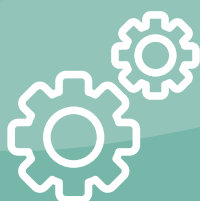
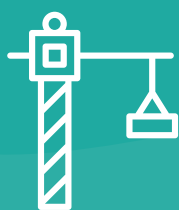


AMBITIEDOCUMENT

Bedrijventerrein Kranenmortel Zuid





Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Drie pijlers	4
A. Duurzaam & gezond	5
B. Fysiek - ruimtelijk	6
C. Sociaal economisch	7
3. Uitgangspunten ambitieniveau	8
4. Totaaloverzicht basisambitie en plusvariant	17
5. Conclusie	18



1. Inleiding

Dit ambitiesdocument geeft de kaders voor de ontwikkeling van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Kranenmortel Zuid aan. Het zijn de uitgangspunten die de gemeente hanteert om te komen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Ten zuiden van het huidige bedrijventerrein Kranenmortel wordt een nieuw bedrijventerrein van ongeveer 8 ha gerealiseerd. De grond voor bedrijventerreinen is schaars en bedrijven moeten mee in de maatschappelijke doelstellingen op het gebied van onder meer duurzaamheid en kwalitatieve ambitie. Dit is reden om een hogere kwalitatieve ambitie neer te leggen voor inrichting en gebruik van dit nieuwe terrein dan een traditioneel terrein zoals die in het verleden werden ingericht en gebruikt.

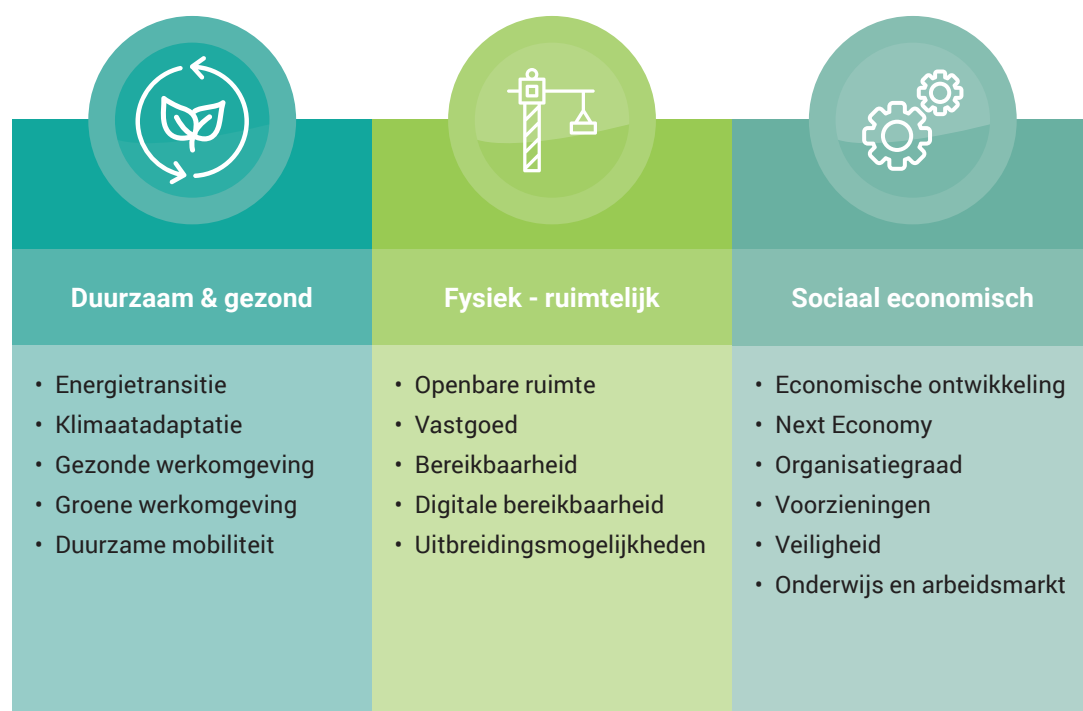
Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor het ontwerp van het bedrijventerrein, de inrichtingseisen, de ruimtelijke kaders en het toetsen van de vergunningaanvragen.



2. Drie pijlers

Een toekomstbestendig bedrijventerrein moet een gezonde plek zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Verder moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen en uiteraard moet het terrein een goed vestigingsklimaat bieden en een positieve bijdrage leveren aan de economie.

Om structuur en focus aan te brengen in het begrip 'toekomstbestendige bedrijventerreinen', hanteren we een indeling in drie pijlers:



Binnen elk van deze pijlers dienen de doelen en ambities te worden bepaald en vastgelegd. Hier dienen wij als overheid onze verantwoordelijkheid te nemen.



A. Duurzaam en gezond

Onder deze pijler vallen de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, gezonde en groene werkomgeving en duurzame mobiliteit.

Omdat bedrijventerreinen bijna een kwart van het totale energieverbruik in Nederland produceren, liggen er grote kansen om energie te besparen.

Een groot deel van de ruim 108.000 hectare bedrijventerrein in Nederland is versteend, wat in toenemende mate leidt tot hitte- en wateroverlast. Aanpassing van de fysieke inrichting is dus relevant met het oog op het terugdringen van verwachte klimaateffecten.

Door meer groen toe te voegen kan een aantrekkelijke omgeving ontstaan voor ondernemers en werknemers. En omdat de manier waarop we reizen en onze spullen vervoeren aan verandering onderhevig is, met meer elektrische auto's en fietsen en in de toekomst mogelijk waterstof, liggen ook daar kansen.





B. Fysiek - ruimtelijk

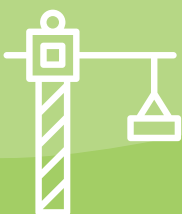
De thema's openbare ruimte, vastgoed, fysieke en digitale bereikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden vallen onder deze pijler.

Door de uitdagingen aan de voorkant te benoemen, kunnen oplossingen worden bedacht voor bijvoorbeeld het elektriciteitsnetwerk, datanetwerk, waterstromen en opslag, minder afval en meer parkeerplaatsen per m², meer groen, en een prettige werkomgeving met ook voorzieningen voor fietsers en voetgangers.

De infrastructuur van toekomstbestendige bedrijventerreinen moet niet alleen verkeer en vervoer, maar ook het transport van data en de uitwisseling van energie en grondstoffen optimaal faciliteren. Bovendien is uitbreidingsruimte van belang om ondernemers de mogelijkheid te bieden door te groeien op eigen terrein.

Naast de inrichting van de openbare ruimte is ook de inrichting en het gebruik van de bedrijfskavels van belang. En de samenwerking tussen de bedrijven. Dat dient verder te gaan dan bijvoorbeeld een gezamenlijk onderhoud en beheer van de openbare ruimte en collectieve beveiliging. Bedrijven dienen zodanig te worden gesitueerd dat uitwisseling van reststoffen, energie, water optimaal mogelijk wordt.

In de bestemmingsplanregels kunnen we vastleggen waar gebouwen aan dienen te voldoen om bij te dragen aan de hogere gezamenlijke ambities.





C. Sociaal economisch

De pijler 'sociaal economisch' omvat de thema's economische ontwikkeling, Next Economy¹, organisatiegraad, voorzieningen, veiligheid en onderwijs en arbeidsmarkt.

Bedrijventerreinen dragen bij aan circa een derde van de werkgelegenheid in Nederland, in Deurne nog wat meer. Om banen te behouden en werkgelegenheid te stimuleren, moeten bedrijventerreinen tijdig inspelen op de 'Next Economy': terreinen met relatief veel banen in de circulaire economie of topsectoren hebben hierin een voorsprong.

Samenwerking met het onderwijs is ook van belang bij deze pijler. De Next Economy vraagt ook om een ander type werknemers, die vaak meer behoeften hebben aan ontmoeting of een dynamische werkomgeving. Organisatiegraad is een belangrijke voorwaarde om gezamenlijk het bedrijventerrein integraal te kunnen verbeteren.

De krapte op de arbeidsmarkt zal in de nabije toekomst een steeds grotere uitdaging worden. Door in collectiviteit te werken aan bijvoorbeeld opleiding, doorgroei-mogelijkheden van medewerkers (intern of extern), stageplekken, bij elkaar in de keuken kijken, leren van elkaar spelen we hierop in. En creëren we kansen voor medewerkers waarvoor intern soms even geen groeimogelijkheden zijn, maar bij de buurman wel.

Goed parkmanagement is nodig om het niveau vast te houden en in te spelen op veranderingen. Dit parkmanagement richt zich niet alleen op beheer van de openbare ruimte, maar geeft de collectieve samenwerking vorm op meerdere onderdelen van de ambitie.

1. Next Economy: Een nieuwe economie door de systeemveranderingen op het gebied van communicatie, logistiek en energie. De kernbegrippen zijn duurzame energie, circulaire economie en klimaatbestendig. Daarnaast is het een economie die sociale waarde creëert en solidariteit en ondernemerschap stimuleert.





3. Uitgangspunten ambitieniveau

De pijlers zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn het vertrekpunt geweest om de ambitie voor het toekomstig bedrijventerrein Kranenmortel Zuid op te stellen. Met behulp van de pijlers heeft een integrale brainstormsessie met diverse vakdisciplines plaatsgevonden. Deze brainstormsessie heeft geresulteerd in de minimale eisen voor het toekomstig bedrijventerrein. Daaruit zijn ambities geformuleerd op de onderwerpen energietransitie, mobiliteit, natuur inclusief klimaatadaptatie, circulariteit, gezondheid, sociaal maatschappelijk, veiligheid en ruimtegebruik. Hieronder een uiteenzetting van de genoemde thema's.



Energietransitie



Mobiliteit



**Natuur inclusief
klimaatadaptatie**



Circulariteit



Gezondheid



Sociaal maatschappelijk



Veiligheid



Ruimtegebruik



Energietransitie

Het vervangen van fossiele brandstoffen door duurzame energie is een belangrijke opgave. De ambitie van de gemeente Deurne is om in 2050 energieneutraal te zijn. Een reductie van 55% van de fossiele brandstoffen in 2050 is het streven. Dit kan op tal van manieren bereikt worden. Door eigen opwek op het dak, de toepassing van duurzame energie, door CO2 neutraal te ontwikkelen, de aanleg van een energiehubs/ grid* of door het toepassen van een warmtenet.

Om opgewekte energie voor andere momenten op te kunnen slaan, wordt er ruimte gereserveerd voor de realisatie van een Energie hub/grid. In de Wet voortgang Energietransitie (VET) is bepaald dat er gasloos gebouwd dient te worden. Daar is dus geen keuze op nodig.

Aansluiten op de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn betekent dat de daken van de gebouwen maximaal benut worden door zonnepanelen. Daarmee passen we het gebruik van duurzame energie maximaal toe, ontwikkelen we CO2 neutraal en wekken de bedrijven zelf groene stroom op of kopen het in.

De realisatie van de Energie hub/grid is afhankelijk van de energieontwikkeling. Op dit moment kunnen bedrijven weliswaar nog een aansluiting van 3x80A krijgen, maar het niet zeker is dat dit zo blijft. Daarom reserveren we ruimte voor een energiehubs/grid om energie op te kunnen slaan. Het aanleggen van een warmtenet* is mogelijk voor een bedrijf, maar dit wordt niet gefaciliteerd door de gemeente en valt onder de Plusvariant.

Voor de ambities op het thema energie betekent dit:

Energietransitie	Basisambitie	Plusvariant
Zonnepanelen en/of groen (dak moet vol) 100%	X	
Gasloos	X	
Energie hub/grid	X	X
Duurzame energie (100%)	X	
CO2 neutraal	X	
Warmtenet		X

* Energiehub/grid = het gebruikmaken van lokale duurzame energie en deze opslaan om later te gebruiken

* Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorstroomt.



Mobiliteit

Om de bedrijfskavels zo efficiënt mogelijk te benutten, realiseren we het parkeren op een centrale plek op het bedrijventerrein. Op de centrale parkeergelegenheid voorzien we in elektrisch laden en snel laadstations. Dit draagt bij aan de vermindering van de uitstoot van CO².

De centrale parkeergelegenheid kan een parkeergarage worden, afhankelijk van de parkeerbehoefte in het gebied. Ook vanuit het bestaande bedrijventerrein Kranenmortel is er een parkeerbehoefte, welke ontstaat vanuit de duurzaamheidsopgave die daar speelt.

De parkeervoorziening voor beide bedrijventerreinen kan op één centrale plek gerealiseerd worden. Afhankelijk van de omvang van de parkeerbehoefte kiezen we een variant. Daarom staat de parkeergarage zowel bij de basisambitie als bij de plusvariant.

Tevens wordt er voorzien in de aanleg van een bushalte en goede fiets- en wandelpaden, zodat het gebied in het kader van woon-werkverkeer goed bereikbaar is.

Voor de ambities op het thema mobiliteit betekent dit:

Mobiliteit	Basisambitie	Plusvariant
Centraal parkeren	X	
Elektrisch laden	X	
Alternatieve vervoersvormen	X	
Snel laadstation	X	
Parkeergarage	X	X



Natuur inclusief klimaatadaptatie

Het bedrijventerrein wordt zowel op kavelniveau als in het openbaar gebied duurzaam ingericht. Op kavelniveau betekent dit dat niet het volledige perceel bebouwd mag worden, maar dat minimaal 10% onbebouwd en onverhard blijft.

Deze 10% wordt gebruikt voor de berging van water en de aanleg van groen. Groen kan op maaiveld, aan de gevel en op het dak aangebracht worden. Om hittestress tegen te gaan, zullen zoveel mogelijk bomen gepland worden, zowel in het openbaar gebied als op het kavel.

Op het kavel dient het water opgevangen te worden met een berging van ten minste 60 mm per m² verhard oppervlak. Optioneel (plusvariant) zijn voorzieningen voor het hergebruik van water.

Ook het openbaar gebied wordt voorzien van waterberging en groen. In het openbaar gebied en bij de collectieve voorzieningen worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de biodiversiteit.

Voor de ambities op het thema natuur inclusief klimaatadaptatie betekent dit:

Natuur inclusief klimaatadaptatie	Basisambitie	Plusvariant
10% groen openbare ruimte + eigen terrein	X	
100% water lokaal vasthouden of infiltreren (ook eigen terrein)	X	
Water gebruik/hergebruik		X
Schaduw door groen/alternatief (hittestress)	X	
Dak- en gevelgroen	X	
Groen netwerk/recreatie	X	
Biodiversiteit (insectenhôtels etc.)	X	
Kwalitatief groen	X	



Circulariteit

Het uitgangspunt is om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Om zorgvuldig met reststromen en restenergie om te gaan, is het belangrijk om zodoende verdere verduurzamingsmaatregelen in te zetten.

In de plusvariant kan het verkregen inzicht leiden tot kennisdeling en resulteren in een verdere verduurzaming. Innovatieve ideeën kunnen door bedrijven met elkaar worden gedeeld en gezamenlijk opgepakt.

Als gemeente weten wij niet welke bedrijven er gevestigd gaan worden en deze zaken kunnen op voorhand niet opgelegd worden.

Voor de ambities op het thema circulariteit betekent dit:

Circulariteit	Basisambitie	Plusvariant
Collectief reststromen en restenergie in beeld	X	
Kennisdeling		X
Gezamenlijke inkoop/innovatie		X



Gezondheid

Om een gezonde werkomgeving te creëren dient een bedrijventerrein aandacht te hebben voor ontspanning en beweging. In de basisambitie wordt het bedrijventerrein voorzien van fiets- en wandelpaden. Deze kunnen voor zowel woon-werkverkeer als in de pauzes worden gebruikt. Tevens wordt het openbaar gebied ingericht met een aantal sportvoorzieningen in de buitenlucht om de gezondheid te stimuleren. Ook het plaatsen van picknicktafels op de wandelroutes stimuleert wandelen tijdens de lunchpauzes en bevordert beweging en de gezondheid.

Meer ruimte bieden aan fiets- en wandelpaden betekent dat het autogebruik mogelijk minder wordt. Dit draagt bij aan de verbetering van onze luchtkwaliteit. Het verbeteren van de luchtkwaliteit is onderdeel van de basisambitie.

Optioneel (plusvariant) kan op termijn een collectieve locatie gerealiseerd worden voor een bedrijfsarts of fysio, net als een collectieve lunchgelegenheid, maar dit wordt niet door de gemeente geïnitieerd.

Voor de ambities op het thema gezondheid betekent dit:

Gezondheid	Basisambitie	Plusvariant
Ruimte voor bewegen/sporten	X	
Wandelen en fietsen stimuleren (pauze)	X	
Bedrijfsarts/fysio collectief		X
Woonwerkverkeer	X	
Lunchgelegenheid		X
Luchtkwaliteit	X	



Sociaal maatschappelijk

Om gezamenlijke doelen te bereiken en te beheren, is collectiviteit van belang. Hierdoor is het van belang om een parkmanagement aan te stellen met een verplichte deelname voor de bedrijven die zich vestigen. Dit behoort tot de basisambitie.

Huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt. In het gemeentelijk beleid is vastgelegd dat als arbeidsmigranten in dienst genomen worden, er ook gezorgd dient te worden voor voldoende huisvestingslocaties. Dit hoeft niet direct op het bedrijventerrein zelf, maar er dient wel voorzien te worden in een goede locatie. Gemeentelijk beleid dient gevolgd te worden en behoort daarmee tot de basisambitie.

Bedrijven die zich gaan vestigen, dienen in de basisambitie onderling af te stemmen welke behoefte er is op het gebied van werknemers. Bedrijven kunnen elkaar helpen om werknemers aan elkaar uit te lenen of in dienst te nemen, zodat kennis behouden blijft en uitgewisseld kan worden.

Optioneel (plusvariant) kan er op termijn er behoefte zijn aan een collectieve locatie voor een vergaderruimtes, sportschool, supermarktpunt of pakketpunt. Vanuit de gemeente wordt dit niet verplicht en dit behoort daarmee tot de plusvariant.

Voor de ambities op het thema sociaal maatschappelijk betekent dit:

Sociaal Maatschappelijk	Basisambitie	Plusvariant
Parkmanagement deelname	X	
Parkmanagement 3.0 (collectiviteit)	X	
Huisvesting arbeidsmigranten	X	
Arbeidsmarkt problematiek	X	
Sociale cohesie tussen bedrijven	X	
Collectieve voorzieningen (vergaderruimtes, sportschool, etc.)		X
Privé- werksfeer faciliteiten (supermarktpunt, pakketpunt etc.)		X



Veiligheid

Op een bedrijventerrein is een veilige verkeerssituatie en bewaking van het terrein noodzakelijk. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld in de Europese wetgeving. Voor Nederland gelden aanvullende regels die zijn opgenomen in Basisnet.

De maximale snelheid van 30 km/u draagt bij aan de verkeersveiligheid, omdat er ook langzaam verkeer aanwezig zal zijn op het bedrijventerrein.

Voor de veiligheid zal het bedrijventerrein voorzien worden van camera's. Voor bedrijventerreinen is er het Keurmerk Veilig Ondernemen voor Bedrijventerreinen. Dit keurmerk helpt om met alle betrokken partijen afspraken te maken met betrekking tot overlast, criminaliteit en onderhoud. Bovengenoemde zaken behoren tot de basisambitie.

In de plusvariant kan het bedrijventerrein afgesloten worden of er kan een Security bedrijf ingezet worden. Dit is mede afhankelijk van de bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein en zal collectief afgewogen worden.

Voor de ambities op het thema veiligheid betekent dit:

Veiligheid	Basisambitie	Plusvariant
Gevaarlijke stoffen vervoer	X	
Camera's	X	
Veiligheidskeurmerk	X	
Afsluiten terrein		X
Security 24u of 's nachts		X
Verkeersveiligheid (30km)	X	



Ruimtegebruik

Om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk in te richten worden er eisen gesteld aan de bedrijfskavels en het openbaar gebied. De daken van de bedrijfsbebouwing dienen volledig benut te worden.

Alle nieuwbouw dient sinds 2021 te voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Aanvullend kunnen er eisen gesteld worden een duurzame architectuur van de gebouwen, zoals de keuze van materiaalgebruik en het toepassen van groene gevels. Het toestaan van een hogere bouwhoogte maakt productie in twee lagen of het combineren van functies mogelijk, dat bijdraagt aan zuinig ruimtegebruik.

Ook in het openbaar gebied of op collectief terrein zorgt meervoudig ruimtegebruik voor een optimaal ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan centraal parkeren, gecombineerd met warmtewinning. Eisen stellen aan de bouw en meervoudig gebruik behoren tot de basisambitie.

Optioneel (plusvariant) kan kunst en cultuur een plek krijgen op het bedrijventerrein. Vanuit de gemeente wordt dit niet verplicht en dit behoort daarmee tot de plusvariant.

Voor de ambities op het thema ruimtegebruik betekent dit:

Ruimtegebruik	Basisambitie	Plusvariant
Geen onbenut (plat)dakoppervlak	X	
Meervoudig ruimtegebruik	X	
Wandel/fietspaden	X	
Collectieve kavel, meerdere bouwvlakken	X	
Bouweisen (cradle to cradle)	X	
Bouweisen 2.0 (architectuur)		X
Kunst en cultuur (aankleding)		X
Landschappelijke inpassing/ overgang naar buitengebied	X	



4. Totaaloverzicht basisambitie en plusvariant

Onderstaande tabel is een samenvoeging van de verschillende thema's van hoofdstuk 3.

Onderwerp	Basisambitie	Plusvariant
Energietransitie		
Zonnepanelen en/of groen (dak moet vol) 100%	X	
Gasloos	X	
Energie hub / grid	X	X
Duurzame energie (100%)	X	
Co2 neutraal	X	
Warmtenet		X
Mobiliteit		
Centraal parkeren	X	
Elektrisch laden	X	
Alternatieve vervoersvormen	X	
Snel laadstation	X	
Parkeergarage	X	X
Natuur inclusief klimaatadaptatie		
10% groen openbare ruimte + eigen terrein	X	
100% water lokaal vasthouden of infiltreren (ook eigen terrein)	X	
Water gebruik/hergebruik		X
Schaduw door groen/alternatief (hittestress)	X	
Dak- en gevelgroen	X	
Groen netwerk/recreatie	X	
Biodiversiteit (insectenhôtels etc.)	X	
Kwalitatief groen	X	

Circulariteit		
Collectief reststromen en restenergie in beeld (PMP)	X	
Kennisdeling		X
Gezamenlijke inkoop/innovatie		x
Gezondheid		
Ruimte voor bewegen/sporten	X	
Wandelen en fietsen stimuleren (pauze)	X	
Bedrijfsarts/fysio collectief		X
Woonwerkverkeer	X	
Lunchgelegenheid		X
Luchtkwaliteit	X	
Sociaal Maatschappelijk		
Parkmanagement deelname	X	
Parkmanagement 3.0 (collectiviteit)	X	
Huisvesting arbeidsmigranten	X	
Arbeidsmarkt problematiek	X	
Sociale cohesie tussen bedrijven	X	
Collectieve voorzieningen (vergaderruimtes, sportschool, etc.)		X
Privé- werksfeer faciliteiten (supermarktpunt, pakketpunt etc.)		X
Veiligheid		
Gevaarlijke stoffen vervoer	X	
Camera's	X	
Veiligheidskeurmerk	X	
Afsluiten terrein		X
Security 24u of 's nachts		X
Verkeersveiligheid (30km)	X	
Ruimtegebruik		
Geen onbenut (plat)dakoppervlak	X	
Meervoudig ruimtegebruik	X	
Wandel/fietspaden	X	
Collectieve kavel, meerdere bouwvlakken	X	
Bouweisen (cradle to cradle)	X	
Bouweisen 2.0 (architectuur)		X
Kunst en cultuur (aankleding)		X
Landschappelijke inpassing/overgang naar buitengebied	X	



5. Conclusie

Voor de realisatie van het bedrijventerrein wordt de basisambitie het gemeentelijk ambitieniveau. De plusvariant bevat aanvullende maatregelen die bedrijven en parkmanagement in de toekomst kunnen toepassen. Deze ambitie is geen vereiste voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Op basis van de basisambitie zal de ontwerpschets voor het bedrijventerrein worden ontwikkeld.

