

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Programma van Eisen locatieonderzoek nieuw lokaal bedrijventerrein

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-06-2024
Notanummer	: 2024-390
Datum	: 4-06-2024
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: Persbericht Locatie onderzoek bedrijventerrein.docx,PvE locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein.docx

Parafering

27-05-2024: Programmamanager Economie en Internationaal beleid28-05-2024: Wethouder

Agendering

* 30-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-06-2024

B & W d.d.: 4-06-2024

Besluit

1. Het Programma van Eisen voor een locatieonderzoek naar een nieuw bedrijventerrein vast te stellen
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Uit zowel onderzoek van STEC (voor de provinciale programmeringsafspraken) als uit onderzoek van Buck Consultants International (Perspectief Ruimte voor Werken), blijkt dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein voor het lokale MKB in Deventer. De behoefte ligt in de bandbreedte van 25 hectare (laag scenario) tot 45 hectare (hoog scenario) netto uitgeefbaar. De nut en noodzaak van een nieuw lokaal bedrijventerrein in Deventer is zowel door de provincie als door de Overijsselse gemeenten onderschreven in de Provinciale programmeringsafspraken voor West Overijssel.

De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein is nu alleen nog kwantitatief en zonder verdere invulling. Ook zijn er nog geen locaties in beeld.

In de zoektocht naar een locatie zijn tal van factoren van belang.

- Voor welk type bedrijven, ook in het kader van herplaatsingen, richten we het in?
- Wat zijn de eisen qua bereikbaarheid en ontsluiting?
- Hoeveel afstand moet worden gehouden tot wonen, natuur en andere functies?
- Welke rol neemt de gemeente in de ontwikkeling?

Al deze aspecten zijn uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE), zodat we

een gezamenlijk kader hebben voordat we aan het locatieonderzoek beginnen. Het gaat nadrukkelijk om een PvE voor een locatieonderzoek. De beeldkwaliteit, de ruimtelijke inrichting en het verkavelingsplan van het toekomstige bedrijventerrein zijn nadere uitwerkingen die volgen nadat een (voorkeurs)locatie is gekozen.

Het PvE is stap 1 van het proces. Hieronder is dit globaal weergegeven:

Stap 1: Opstellen Programma van Eisen (PvE) als leidraad voor het locatieonderzoek

Stap 2: Ruimtelijk locatieonderzoek resulterend in één of meerdere potentiële locaties

Stap 3: Nadere (stedenbouwkundige) uitwerking van de gekozen voorkeurslocatie

Met het vaststellen van het Programma van Eisen, met daarin alle relevante uitgangspunten voor het locatieonderzoek, geeft het college het startschot voor de zoektocht naar een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Deventer heeft de ambitie om met 11.000 woningen te groeien in de periode tot 2035. Bij een evenwichtige groei van de stad hoort niet alleen een toename van het aantal woningen en inwoners, maar ook een groei van arbeidsplaatsen en het kunnen blijven aanbieden van aantrekkelijke werklocaties. We zijn een woon- en werkstad en we groeien in balans!

Het aanbod aan bedrijfskavels is echter in een snel tempo aan het opdrogen. Op bedrijvenpark A1 is met aftrek van reserveringen, nog maar een kleine 5 hectare beschikbaar en daarmee is Deventer op korte termijn door haar uitgiftemogelijkheden heen. Op de andere bedrijventerreinen is geen uitbreidingsruimte meer en bij de diverse herstructureringen die nu in gang zijn gezet, is schuifruimte nodig om bedrijven te kunnen verplaatsen. Zo ontstaat met een nieuw bedrijventerrein niet alleen nieuwe bedrijfsruimte, maar wordt ook de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen verbeterd.

Kader

Er wordt uitvoering gegeven aan:

- Uitvoeringsprogramma Economie en Internationaal Beleid
- Provinciale programmeringsafspraken voor West Overijssel
- Perspectief Ruimte voor Werken

Betrokken partijen en participatie

Met het bedrijfsleven wordt via het DEP en dan specifiek via het traject Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) volop samengewerkt op het vlak van bedrijventerreinen.

Naast de herstructureringen gaat het ook gezamenlijke visievorming over toekomstige werklocaties. Dit programma van eisen is samen met parkmanagement, die ook in het DEP participeert, opgesteld.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

* Om een gezamenlijk kader en gezamenlijke uitgangspunten te hebben, voordat we aan een locatieonderzoek beginnen, maken we een Programma van Eisen (PvE). Hierin staan alle uitgangspunten die relevant zijn voor het locatieonderzoek. Ook wordt de relatie gelegd met andere ruimtelijke opgaven zoals woningbouw, nieuwe locaties voor de opwek van energie, natuurontwikkeling e.d.

* Het college is met een PvE transparant over het type bedrijventerrein waarvoor een nieuwe locatie wordt gezocht.

* De gemeenteraad gaat uiteindelijk over de locatie, het omgevingsplan, de beeldkwaliteitseisen e.d. Dit is een later stadium aan de orde. Via een raadsmededeling wordt de raad geïnformeerd dat het college werk wil maken van de ruimtelijke zoektocht naar nieuwe uitbreidingsruimte voor het lokale MKB.

Financiële consequenties en dekking

Het huidige voorstel heeft geen financiële consequenties. De volgende stap, het locatieonderzoek, wordt onderdeel van het proces van de omgevingsvisie, waar alle ruimtevragen in de gemeente samenkomen. Het locatieonderzoek is daarmee budgettair gedekt.

Openbaarmaking en communicatie

De nut en noodzaak van een nieuw bedrijventerrein in Deventer is in de provinciale programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen voor West Overijssel vastgelegd. Hierover heeft communicatie met de gemeenteraad plaatsgevonden. Het PvE is de start van een locatieonderzoek. De raad wordt bij deze geïnformeerd over de start van het zoekproces via een raadsmededeling.

Voor de communicatie is een persbericht gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Zoals aangegeven is de volgende stap, het locatieonderzoek, onderdeel van de omgevingsvisie.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Programma van Eisen locatieonderzoek nieuw lokaal bedrijventerrein		
Nummer	2024-390	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-BLD-R	Datum	4-06-2024

Inleiding

Uit zowel onderzoek van STEC (voor de provinciale programmeringsafspraken) als uit onderzoek van Buck Consultants International (Perspectief Ruimte voor Werken), blijkt dat er sterk behoefte is aan nieuw bedrijventerrein voor het lokale MKB in Deventer. De behoefte ligt in de bandbreedte van 25 hectare (laag scenario) tot 45 hectare (hoog scenario) netto uitgeefbaar. De nut en noodzaak van een nieuw lokaal bedrijventerrein in Deventer is zowel door de provincie als door de Overijsselse gemeenten onderschreven in de Provinciale programmeringsafspraken voor West-Overijssel. De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein is nu alleen nog kwantitatief en zonder verdere invulling. Er zijn ook nog geen locaties in beeld. We staan aan het begin van de zoektocht naar een nieuw terrein. Om een gezamenlijk kader en gezamenlijke uitgangspunten te hebben, voordat we aan een locatieonderzoek beginnen, is een Programma van Eisen (PvE) uitgewerkt. Hierin staan alle uitgangspunten die relevant zijn voor het locatieonderzoek.

Naast het locatie-onderzoek voor huisvesting en ontwikkeling van het lokale MKB binnen de gemeente Deventer (25-45 hectare), loopt er in de regio Stedendriehoek parallel ook een proces voor het opstellen van een Ruimtelijke Economische Visie (REV) en de actualisering van de regionale programmering van werklocaties (RPW). Onderdeel van dit regionale proces is het gezamenlijk aanwijzen van zoekgebieden voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, specifiek gericht op huisvesting van meer regionale en grootschalige bedrijvigheid voor de ontwikkeling van onze regionale economie en aanvullend op het locatie-onderzoek voor 20-25 hectare voor het lokale MKB door de gemeente Deventer. De REV en RPW zijn ook bouwstenen voor de regionale verstedelijkingsstrategie. Begin mei bent u daarover geïnformeerd met een raadsmededeling (2024-338).

Kader

Er wordt uitvoering gegeven aan:

- Uitvoeringsprogramma Economie en Internationaal Beleid
- Provinciale programmeringsafspraken voor West Overijssel
- Perspectief Ruimte voor Werken

Kern van de boodschap

Deventer heeft de ambitie om met 11.000 woningen te groeien in de periode tot 2035. Bij een evenwichtige groei van de stad hoort niet alleen een toename van het aantal woningen en inwoners, maar ook een groei van arbeidsplaatsen en het kunnen blijven aanbieden van aantrekkelijke werklocaties. We zijn een woon- en werkstad en we groeien in balans!

Het aanbod aan bedrijfskavels is echter in een snel tempo aan het opdrogen. Op bedrijvenpark A1 is met aftrek van reserveringen, nog maar een kleine 5 hectare beschikbaar en daarmee is Deventer op korte termijn door haar uitgiftemogelijkheden heen. Op de andere bedrijventerreinen is geen uitbreidingsruimte meer en ook bij

de diverse herstructureringen die nu in gang zijn gezet, is schuifruimte nodig om bedrijven te kunnen verplaatsen. Zo ontstaat met een nieuw bedrijventerrein niet alleen nieuwe bedrijfsruimte, maar wordt ook de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen verbeterd.

Nadere toelichting

De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Deventer is nu alleen nog kwantitatief zonder verdere invulling. Ook zijn er nog geen locaties in beeld. In de zoektocht naar locaties zijn tal van factoren van belang. Voor welk type bedrijven, ook in het kader van herplaatsingen, richten we het in? Wat zijn de eisen qua bereikbaarheid en ontsluiting? Hoeveel afstand moet worden gehouden tot wonen, natuur en andere functies? Welke rol neemt de gemeente in de ontwikkeling?

Alle aspecten waar rekening mee dient te worden gehouden in het locatieonderzoek zijn uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE).

Het gaat nadrukkelijk om een PvE voor een locatieonderzoek. De beeldkwaliteit, de ruimtelijke inrichting en het verkavelingsplan van het toekomstige bedrijventerrein zijn nadere uitwerkingen die volgen nadat een (voorkeurs)locatie is gekozen.

Het PvE is stap 1 van het hele traject. Hieronder is dit globaal weergegeven:

- Stap 1: Opstellen Programma van Eisen (PvE) als leidraad voor het locatieonderzoek
- Stap 2: Ruimtelijk locatieonderzoek resulterend in één of meerdere potentiële locaties
- Stap 3: Nadere (stedenbouwkundige) uitwerking van de gekozen voorkeurslocatie

In alle vervolgstappen zoals de locatiekeuze, het inrichtingsplan, de uitgiftevoorwaarden en uiteindelijk het omgevingsplan is de raad aan zet. Het college wil bij deze de raad informeren dat het proces van de zoektocht naar nieuwe uitbreidingsruimte voor het lokale MKB is gestart.

Programma van Eisen locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein

Kamiel Deinum

Mei 2024

Aanleiding en doel van dit Programma van Eisen

Deventer heeft de ambitie om met 11.000 woningen te groeien in de periode tot 2035.

Bij een evenwichtige groei van de stad hoort niet alleen een toename van het aantal woningen en inwoners, maar ook een groei van arbeidsplaatsen en het kunnen blijven aanbieden van aantrekkelijke werklocaties. We zijn een woon- en werkstad en we groeien in balans!

Het aanbod aan bedrijfskavels is echter in een snel tempo aan het opdrogen. Op bedrijvenpark A1 is met aftrek van reserveringen, nog maar een kleine 5 hectare beschikbaar en daarmee is Deventer op korte termijn door haar uitgiftemogelijkheden heen.

In samenwerking met het bedrijfsleven wordt via het DEP en Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) al volop ingezet op herstructurering en op creëren van nieuwe uitgiftemogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen. Dit zal echter niet voldoende zijn. Herstructureringen zijn kostbaar en leveren over het algemeen beperkte ruimtewinst op. Er zal dus naast de herstructureringen van de bestaande terreinen gezocht moeten worden naar een nieuw bedrijventerrein om de bedrijven in Deventer ook in de toekomst te kunnen blijven faciliteren.

In de provinciale programmeringsafspraken voor West Overijssel (2023) is voor Deventer geconcludeerd en vastgelegd, dat de vraag naar bedrijventerreinen groter is dan het aanbod. Er is tot 2040 behoefte aan een nieuw bedrijventerreinen in de bandbreedte van 25 hectare (laag scenario) tot 45 hectare (hoog scenario) netto uitgeefbaar oppervlak voor ons eigen MKB. Wat de bruto omvang van het terrein zal worden, hangt af van de ambities en de invulling.

De nut en noodzaak van een nieuw bedrijventerrein is zowel door de provincie als door de gemeenten in de Stedendriehoek onderschreven. Het gaat hier om een beleidsneutrale ontwikkeling op basis van de normale groei van Deventer en dus nog zonder de groeiambitie met 11.000 woningen. Daarnaast blijkt uit de behoefteanalyse dat er in West-Overijssel (verdeeld over Hardenberg, Zwolle en de Regio Stedendriehoek) een behoefte bestaat van grootschalige bedrijven van 144-254 hectare boven op de lokale MKB-vraag.

Aangezien het huidige Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is verlopen, is in Stedendriehoekverband gestart met een nieuw RPW en een Ruimtelijk Economische Visie (REV). Deventer heeft met de provincie Overijssel echter al programmeringsafspraken over bedrijventerreinen gemaakt. Het locatieonderzoek naar het nieuwe bedrijventerrein in Deventer zal daarom in het nieuwe RPW een plek krijgen.

De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Deventer is nu alleen nog kwantitatief zonder verdere invulling. Ook zijn er nog geen locaties in beeld. In de zoektocht naar locaties zijn tal van factoren van belang. Voor welk type bedrijven, ook in het kader van herplaatsingen, richten we het in? Wat zijn de eisen qua bereikbaarheid en ontsluiting? Hoeveel afstand moet worden gehouden tot wonen, natuur en andere functies? Welke rol neemt de gemeente in de ontwikkeling?

Om een gezamenlijk kader en gezamenlijke uitgangspunten te hebben, voordat we aan een locatieonderzoek beginnen, werken we een Programma van Eisen (PvE) uit.

Het gaat nadrukkelijk om een PvE voor een locatieonderzoek.

De beeldkwaliteit, de ruimtelijke inrichting en het verkavelingsplan van het toekomstige bedrijventerrein zijn nadere uitwerkingen die volgen nadat een (voorkeurs)locatie is gekozen.

Het PvE is stap 1 van het hele traject. Hieronder is dit globaal weergegeven:

Stappenplan nieuw bedrijventerrein

Stap 1	Opstellen Programma van Eisen (PvE) als leidraad voor het locatieonderzoek
Stap 2	Ruimtelijk locatieonderzoek resulterend in één of meerdere potentiële locaties
Stap 3	Nadere (stedenbouwkundige) uitwerking van de gekozen voorkeurslocatie

Leeswijzer

Het Programma van Eisen is als volgt opgebouwd:

- Economisch profiel
- Ligging en bereikbaarheid
- Afstand tot (gevoelige) functies en gebieden
- Koppeling met andere ontwikkelingen
- Grondbeleid en rol gemeente
- Vervolgproces en relatie met de Omgevingsvisie

Aan het einde is een samenvattende tabel met het PvE opgenomen.

Economisch profiel van het terrein

Uit zowel onderzoek van STEC (voor de provinciale programmeringsafspraken) als uit onderzoek van Buck Consultants International (Perspectief Ruimte voor Werken), blijkt dat er sterk behoefte is aan nieuw bedrijventerrein voor het lokale bedrijfsleven. Op de huidige bedrijventerreinen is geen uitbreidingsruimte meer en ook bij de diverse herstructureringen die nu in gang zijn gezet, is schuifruimte nodig om bedrijven te kunnen verplaatsen. Zo ontstaat met een nieuw bedrijventerrein niet alleen nieuwe bedrijfsruimte, maar wordt ook de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen verbeterd.

Het nieuwe bedrijventerrein moet kunnen voorzien in kavels voor bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen, zoals lokale maakindustrie, handel, bouw en kleinschalige logistiek. Het wordt dus een lokaal MKB-terrein.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de Uitvoeringsagenda van het programma 'Economie en Internationaal Beleid', waarin deze sectoren specifiek als speerpunt worden genoemd. Ook borduurt het voort op de adviezen uit het door het College van B&W vastgestelde 'Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer' uit 2023, waarin het zoeken naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein één van de actiepunten is.

Aangezien volop ruimte nodig is voor het lokale MKB, dient het geen bedrijventerrein te worden voor ruimte-extensieve, grootschalige logistiek. Welke nieuwe locaties daarvoor in de regio in aanmerking komen is onderwerp van gesprek in het RPW.

Het nieuwe bedrijventerrein in Deventer is daarom zeker geen nieuwe versie van bedrijvenpark A1. De kavelsgrootte dient bij voorkeur te worden gemaximeerd op 3 hectare. Daarmee worden ruimte-extensieve bedrijven en grootschalige logistiek uitgesloten.

Aan de andere kant dient ook voorkomen te worden dat er te klein wordt verkaveld. Hierdoor ontstaat een rommelig geheel en wordt het terrein aantrekkelijk voor ongewenste bedrijvigheid.

De uitwerking van de minimale kavelomvang is een stap voor later in het proces. Vooralsnog wordt uitgegaan van een minimale kavelomvang van 2.000 m².

De ambities voor het terrein zijn hoog. Het wordt gasloos, circulariteit is een vereiste en we leggen de lat hoog qua beeldkwaliteit. Daarnaast is een modern bedrijventerrein goed georganiseerd en wordt samengewerkt op verscheidene gebieden zoals collectieve beveiliging, laad- en parkeervoorzieningen, onderhoud van de openbare ruimte en op het gebied van energie.

Parkmanagement is daarvoor een vereiste. Hiervoor heeft het terrein een bepaalde massa nodig. De voorkeur is daarom dat er één terrein in ontwikkeling wordt genomen. Dat levert bovendien voordelen op qua ontwikkelkosten en bouwrijp maken. Mocht dat ruimtelijk gezien niet mogelijk blijken, dan is opknipping en fasering van de ontwikkeling een optie.

We hechten grote waarde aan circulair bouwen en circulair (her)gebruik van grondstoffen. Dit kan van invloed zijn op de omvang van de ruimtevrage van het nieuwe bedrijventerrein. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. In de volgende stap (het locatieonderzoek), zal dit worden meegenomen.

Net als bedrijvenpark A1 is de maximale milieucategorie 3.2. Of categorie 4 en 5 bedrijven een plek dienen te krijgen, is een punt van nader onderzoek. Eventueel via een afwijkingsmogelijkheid. Vooralsnog wordt volstaan met maximaal 3.2.

Lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) kan zich op vele plekken vestigen, waaronder ook in gemengde gebieden. Dit type bedrijven hoeft dus niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd te zijn. De gedachte is daarom om milieucategorie 3.1 als ondergrens te kiezen. Wat dit betekent en welke bedrijven dan uitgesloten worden, moet nader onderzocht worden.

Ligging en bereikbaarheid

De huidige bedrijventerreinen liggen in een min of meer aaneengesloten gebied. Dat wordt, ook door de bedrijven, als een groot pluspunt gezien. De interactie (synergie) tussen de bedrijven is makkelijk door de relatief korte afstanden van elkaar. Daarnaast zijn de verkeersafstanden en transportbewegingen tussen de bedrijven kort en tot slot is het ook de stedenbouwkundig helder. Het heeft dan ook de voorkeur dat het nieuwe bedrijventerrein aansluit op het bestaande aaneengesloten gebied.

In het kader van een compacte woonwerkstad is het daarnaast gewenst dat het nieuwe bedrijventerrein niet solitair, maar zo dicht mogelijk tegen de stad aan komt te liggen. Dit maakt het bedrijventerrein aantrekkelijk en goed bereikbaar per fiets, wat met het toenemende gebruik van de elektrische fiets steeds belangrijker wordt. Een afstand van 7,5 kilometer voor de gewone fiets en 15 kilometer voor de elektrische fiets wordt door forenzen als een acceptabele woon-werk afstand gezien. Ook is het bedrijventerrein dan bereikbaar voor de gehele lokale beroepsbevolking.

Daarnaast is het wenselijk dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de huidige infrastructuur en direct aangesloten wordt op de bestaande wegen. Dit om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en gebruik te kunnen maken van openbaar vervoer (bus)verbindingen.

Belangrijk uitgangspunt in het verkeersbeleid van Deventer is het zogenaamde dakpan-principe, waarbij verkeersstromen opeenvolgend zoveel mogelijk naar de randen van de stad worden geleid; doorgaand verkeer naar Salland via de N348 en extern verkeer vanuit het westelijk deel van de stad zoveel mogelijk via het Hanzetracé.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden vooral plaats aan de oostkant van de stad, waarbij het dus vanuit verkeersoogpunt wenselijk is deze direct aan te sluiten op bestaande hoofdwegen aan die kant van de stad (N766 en N348). Ook is het vanuit logistiek oogpunt gezien van belang een goede verbinding met de haven van Deventer te hebben.

Afstand tot (gevoelige) functies en gebieden

Bedrijven dienen om overlast te voorkomen voldoende afstand te hebben tot gevoelige functies, zoals wonen, zorg, onderwijs e.d. Vanuit de Ruimtelijke Ordening is per milieucategorie een richtafstand tot gevoelige functies vastgelegd. De afstand is als volgt:

Milieucategorie	Afstand (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

Bron VNG; Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De hierboven genoemde milieucategorieën zijn gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Deze is nog steeds van kracht. De VNG vindt deze werkwijze echter niet meer geschikt onder de nieuwe Omgevingswet en werkt daarom aan een nieuwe systematiek. De 'oude' milieucategorie 3.2 bijvoorbeeld wordt dan 'zone 3' in de nieuwe systematiek. De richtafstand voor zone 3 verandert niet en is eveneens 100 meter.

Milieuozonering nieuwe stijl

	Afstand (meters)	Maximale milieucategorie (oude systematiek)
Funcziemenging	0-10	1
Zone 1	30	2
Zone 2	50	3.1
Zone 3	100	3.2
Zone 4	200	4.1
Industrieterrein	>300	> 4.1

Het is aan te raden te kiezen voor een inwaartse zonering van het bedrijventerrein. De zwaardere categorieën zitten dan in het midden van het terrein, zodat de grotere afstand die voor deze bedrijven tot de omgeving nodig is, in acht kan worden genomen.

Bij de zoektocht naar een nieuw bedrijventerrein zijn bodem en water sturend. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met buitendijkse gebieden, gebieden met een hoge grondwaterstand, waterwingebieden etc. In sommige gebieden betekent dat een bouwverbod, in andere gebieden zijn extra maatregelen nodig.

Advies is om in de vervolgstap bij het locatieonderzoek een kaart te maken met daarop alle (toekomstige) gebieden met gevoelige functies en gebieden waar bebouwing is uitgesloten dan wel extra aandacht vereist is.

Te denken valt aan (niet limitatief):

- Woongebieden (bestaand dan wel potentieel hard)
- Buitendijkse gebieden en gebieden voor waterberging
- Waterwingebieden
- Hoogwatergebieden
- Natura 2000 gebieden
- Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden)
- Landgoederen
- Gebieden met hoge archeologische waarde, beschermde gezichten e.d.

In alle gevallen waarvoor een vergunning voor de Omgevingswet nodig is, dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken dat er geen significant negatieve effecten op het vlak van stikstof zijn. Voorafgaand aan de vergunningverlening zal ook voor het planologisch kader (het Omgevingsplan) een Natuurvergunning nodig zijn.

Koppeling met andere ontwikkelingen

Er liggen mogelijkheden om het nieuwe bedrijventerrein te koppelen aan andere ontwikkelingen. Er is een locatieonderzoek uitgevoerd naar een nieuw hoogspanningsstation om de toenemende druk op het energienet te verminderen. Voor een nieuw hoogspanningsstation zijn enkele locaties in beeld. Hoewel het geen harde eis is, zou het nieuwe bedrijventerrein qua locatie gecombineerd kunnen worden met een nieuw hoogspanningsstation. Enerzijds om de ingreep in het landschap te verminderen, maar kan ook voordelen opleveren bij de aanleg van nutsvoorzieningen en bouwrijp maken. Hetzelfde geldt voor windmolens. Nieuwe locaties daarvoor zouden gekoppeld kunnen worden met een nieuw bedrijventerrein.

Daarnaast kan een koppeling worden gemaakt met een nog te ontwikkelen woongebied. Uiteraard dienen vanuit milieuzonering voor het bedrijventerrein de afstanden tot wonen in acht te worden genomen, maar er kunnen schaalvoordelen worden behaald in de verwerving, ontwikkeling en uitgifte van het gebied. Ook kunnen eventueel in een overgangszone combinaties van wonen en werken een optie zijn.

Tot slot is ook een combinatie mogelijk met het realiseren van nieuwe groen (blauwe) structuren. Er zijn momenteel gebieden in Deventer waar de natuurkwaliteit laag is. Dit zijn (veelal) agrarische gebieden. Het toevoegen van een bedrijventerrein met een groene buffer en een ecologische zone kan een win-win situatie opleveren.

Grondbeleid en rol gemeente

Geadviseerd wordt om als gemeente actief grondbeleid in te zetten bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Alleen dan kan Deventer de regie hebben op zowel de uitgifte, planning als ook de kwaliteit van het terrein. De gemeente bepaalt dan zelf aan wie wordt uitgegeven, wat de beeldkwaliteit- en duurzaamheidseisen moeten zijn en dat er schuifruimte moet zijn voor elders uit te plaatsen bedrijven. Bedrijfsverplaatsingen bij bijvoorbeeld herstructureringen zijn veel makkelijker als je zelf de regie hebt over de uitgifte.

Nog een ander belangrijk argument om een actieve rol te pakken is dat er anders geen bedrijventerrein van de grond gaat komen. Ontwikkelaars stappen nagenoeg niet in een bedrijventerreinontwikkeling vanwege de relatief lange looptijd en de grotere conjunctuurgevoeligheid van bedrijventerreinen in vergelijking met woningbouw.

Vervolgproces en relatie met Omgevingsvisie

Het Programma van eisen is de afronding van fase 1. De volgende stap, het locatieonderzoek, wordt onderdeel van het proces van de omgevingsvisie.

Uiterlijk in 2026 heeft Deventer een nieuwe omgevingsvisie. Voor het maken van keuzes worden in dat proces alle ruimtevragen van de verschillende lopende processen samengevoegd. Zo ontstaat een integrale benadering van alle ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtebehoeftes in de gemeente.

Voor de zoektocht naar het nieuwe bedrijventerrein dient een aparte trekker te worden aangewezen die in het proces in ieder geval gebruik maakt van de volgende relevante disciplines:

- Economie
- Wonen
- Mobiliteit/verkeer
- Stedenbouw
- Milieu
- Landschap
- Ecologie
- Energie
- Circulariteit
- Gebiedsontwikkeling/planeconomie

Op de volgende pagina staan alle onderdelen van het Programma van Eisen samengevat.

Samenvatting Programma van Eisen

Economisch

Type bedrijven	Lokale MKB-bedrijven (maakindustrie, handel, bouw, kleinschalige logistiek e.d.) Ruimte voor verplaatsingen/schuifruimte
Kavelomvang	Minimaal 2.000 m2 Maximaal 30.000 m2
Milieucategorie	Minimaal 3.1 Maximaal 3.2 Categorie 4 en 5 nader te bepalen
Kritische omvang	Eén bedrijventerrein heeft de voorkeur boven meerdere (kleinere) terreinen
Uitsluiten	Gevaarlijke opslag (gas e.d.) Perifere Detailhandel (PDV) en Grootschalige detailhandel (GDV) Grootschalige logistiek, ruimte extensieve bedrijven
Uitgiftevoorwaarden	Uitgifteprotocol bedrijvenpark A1 en Apeldoorn als voorbeeld Parkmanagement (inclusief deelname in een energiehubs) Gasloos Verplicht Zon op dak Circulariteit Hoge beeldkwaliteit

Ligging en Bereikbaarheid

Ligging	Geen solitaire ligging in het kader van compacte stad en gebruik openbaar (bus)vervoer Wenselijk om aan te sluiten op bestaande bedrijventerreinen
Woon-werk afstand fiets	Gewone fiets: maximaal 7,5 km E-bike: maximaal 15 km Kwalitatieve en veilige fietsverbindingen
Afstand tot wegennet	Directe aansluiting op provinciale weg Directe aansluiting op de A1 is geen harde eis Goede verbinding met de haven van Deventer
Kadeaansluiting	Nee

Afstand tot (gevoelige) functies en gebieden

Gevoelige functies	Aan te houden afstanden VNG Bedrijven en Milieuzonering/ VNG Milieuzonering nieuwe stijl
Overige kwetsbare gebieden	AERIUS-berekening in het kader van stikstof
Bodem en water sturend	Bouwverbod dan wel extra maatregelen in specifieke gebieden (buitendijks, waterwin-, hoogwater gebieden etc).

Koppeling met andere ontwikkelingen

Ontwikkelkansen worden gezien met	Nieuw hoogspanningsstation Locatie(s) windmolens Nieuwe woonwijk/combinatie wonen en werken Nieuwe natuur
-----------------------------------	--

Grondbeleid en rol gemeente

Gewenste rol gemeente	Actief grondbeleid (verwerven, zelfrealisatie, maken bestemmingsplan en uitgifte van kavels)
-----------------------	---

Vervolgproces en relatie met Omgevingsvisie

Vervolgproces	Locatieonderzoek wordt onderdeel van het proces van de Omgevingsvisie. Borgen van voldoende capaciteit bij relevante vakdisciplines
---------------	--