

Naar een toekomstbestendig bedrijventerrein

Ambities over duurzaamheid bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Hofskamp-Oost III

1. Inleiding

Oude IJsselstreek kent een bloeiende innovatieve maakindustrie waarbij een groot aantal specialistische bedrijven elkaar versterkt, bijvoorbeeld doordat zij toeleveranciers zijn van elkaar. In onze gemeente is bijna een kwart van alle werkgelegenheid te vinden in de maakindustrie. Nu bedrijventerrein Hofskamp-Oost fase 2 vrijwel geheel is uitgegeven, zijn de voorbereidingen gestart om te komen tot ontwikkeling van bedrijventerrein Hofskamp-Oost III. Dit om groeimogelijkheden te bieden aan deze sector.

In lijn met het RPW-Achterhoek 2020-2024 en het provinciale beleid zetten wij in op een toekomstbestendig bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat de fysiek-ruimtelijke inrichting en het beheer van het bedrijventerrein Hofskamp-Oost III zorgt voor een goed economisch vestigingsklimaat en een aantrekkelijke werkomgeving.

Het wordt een bedrijventerrein waar verspilling van grondstoffen wordt tegen gegaan door het sluiten van kringlopen waar mogelijk én waar we inzetten op een zoveel mogelijk zelfvoorzienende energie-infrastructuur. Hiermee leveren we een bijdrage aan de klimaatdoelstellingen waaraan onze ondernemers en wij als gemeente ons aan verbonden hebben.

De provincie verdeelt maatregelen die genomen kunnen worden om toekomstbestendigheid te bevorderen in drie pijlers: duurzaam & gezond, fysiekruimtelijk en sociaaleconomisch. Binnen deze pijlers worden 21 thema's genoemd (zie annex 1). Kort gezegd: hoe hoger een terrein scoort op deze thema's hoe toekomstbestendiger het is. Welke prioriteit een thema krijgt en op welke manier er invulling wordt gegeven aan de thema's zullen we met elkaar moeten bepalen en vormgeven. Met dit document stellen we ambitieniveaus vast op de belangrijkste thema's binnen duurzaamheid. Dit zijn thema's uiteenlopend van circulariteit tot welzijn. (Zie paragraaf 3 voor de geselecteerde thema's).

In de context van Hofskamp-Oost III betekent duurzame ontwikkeling dat we op een zorgvuldige manier aan de slag gaan waarbij we zoveel als mogelijk bestaande kwaliteiten van het milieu behouden. Uitputting van bronnen wordt voorkomen en verstoring van fysieke kwaliteiten van het milieu wordt tegengegaan.

Het vaststellen van ambitieniveaus, juist op dit moment aan het begin van het proces, geeft richting aan toekomstige inpassing voor ruimtelijke invulling (zoals het stedenbouwkundig ontwerp) en aan niet-ruimtelijke invulling (zoals uitgiftevoorwaarden en verkoopovereenkomsten).

2. Hoe komen we tot thema's en ambitieniveaus?

Om ambitieniveaus vast te stellen per thema, heeft de gemeente in een multidisciplinair team invulling gegeven aan het Ambitiweb (Duurzaam GWW, 2020¹). Het invullen van het Ambitiweb is een methode waarbij ambities inzichtelijk gemaakt worden en waarbij de thema's op een integrale manier benaderd worden. Dit vereenvoudigt het maken van keuzes.

Bij het invullen zijn een aantal vertrekpunten gehanteerd. Naast de eigen kennis en kunde betreft dit het gemeentelijk beleid en visies rondom energie, landschap en openbare ruimte en de provinciale aanpak waaronder het Regionaal Programma Werklocaties, de bijbehorende uitvoeringsafspraken en de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

¹ <https://www.duurzaamgww.nl/ambitiweb/>

Sweco is gevraagd samen met de gemeente een interactief proces in te richten om de duurzaamheidsambities in kaart te brengen, ook door middel van inbreng vanuit het bedrijfsleven. Er is voortgebouwd op het ingevulde Ambitiweb. Sweco heeft daarnaast vanuit haar ervaring en expertise deze input gebruikt om op 12 onderscheiden thema's ambities en maatregelen concreter te maken. Een uitgebreide beschrijving van de werkwijze, de uitkomsten van de werksessies en het daarop gebaseerde advies is te vinden in het Sweco rapport *"Ambitiedocument duurzaamheid Hofskamp-Oost III. Mogelijkheden duurzaamheid op bedrijventerrein Hofskamp-Oost III, Varsseveld."* (Bijlage 1).

3. Welke thema's zijn er?

In onderstaande tabel worden de 12 thema's beschreven die wij hanteren om toekomstbestendigheid in bredere zin te omschrijven. Sommige thema's hebben directe raakvlakken. Andere thema's linken indirect aan elkaar. Zo zijn water en welzijn bijvoorbeeld aan elkaar verbonden via het onderwerp hittestress. Het is daarom goed om in een vroeg stadium de ambities van alle 12 thema's te bepalen zodat de invulling op elkaar is afgestemd. De thema's zijn van toepassing op alle fases van een project: aanleg, gebruik en sloop. In de praktijk ligt de focus vaak op één fase, afhankelijk van de aard van het project en het thema.

THEMA	OMSCHRIJVING
1. Energie	Dit thema heeft betrekking op het energieverbruik in de verschillende levensfasen en de CO2-emissie die erbij hoort. Denk aan het beperken van energieverbruik evenals het opwekken van duurzame energie.
2. Materialen (circulariteit)	Bij materialen gaat het over het minimaliseren van materiaalgebruik en keuze van circulaire materialen. Daarnaast kunnen ook het toepassen van circulaire business modellen (zoals het afnemen van diensten in plaats van het kopen van een product) een rol spelen in deze categorie. De circulaire economie is een zeer dynamisch veld, waardoor tegenwoordig bij veel materialen nog lange termijn ervaring ontbreekt. Voor veel toepassingen zijn wel beproefde materialen beschikbaar.
3. Water	Hier gaat het om duurzaam waterbeheer dat wateroverlast, hittestress en droogte tegengaat. Water heeft directe en indirecte raakvlakken met meerdere thema's. Wateroverlast en droogte kunnen zorgen voor hogere kosten in de gebruiksfase. Hittestress bevat een welzijnscomponent.
4. Bodem	Het thema bodem omvat de aspecten bodemkwaliteit (ecologische functie en bodemverontreiniging) en archeologie.
5. Ecologie	Ecologie en biodiversiteit hebben betrekking op de samenhang in de leefruimte van de aanwezige soorten planten, dieren en insecten. Over het algemeen betekent een grotere diversiteit aan plant- en diersoorten een robuuster ecosysteem. Het versterken van bestaande ecologische structuren kan helpen om lokale soorten in stand te houden. 'Groen' wordt tegenwoordig door veel mensen als aangenaam ervaren en heeft daarom ook een rol bij het verhogen van ruimtelijke kwaliteit. Bepaling speelt ook een rol bij het tegengaan van wateroverlast, droogte en hittestress.

THEMA	OMSCHRIJVING
6. Ruimtegebruik	Duurzaam ruimtegebruik betekent zuinig en slim omgaan met de onbebouwde ruimte. Meerdere functies op dezelfde ruimte helpen om het ruimtegebruik te beperken, maar vraagt ook creativiteit van ontwerpers en gebruikers.
7. Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op hoe mensen het gebied beleven en hoe goed het past bij hun behoeften (gebruikswaarde). In deze categorie komen de thema's die goed zichtbaar zijn in de ruimte naar voren: Water, ecologie en meervoudig ruimtegebruik. Ook energie en keuze van materialen kunnen een grote bijdrage leveren aan de uitstraling van een gebied.
8. Welzijn	Hier gaat het om de (fysieke en mentale) gezondheid en veiligheid van de gebruikers, omwonenden en bezoekers van het gebied. Denk ook aan overlast tijdens het aanleggen van een project.
9. Sociale relevantie	Sociale relevantie is een breed begrip. De komst van een project staat vaak al vast voor de vraag 'hoe richten we het sociaal relevant in?' is beantwoord. Dit thema kan verschillende vormen aannemen, zoals inzet op lokale expertise en specifieke gebiedskennis, social return of het creëren van betrokkenheid van gebruikers. Vaak vraagt dit samenwerking op lokaal niveau en een goede, open communicatie.
10. Bereikbaarheid	Bereikbaarheid gaat over de mogelijkheden die personen hebben om zich te verplaatsen naar bestemming. Dit met verschillende vervoersmiddelen en tegen lage kosten (tijd, geld, moeite). Het thema hangt nauw samen met 'energie' (elektrisch/alternatief vervoer), 'ruimtegebruik' (gebruik bestaande infrastructuur en slimme combinaties van functies) en 'welzijn' (verkeersveiligheid).
11. Investerings	Dit thema heeft betrekking op alle kosten en opbrengsten van een project. Niet alleen de aanvankelijke investeringen maar ook de kosten tijdens de gebruiksfase en sloop, of zelfs restwaarden van materialen (circulariteit), spelen hier een rol. Daarnaast zijn er ook baten voor mens en natuur die niet direct te vertalen zijn in financiële kosten en baten maar vanuit een maatschappelijk oogpunt wenselijk zijn. De investering is een voorwaarde voor het realiseren van alle andere ambities.
12. Vestigingsklimaat	Vestigingsklimaat betreft zowel bedrijvigheid als economische vitaliteit van een gebied. Beiden dragen bij aan een duurzame, lokale economie. Denk aan aspecten zoals innovatiekracht, werkgelegenheid, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van een gebied. Voor een bedrijventerrein is een goed vestigingsklimaat essentieel voor een succesvolle uitgifte van kavels en daarmee ook een bijdrage aan de lokale economie en werkgelegenheid.

4. De ambitieniveaus

Het Ambitiweb kent drie niveaus, waarbij niveau 1 de laagste ambitie (referentieniveau) vertegenwoordigt en niveau 3 de hoogste. Op basis van het proces is gekozen voor de volgende afbakening van de ambitieniveaus:

Niveau 1: Laag. Wet- en regelgeving, met Hofskamp-Oost II als referentiekader;
Niveau 2: Middel. Goed bereikbare doelstelling (bestaande en beproefde technieken);
Niveau 3: Hoog. Maximaal haalbare doelstelling (nieuwe en innovatieve technieken).

In het geval van parkeeroplossingen hebben de niveaus de volgende uitwerking:

Niveau 1: Parkeerplaatsen op verharde ondergrond
Niveau 2: Parkeerplaatsen op semi-poreus gesteente
Niveau 3: Groene parkeerplaatsen gecombineerd met gerecycled kunststof

Afwegingen

Bij het vaststellen van ambitieniveaus zijn een aantal afwegingen van belang:

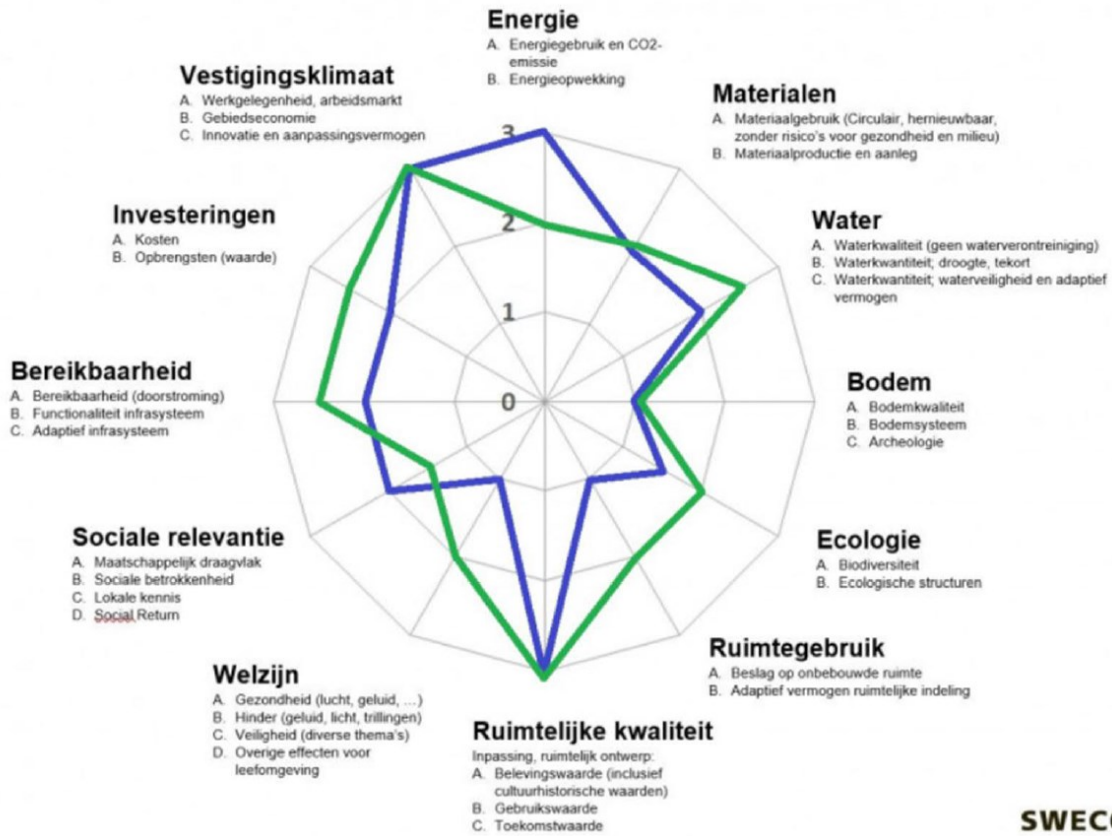
- Haalbaarheid. De ambitieniveaus geven handvatten bij het uitwerken van maatregelen. Het is belangrijk om te kijken naar haalbaarheid. Dit betreft fysieke haalbaarheid, financiële haalbaarheid en draagvlak (omgeving, ondernemers).
- Investerings. Bij het bereiken van ambities zullen de investeringen moeten opwegen tegen de opbrengsten. Kosten en baten worden breder gezien dan alleen monetair. Het gaat ook over maatschappelijke kosten en baten die in afwegingen meespelen.
- Technische ontwikkelingen. Technische innovaties en marktontwikkelingen gaan snel. Hierdoor zijn maatregelen en investeringen die nu nog onhaalbaar zijn, binnen afzienbare tijd mogelijk wel haalbaar/financierbaar. Dit vergt flexibiliteit en creativiteit in het denken over implementatie van ontwikkelingen die nu nog niet bekend zijn.
- Imago van het terrein. Het ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein creëert een bepaald visitekaartje dat ook een aantrekkingskracht op bepaalde bedrijven zal hebben.

Borging van ambities

Na het vaststellen van de duurzaamheidsambities gaan we verder uitwerken hoe we deze kunnen borgen. Er zijn verschillende instrumenten en methodes waar ambities in verankerd kunnen worden. Op dit moment denken we onder andere aan een beschrijvende toevoeging aan het bestemmingsplan, specifieke uitgiftevoorwaarden, keurmerken op gebied en gebouwen, subsidiemogelijkheden.

5. Ambities voor Hofskamp-Oost III

Het resultaat van het proces is onderstaand Ambitiweb met bijbehorende Ambitiematrix. De groene lijn heeft betrekking op het openbaar gebied en de blauwe lijn op de uit te geven kavels. De matrix omschrijft daarnaast ook nog een selectie van maatregelen per thema die horen bij het voorgestelde ambitieniveau. Uiteindelijk is het ambitieniveau, samen met het doel, leidend in de keuze van uitgangspunten en maatregelen voor het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en andere niet-ruimtelijke maatregelen zoals bijvoorbeeld uitgiftevoorwaarden of afspraken over social return.



Uitgewerkt ambitieweb. De groene lijn geeft het ambitieniveau weer voor de openbare ruimte en de blauwe lijn heeft betrekking op de uit te geven kavels.

THEMA	AMBITIE (ADVIES COLLEGE)		DOEL	UITGELICHTE MAATREGELEN	AMBITIE (VASTGESTELD RAAD)	
	OPENBARE RUIMTE	KAVELS			OPENBARE RUIMTE	KAVELS
1. Energie	2	3	Energiebesparing en lage CO ₂ -emissie en bijdragen aan zo mogelijk een energiepositief terrein (meer opwekken dan verbruiken).	<ul style="list-style-type: none"> - Positioneren van duurzame energie in en om het plangebied, bijvoorbeeld op bedrijfsdaken - Bedrijfspannen zijn zoveel mogelijk energieneutraal en gasloos - Rekening houden met technologische ontwikkelingen (opslag elektriciteit, laadpuntinfrastructuur etc.) 		
2. Materialen (circulariteit)	2	2	Op geselecteerde onderdelen van de aanbesteding aanleg circulariteit introduceren en bevorderen van circulair materiaalgebruik bij bedrijfsgebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> - Voorlichting circulariteit vs. kosten voor ondernemers - Circulair inkopen verplicht voor ondernemers als kosten gelijk of lager zijn dan 'gewoon' - Circulaire materiaalkeuzes en principes (bijv. demontabel of diensten in plaats van objecten kopen) voor geschikt gebruik in openbare ruimte - Opstellen materialenpaspoort voor gebouwen 		
3. Bodem	1	1	Wet- en regelgeving toepassen	<ul style="list-style-type: none"> - Gesloten grondbalans is het uitgangspunt 		

THEMA	AMBITIE (ADVIES COLLEGE)		DOEL	UITGELICHTE MAATREGELEN	AMBITIE (VASTGESTELD RAAD)	
	OPENBARE RUIMTE	KAVELS			OPENBARE RUIMTE	KAVELS
4. Water	3	2	Waterkwantiteit/riolering en elementen klimaatadaptatie grotendeels realiseren in openbare ruimte. Op kavels ondersteunen van gemeentelijke doelen klimaatadaptatie en zo mogelijk terugdringen van gebruik drinkwater.	<ul style="list-style-type: none"> - Infiltratierool en collectieve waterberging in combinatie met andere functies (ecologie, parkeren) - Inrichting kavels draagt bij aan het tegengaan van droogte, hittestress en wateroverlast 		
5. Ecologie	2	2	Ecologie als een manier om vestigingsklimaat te bevorderen. Focus op inrichting van structuren (beheer relatief eenvoudig) en beperking (licht)hinder. Kavels leveren een aandeel in natuurlijk ingericht gebied.	<ul style="list-style-type: none"> - Gebruik en versterking van bestaande landschappelijke structuren - Natuurlijke afscheidingen tussen kavels - Gebruik van ecodynamische verlichting 		
6. Ruimtegebruik	2	1	Multifunctioneel ruimtegebruik door stapeling van functies om ruimte te besparen of ruimte beter te benutten.	<ul style="list-style-type: none"> - Waar mogelijk functies ruimtelijk combineren - Tijdelijk gebruik van toekomstige uitbreidingsruimte toestaan 		
7. Ruimtelijke kwaliteit	3	3	Gebruikswaarde vanuit het perspectief van smart industry op het terrein, hoge kwaliteit bebouwing en kavelinrichting.	<ul style="list-style-type: none"> - Zones voor verschillende typen gebouwen (“wow op zichtlocaties, functioneel in het midden”) - Inzet op groen om terrein aantrekkelijk eruit te laten zien 		

THEMA	AMBITIE (ADVIES COLLEGE)		DOEL	UITGELICHTE MAATREGELEN	AMBITIE (VASTGESTELD RAAD)	
	OPENBARE RUIMTE	KAVELS			OPENBARE RUIMTE	KAVELS
8. Welzijn	2	1	Voorkomen hinder bij aanleg en gebruik. Extra aandacht voor verkeersveiligheid, naleving wet- en regelgeving, tegengaan/voorkomen hittestress.	<ul style="list-style-type: none"> - Maatregelen om hinder tegen te gaan opnemen in aanbesteding - Ontwerp houdt rekening met verkeersveiligheid van alle weggebruikers 		
9. Sociale relevantie	2	2	Heldere informatie en 'marketing' van terrein en inzetten op lokale kennis en sociale betrokkenheid op het bedrijventerrein, inclusief social return.	<ul style="list-style-type: none"> - 'Smart industry' uitstralen in de marketing campagne 		
10. Investerings	2	2	Kosten inkoop vs. kosten beheer moeten elkaar opwegen en relevante maatschappelijke baten worden meegenomen in afwegingen. In kaart brengen van de ondernemers extra (vrijwillig) kunnen doen aan sociaaleconomische baten op punten gezondheid/vitaliteit werknemers.	<ul style="list-style-type: none"> - Voorwaarde om de andere thema's een succes te laten worden 		
11. Vestigings-klimaat	3	3	Overkoepelende ambitie. Het terrein is aantrekkelijk voor smart industry, een innovatief bedrijventerrein met aantrekkingskracht op relevante bedrijven.	<ul style="list-style-type: none"> - Bereiken door in te zetten op de andere thema's - Deelname aan parkmanagement om gezamenlijke initiatieven van ondernemers te bevorderen 		

THEMA	AMBITIE (ADVIES COLLEGE)		DOEL	UITGELICHTE MAATREGELEN	AMBITIE (VASTGESTELD RAAD)	
	OPENBARE RUIMTE	KAVELS			OPENBARE RUIMTE	KAVELS
12. Bereikbaarheid	2	2	Goede bereikbaarheid vanuit omgeving, robuust transportsysteem en samenwerking bij verkeersoplossingen.	<ul style="list-style-type: none"> - Collectieve parkeeroplossing - Terrein goed bereikbaar voor verschillende types verkeersdeelnemers 		

Annex 1: Pijlers en thema's



Bron: Bureau Buiten Rapport. Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst? (2019)