeling hiervan hangt nog af van de locatie van de windmolens en wordt in een later stadium uitgewerkt.
- **Voorwaarde 4 (x.)** – Zie tabel 2 in voorwaarde 4 (viii.).
- **Voorwaarde 5** – De gemeente gaat het principe van Parkmanagement toepassen op het bedrijventerrein en zet hierbij in op aansluiting bij het reeds bestaande en goed functionerende Parkmanagement op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. De kern van parkmanagement is dat ondernemers op het bedrijventerrein zich collectief organiseren en zich gezamenlijk en in samenwerking met de gemeente inspannen voor de duurzame kwaliteit van dat terrein met onder meer verbetering van (bedrijfs-)economische resultaten, vermindering van milieubelasting en zorgvuldiger ruimtegebruik tot gevolg. In het genoemde Uitgifteprotocol zal worden aangegeven vanaf welk moment Parkmanagement verplicht wordt gesteld en welke activiteiten hieronder vallen. In eerste instantie geldt er geen verplichte lidmaatschap voor de bedrijventerreinvereniging, maar het bestaande terrein Bijsterhuizen leert dat bedrijven hier doorgaans open voor staan. Tevens worden de inkomsten uit reclamebelasting gebruikt voor onderhoud en veiligheid van het terrein

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Duurzaamheid*.

4b – Bereikbaarheid

Met betrekking tot bereikbaarheid zijn in het RPW verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?
2. Is het plan multimodaal ontsloten?
3. Is de locatie bereikbaar voor personeel?
4. Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De geplande uitbreiding sluit fysiek aan op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het bedrijventerrein zal wat betreft de weginfrastructuur ontsloten worden via de bestaande wegen op het open afrittenstelsel naar de A326 en de N847. Het nieuwe bedrijventerrein zal aangesloten worden op de bestaande openbaar vervoer verbindingen c.q. lijnen. In het kader van parkmanagement wordt ingezet op het concretiseren van het thema duurzame mobiliteit.
- **Voorwaarde 2** – De locatie is niet multimodaal ontsloten, alhoewel dit in het geval van Bijsterhuizen geen vereiste is.
- **Voorwaarde 3** – De uitbreiding van Bijsterhuizen sluit aan op bestaande infrastructuur en is per auto en fiets goed bereikbaar. Het verbeteren van de ov-verbinding is echter nog een punt van onderzoek.
- **Voorwaarde 4** – De digitale bereikbaarheid is een steeds belangrijker wordende vestigingsplaatsfactor van bedrijven. De behoefte aan snel en vooral stabiel internet is dan ook een belangrijke eis die bedrijven stellen aan hun locatie. Het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen beschikt al over glasvezel. Bij de realisatie van de uitbreiding van dit bestaande bedrijventerrein wordt dan ook nadrukkelijk ingezet op het aanleggen van glasvezel.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Bereikbaarheid*.

4c – Financiële haalbaarheid

In het onderdeel financiële haalbaarheid toetsen we in hoeverre een haalbaarheidsanalyse onderdeel is van het plan en van welke fasering het plan uitgaat. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?
2. Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?
3. Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel financiële haalbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Wat betreft de grondprijs sluit de gemeente aan bij de grondprijzen van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen. De gemeente stelt dat hiervoor is gekozen om enerzijds ongewenste onderlinge concurrentie te voorkomen en anderzijds omdat deze grondprijzen gezien kunnen worden als zijnde marktconform voor een bedrijventerrein dat wordt ontwikkeld voor de eerder genoemde werkmilieus in relatie tot de ligging en bereikbaarheid van de locatie.
- **Voorwaarde 2** – Wat betreft de planning en fasering kan worden aangegeven dat de verwerving van de gronden is voorzien in (begin) 2024, zodat het terrein bouwrijp gemaakt kan worden. Het bouwrijp maken van de eerste fase zal circa 6 maanden in beslag nemen. De eerste kavels kunnen in de tweede helft van 2024 uitgegeven worden. Er is vanuit gegaan dat er gedurende 10 jaar kavels verkocht worden; aannames is een gemiddelde uitgifte van 2,75 ha per jaar. Dit ligt in lijn met het uitgifte tempo van het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het bouwrijp maken vindt in 3 fasen plaats: 50% in 2024, 25% in 2027 en 25% in 2030. Het woonrijp maken vindt in 5 fasen van elk 20% plaats in 2025, 2027, 2029, 2031 en 2033.
- **Voorwaarde 3** – De bovenstaande uitgangspunten/aannames zijn ingevoerd in een grondexploitatie model. De looptijd van de grondexploitatie is 10 jaar (2024 tot 2033). In de berekening van de kosten zijn opgenomen: de verwervingskosten, sloop- en milieukosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten.

Beoordeling

Aan alle criteria voor financiële haalbaarheid wordt op basis van de financiële verkenning voldaan. Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat de verwerving en uitgifte op basis van 10 jaar is gefaseerd. Vanaf eind 2024 wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van 2,75 ha per jaar. Dit komt neer op 16,5 ha tot 2030.

4d – Regionaal DNA

In het RPW en *Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio* staat het DNA van de regio centraal. Dit is uitgewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hierbij aansluit.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Heeft het plan aandacht voor landschappelijk inpassing?
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de topsectoren health en hightech, energy en food?
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel regionaal DNA heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – In het plan gaat voldoende aandacht uit naar landschappelijke inpassing. De exacte wijze waarop hier recht aan wordt gedaan is echter hangt echter af van de situering van de windmolens, dat nader uitgewerkt zal worden door de gemeente (zie stap 4a).
- **Voorwaarde 2** – Zie stap 4a, voorwaarde 4 (ix.).
- **Voorwaarde 3** – Geconstateerd wordt dat de ligging op de corridor tussen Randstad en het Rhein-Ruhrgebied gezorgd heeft voor een goede basis voor diverse economische activiteiten. De ligging aan de Europese hoofdtransportassen (A12, A15, A73, Betuweroute, Waal en Rijn) biedt kansen op het gebied van hoogwaardige logistiek en maakindustrie, zo wordt gesteld. De regio heeft zich ontwikkeld tot een moderne kennisintensieve regio. Maar onderkend wordt dat de kennisintensieve economie niet beperkt blijft tot de steden of de topsectoren, maar dat de hele regio meedoet in de brede economische ontwikkeling. Er zijn bloeiende, innovatieve bedrijven in allerlei economische sectoren die steeds meer kennisintensief worden, zoals smart logistics, maakindustrie en de groothandel. En dit zijn juist de sectoren die reeds gevestigd zijn op het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen en die zich zullen gaan vestigen op de geplande uitbreiding van dit bestaande terrein.
- **Voorwaarde 4** – Zie de toelichting hierboven in voorwaarde 3.
- **Voorwaarde 5** – Ook op het thema Sociaal kapitaal zal de geplande uitbreiding een rol gaan spelen. In de visie wordt geconstateerd dat de regio begint te kampen met een kwalitatieve krapte op de regionale arbeidsmarkt, terwijl er ook nog een groot aantal inwoners aan de kant staan. Een gezond MKB wordt nadrukkelijk genoemd als het gaat om kansen voor nieuwe werkgelegenheid, juist voor praktisch geschoolden. Er is €0,5 mln. gereserveerd om te investeren in het toekomstbestendig maken van het bestaande bedrijventerrein Wijchen Oost dat grenst aan Bijsterhuizen en waar ook veel praktisch geschoold en technisch personeel werkzaam is.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria t.b.v. het onderdeel *Regionaal DNA*.

5 – Ruimtevrage per werkmilieu

Ingediend bij aanvraag

De regionale ruimtebehoefte heeft betrekking op de werkmilieus logistiek, agrifood en (maak)industriële. De autonome uitbreidingsvraag van de regio Arnhem-Nijmegen is vervolgens op basis van het aandeel van het marktgebied in de werkgelegenheid vertaald naar het aandeel van het marktgebied in de regio naar de ruimtebehoefte. Deze is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4 Autonome uitbreidingsvraag 2020-2030 in ha.

Werkmilieu	Regio Arnhem-Nijmegen	Aandeel marktregio in de regio	Ruimtevrage marktgebied
Logistiek	104	31%	32
(Maak)industriële	46	37%	17
Agrifood	41	34%	14
Totaal	191	100%	63

Bron: Ecorys (2019) Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Vervangingsvraag

Aan de zuidoostkant van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen, tussen de Graafseweg, het spoor, en de A73, is een perceel van 5 hectare bestemd als bedrijventerrein. Ondanks dat dit perceel de bestemming bedrijventerrein heeft, wordt het op dit moment niet aangeboden als uitgifbaar aanbod. Vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van de rest van het bedrijventerreinen en de aanwezige woningen, komt dit gebied in aanmerking voor herbestemming. Deze onttrekking aan het bedrijventerreinenareaal wordt hier als vervangingsvraag meegenomen. De totale ruimtevrage naar regionale bedrijventerreinen waartoe de gemeente Wijchen behoort bedraagt dan ook 63 hectare autonome uitbreidingsvraag en 5 hectare vervangingsvraag.

Beoordeling

De ruimtevrage per werkmilieu is voldoende onderbouwd aan de hand van de prognose in het RPW. Hierbij is de omvang van de uitbreiding van Bijsterhuizen (27,5) vergeleken met het marktaandeel in de regio. In overeenstemming met de gemeente wordt uiteindelijk een gelijkmatige verdeling van de beschikbare hectaren over de drie werkmilieus logistiek, maakindustrie en agrofood gehanteerd. Dit komt neer op $\pm 9,2$ ha per werkmilieu tot en met 2034 en 5,5 ha per werkmilieu tot en met 2030.

6 – Match vraag en aanbod

De te verwachten ruimtevrage wordt vervolgens geconfronteerd met het bestaande aanbod binnen de regio dat zich richt op de beoogde werkmilieus.

Zie hiervoor het hoofdrapport.

7 – Overvraging

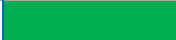
Indien de match van vraag en aanbod uitwijst dat het aanbod de vraag overstijgt, dan komen de kwalitatief meest geschikt plannen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Dit houdt in dat per werkmilieu een ranglijst wordt opgesteld aan de hand van de kwalitatieve beoordeling van de

plannen. Indien er sprake is van meer (plan)aanbod dan vraag en zachte plannen met elkaar concurreren wordt op basis van deze ranglijst de keuze voor het best beoordeelde plan gemaakt.

De keuzes die het resultaat zijn van het doorlopen van stap 1 t/m 7 zijn nader toegelicht in het hoofdrapport.

Beoordelingstabel regionaal bedrijventerrein

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.

Beoordelingscriteria		Beoordeling
Onderdeel Duurzaamheid		
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?	
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?	
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen	
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)	
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving	
iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit	
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie	
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen	
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving	
viii.	Normen voor waterberging	
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing	
x.	Vergroenen van de openbare ruimte	
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?	
Onderdeel Bereikbaarheid		
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?	
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?	
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?	
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?	
Onderdeel Financiële haalbaarheid		
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?	
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?	
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?	
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA		
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?	
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?	
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?	
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?	
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?	

Beoordeling – Zevenaar BusinessPark 7PoortII (Fase 2A)

Tabel 1 Basisinformatie adviesaanvraag.

BusinessPark 7PoortII (Fase 2A)	
Omvang plan	• 5,1 ha Klassiek-gemengd • 4,3 ha Logistiek • 2,3 ha Maakindustrie
Start uitgifte	2024
Fasering uitgifte	2,1 ha per jaar (t/m 2040)
Omvang kavels	0,3 ha – 4 ha

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van drie documenten:

- Adviesaanvraag BusinessPark 7PoortII
- Oplegnotitie Liemers
- Ontwikkelingsperspectief BusinessPark 7PoortII

Beoordeling van de plannen voor regionale bedrijventerreinen geschiedt op basis van de volgende stappen:

1. Ruimtelijk economische beleidskaart
2. Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen
3. Ordening van plannen per werkmilieu
4. Kwalitatieve beoordeling
 - a. Duurzaamheid
 - b. Bereikbaarheid
 - c. Financiële haalbaarheid
 - d. Regionaal DNA
5. Ruimtevrage per werkmilieu

In stappen 6 en 7 wordt het plan vergeleken met de andere ingediende plannen. Hieruit blijkt vervolgens welke plannen vanaf 1 juni 2021 in ontwikkeling genomen kunnen worden. De beoordeling van stappen 6 en 7 is beschreven in het hoofdrapport.

1 – Ruimtelijk economische beleidskaart

Het plan moet passen binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart.

Ingediend bij aanvraag

De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein 7Poort ligt aan de oostzijde van het huidige bedrijventerrein 7poort, direct aan de A12. De locatie is in onderstaande figuur aangeduid met een gele pijl.

Figuur 1 Locatie BusinessPark 7Poort.



Beoordeling

Het plan valt binnen het indicatieve zoekgebied in de ruimtelijk economische kaart.

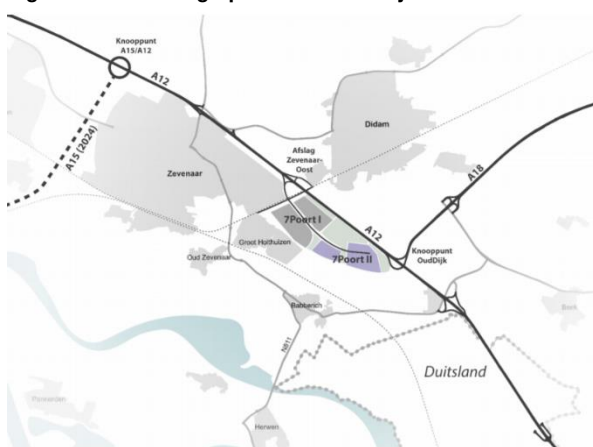
2 – Aansluiting op bestaande bedrijventerreinen

Het plan moet (fysiek) aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

Ingediend bij aanvraag

Het plan is een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein 7Poort, waar verschillende logistieke bedrijven en toeleveranciers zijn gevestigd. Door de aanwezigheid van deze bedrijven kunnen er voorzieningen worden gedeeld. Een deel van de reeds gevestigde bedrijven voorzien ook in toelevering van bedrijven en winkels die in het binnenstedelijk gebied van de regio zijn gevestigd, zoals Tiemex en Dachser. Op 7PoortII wordt de mogelijkheid geboden om (duurzame) innovatieve stadsdistributie door te ontwikkelen. De functie van local spoke wordt hiermee verder versterkt.

Figuur 2 aansluiting op bestaand bedrijventerrein.



Bron: ontwikkelingsperspectief 7PoortII

Beoordeling

Het plan sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.

3 – Ordening van de plannen per werkmilieu

Op welk(e) werkmilieu(s) is het plan gericht?

Ingediend bij aanvraag

Het terrein voorziet in de vestigingsfactoren voor bedrijven die behoren tot de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek. In de eerste tranche van het uitbreidingsplan wordt er netto ca. 11,7 ha bedrijventerrein ontwikkeld. Deze tranche wordt door de gemeente Fase 2A genoemd in het ontwikkelingsperspectief en geldt tot en met 2030. Om te voorzien in de groei voor lokale bedrijven is er in deze fase ca. 5,1 ha netto bedrijfskavels voor een klassiek-gemengd werkmilieu voorzien, ca. 2,3 ha voor (maak)industriële bedrijven en ca. 4,3 ha voor reguliere logistieke bedrijven. In het ontwikkelingsperspectief wordt uitgebreid ingegaan op de belangrijkste vestigingsfactoren (locatie-eisen) van deze werkmilieus.

Tabel 2 Doelgroepen 7PoortII.

Doelgroep	Verdeling ruimtevraag over Fase 2A
Klassiek-gemengd	5,1 ha
Logistiek	4,3 ha
Maakindustrie	2,3 ha
Totaal	11,7 ha

Beoordeling

In de uitwerking van het plan is opgenomen wat de beoogde doelgroep(en) van het plan is/zijn.

4 – Kwalitatieve beoordeling

In stap 4 van het stappenplan worden de plannen beoordeeld op:

- a. Duurzaamheid
- b. Bereikbaarheid
- c. Financiële haalbaarheid
- d. Regionaal DNA

De informatie die door de gemeente is ingediend bij de adviesaanvraag en de beoordeling daarvan worden hieronder per onderdeel nader uitgewerkt. Een overzicht van de beoordeling is weergegeven in de beoordelingstabel aan het eind van deze notitie. Indien een bepaald criterium is beoordeeld met een groene kleur betekent dit dat het criterium duidelijk en voldoende onderbouwd terugkomt in het plan. Een oranje kleur betekent dat het criterium een aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plan, terwijl een rode kleur aangeeft dat het criterium onvoldoende is behandeld.

4a – Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn in het RPW zijn verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. *Het benutten van daken voor zonnepanelen*
 - ii. *Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)*
 - iii. *Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving*
 - iv. *Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit*
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - v. *Een risicoanalyse stikstofdepositie*
 - vi. *Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen*
 - vii. *Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving*
 - viii. *Normen voor waterberging*
 - ix. *Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing*
 - x. *Vergroening van de openbare ruimte*
5. Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel duurzaamheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – In hoofdstuk 4 van het ontwikkelingsperspectief wordt uitgebreid ingegaan op het thema duurzaamheid, met speciale aandacht naar klimaatadaptatie en energietransitie.
- **Voorwaarde 2** – Op gebouwniveau zal er getoetst worden aan de hand van de uitgangspunten van het BREEAM-keurmerk.
- **Voorwaarde 3 (i.)** – De lokale opwekking van energie zal op de daken van de nieuwe bedrijfsgebouwen plaatsvinden door middel van zonnepanelen.

- **Voorwaarde 3 (ii.)** – De gemeente biedt geen gas meer aan, tenzij aantoonbaar noodzakelijk voor het productieproces.
- **Voorwaarde 3 (iii.)** – In bijlage 3 van het ontwikkelingsperspectief beschrijft de gemeente de circulaire economie (gedefinieerd als het hergebruik van reststromen en materialen tussen bedrijven) als een algemene trend waarmee clustervoordelen behaald kunnen worden. In gesprek met Ecorys omarmt de gemeente deze ontwikkeling, maar stelt het tevens dat het nog een zoektocht is of en hoe dit haalbaar is.
- **Voorwaarde 3 (iv.)** – Het gebruik van groene energie wordt gestimuleerd door een mogelijke koppeling met stadsdistributie in de vorm van elektrisch vervoer en het plaatsen van oplaadpunten, evt. waterstof. Op 7Poort en Hengelder bevinden zich reeds brandstofverkooppunten waar de haalbaarheid van elektrisch laden en mogelijkheden met duurzame brandstof onderzocht worden.
- **Voorwaarde 4 (v.)** – De gemeente heeft geen risicoanalyse voor de stikstofdepositie opgenomen in het plan. In gesprek met Ecorys stelt de gemeente echter dat het van plan is agrarische gronden op te kopen waardoor de stikstofuitstoot verdwijnt. Bovendien komt een dergelijke analyse bij verdere invulling van het plan op de planning te staan.
- **Voorwaarde 4 (vi.)** – Vanuit circulaire economie werkt 7PoortII met materialenpaspoorten voor realisatie van infrastructuur en gebouwen. De borging van een dergelijk paspoort dient echter nog nader uitgewerkt te worden, maar kan bij verdere invulling van het plan verkend worden.
- **Voorwaarde 4 (vii.)** – Zie voorwaarde 3 (iii.).
- **Voorwaarde 4 (viii.)** – Op het gebied van water is de visie dat er zo veel mogelijk hemelwater lokaal wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Het hemelwater en afvalwater van het toekomstige bedrijventerrein zal gescheiden worden gehouden. Voor de afvoer van het afvalwater dient aangesloten te worden op de aan te leggen DWA-riolering. Een duurzaamheidsambitie is om minimaal 50% (dak)oppervlakte te bergen op eigen terrein door middel van groene daken of infiltratiekratten/kelders. Overtollig hemelwater dat niet kan infiltreren op de kavels zelf wordt lokaal gebufferd in rabatbosjes aan de zuidzijde en vervolgens afgevoerd naar de Hengelder Leigraaf.

Voor de gronden rondom buitenplaats De Hees liggen er kansen voor een ecologische versterking in combinatie met waterbergende voorzieningen.

- **Voorwaarde 4 (ix.)** – Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de drie landschapsstructuren zoals verwoord in het ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is het uitgangspunt van de gemeente om cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk te behouden. Dit zijn bijvoorbeeld de onregelmatige stroken- en blokverkaveling, de aanwezigheid van een restant landweer, buitenplaats De Hees, restanten van groene perceelgrenzen ((knot)bomen) en enken.
- **Voorwaarde 4 (x.)** – De uitgeefbare gronden zijn aan de zuidzijde ingepast door een groenstructuur in het verlengde van de 'Landweer'. Dit is een afwisseling tussen robuuste bosblokken en beek-begeleidende beplanting (o.a. elzensingels) aansluitend op aanwezige landschapselementen. De groenstructuur is robuust vormgegeven, zodat het zicht op de bedrijvigheid wordt gecamoufleerd.

Te midden van de bouwvelden is de laanstructuur tussen Landgoed Hees en de Sleeg hersteld. Hierlangs is een open gebied aangewezen wat er voor zorgt dat deze structuur vrij in het landschap staat.

In de uitwerking van de groenstructuren zal er aandacht zijn voor de inpassing van entreetuinen en verblijfsgroen direct aan de bouwvelden.

- **Voorwaarde 5** – Door het reeds aanwezige parkmanagement op 7Poort is er een organisatiegraad dat verdere versterking op het bedrijventerrein kan stimuleren. Daarnaast biedt het parkmanagement mogelijkheden om de veiligheid op en rond het terrein goed te organiseren.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle criteria met betrekking tot het onderdeel *duurzaamheid*.

4b – Bereikbaarheid

Met betrekking tot bereikbaarheid zijn in het RPW verschillende eisen en randvoorwaarden opgenomen. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

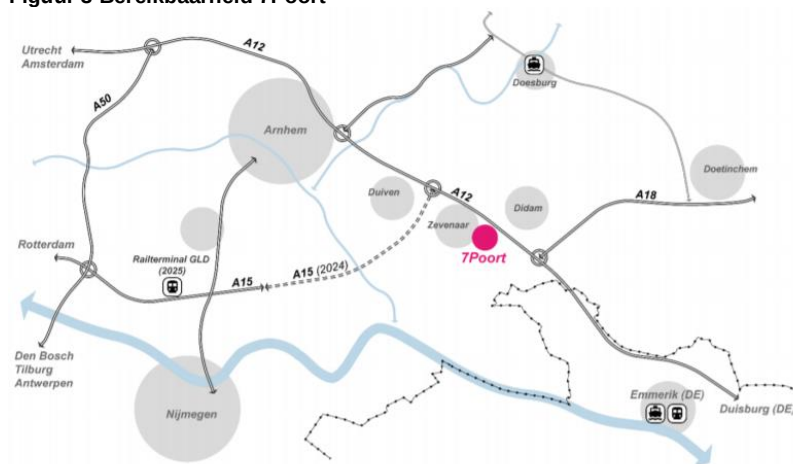
1. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?
2. Is het plan multimodaal ontsloten?
3. Is de locatie bereikbaar voor personeel?
4. Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel bereikbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

In het ontwikkelingsperspectief is een heel hoofdstuk aan de fysieke en digitale bereikbaarheid besteed, te weten hoofdstuk 2. Hierin is o.a. onderstaande figuur in opgenomen m.b.t de bereikbaarheid.

Figuur 3 Bereikbaarheid 7Poort



Bron: ontwikkelingsperspectief 7PoortII

- **Voorwaarde 1** – Het projectgebied bestaat uit de zone ten oosten van BusinessPark 7Poort en ten zuiden van de A12. 7Poort II ligt in de directe nabijheid van de snelwegen A12, A18 en de toekomstige A15 aan de oostkant van de kern Zevenaar. Langs de zuidzijde begrenst de watergang Hengelder Leigraaf het projectgebied. Het gebied bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit agrarische gronden en bedrijven en voormalige buitenplaats De Hees.
- **Voorwaarde 2** – 7Poort maakt deel uit van de logistieke hotspot EMZ. De haven en spoorlijn van Emmerich liggen op ongeveer 20 minuten rijden (zie figuur 3).
- **Voorwaarde 3** – Het terrein is bereikbaar per auto, bus (lijn 555) en fiets. Daarnaast zijn er plannen om in de toekomst een treinstation te realiseren op BusinessPark 7Poort (lijn Arnhem-Doetinchem).
- **Voorwaarde 4** – Het terrein beschikt over een glasvezelverbinding.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden m.b.t het onderdeel *bereikbaarheid*.

4c – Financiële haalbaarheid

In het onderdeel financiële haalbaarheid toetsen we in hoeverre een haalbaarheidsanalyse onderdeel is van het plan en van welke fasering het plan uitgaat. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hieraan voldoet.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?
2. Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?
3. Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel financiële haalbaarheid heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De gemeente stelt in hoofdstuk 5 van het ontwikkelingsperspectief dat het plan financieel haalbaar is. Het is belangrijk om te vermelden dat in de financiële haalbaarheidsstudie ook de Fase 2B is meegenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat 7Poort II financieel-economisch uitvoerbaar is met een positief resultaat.
- **Voorwaarde 2** – De verwachte uitgifte per jaar wordt 2 tot 6 hectare. In de financiële haalbaarheidscalculatie is gerekend met een jaarlijkse uitgifte van 2,1 hectare. De looptijd is gedefinieerd van 2021 tot en met 2040. De bruto oppervlakte bedraagt 57,8 ha. Alle kosten en opbrengsten binnen het plangebied zijn opgenomen in de grondexploitatieberekening. De berekening is opgesteld als een zogenaamde dynamische eindwaardeberekening.
- **Voorwaarde 3** – In hoofdstuk 5 van het ontwikkelingsperspectief wordt geconcludeerd dat 7Poort II financieel economisch uitvoerbaar is en met een positief resultaat afgesloten wordt.

Tabel 2 Beoogd ruimtegebruik (Fase 2A en 2B).

Ruimtegebruik		Omvang in m ²	Omvang in %
Uitgeefbaar		358.900 m ²	62,0%
Niet uitgeefbaar			
	Verharde wegen	36.102 m ²	6,2%
	Water (verleggen Leijgraaf)	4.250 m ²	0,7%
	Groen met wadi functie	57.881 m ²	10,0%
	Groen/groenwal	121.679 m ²	21,0%
Totaal plangebied		578.812 m ²	100%

Beoordeling

Het gehele plan (Fase 2A en Fase 2B) voldoet aan alle criteria m.b.t de financiële haalbaarheid.

4d – Regionaal DNA

In het RPW en *Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio* staat het DNA van de regio centraal. Dit is uitgewerkt aan de hand van een aantal uitgangspunten. In deze paragraaf beoordelen we aan de hand van onderstaande vragen in hoeverre het plan hierbij aansluit.

In hoeverre voldoet het plan aan de volgende voorwaarden?

1. Heeft het plan aandacht voor landschappelijk inpassing?
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de topsectoren health en hightech, energy en food?
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio?

Allereerst volgt hieronder de informatie die de gemeente met betrekking tot het onderdeel regionaal DNA heeft verstrekt bij de adviesaanvraag. Vervolgens geven we per vraag in bovenstaand overzicht het bijbehorende oordeel.

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De gemeente heeft voldoende aandacht voor landschappelijke inpassing. Zie hiervoor voorwaarde 4 (ix.) uit stap 4a.
- **Voorwaarde 2** – De wijze waarop is concreet uitgewerkt in hoofdstuk 4 van het ontwikkelingsperspectief.
- **Voorwaarde 3** – De uitbreiding van 7Poort draagt bij aan de versterking van Smart Industry, Smart Logistics en duurzame logistiek. Dit past prima binnen de opgaven van De Groene Metropoolregio om de topsectoren Health, Hightech en Energy te versterken en bij te dragen aan het verduurzamen van de logistiek in de regio.

In de structuur van 7PoortII ligt een accent op klassiek-gemengd, (maak)industrie en de logistiek. Voor de laatste twee sectoren geldt dat ze in technisch opzicht, in de supply chain en in de netwerk-economie ook steeds meer verknoopt raken. Door deze verknoping wordt een voedingsbodem gestimuleerd om de ecosystemen van 'industrie', 'logistiek' en 'big data analytics' met elkaar in contact te brengen. Dit biedt mogelijkheden om gezamenlijk een toegevoegde waarde te leveren.

- **Voorwaarde 4** – 7PoortII biedt de mogelijkheden om te voorzien in de versterking van de duurzame en slimme logistiek. Enerzijds doordat er ruimte is voor de ontwikkeling van slimme,

innovatieve stadsdistributie en anderzijds doordat er binnen Knooppunt EMZ uitstekende multimodale mogelijkheden zijn om te voorzien in efficiënte en duurzame handel-, opslag- en supply chain concepten. Hiermee draagt 7PoortII bij aan het versterken van duurzame logistiek in de regio.

- **Voorwaarde 5** – Er is veel behoefte aan bedrijfsruimte voor lokale bedrijven. De gemeente beschikt echter nagenoeg niet meer over uitgiftebare kavels voor nieuwbouw. Ook op de bestaande (oudere) bedrijventerreinen is onvoldoende dynamiek om in de vraag van over het algemeen kleinere bedrijven te voorzien. Het gebrek aan nieuwe bedrijfskavels voor succesvolle groeiende mkb-bedrijven kan leiden tot een beperking van de groei van deze bedrijven of tot (noodgedwongen) vertrek van de ondernemingen uit de gemeente Zevenaar of zelfs de regio. Met 7PoortII wordt met ontwikkelruimte voor o.a. een klassiek-gemengd werkmilieu voorzien in schuifruimte voor lokale bedrijven.

Beoordeling

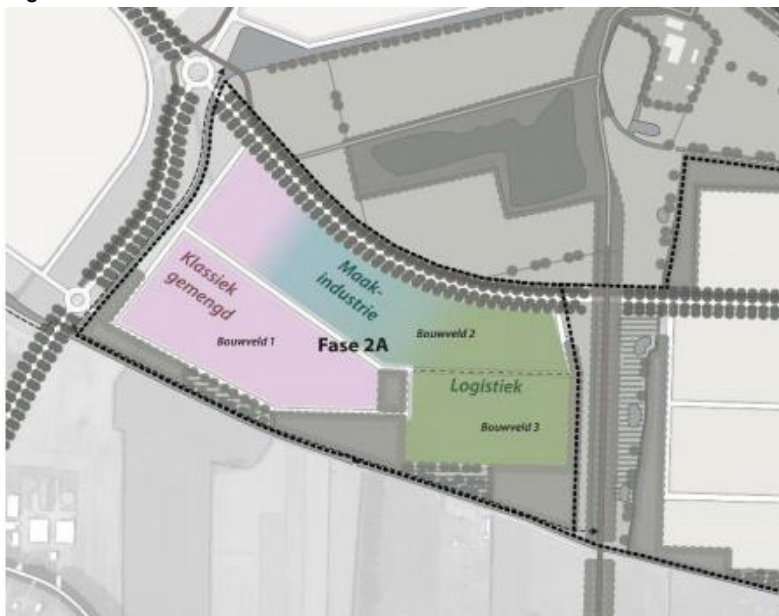
Het plan voldoet aan alle voorwaarden met betrekking tot het onderdeel *Bijdrage aan het regionaal DNA*.

5 – Ruimte vraag per werkmilieu

Ingediend bij aanvraag

Het terrein voorziet in de vestigingsfactoren voor bedrijven die behoren tot de werkmilieus klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek. In de eerste fase van de uitbreiding van BusinessPark 7PoortI (zichtbaar op de kaart als Fase 2A) wordt er netto ca. 11,7 ha bedrijventerrein ontwikkeld. Om te voorzien in de groei voor lokale bedrijven is er in deze fase ca. 5,1 ha netto bedrijfskavels voor een klassiek-gemengd werkmilieu voorzien, ca. 2,3 ha voor (maak)industriële bedrijven en ca.4,3 ha voor logistieke bedrijven.

Figuur 4 Werkmilieus Fase 2A.



Bron: ontwikkelingsperspectief Businesspark 7PoortII

Beoordeling

De verdeling van de ruimtevraag over de werkmilieus is weergegeven in tabel 1 uit stap 3 van deze notitie. Er is 11,7 ha aan uitgiftebare ruimte gereserveerd voor Fase 2A (tot en met 2030).

6 – Match vraag en aanbod

De te verwachten ruimtevraag wordt vervolgens geconfronteerd met het bestaande aanbod binnen de regio dat zich richt op de beoogde werkmilieus.

Zie hiervoor het hoofdrapport.

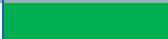
7 – Overvraging

Indien de match van vraag en aanbod uitwijst dat het aanbod de vraag overstijgt, dan komen de kwalitatief meest geschikt plannen als eerst in aanmerking voor ontwikkeling. Dit houdt in dat per werkmilieu een ranglijst wordt opgesteld aan de hand van de kwalitatieve beoordeling van de plannen. Indien er sprake is van meer (plan)aanbod dan vraag en zachte plannen met elkaar concurreren wordt op basis van deze ranglijst de keuze voor het best beoordeelde plan gemaakt.

De keuzes die het resultaat zijn van het doorlopen van stap 1 t/m 7 zijn nader toegelicht in het hoofdrapport.

Beoordelingstabel regionaal bedrijventerrein

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.

Beoordelingscriteria		Beoordeling
Onderdeel Duurzaamheid		
1.	Zijn klimaatadaptatie en de energietransitie onderdeel van het plan?	
2.	Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast?	
3.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
i.	Het benutten van daken voor zonnepanelen	
ii.	Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)	
iii.	Uitwisseling van restwarmte en elektriciteit binnen het terrein en directe omgeving	
iv.	Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit	
4.	Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?	
v.	Risicoanalyse stikstofdepositie	
vi.	Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen	
vii.	Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving	
viii.	Normen voor waterberging	
ix.	Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing	
x.	Vergroenen van de openbare ruimte	
5.	Voorziet het plan in parkmanagement of een andere vorm van organisatiegraad?	
Onderdeel Bereikbaarheid		
1.	Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur (zowel fysiek als digitaal)?	
2.	Is het plan multimodaal ontsloten?	
3.	Is de locatie bereikbaar voor personeel?	
4.	Voorziet het plan (minimaal) in glasvezel?	
Onderdeel Financiële haalbaarheid		
1.	Is een financiële haalbaarheidsstudie onderdeel van het ingediende plan?	
2.	Geeft de onderbouwing inzicht in de fasering?	
3.	Is het plan haalbaar volgens de bijgaande onderbouwing?	
Onderdeel Bijdrage aan regionaal DNA		
1.	Is er aandacht voor landschappelijk inpassing?	
2.	Is de wijze waarop concreet uitgewerkt?	
3.	Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food?	
4.	Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek?	
5.	Is het plan aantrekkelijk voor MKB in de regio?	

Beoordeling - Montferland DocksNLD 2

Tabel 1 Basisinformatie.

DocksNLD 2	
Omvang plan	• 20 ha regiogebonden XXL-logistiek • 10 ha Witte raaf / niet-regiogebonden EDC
Start uitgifte	2025
Fasering uitgifte	Binnen 6 jaar volledig uitgegeven
Omvang kavels	>4 ha

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van drie documenten:

- Integraal ontwikkelplan DocksNLD-1 en -2 voor vestiging van XXL-logistiek
- Ladderonderbouw bedrijventerrein DocksNLD-2
- Oplegnotitie RPW plannen de Liemers - Montferland

Afspraken ten aanzien van XXL-logistiek

Specifiek voor XXL-logistiek wordt afgesproken dat in eerste instantie 32,5 ha ontwikkelruimte verdeeld wordt over Knooppunt Nijmegen en omgeving en Knooppunt EMZ. Deze verdeling is tot stand gekomen op basis van de ruimtelijke mogelijkheden die beide aangewezen locaties bieden en wordt als volgt toegekend:

- Knooppunt EMZ: DocksNLD 2, locatie C, gemaximeerd tot 20 hectare netto ontwikkelruimte;
- Knooppunt Nijmegen en omgeving: De Grift, deelgebied Noord, gemaximeerd tot 12,5 hectare netto ontwikkelruimte.

Hier geldt een afwijkingsmogelijkheid naar boven. In dit geval maximaal 20% in verband met omvang kavels, uitgiftemogelijkheden en maatwerk. De toekenning aan Nijmegen en Montferland betreft een eerste tranche van in totaal 42 hectare ontwikkelruimte voor XXL-logistiek. Het is aan de gemeenten Nijmegen en Montferland zelf om met deze kaders een bestemmingsplan vorm te geven en in procedure te brengen.

Op basis van de tweejaarlijkse monitoring, die medio 2022 plaatsvindt, wordt bepaald hoe met het resterende deel van de in totaal 42 ha ontwikkelruimte wordt omgegaan.

Beoordeling van de plannen voor XXL-logistiek geschiedt op basis van de volgende stappen:

- Ruimtebehoefte
- Clustering en landschappelijke inpassing
- Vestigingseisen
- Toegevoegde waarde voor de regio
- Duurzaamheid
- Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten
- Organisatiegraad

1 - Ruimtebehoefte

- a. Voorziet het plan in een onderbouwde ruimtebehoefte?
- b. Zijn er meerdere plannen die aanspraak maken op de ruimtebehoefte?
- c. Kan de ruimtebehoefte in bestaand stedelijk gebied (aanbod, leegstand, herstructurering) gehuisvest worden?

Ingediend bij aanvraag

DocksNLD-2 zet in op twee sporen, met daarin in totaal drie doelgroepen:

1. Regiogebonden XXL-Logistiek: 20 hectare (kavels vanaf 4 hectare);
2. Niet-regiogebonden XXL-Logistiek: 10 hectare:
 - a. Twee niet-regiogebonden Europese Distributiecentra (ofwel EDC's, met kavels vanaf 4 hectare) of
 - b. Een niet-regiogebonden Witte raaf (kavels vanaf 10 hectare).

1. Regiogebonden XXL-logistiek

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 wordt voorgesteld om hiervan 20 hectare beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van DocksNLD in Montferland dat onderdeel uitmaakt logistieke knooppunt Emmerich, Montferland, Zevenaar (EMZ).

2. Niet-regiogebonden XXL-logistiek

BCI heeft de ruimtebehoefte vanuit niet-regiogebonden XXL-logistiek in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat het aantal beschikbare kavels binnen het verzorgingsgebied Oost-Zuid Nederland dat kwalitatief voldoet aan de vestigingseisen van niet regio-gebonden XXL-Logistiek (EDC's en Witte raven) is 18. Binnen dit gebied zal richting 2030 een ruimtebehoefte ontstaan voor in ieder geval 32 tot 50 vestigingen (350 tot 550 hectare). Er zal dus nog extra ruimte in Oost-Zuid Nederland nodig zijn 14 tot 32 XXL-logistieke vestigingen. Aannemelijk is dat hiervan 10% in de EMZ-knoop landt. Hiervan zal een vraag landen op DocksNLD-2 voor ten minste 2 EDC vestigingen of 1 Witte raaf. Deze ruimtebehoefte komt neer op 10 hectare.

Dit wordt planologisch bestemd middels een wijzigingsbevoegdheid (betreft bevoegdheid van B&W met doorlooptijd van enkele maanden i.p.v. raadsbevoegdheid met doorlooptijd van ruim 1 a 2 jaar). Met deze wijzigingsbevoegdheid ontstaat er geen onnodige harde plancapaciteit en is de gemeente in staat om mee te bewegen met de markt. De markt is immers in staat om enkele maanden te wachten, maar geen 1 of 2 jaar. Temeer omdat er dan ook 1 of 2 jaar onzekerheid is over het mogelijkwerijs zonder succes doorlopen van het ruimtelijke traject. Deze werkwijze is gebaseerd op juridisch advies van RHDHV (januari 2021). Dit is te vinden in Bijlage 4 van het Integraal ontwikkelplan DocksNLD-1 en -2. Hard criterium voor het mogen effectueren van deze wijzigingsbevoegdheid betreft het verkrijgen van instemming door de regio/provincie voor de vestiging van deze EDC's of Witte raaf.

Beoordeling

1. Regiogebonden XXL-logistiek

In het RPW is 20 hectare ontwikkelruimte voor XXL-logistiek toegekend aan DocksNLD 2. Daarbovenop is, ten behoeve van ruimtelijke inpassing en afronding, een afwijking tot maximaal 20% mogelijk. Het plan voorziet daarmee in een onderbouwde ruimtebehoefte, die niet in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

De Grift en DocksNLD fase 2 (Montferland) maken beide aanspraak op de ontwikkelruimte voor XXL-logistiek. Dit is conform de afspraken in het RPW.

2. Niet-regiogebonden XXL-logistiek

In het RPW is vastgelegd dat de vraag vanuit niet-regiogebonden XXL-logistiek geen onderdeel is van de regionale prognose. Deze ruimtebehoefte is door BCI onderbouwd in de *Ladderonderbouwing DocksNLD-2*. Daarmee wordt voldaan aan onderbouwing van de ruimtebehoefte en aan bewijs dat de ruimtebehoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Daarnaast is in het RPW vastgelegd dat de afweging over het faciliteren van een witte raaf bij de Provincie Gelderland ligt indien er sprake is van een aanvraag. Doordat instemming van de regio en Provincie als hard criterium is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voldoet het plan ook aan deze voorwaarde en kan tegelijkertijd snel ingespeeld worden op de markt (zie ook 3 – vestigingseisen).

2 – Clustering en landschappelijke inpassing

- a. Is het plan een aansluiting op of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein?
- b. Wordt de aantasting van het landschap in het plan zoveel mogelijk beperkt? (of zijn er betere alternatieven in de nabijheid/binnen het knooppunt/ binnen de regio?)
- c. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur?
- d. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM gebied Excellent?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** - De uitbreiding van DocksNLD-2 sluit aan op het bedrijventerrein DocksNLD-1 en is een uitbreiding daarvan.
- **Voorwaarde 2** - Volgens locatieadvies door Posad Maxwan is de uitbreiding van het huidige DocksNLD-1 terrein in noordelijke richting compact vorm te geven, waarmee het de beste optie is en tevens de voorkeur geniet van de Provincie Gelderland. Met de omgeving en gemeenteraad is afgesproken dat de buurt betrokken wordt bij de landschappelijke inpassing van DocksNLD-2, dit is ook vastgelegd in de Structuurvisie DocksNLD. De manier waarop dit gebeurt staat omschreven in paragraaf 1.1 van het *Integraal ontwikkelplan*. Als onderdeel van de vergunningsaanvraag bij de gemeente, wordt het landschappelijk inpassingsplan voorgelegd.
- **Voorwaarde 3** - DocksNLD-2 sluit aan op de bestaande infrastructuur. Deze wordt uitgebreid met nieuwe infrastructuurprojecten zoals omschreven in het maatregelenpakket in paragraaf 1.3 van het *Integraal ontwikkelplan*. Dit zorgt voor een goede ruimtelijke inpassing, reductie van de verkeersoverlast in woonkernen en verbetering van de verkeersveiligheid.
- **Voorwaarde 4** - De gronduitgifte wordt als privaatrechtelijk instrument gebruikt om de BREEAM-NL gebiedscertificering score excellent af te dwingen. Daarnaast wordt in het gemeentelijk bestemmingsplan van Montferland de eis opgenomen dat DocksNLD-2 moet voldoen aan de standaarden van BREEAM-NL gebiedscertificering score Excellent.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Clustering en landschappelijke inpassing*.

3 – Vestigingseisen

Voldoet het plan aan de volgende vestigingseisen:

- | | |
|---|--|
| a. Multimodaliteit | f. Nabijheid Duitsland |
| b. Goede fysieke en digitale infrastructuur | g. Aansluiting op positie in de logistieke keten |
| c. Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt | h. Past het bedrijf in de DNA van de regio |
| d. Maatvoering | |
| e. Snel beslissen | |

Ingediend bij aanvraag

- **Multimodaliteit, goede fysieke en digitale infrastructuur:** De multimodale ontsluiting op de snelweg en de Rhein-Waal Terminal in Emmerich maken dat DocksNLD hiervoor zeer geschikt is. Daarnaast is het terrein strategisch gelegen ten opzichte van verschillende modaliteiten richting het West-Europese achterland. Tot slot is de digitale bereikbaarheid van DocksNLD goed door de bestaande glasvezelverbinding.
- **Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt:** In Arnhem-Nijmegen en de Liemers is er sprake van een plaatselijke groei van de bevolking die de groei van de werkgelegenheid overstijgt. Werkgelegenheid is hier dus van groot economisch belang. XXL-logistiek levert een belangrijk deel van de banen (5.000 – 5.500 in 2019 ofwel 10% van de totale werkgelegenheid in de regio). Dit zijn banen op alle niveaus en zij matchen met de aanwezige opleidingsniveaus van de huidige beroepsbevolking in de regio Arnhem-Nijmegen. De XXL-logistiek groeit en het cluster in Montferland levert passende banen op alle opleidingsniveaus en ligt op een acceptabele afstand van de aangrenzende regio's als het gaat om de reispandel werk.
- **Maatvoering:** Op DocksNLD-2 worden kavels ontwikkeld van minimaal 4 hectare, waarmee wordt voldaan aan de eis van regiogebonden en niet regiogebonden XXL-Logistiek. Daarnaast wordt bij de inrichting rekening gehouden met eventuele vestiging van een Witte raaf (kavel vanaf 10 hectare).
- **Snel beslissen:** Voor snelle besluitvorming over ruimte voor niet-regiogebonden XXL-Logistiek wordt een beroep gedaan op wijzigingsbevoegdheid met onderbouwingsplicht van B&W gemeente Montferland.
- **Nabijheid Duitsland:** DocksNLD is strategisch gelegen aan de Duitse grens.
- **Aansluiting op positie in de logistieke keten:** DocksNLD is onderdeel van het logistieke knooppunt EMZ (Emmerich, Montferland, Zevenaar) en van de Rhine-Alpine (A15/A12) en Northsea-Baltic (A1) Corridors en maakt daarmee onderdeel uit van de internationale logistieke keten. Deze regio is door de Provincie Gelderland aangewezen voor de clustering van XXL-Logistiek, met als doel een beperkte ruimtelijke impact. Ook is DocksNLD gelegen aan de nationale goederencorridor Oost. Deze is voor Nederland en de regio van groot belang vanwege de verbinding van de Rotterdamse haven met het Duitse achterland (en verder) en omdat er veel economische activiteiten plaats vinden met toegevoegde waarde.
- **Aansluiting op het regionaal DNA:** In het RPW wordt aangegeven dat de logistieke hotspot EMZ onderdeel uitmaakt van de Gelderse logistieke corridor, waarmee het van belang is voor de economie van de regio Arnhem-Nijmegen, maar ook de Achterhoek en Gelderland als geheel. DocksNLD is onderdeel van Logistics Valley en de logistieke hotspot Liemers-Achterhoek. Logistiek zit in het economisch DNA van de regio en de XXL-Logistieke bedrijfsvestigingen van DocksNLD passen daar goed in.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle in dit onderdeel gestelde vestigingseisen.

4 – Toegevoegde waarde voor de regio

- a. Heeft het plan de juiste marktorientatie (EDC vs. NDC en RDC)?
- b. Voorziet het plan in werkgelegenheid die past bij het regionale arbeidsaanbod?
- c. Draagt het plan bij aan de samenwerking in de triple helix?
- d. Heeft het plan een aantoonbare spin-off voor de regio (minimaal 0,5 fte per fte logistiek)?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** - DocksNLD-2 is gericht op de volgende doelgroepen: regio-gebonden XXL-Logistiek (kavels ≥ 4 hectare), niet regio-gebonden EDC's (kavels ≥ 4 hectare) en niet regio-gebonden Witte raven (kavels ≥ 10 hectare). Deze kunnen gecombineerd op één terrein gevestigd worden.
- **Voorwaarde 2** - Zie de toelichting onder 3 – vestigingseisen, nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt.
- **Voorwaarde 3** - Binnen het meerjarenprogramma 2021-2024 van Logistics Valley Liemers-Achterhoek, is de regionale samenwerking tussen logistieke bedrijven, kennisinstellingen en overheden vastgelegd voor duurzame versterking van het logistieke ecosysteem. Paragraaf 1.1 van het *Integraal ontwikkelplan* omschrijft bestaande triple-helix structuren (Logistics Valley) en lopende projecten.

Hierin staat het voorstel voor een structurele samenwerking tussen bedrijven onderling voor de opzet van een flexibele arbeidspool (te organiseren binnen de samenwerking Logistics Valley Liemers-Achterhoek). De structurele samenwerking met de opleidingsinstituten in de omgeving voor de opbouw van voldoende goed geschoolde arbeidskrachten vanuit de regio is al binnen het meerjarenprogramma 2021-2024 van Logistics Valley Liemers-Achterhoek vastgelegd. Hiermee verbetert de positie van de regionale arbeidsmarkt, de positie van het XXL-Logistieke cluster op DocksNLD en de logistieke sector in het algemeen.

- **Voorwaarde 4** - De logistiek heeft te maken met grote veranderingen die optreden in de economie en tech-nologie. De systemen worden complexer en groter in omvang, waardoor ook meer arbeidskrachten nodig zijn met een MBO+, HBO en WO opleiding. Met de grootschalige logistiek komen ook veel toeleverende en dienstverlenende economische activiteiten mee. Dit levert indirecte werkgelegenheid op voor de regio. XXL-logistiek heeft daarom de grootste toegevoegde waarde in Nederland met een multiplier van 0,5 extra gecreëerde arbeidsplaats per 1 voltijd logistieke baan, zo blijkt uit een recente studie van naar XXL-logistiek in de regio Arnhem-Nijmegen.

De logistieke functies in Montferland worden voor een belangrijk deel ingevuld door regionale, inclusief Duitse, arbeidskrachten. De verwachting is dat dit in de toekomst ook zo zal zijn. Dit staat onderbouwd in de Zienswijzen nota Structuurvisie DocksNLD van Gemeente Montferland in reactie op vragen.

Bij de ontwikkeling van het terrein wordt met de ontwikkelaar contractueel vastgelegd dat er een inspanningsverplichting is voor de eindgebruiker om zoveel mogelijk regionale arbeidskrachten aan te trekken.

Doorrekening van nationale kengetallen biedt een indicatie van het verwachte aantal banen en de toegevoegde waarde die de ontwikkeling van DocksNLD-2 met zich mee kan brengen. Deze laat zien dat voor DocksNLD-2 valt te verwachten dat hier zo'n 1.300 arbeidsplaatsen ontstaan met een toegevoegde waarde (TW) van ongeveer 120 mln. Euro per jaar. Voor DocksNLD-1 en 2 samen komen de cijfers uit op ruim 2.100 arbeidsplaatsen en een TW van ruim 200 mln. (ter

vergelijking: de nationale TW van de bedrijfstakken vervoer en opslag en logistiek is circa 31 mld.).

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Toegevoegde waarde voor de regio*.

5 – Duurzaamheid

- a. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM Nieuwbouw en renovatie Excellent?
- b. Is er voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie?
- c. Is er sprake van meervoudig ruimtegebruik (bijv. zonnepanelen op de daken)?
- d. Is er sprake van circulair bouwen?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** - Het afdwingen van BREEAM-NL Nieuwbouw52 score Excellent gebeurt op DocksNLD-2 privaatrechtelijk bij de levering van de grond via een koopovereenkomst. In het gemeentelijk bestemmingsplan van Montferland wordt de eis opgenomen dat uitbreiding met DocksNLD-2 moet voldoen aan de standaarden van BREEAM-NL nieuwbouw Excellent.

Voor een volledig BREEAM-NL assessment moeten verschillende partijen (opdrachtgever, aannemer, architect) in het bouwproces bewijslast aanleveren (denk aan formele correspondentie, gedateerde notulen, bouw- en installatietechnische tekeningen, plattegronden, inspectierapporten of contracten als het gaat om gebouwen in de projectfase). Bij certificering wordt aangeraden een BREEAM-NL expert aan te stellen die het certificeringsproces begeleidt en een team samenstelt waaraan deze partijen deelnemen.

- **Voorwaarde 2** - In het gemeentelijk bestemmingsplan worden regels opgenomen en in een privaatrechtelijk afsprakenkader tussen gemeente en ontwikkelaar worden afspraken vastgelegd over duurzame XXL-logistiek. Zoals in paragraaf 1.1 van het *Integraal ontwikkelplan* toegelicht, gaat het om maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit (ruimte en toepassing van multifunctioneel en kenmerkend groen), Energie (opwekking, conversie en toepassing), circulariteit (modulair/ prefab en flexibel bouwen) en duurzaam transport (aanbod duurzame brandstoffen en aandrijving).
- **Voorwaarde 3** - Het integraal ontwikkelplan voor DocksNLD-2 voorziet onder andere in zonnepanelen op daken en efficiënt ruimtegebruik door inrichting van een ondersteunende combinatiefunctie (truck parking, CEH, tijdelijke huisvesting, verzorgingsfaciliteiten). Daarnaast bevat BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie ook diverse eisen voor meervoudig ruimtegebruik waaraan op DocksNLD-2 wordt voldaan.
- **Voorwaarde 4** - Zie de bovenstaande toelichting.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Duurzaamheid*.

6 – Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten

- a. Voldoet het plan aan de inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting aan arbeidsmigranten van goede kwaliteit?
- b. Is er in het plan/in de nabijheid ruimte voor de benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapgelegenheid, etc.)?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** - In regionaal verband pakken de gemeenten binnen De Liemers deze problematiek aan door een nieuwe beleidsnotitie op te stellen met kaders waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten kan plaats vinden. Daarnaast pakt de gemeente Montferland lokaal actief de rol op door aangrenzend of nabij het plangebied voor DocksNLD-2, een geschikte locatie aan te wijzen voor een woonfaciliteit voor tijdelijke huisvesting (als onderdeel van een bredere ondersteunende combinatiefunctie voor toekomstbestendige XXL-Logistiek).
- **Voorwaarde 2** - Voor een duurzaam en toekomstbestendig XXL-Logistiek cluster op DocksNLD, is een ondersteunende combinatiefunctie nodig (zie paragraaf 1.1, maatregel 4). De gemeente streeft daarom naar de ontwikkeling van een Clean Energy Hub met truck parking als onderdeel van het logistieke cluster.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten*. Hiervoor wordt aangrenzen of in de nabijheid van het plangebied ruimte geboden, waarmee tevens voorzien wordt in de regionale behoefte in EMZ en de Liemers.

7 – Organisatiegraad

- a. Voorziet het plan in een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur?

Ingediend bij aanvraag

's-Heerenberg heeft al een Stichting Belangenbehartiging Bedrijventerrein 's-Heerenberg (SBBS) waar bedrijven die zich vestigen op DocksNLD-2 aan kunnen deelnemen. In het ontwikkelplan is expliciet onderschreven dat deelname aan SBBS wordt verplicht voor bedrijven op DocksNLD-2, waarmee het aandeel deelnemende bedrijven zal toenemen.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarde *Organisatiegraad*. Daadwerkelijke uitvoering in de praktijk moet wel getoetst worden.

Beoordelingstabel XXL-logistiek

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.	
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.	
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.	
Beoordelingscriteria		Beoordeling
1 – Ruimtebehoefte		
	a. Voorziet het plan in een onderbouwde ruimtebehoefte?	
	b. Zijn er meerdere plannen die aanspraak maken op de ruimtebehoefte?	
	c. Kan de ruimtebehoefte in bestaand stedelijk gebied (aanbod, leegstand, herstructurering) gehuisvest worden?	
2 – Clustering en landschappelijke inpassing		
	a. Is het plan een aansluiting op/uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein?	
	b. Wordt de aantasting van het landschap in het plan zoveel mogelijk beperkt of zijn er betere alternatieven in de nabijheid/binnen het knooppunt/de regio?	
	c. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur?	
	d. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM gebied Excellent?	
3 – Vestigingseisen Voldoet het plan aan de volgende vestigingseisen		
	a. Multimodaliteit	
	b. Goede fysieke en digitale infrastructuur	
	c. Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt	
	d. Maatvoering	
	e. Snel beslissen	
	f. Nabijheid Duitsland	
	g. Aansluiting op positie in de logistieke keten	
	h. Past het bedrijf in de DNA van de regio	
4 – Toegevoegde waarde voor de regio		
	a. Heeft het plan de juiste marktorientatie (EDC vs. NDC en RDC)?	
	b. Voorziet het plan in werkgelegenheid die past bij het regionale arbeidsaanbod?	
	c. Draagt het plan bij aan de samenwerking in de triple helix?	
	d. Heeft het plan een aantoonbare spin-off voor de regio (minimaal 0,5 fte per fte logistiek)?	
5 – Duurzaamheid		
	a. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM Nieuwbouw en renovatie Excellent?	
	b. Is er voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie?	
	c. Is er sprake van meervoudig ruimtegebruik (bijv. zonnepanelen op de daken)?	
	d. Is er sprake van circulair bouwen?	
6 – Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten		
	a. Voldoet het plan aan de inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting aan arbeidsmigranten van goede kwaliteit?	
	b. Is er in het plan/in de nabijheid ruimte voor de benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapplegenheid, etc.)?	
7 - Organisatiegraad		
	a. Voorziet het plan in een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur?	

Beoordeling - Nijmegen De Grift XXL-logistiek

Tabel 1 Basisinformatie.

De Grift – Deelplan Noord	
Omvang plan	15 ha
Start uitgifte	2022
Fasering uitgifte	Gemiddeld 5 ha per jaar (inclusief regionale bedrijvigheid).
Omvang kavels	>4 ha

Ontwikkelplan/adviesaanvraag is ingediend in de vorm van vier documenten:

- Adviesaanvraag RPW 2021-2024 Uitbreiding bedrijventerrein de Grift
- Ecorys - Marktverkenning De Grift DocksNLD-2
- Aanbiedingsbrief IOW-aanvraag Grift
- Regionale inbedding en Stedenbouwkundig raamwerk De Grift

Afspraken ten aanzien van XXL-logistiek

Specifiek voor XXL-logistiek wordt afgesproken dat in eerste instantie 32,5 ha ontwikkelruimte verdeeld wordt over Knooppunt Nijmegen en omgeving en Knooppunt EMZ. Deze verdeling is tot stand gekomen op basis van de ruimtelijke mogelijkheden die beide aangewezen locaties bieden en wordt als volgt toegekend:

- Knooppunt EMZ: DocksNLD 2, locatie C19, gemaximeerd tot 20 hectare netto ontwikkelruimte;
- Knooppunt Nijmegen en omgeving: De Grift, deelgebied Noord, gemaximeerd tot 12,5 hectare netto ontwikkelruimte.

Hier geldt een afwijkingsmogelijkheid naar boven. In dit geval maximaal 20% in verband met omvang kavels, uitgiftemogelijkheden en maatwerk. De toekenning aan Nijmegen en Montferland betreft een eerste tranche van in totaal 42 hectare ontwikkelruimte voor XXL-logistiek. Het is aan de gemeenten Nijmegen en Montferland zelf om met deze kaders een bestemmingsplan vorm te geven en in procedure te brengen.

Op basis van de tweejaarlijkse monitoring, die medio 2022 plaatsvindt, wordt bepaald hoe met het resterende deel van de in totaal 42 ha ontwikkelruimte wordt omgegaan.

Beoordeling van de plannen voor XXL-logistiek geschiedt op basis van de volgende stappen:

- Ruimtebehoefte
- Clustering en landschappelijke inpassing
- Vestigingseisen
- Toegevoegde waarde voor de regio
- Duurzaamheid
- Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten
- Organisatiegraad

1 - Ruimtebehoefte

- Voorziet het plan in een onderbouwde ruimtebehoefte?
- Zijn er meerdere plannen die aanspraak maken op de ruimtebehoefte?
- Kan de ruimtebehoefte in bestaand stedelijk gebied (aanbod, leegstand, herstructurering) gehuisvest worden?

Ingediend bij aanvraag

Het RPW 2021-2024 benoemt expliciet twee knooppunten als het gaat om ruimte voor nieuwe locaties voor XXL-logistiek. Knoop 38 met Park15 en De Grift is er daar één van. De locatie De Grift is dan ook opgenomen op de ruimtelijk-economische beleidskaart voor XXL-logistiek (zie onderstaande kaart) in het RPW.

Figuur 1 Locatie De Grift.



De ruimtevraag naar kavels voor XXL-logistiek bedraagt 69 hectare in de periode tot 2030. Omdat het beschikbare aanbod bijna volledig is uitgegeven is er op korte termijn behoefte aan uitbreidingsruimte voor XXL-logistiek.

De ontwikkelruimte die in het RPW aan De Grift is toegekend is 12,5 hectare met een afwijkingsmogelijkheid van 20% naar boven. De uitbreiding van De Grift voorziet in maximaal 15 hectare XXL-logistiek. De afwijking naar boven van 20% is nodig vanwege betere kavelstructuur, ruimtelijke inpassing en de interne ontsluiting. In het stedenbouwkundig raamwerk zijn de XXL-kavels gesitueerd in het zicht van de A15 en direct aan de interne ontsluiting. Zo kunnen grote kavels gerealiseerd worden die qua maatvoering geschikt zijn voor XXL-logistiek.

Beoordeling

In het RPW is 12,5 hectare ontwikkelruimte voor XXL-logistiek toegekend aan de Grift. Daarbovenop is, ten behoeve van ruimtelijke inpassing en afronding, een afwijking tot maximaal 20% mogelijk. Het plan voorziet daarmee in een onderbouwde ruimtebehoefte, die niet in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

De Grift en DocksNLD fase 2 (Montferland) maken beide aanspraak op de ontwikkelruimte voor XXL-logistiek. Dit is conform de afspraken in het RPW.

2 – Clustering en landschappelijke inpassing

- a. Is het plan een aansluiting op of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein?
- b. Wordt de aantasting van het landschap in het plan zoveel mogelijk beperkt? (of zijn er betere alternatieven in de nabijheid/binnen het knooppunt/ binnen de regio?)
- c. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur?
- d. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM gebied Excellent?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** - De uitbreiding van De Grift sluit aan op de bestaande bedrijventerreinen Rietgraaf en De Grift, maar ook op het westelijk gelegen Park15.
- **Voorwaarde 2** - Het stedenbouwkundig raamwerk voor De Grift voorziet in een opzet die aansluit bij de bestaande landschappelijke structuren en het energielandschap dat hier aan het ontstaan is. De groenblauwe structuur met daarbinnen groene bedrijfskavels draagt bij aan klimaatadaptatie en energietransitie, zoals uitgewerkt in de bijlage *Regionale inbedding en Stedenbouwkundig raamwerk De Grift*.
- **Voorwaarde 3** - Met de uitbreiding van De Grift ontstaat er bij afslag 38 aan de zuidzijde van de A15 een intergemeentelijke werklocatie, die past bij de ambities van de goederenvervoerscorridor en - zeker na doortrekking van de A15 - een goede verbinding heeft met Duitsland.
- **Voorwaarde 4** - Door de inpassing van De Grift in het energielandschap en de onderlinge verbondenheid streeft het plan naar een BREEAM gebied Excellent-certificering. Dit is concreet uitgewerkt in de bijlage *Regionale inbedding en Stedenbouwkundig raamwerk De Grift*.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Clustering en landschappelijke inpassing*.

3 – Vestigingseisen

Voldoet het plan aan de volgende vestigingseisen:

- | | |
|---|--|
| a. Multimodaliteit | f. Nabijheid Duitsland |
| b. Goede fysieke en digitale infrastructuur | g. Aansluiting op positie in de logistieke keten |
| c. Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt | h. Past het bedrijf in de DNA van de regio |
| d. Maatvoering | |
| e. Snel beslissen | |

Ingediend bij aanvraag

- **Multimodaliteit, goede fysieke en digitale infrastructuur:** Het terrein is multimodaal ontsloten.
- **Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt:** De Grift is gelegen in Knoop 38 aan de goederenvervoerscorridor A15. Spoor, weg en water zijn binnen handbereik. Het gebied ligt naast afslag 38 van de A15 en is daarmee direct ontsloten via een snelweg. Met de aanpak van Afslag 38 verbetert de bereikbaarheid en met doortrekking van de A15 krijgt het gebied ook nog een directere verbinding met Duitsland.

De arbeidsmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen is goed. 50% is praktisch opgeleid. In de gemeente Nijmegen behoort 46% van de beroepsbevolking tot de lager en middelbaar opgeleiden. Ook het aandeel hoger opgeleiden is groot. Alle opleidingsniveaus zijn voorhanden vanwege de aanwezigheid van de hele bandbreedte van middelbaar beroepsonderwijs tot aan universiteit. Geschoold personeel is in de nabijheid.

Qua digitale bereikbaarheid is/wordt het gebied voorzien van goede voorzieningen zoals glasvezel.

- **Maatvoering:** Het raamwerk voor De Grift houdt rekening met de benodigde kavelgroottes / afmetingen die de XXL-logistiek vraagt. Er is flexibiliteit in de opzet; een kavel van 6 hectare kan bijvoorbeeld worden gesplitst in twee kavels van 3 hectare of van 2 kavels kan 1 hele grote kavel worden gemaakt.
- **Snel beslissen:** De gemeente stelt in gesprek met Ecorys dat er concrete interesse is getoond door bedrijven. M.b.t. snel beslissen streeft de gemeente er naar om de bestemmingsplanprocedure dit jaar nog te maken en in 2024 bedrijven te laten vestigen.
- **Nabijheid Duitsland:** Deze voorwaarde is niet van toepassing voor Nijmegen De Grift.
- **Aansluiting op positie in de logistieke keten:** De Grift biedt ruimte aan reguliere logistieke bedrijvigheid en stadsdistributie; dit in aansluiting op de ruimte voor distributiecentra (XXL-logistiek). De Grift biedt kansen voor duurzame stadsdistributie. Naast grotere e-fulfilment-centres is de locatie aan de rand van de stad ook geschikt voor kleinere depots of hubs. De grootste regionale economische waarde hebben die logistieke activiteiten die verbonden zijn met de regio (vanwege historie, lokale markt en verbondenheid met lokaal MKB of omdat andere bedrijfsactiviteiten ook in de regio gevestigd zijn). De logistieke sector is bovendien de enabler voor de topsectoren Food, Health en High Tech en Energy. Voorbeelden DHL/Health en Heinz/Nabuurs.
- **Aansluiting op het regionaal DNA:** De ontwikkeling van De Grift draagt bij aan de opgave(n) binnen de productieve regio als onderdeel van de groene metropoolregio: economische structuurversterking en duurzame groei van werkgelegenheid; voldoende aanbod van werklocaties en versterking van de kwaliteiten van werklocaties zodat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen en bestaande kunnen uitbreiden.

Beoordeling

Het plan voldoet aan alle in dit onderdeel gestelde vestigingseisen.

4 – Toegevoegde waarde voor de regio

- a. Heeft het plan de juiste marktorientatie (EDC vs. NDC en RDC)?
- b. Voorziet het plan in werkgelegenheid die past bij het regionale arbeidsaanbod?
- c. Draagt het plan bij aan de samenwerking in de triple helix?
- d. Heeft het plan een aantoonbare spin-off voor de regio (minimaal 0,5 fte per fte logistiek)?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – De Grift richt zich op distributiecentra met een nationale en regionale marktorientatie. Dit sluit aan bij het type logistieke vestiging dat zich hoofdzakelijk in knoop Nijmegen vestigen. De Grift is hiervoor bij uitstek geschikt, waarbij het van belang is dat het m.n. om *value added logistics* gaat. In combinatie met kleinere centra, cross docking of hubs kan De Grift, gelegen aan de entree van Nijmegen, dienen als overslagpunt naar andere delen van de stad en elders in de regio. Dit past ook bij het regionale DNA, zoals reeds toegelicht onder stap 3.
- **Voorwaarde 2** – Logistiek is belangrijk voor Nijmegen én de regio als het gaat om werkgelegenheid. Regionaal werken ruim 25.000 mensen in de logistiek en daaraan verwante sectoren. Eén logistieke werkplek heeft een indirect werkgelegenheidseffect van 1,5 (schoonmaak, catering, beveiliging, onderhoud etc.). Volgens een analyse van de stec-groep uit 2019 zijn er 9.000 nieuwe logistieke medewerkers nodig in de regio Arnhem-Nijmegen tot 2030, waarvan 30%-50% in de XXL-logistiek. Het betreft overwegend lager en middelbaar opgeleiden. De werkloosheid onder praktisch opgeleiden is in Nijmegen relatief hoog (11%). De sector logistieke dienstverlening biedt werk aan praktisch opgeleid. Hier liggen kansen; bij vestiging van bedrijven gaat de gemeente hierover in gesprek.
- **Voorwaarde 3** – In gesprek met Ecorys beaamt de gemeente het belang van samenwerking in de triple helix, maar niet per se in de logistiek. Gedacht wordt aan een sociale werkplaats of samenwerking met onderwijs bij enkele specifieke bedrijven.
- **Voorwaarde 4** – Het plan voorziet in werkgelegenheid die aansluit op het regionale arbeidsaanbod. Er wordt daarbij uitgegaan van een spin-off 1,5 arbeidsplaats per logistieke werkplek.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Toegevoegde waarde voor de regio*.

5 – Duurzaamheid

- a. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM Nieuwbouw en renovatie Excellent?
- b. Is er voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie?
- c. Is er sprake van meervoudig ruimtegebruik (bijv. zonnepanelen op de daken)?
- d. Is er sprake van circulair bouwen?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – BREEAM nieuwbouw en renovatie Excellent is geen onderdeel van het plan. In plaats daarvan wordt op pandniveau ingezet op het GPR-certificaat.
- **Voorwaarde 2** – Nijmegen staat met haar ontwikkelingen een duurzame gebiedsontwikkeling voor, dus ook met De Grift. Dit komt tot uiting in de ambities voor de openbare ruimte en voor dat wat er op de kavels gebeurt: een robuuste klimaatadaptieve hoofstructuur, De Grift als energiebron, circulaire complementaire ontwikkelingen en circulair bouwen. Er zijn ontwerpprincipes en bouwstenen ontwikkeld die hiermee samenhangen. Hiervoor verwijst de adviesaanvraag naar de toelichting op het stedenbouwkundig raamwerk en de voorbeeldinvullingen die zijn opgenomen in de bijlage Regionale inbedding en stedenbouwkundig raamwerk De Grift'. Tot slot heeft de gemeente een concessieovereenkomst voor de aansluiting van warmtenet.

Bij de verdere planuitwerking wordt dit verder vorm gegeven en onderdeel van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, en wordt geborgd in/bij de gronduitgifte/ tenders.

- **Voorwaarde 3** – Zie de toelichting onder voorwaarde 2.
- **Voorwaarde 4** – Zie de toelichting onder voorwaarde 2.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Duurzaamheid*.

6 – Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten

- a. Voldoet het plan aan de inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting aan arbeidsmigranten van goede kwaliteit?
- b. Is er in het plan/in de nabijheid ruimte voor de benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapgelegenheid, etc.)?

Ingediend bij aanvraag

- **Voorwaarde 1** – Er is aandacht voor huisvesting van arbeidsmigranten in samenwerking met de regio en de provincie. Voortvloeiend uit de afspraken uit de Woondeal wordt dit nu gezamenlijk opgepakt en zal gekeken wat vraag en aanbod in de regio is als het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten. Bij de verdere planuitwerking wordt bezien hoe dit nader inhoud en vorm te geven, en hoe dit eventueel te verankeren.
- **Voorwaarde 2** – Op het naastgelegen Park15 zijn nabij de afslag voorzieningen als een tankstation en een foodcourt aanwezig. In overleg met de ontwikkelaar van Park15 en de provincie worden momenteel de mogelijkheden voor een clean energy hub onderzocht in combinatie met de reeds aanwezige voorzieningen. Ook wordt gezamenlijk bekeken of en hoe truckparking haalbaar is.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarden binnen het criterium *Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten*.

7 – Organisatiegraad

- a. Voorziet het plan in een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur?

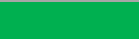
Ingediend bij aanvraag

In Nijmegen kennen alle werklocaties een vorm van georganiseerd parkmanagement c.q. werklocatiemanagement opgezet. Voor de uitbreiding van De Grift liggen hier zeker kansen, in het gebied zijn de ondernemersvereniging De Waalsprong en een werklocatiemanager al actief. Met hen is de gemeente inmiddels in gesprek. Bij de verdere planuitwerking zal bekeken worden hoe parkmanagement voor de uitbreiding nader inhoud en vorm gegeven kan worden. De verplichting tot het opzetten van een parkmanagementstructuur kan onderdeel uitmaken van de gronduitgiftevoorwaarden. Het is een kans om dit samen met Park 15 te doen.

Beoordeling

Het plan voldoet aan de voorwaarde *Organisatiegraad*. Daadwerkelijke uitvoering in de praktijk moet wel getoetst worden.

Beoordelingstabel

	= Het criterium komt duidelijk en voldoende onderbouwd terug in het plan.	
	= Het criterium is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.	
	= Het criterium is onvoldoende onderbouwd in het plan.	
Beoordelingscriteria		Beoordeling
1 – Ruimtebehoefte		
	a. Voorziet het plan in een onderbouwde ruimtebehoefte?	
	b. Zijn er meerdere plannen die aanspraak maken op de ruimtebehoefte?	
	c. Kan de ruimtebehoefte in bestaand stedelijk gebied (aanbod, leegstand, herstructurering) gehuisvest worden?	
2 – Clustering en landschappelijke inpassing		
	a. Is het plan een aansluiting op/uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein?	
	b. Wordt de aantasting van het landschap in het plan zoveel mogelijk beperkt? (of zijn er betere alternatieven in de nabijheid/binnen het knooppunt/de regio?)	
	c. Sluit het plan aan op bestaande infrastructuur?	
	d. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM gebied Excellent?	
3 – Vestigingseisen Voldoet het plan aan de volgende vestigingseisen		
	a. Multimodaliteit	
	b. Goede fysieke en digitale infrastructuur	
	c. Nabijheid en kwaliteit arbeidsmarkt	
	d. Maatvoering	
	e. Snel beslissen	
	f. Nabijheid Duitsland	
	g. Aansluiting op positie in de logistieke keten	
	h. Past het bedrijf in de DNA van de regio	
4 – Toegevoegde waarde voor de regio		
	a. Heeft het plan de juiste marktorientatie (EDC vs. NDC en RDC)?	
	b. Voorziet het plan in werkgelegenheid die past bij het regionale arbeidsaanbod?	
	c. Draagt het plan bij aan de samenwerking in de triple helix?	
	d. Heeft het plan een aantoonbare spin-off voor de regio (minimaal 0,5 fte per fte logistiek)?	
5 – Duurzaamheid		
	a. Voldoet het plan aan minimaal BREEAM Nieuwbouw en renovatie Excellent?	
	b. Is er voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie?	
	c. Is er sprake van meervoudig ruimtegebruik (bijv. zonnepanelen op de daken)?	
	d. Is er sprake van circulair bouwen?	
6 – Voorzieningen en huisvesting van arbeidsmigranten		
	a. Voldoet het plan aan de inspanningsverplichting voor het verzorgen van huisvesting aan arbeidsmigranten van goede kwaliteit?	
	b. Is er in het plan/in de nabijheid ruimte voor de benodigde voorzieningen, zoals een clean energy hub (truckparking, laadpunt voor duurzame brandstof, eet- en slaapgelegenheid, etc.)?	
7 - Organisatiegraad		
	a. Voorziet het plan in een verplichting om te komen tot een bepaalde organisatiestructuur?	

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas