

## Rapport

---

Projectnummer: 372207

Referentienummer: SWNL0261255

Datum: 18-05-2020

---

## Ambitiedocument duurzaamheid Hofskamp-Oost III

Mogelijkheden duurzaamheid op bedrijventerrein Hofskamp-Oost III, Varsseveld

Definitief

Opdrachtgever:  
Gemeente Oude-IJsselstreek  
Postbus 42  
7080 AA GENDERINGEN

## Verantwoording

Titel	Ambitiedocument duurzaamheid Hofskamp-Oost III
Subtitel	Mogelijkheden duurzaamheid op bedrijventerrein Hofskamp-Oost III, Varsseveld
Projectnummer	372207
Referentienummer	SWNL0261255
Revisie	D01
Datum	18-05-2020
Auteur	Marius Schoppink, Richard Koops, Femke Tiegelaar
E-mailadres	marius.schoppink@sweco.nl

Gecontroleerd door  
Paraaf gecontroleerd

Margriet Snaaijer  


Goedgekeurd door  
Paraaf goedgekeurd

Martijn Drost  


## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1	Vraag gemeente .....	4
1.2	Werkwijze .....	5
1.3	Duurzaamheid in perspectief .....	5
1.4	Is gebiedsontwikkeling duurzaam te maken? .....	7
1.5	Uitwerking van thema's voor Hofskamp-Oost III .....	7
<b>2</b>	<b>Thema's Ambitieweb</b> .....	<b>9</b>
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Verhouding tussen thema's .....	10
2.3	Uitwerking thema's Ambitieweb .....	11
2.3.1	Bereikbaarheid .....	12
2.3.2	Ruimtelijke kwaliteit .....	14
2.3.3	Energie .....	16
2.3.4	Materialen (circulariteit) .....	18
2.3.5	Water .....	20
2.3.6	Ecologie .....	22
2.3.7	Ruimtegebruik .....	24
2.3.8	Welzijn .....	26
2.3.9	Sociale relevantie .....	28
<b>3</b>	<b>Aanbevelingen</b> .....	<b>30</b>

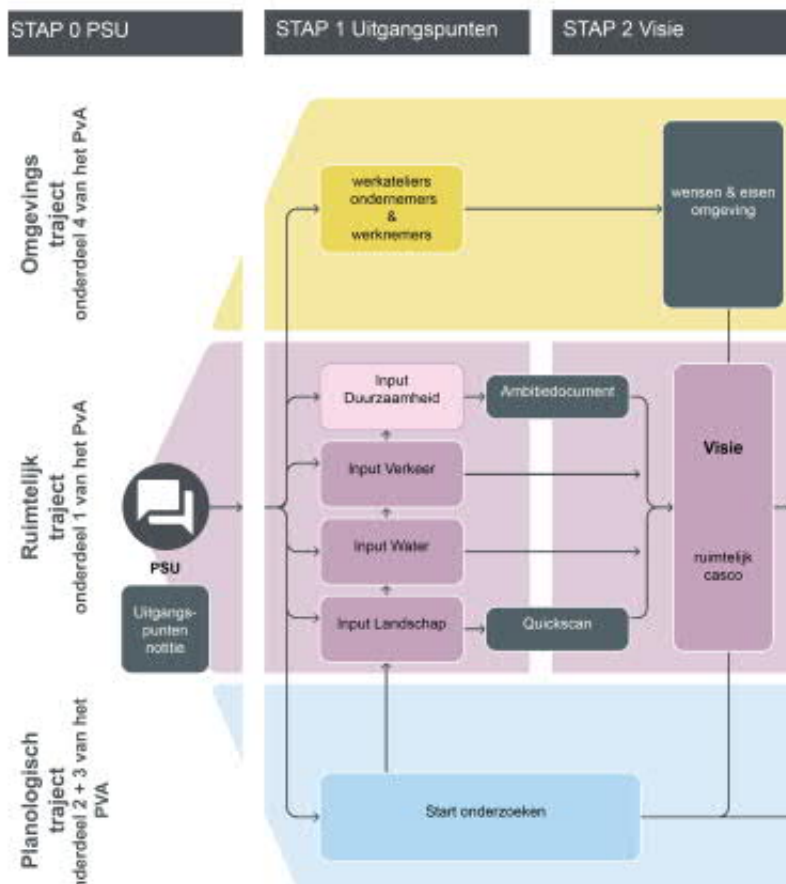
# 1 Aanleiding

## 1.1 Vraag gemeente

Gemeente Oud-IJsselstreek heeft de wens nog voor 2021 een bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein Hofskamp-Oost III in procedure te brengen. Op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II zijn nagenoeg geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar en voor de economische positie van de gemeente Oude IJsselstreek en de kern Varsseveld is het nieuwe terrein bijzonder belangrijk, met name waar het gaat om Smart Industry.

De gemeente wil vanuit haar beleidsdoelstellingen op onder andere Energie, circulariteit en 'smart industry' volop inzetten op een toekomstbestendig en daarmee waardevol ondernemersklimaat. Integraliteit, haalbaarheid en draagvlak zijn daarin sleutelfactoren voor het succesvol implementeren van ideeën en maatregelen. Voorafgaand aan het maken van ontwerpen voor het terrein en het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de ambities besproken op thema's zoals energie, klimaat, circulariteit, mobiliteit. Het Ambitiweb is daarvoor een bruikbaar instrument en past ook bij de onlangs gepresenteerde aanpak van provincie Gelderland (11 maart 2020) om te komen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen.

De gemeente heeft Sweco gevraagd een interactief proces in te richten om de duurzaamheidsambities aan het begin van het ontwikkelingsproces van Hofskamp-Oost III goed voor het voetlicht te brengen, ook door middel van inbreng vanuit het bedrijfsleven.



Startfase proces: visievorming (vervolg is ontwerp en bestemmingsplan)

## **1.2 Werkwijze**

Een kerngroep vanuit de gemeentelijke projectgroep Hofskamp-Oost III heeft intern voor het openbaar gebied en de kavels een eerste invulling van het Ambitieweb verzorgd. Sweco heeft vanuit haar ervaring en expertise deze input gebruikt om op de 12 onderscheiden thema's ambities en maatregelen concreter te maken.

Op basis van deze inhoudelijke voorbereiding zijn een tweetal sessies gehouden, waarbij vertegenwoordigers van het Varsseveldse bedrijfsleven en de gemeente de thema's van het Ambitieweb hebben besproken. Vanwege de coronacrisis zijn beide sessies digitaal gehouden, waarbij het interactieve digitale platform 'Mural' als ondersteuning is gebruikt. Dit programma is als het ware een digitaal whiteboard en maakt het mogelijk om met deelnemers interactief aan de slag te gaan. Naast mondelinge inbreng, is het mogelijk digitale post-its in te voegen door individuele deelnemers en kunnen stemrondes worden uitgevoerd.

De thema's zijn steeds besproken vanuit een eerste voorzet door Sweco (ambitieniveau en bijbehorende maatregelen voor openbaar gebied en kavels), gevolgd door inbreng vanuit deelnemer en discussie.

In de sessie met de ondernemers is expliciet gestemd over voorkeuren. In de sessie met de gemeente is dit achterwege gebleven vanwege een grote mate van overeenstemming in de discussies over de thema's.

Het resultaat van de voorbereiding en de beide interactieve sessies is in deze rapportage verwoord. De input voor deze rapportage over de duurzaamheidsambities voor het bedrijventerrein Hofskamp-Oost III wordt gevormd door:

- Input kerngroep gemeente Oude-IJsselstreek op Ambitieweb voor openbaar gebied en kavels;
- diverse beleidsstukken van gemeente Oude-IJsselstreek, waaronder het Uitnodigingskader lokale duurzame energieopwekking;
- de resultaten van twee interactieve sessies over duurzaamheid op donderdag 23 april 2020 met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de gemeente (ambtelijk);
- kennis en kunde Sweco over duurzaamheid (klimaatadaptatie, energietransitie, circulaire economie, mobiliteit, biodiversiteit etc.).

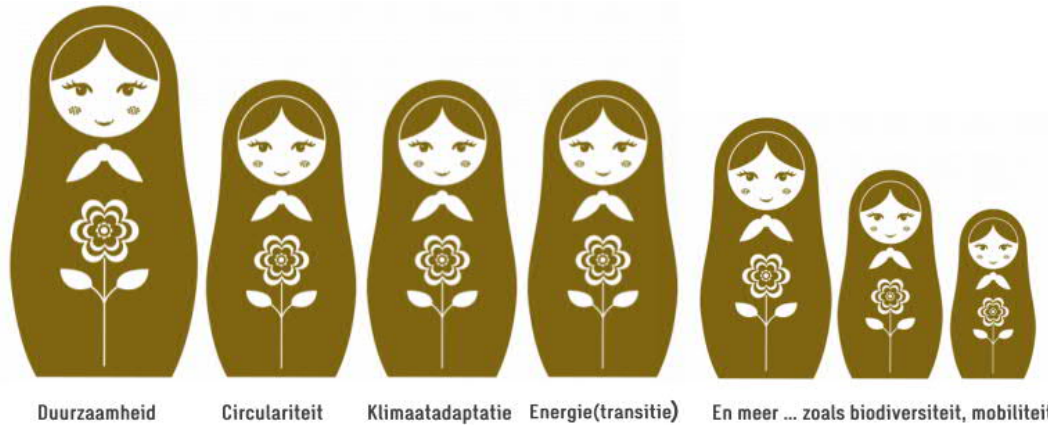
Het Ambitieweb kent drie niveaus, waarbij niveau 1 de laagste ambitie (referentieniveau) is en niveau 3 de hoogste. Op basis van het proces is gekozen voor de volgende afbakening van de ambitieniveaus:

1. – (laag) Wet- en regelgeving, met Hofskamp-Oost II als referentiekader;
2. – (middel) Goed bereikbare doelstelling;
3. – (hoog) Focusniveau om het maximaal haalbare te bereiken/

## **1.3 Duurzaamheid in perspectief**

Alvorens dieper in te gaan op duurzaamheid voor Hofskamp-Oost III en de keuzes die daarin mogelijk zijn, gaan we eerst kort in op de afbakening van het begrip duurzaamheid. Wat verstaan we onder 'duurzaamheid'?

Het begrip duurzaamheid kent uiteenlopende thema's, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit et cetera.



Voor duurzaamheid hanteren velen de volgende definitie:

”In de wetenschap wordt met duurzaamheid de nadruk gelegd op een zorgvuldig menselijk handelen, waarbij zoveel als mogelijk, bestaande kwaliteiten van het milieu worden behouden (De Roo, 2001). Door duurzame ontwikkeling zal dus *uitputting* van bronnen worden voorkomen en *verstoring* van fysieke kwaliteiten van het milieu worden tegengegaan. Hierdoor zullen de mogelijkheden van de volgende generaties op de aarde worden gewaarborgd.”

Integraal werken vanuit dit brede perspectief betekent bijvoorbeeld dat maatregelen binnen het ene (sub)thema in principe niet contraproductief mogen zijn bij andere thema's. Maatregelen uit verschillende thema's moeten elkaar juist versterken om effectief bij te dragen aan de totale duurzaamheid.

Stippen op de horizon, theoretische (beleids-)kaders en initiatieven / experimenten zijn nodig om ons op het juiste spoor te zetten. Maar alleen door vanuit de dagelijkse praktijk haalbare maatregelen en werkwijzen toe te passen, wordt duurzaamheid in brede zin tastbaar en voor iedereen te begrijpen. En als mensen begrijpen wat ze doen en wat het nut er van is, wordt het haalbaarder vanuit draagvlak en in financiële zin.

Voorbeeld:

Het gebruiken van zonne- of windenergie vergt (nu nog) duurdere installaties, maar de energiebron is gratis (in tegenstelling tot fossiele brandstoffen). Als je dat bovendien combineert met vermindering van energiegebruik (beter geïsoleerde gebouwen, apparaten met lager energieverbruik) wordt de energierekening per saldo lager. En na het terugverdienen van de meerkosten, ben je per saldo goedkoper uit.

Zo blijken in de huidige praktijk windparken op zee met steeds minder of helemaal geen subsidie meer, toch rendabel genoeg te zijn voor marktpartijen om te realiseren. Schaalvoordelen en ervaring met realiseren maken elk nieuw windpark goedkoper dan zijn voorganger.

Er komt in het denken en doen van mensen en bedrijven veel op gang om duurzaamheid invulling te geven. En de (technische) ontwikkelingen gaan snel.

### 1.4 Is gebiedsontwikkeling duurzaam te maken?

Traditioneel denken bij gebiedsontwikkeling:



Duurzaam denken bij gebiedsontwikkeling:



Een gebied kent historie (ontwikkeling) en bij de (her)ontwikkeling is de feitelijke situatie het vertrekpunt. Het nadenken over de (her)ontwikkeling gaat in eerste instantie over wat gehandhaafd *moet* blijven (bijvoorbeeld het watersysteem of de aanwezige hoogtevverschillen), wat gehandhaafd *kan* blijven (bijvoorbeeld groenpartijen of wegen of zelfs bebouwing) en wat er kan of moet veranderen, afhankelijk van de toekomstig gewenste functie(s). In dat stadium gaat het ook om het onderscheid tussen tijdelijke en meer permanente functies.

Door vanaf het allereerste begin bij gebieds- en locatieontwikkelingen thema's als circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit en energietransitie in onderlinge en vooral praktische samenhang te bekijken, ontstaan mogelijkheden om 'werk met werk' te maken en meerdere doelen tegelijkertijd bereikbaar te maken.

Als daarbij ook de gehele kringloop van initiatieffase tot en met sloop in het denken wordt betrokken, ontstaat ook een speelveld voor het verdelen van baten en lasten.

### 1.5 Uitwerking van thema's voor Hofskamp-Oost III

Van groot belang is het element haalbaarheid in de discussie te krijgen: fysieke haalbaarheid, financiële haalbaarheid, draagvlak (omgeving, ondernemers). Zonder een duidelijk beeld van de haalbaarheid, of ten minste een werkwijze die de haalbaarheid dichterbij brengt, zijn te stellen doelen onrealistisch.

Een discussie over ambities/doelen is verder alleen zinvol als je dus ook direct nadenkt over de verdere concretisering. Voor het vervolgproces maken we onderscheid in:

1. duurzaamheid op gebiedsniveau (in verkenning gemeente 'openbaar gebied' genoemd);
2. duurzaamheid op kavelniveau.

Duurzaam gebied

Duurzaamheid op gebiedsniveau behelst uitspraken over ruimtegebruik, flexibiliteit binnen het gebied, open of gesloten systemen e.d. en daar waar nuttig of noodzakelijk in wisselwerking met de omgeving.

Verder is het goed om te realiseren dat op gebiedsniveau de initiatiefnemer, in dit geval de gemeentelijke overheid, in eerste aanleg voor de volle 100% verantwoordelijk is voor de keuzes ten aanzien van ambities en maatregelen en de realisering daarvan. Maar bij uitwerking en realisatie komen de te vestigen bedrijven in beeld om hun bijdrage aan het bereiken van de doelstellingen te leveren.

Een tweede uitgangspunt is dat de overheid de ambities samen met de ondernemers wil invullen. De ene keer zal dat meer van de overheid, de andere keer meer van de ondernemers vragen, afhankelijk van de aard van ambitie en vanuit de gedachte 'Practise what you preach'.

Duurzame kavel

Bij duurzaamheid op de kavel gaat het om de eisen waaraan gebouwen en buitenterreinen van individuele bedrijven moeten voldoen om als circulair. Hierbij ontstaat een duidelijk samenspel tussen hetgeen op gebiedsniveau door de overheid is vastgelegd aan ambities en maatregelen en hetgeen bedrijven op kavelniveau moeten, willen en kunnen nastreven. Dit kan het karakter krijgen van onderhandelen over hetgeen haalbaar is, uitgaande van een bepaald minimumniveau en met voortschrijdende inzichten / technieken als trigger om in de tijd gezien stappen voorwaarts te maken.

Dat kan er toe leiden dat bedrijven die later in de tijd aankloppen meer willen en kunnen dan bedrijven die zich als eerste aan de poort melden. Zorg dat er ruimte is voor die ambities en voorkom dat er nu belemmeringen worden ingebouwd voor latere innovaties.

In de uitwerking maken we daarbij onderscheid tussen:

- A. Onderwerpen/thema's en maatregelen met ruimtelijke impact ten behoeve van het proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan, planologisch kader en beeldkwaliteitsplan.
- B. Onderwerpen/thema's en maatregelen zonder ruimtelijke impact, maar die wel geregeld moeten en kunnen worden (uitgiftebeleid/-voorwaarden, verkoopovereenkomst, Omgevingsvergunning bedrijfspanden en dergelijke).

In de uitwerking kijken we ook hoe één en ander voor toekomstige toepassing kan worden vastgelegd, bijvoorbeeld in het ontwerp en de planologische regeling, maar ook ten behoeve van verkoop (uitgiftebeleid, verkoopovereenkomst), beheer & onderhoud etc.

Dit onder de premisse dat technische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de markt sneller gaan dan nu in documenten vastgelegd kan worden. In veel gevallen gaat het dus om het afspreken van spelregels en minder om het 'dichtzetten' van een set maatregelen.

In het volgende hoofdstuk van dit document worden de thema's uit het Ambitieweb uitgewerkt op basis van de uitkomsten van de interactieve sessies met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en de gemeente (ambtelijk), langs bovengenoemde lijnen:

- onderscheid naar gebied en kavel;
- niveau binnen Ambitieweb;
- denkbare maatregelen/technieken etc.;
- wel of geen ruimtelijke impact;
- benodigde instrumentarium;
- aandachtspunten.

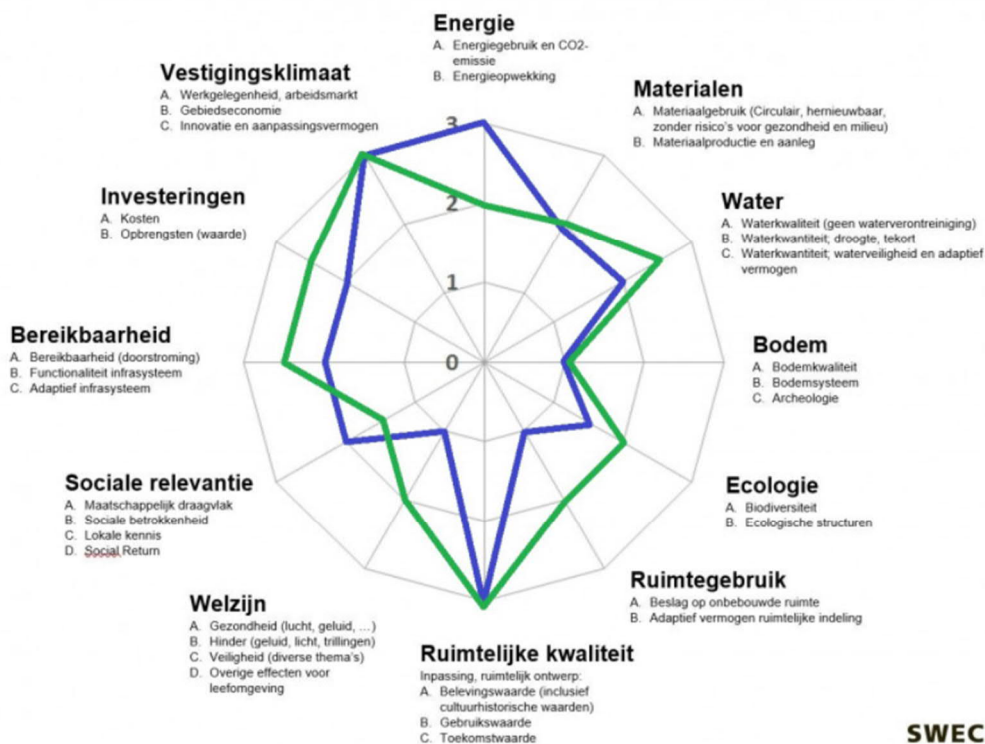
Hoofdstuk 3 bevat aanbevelingen.



## 2 Thema's Ambitieweb

### 2.1 Inleiding

Vertrekpunt voor de discussie is de invulling van het Ambitieweb door de werkgroep Ambitieweb vanuit de project Hofskampo-Oost III geweest. De groene lijn heeft betrekking op het openbaar gebied, terwijl de blauwe lijn op de uit te geven kavels betrekking heeft.



#### Ambitieweb

*Input gemeentelijke kerngroep over niveau ambities Hofskampo-Oost III*

Voor de thema's Vestigingsklimaat, Investerings en Bodem is in de interactieve sessies geen (uitgebreide) discussie gevoerd, omdat in de voorbereiding een grote mate van eenstemmigheid over deze thema's is gebleken.

#### Vestigingsklimaat (ambitieniveau 3)

De overkoepelende ambitie is dat een innovatief bedrijventerrein geschikt moet zijn voor, en moet passen bij 'smart industry'. Inzet is op een aantrekkelijk terrein waar bedrijven zich graag willen vestigen. De uitwerking van alle thema's moet hieraan een bijdrage leveren. Daarnaast zijn parkmanagement en gezamenlijke acties van bedrijven op het terrein maatregelen die bijdragen aan het vestigingsklimaat.

Dit zijn maatregelen die geen directe ruimtelijke impact hebben. Wel moeten ze in een vroegtijdig stadium worden geregeld (voor start uitgifte via bijvoorbeeld statuut, VVE en dergelijke) als randvoorwaarden voor vestiging.

### Investerings (ambitieniveau 2)

Investerings (kosten) moeten opwegen tegen de opbrengsten (baten). Het ambitieniveau is middel, omdat bij smart industry wel enige ambitie verwacht mag worden. Maar het bereiken van elke ambitie staat of valt met het beschikbaar komen van voldoende financiële middelen, waarbij creativiteit in de verdere uitwerking (bijvoorbeeld tijdens opstellen technisch ontwerp van terrein of gebouwen, het bestek BRM of tijdens aanbesteding) van invloed kan zijn op het uiteindelijke resultaat.

Voor de gemeente betekent ambitieniveau 2 dat een bepaalde omvang, passend bij dit niveau, kosten en baten breder gezien worden dan alleen monetair. Het gaat dan ook over maatschappelijke kosten en baten die in afwegingen mee mogen/moeten spelen.

Tevens moeten gemeente en ondernemers zich bewust zijn dat in de tijd gezien technische innovaties en of marktontwikkelingen snel gaan. Hierdoor zijn maatregelen en investeringen die nu nog onhaalbaar zijn, binnen afzienbare tijd mogelijk wel haalbaar/financierbaar. Dit vergt flexibiliteit in het denken over implementatie van ontwikkelingen die nu nog niet bekend zijn.

Als uit een businesscase blijkt dat een duurzame ingreep/maatregel evenveel vergelijkbare kosten en baten heeft als een traditionele ingreep/maatregel, dan wordt gekozen voor de duurzame variant. Deze instelling is zowel bij de gemeente (ambtelijk) als bij het bedrijfsleven waarneembaar.

Het thema Investerings is op basis van het voorwerk en de discussies niet zozeer een apart thema gebleken, maar meer een voorwaarde om de andere thema's tot een succes te kunnen maken. Je kunt als het ware stellen dat zonder investeringen geen (ambitieuze) invulling van de andere thema's plaatsvindt.

### Bodem (ambitieniveau 1)

Alle betrokkenen zijn het er over eens dat hier gekozen wordt voor het volgen van de bestaande wet- en regelgeving (en ontwikkelingen daarbinnen). Wel is een gesloten grondbalans als uitgangspunt benoemd. Hiermee kan zo mogelijk al in het stedenbouwkundig plan rekening mee worden gehouden, maar zeker ook bij technisch ontwerp en contract.

## **2.2 Verhouding tussen thema's**

Vanuit 'Investerings' als voorwaarde en 'Vestigingsklimaat' (Smart Industry) als overkoepelend ambitie zijn de thema's verder opgepakt.

De thema's energie en circulaire economie hebben beleidsmatige aandacht<sup>1</sup>. Daarnaast zijn er een paar opgaven/wensen die vooral vanuit de gemeente zijn ingebracht, in het bijzonder sociale relevantie en welzijn/leefomgeving<sup>2</sup>. Bereikbaarheid wordt eveneens als een soort voorwaarde ingebracht, maar kent zeer uiteenlopende mogelijkheden qua uitwerking (maatregelen) die het te kiezen ambitieniveau beïnvloeden.

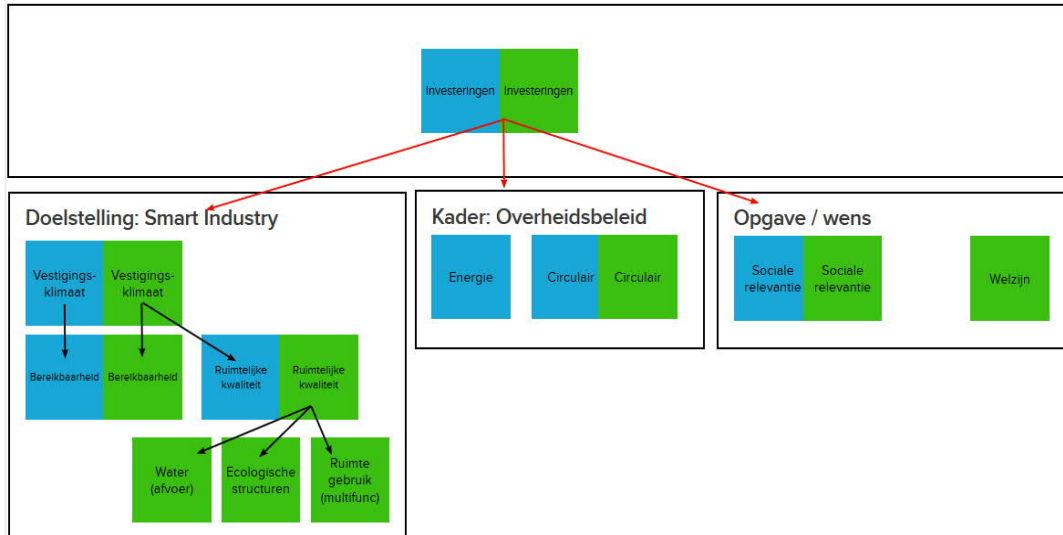
Het bereiken van de geformuleerde ambities/doelstellingen zijn, zoals eerder gezegd, zeer afhankelijk van de investeringen die men wil doen c.q. kan doen.

---

<sup>1</sup> Onder andere blijkend uit 'Uitnodigingskader lokale duurzame energie opwekking' (mei 2019) en Rijksbeleid op beide onderwerpen

<sup>2</sup> Input werkgroep Ambitiweb (februari 2020) binnen projectgroep Hofskamp-Oost III

Schematisch laat zich dat als volgt weergeven<sup>3</sup>:



*Verhouding tussen de thema's in het ambitieweb, basis voor de interactieve sessies*

Daarbij is het volgende nog van belang. Draagvlak (mate van instemming) en draagkracht (financiën) voor ambities en maatregelen kunnen in het voortschrijden van de tijd verschuiven. In dit vroegtijdige stadium van het ontwikkelingsproces is het vooral interessant om geen initiatieven te nemen die in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het verhogen van ambities of het treffen van verdergaande maatregelen dan waar nu overeenstemming over bestaat.

### 2.3 Uitwerking thema's Ambitieweb

De overige negen thema's van het Ambitieweb leveren een gevarieerd beeld op van de invulling van de ambities. In de sessie met vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven lag de focus vooral op Bereikbaarheid, Ruimtegebruik, Ruimtelijke kwaliteit, Materialen (circulariteit), Water en Ecologie.

In de sessie met vertegenwoordigers van de gemeente lag de focus op Ruimtelijke kwaliteit, Materiaal (circulariteit) en Bereikbaarheid.

De negen thema's worden in dit ambitiedocument verder toegelicht. Voor elk thema zal eerst de Mural<sup>4</sup>-sheet weergegeven worden. Hierin is alle opgehaalde informatie (voorwerk gemeente, input sessies en kennis Sweco) verwerkt. Ook is bijvoorbeeld te zien welke voorkeuren voor maatregelen zijn uitgesproken op basis van stemgedrag.

Binnen de Mural is de volgende kleuragenda aangehouden:

- groen : Opgehaald bij/door gemeente;
- blauw : Opgehaald bij/door ondernemers;
- oranje : Ingebracht door Sweco;
- rood/roze : Aanvullende opmerkingen Sweco;
- geel : Opmerkingen vanuit gemeente / ondernemers.




<sup>3</sup> De kleur **groen** staat voor 'gebied' en de kleur **blauw** voor 'kavel'

<sup>4</sup> Digitaal platform ter ondersteuning van interactieve digitale overlegsessies

2.3.1 Bereikbaarheid

Een belangrijk thema wat binnen beide sessies een terugkerend onderwerp is geweest, is de bereikbaarheid.

## Bereikbaarheid

**Doelstelling:**  
Goede bereikbaarheid vanuit omgeving

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Aansluiting met HOII, Aalten, N-wegen voor transportvervoer	Elektrisch vervoer	Gezamenlijke logistiek
Aansluiting met Varsseveld op voetgangers, fiets, trein, bus voor medewerkers	Parkeeroplossingen collectief	Collectief fiets systeem
Fase III helpend voor Fase I en II, geen nieuwe knelpunten veroorzaken	Indien haalbaar ontsluiting via bestaande rotonde	Voorbereiden op toekomstige fasen, voorzover mogelijk rekening meehouden.
Bereikbaarheid met OV, aansluiten bij Fase II	collectieve laadvoorzieningen	SMAAS?

**Doelstelling:**  
Robuust transport-systeem en samenwerking bij oplossingen

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Collectieve parkeeroplossingen <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">6</span>	Gezamenlijke logistiek	Elektrisch vervoer
Bushalte <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2</span>	fietspaden/voetpaden <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">3</span>	Vrachtwagens overnachtings plaats <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2</span>
Transporthub <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">1</span>	gespreide start en werktijden	wandelpaden <span style="color: purple; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">3</span>
rekeninghouden met draaicirkel LZV-ers		

**Opmerkingen**

Netcapaciteit geschikt	digitale bereikbaarheid, meerdere aanbieders	Hoe groot is het probleem (relatief) VVU	Hoe gedragen worden deelsystemen in de regio?	parkeren in de bodem / of half verdiept. Kosten?	Huidige erg slecht, verdient aandacht.
------------------------	--	--	---	--	--

Resultaat Mural-sheet Bereikbaarheid

De volgende informatie is opgehaald tijdens beide sessies.

#### *Input Ondernemers*

Binnen de opgehaalde resultaten vanuit de ondernemers komt één aspect duidelijk naar voren. De bereikbaarheid Hofskamp-Oost III, maar ook op bedrijventerreinen Hofskamp-Oost I en II is essentieel.

Vanuit de vraag wat men in de toekomst graag zou zien voor en op Hofskamp-Oost III en wat de ideeën zijn bij het waarborgen en zelfs verbeteren van de bereikbaarheid, zijn diverse zaken ingebracht door de ondernemers, terug te vinden in de blauwe post-its in figuur Bereikbaarheid. De ondernemers zijn vooral enthousiast over een collectief parkeersysteem en willen graag meer wandel- en fietspaden zien. Hierbij wordt opgemerkt dat de wandelpaden zowel een ontsluitingsfunctie kunnen hebben als een recreatiefunctie. Andere ideeën waren een bushalte op het terrein, meer gespreide start- en werktijden en gezamenlijke logistieke oplossingen.

#### *Input Gemeente*

Gemeente geeft aan dat de bereikbaarheid grote aandacht heeft voor huidige en toekomstige ontwikkelingen.

Er wordt ten behoeve van het bestemmingsplan nog een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Aangegeven wordt dat dit onderzoek de resultaten en verwachtingen voor de huidige situatie, inclusief de verwachtingen op basis van Hofskamp-Oost III, weergeeft en dat toekomstige ontwikkelingen niet nauwkeurig kunnen worden voorspeld. Op basis van dit onderzoek zullen vanuit de gemeente stappen worden gezet om te kijken naar een goede bereikbaarheid van Hofskamp in totaliteit.

Daarnaast is de mogelijkheid van een collectief fietssysteem onderzocht. Op het station zijn de laatste tijd meer deelfietsen geplaatst. Ook het openbaar vervoer wordt besproken, maar dat (aanvullende) mogelijkheden alleen haalbaar zijn als daar genoeg animo voor is. Als niemand met het openbaar vervoer komt, is het weinig zinvol om daar veel aandacht aan te besteden.



Tenslotte is digitale bereikbaarheid besproken. Hierbij is vastgesteld dat deze 'gewoon goed' moet zijn. Glasvezel zal moeten worden aangelegd. Daarnaast wordt vanuit de gemeente gesteld dat de netcapaciteit voldoende moet zijn als randvoorwaarde voordat er een duurzaam bedrijventerrein kan worden gerealiseerd.



2.3.2 Ruimtelijke kwaliteit

Het tweede terugkerende thema binnen beide sessies is de ruimtelijke kwaliteit. Dit is een breed thema met overlappingsen naar andere thema's uit het Ambitieweb.

## Ruimtelijke Kwaliteit

**Doelstelling:**  
Gebruikswaarde vanuit het perspectief van smart industry op het terrein

**Niveau 3:**  
Focusniveau om het maximaal haalbare te bereiken

Belevingswaarde hoog door categorieën zoals water, ecologie en ruimtegebruik	Uitstraling kavel en panden	Meervoudig ruimte gebruik!
Stapelings van functies efficiënt ruimte gebruik	'luke' / ruime uitstraling van verhardingen / groen / inrichting	focus op zicht locaties
Getrapte ambitieniveaus	Noordelijk deel (beekdeel) groen/ecologische inrichting	groene long naar binnen halen vanuit het noordelijke deel
collectief wateropvangen als een service aanbieden?	collectief groen / wandelpaden gekoppeld aan parkmanagement	gebruikswaarde voor de dagelijkse gebruiker

**Opmerkingen**

indeling milieu cat. naar buiten toe lagere belasting	Collectieve systemen onderdeel van parkmanagement.	70% uitgeefbaar hoog percentage
---	--	---------------------------------

**Doelstelling:**  
Hoge kwaliteit bebouwing en kavelinrichting

**Niveau 3:**  
Focusniveau om het maximaal haalbare te bereiken

Uitstraling kavel en panden = beeldkwaliteit <sup>1</sup>	Afstemming over uiterlijk kavels	Zonnepanelen <sup>2</sup>
groene duurzame materiaal gebruik en uitstraling	Duurzaam vs realiteit <sup>2</sup>	betaalbare duurzaamheid <sup>2</sup>
Belonen van duurzaam en uitstraling <sup>3</sup>	Windenergie met nieuw molens <sup>1</sup>	Aandacht voor aanleg groen <sup>4</sup>
geen duurzame uitstraling maar werkelijk duurzaam <sup>2</sup>	geen grijze dozen <sup>1</sup>	integratie energie-winning en gevels/daken <sup>1</sup>

**Opmerkingen**

Geen grijze dozen. Wel betaalbaar	uitstraling koppelen aan smart industrie?!	Duurzaam niet perse duur. Geld niet als uitgangspunt nemen
-----------------------------------	--	--

Resultaat Mural-sheet Ruimtelijke kwaliteit

De volgende informatie is opgehaald tijdens beide sessies.

#### *Input Ondernemers*

Het eerste wat ter sprake komt, is dat de ondernemers het belangrijk vinden dat het gebied er aantrekkelijk uitziet. Binnen Hofskamp-Oost II is te weinig groen, en staan vooral 'blokkendozen'. Om jonge mensen aan te trekken, is het belangrijk dat de ruimtelijke inrichting aantrekkelijk is binnen Hofskamp-Oost III.

De ondernemers komen met enthousiaste ideeën voor groen, architectuur en recreatie. Echter wordt wel gesteld dat er een balans moet blijven tussen investeringen en rationaliteit. Nu nog niet hard vastleggen of zaken wel/niet betaalbaar zijn, maar het duurzame groene karakter van het terrein als vertrekpunt nemen. Het is wel een bedrijventerrein en geen kantoorlocatie.

Pleidooi om meer duurzaamheid en groen te belonen.

#### *Input Gemeente*

In samenspraak met de gemeente, zijn ook de thema's water, ecologie en ruimtegebruik meegenomen binnen het thema ruimtelijke kwaliteit.

Binnen dit thema wordt besproken dat in Hofskamp-Oost II een aantal tekortkomingen zijn. Er wordt als voorbeeld de brede berm genoemd. Helaas zijn deze niet echt groen en zien er nu niet aantrekkelijk uit. Er wordt gesteld dat kwalitatief goed inrichten een belangrijk punt is voor Hofskamp-Oost III.

Al vrij snel wordt gekeken naar de toekomstige invulling en bebouwing van het gebied. Discussie over aantrekkelijke lage bedrijven aan de buitenrand, blokkendozen en hoogbouw in het midden. Uiteindelijk wordt gesteld dat de buitenrand een 'wow factor' moet hebben die uitnodigend werkt voor Hofskamp. Om het praktisch te houden, wordt ook gesteld dat goed gekeken moet worden naar wat nodig is op welke plek. Hierbij wordt het voorbeeld genoemd: de afstemming tussen weg – groen – fiets-/wandelpad – groen – kavel – bebouwing. Dit hoeft niet op het gehele bedrijventerrein hetzelfde te zijn, maar kan vooral functioneel worden toegepast.

Boven in het gebied ligt een beek en een stuk bos. Nadenken hoe dit goed te behouden/in te passen is, bijvoorbeeld voor recreatief gebruik door werknemers tijdens de lunchpauze. Voor opvangen water wordt gesteld dat het handiger is om dit per kavel te gaan regelen. Anders wordt het ook lastig om de minimale uitgeefbaarheid van het gebied te bereiken. Maar benutting van het noordelijke deel is ook denkbaar, mede in het licht van het behalen van het benodigde percentage uitgeefbaar. Groene afscherming tussen kavels. Onderling te regelen door ondernemers.

Mogelijkheden voor collectieve parkeervoorziening: Zowel de gemeente als de ondernemers zijn voorstander van deze ambitie. Als wordt gekeken naar meervoudig ruimtegebruik, blijft het lastig hoe dit op een betaalbare manier goed geregeld moet worden. Collectief parkeren kan een belangrijke bijdrage bieden aan zuiniger ruimtegebruik op de kavel.

2.3.3 Energie

## Energie

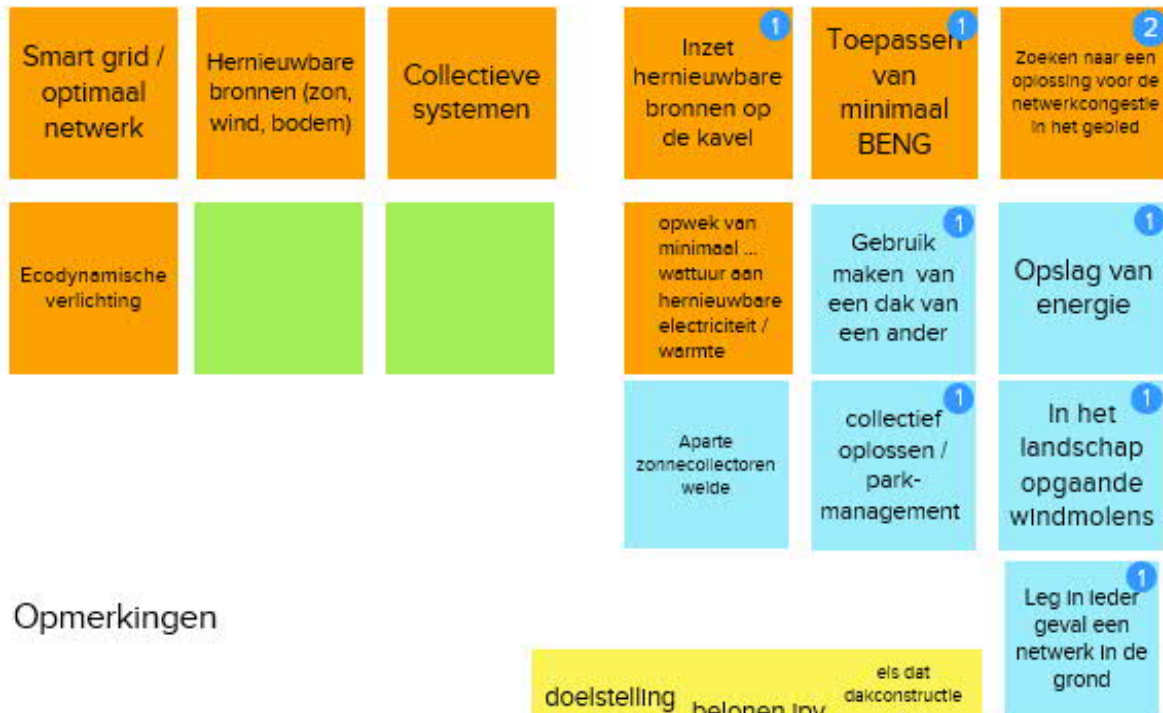


**Doelstelling:**  
Energiebesparing en lage CO2-emissie

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

**Doelstelling:**  
Bijdragen aan zo mogelijk een energiepositief bedrijventerrein

**Niveau 3:**  
Focusniveau om het maximaal haalbare te bereiken



### Opmerkingen

doelstelling schrikt mogelijk af belonen ipv verplichten  
 als dat dakconstructie voor zonnepanelen geschikt moet zijn

Resultaat Mural-sheet Energie



Het thema Energie is uitvoerig besproken tijdens de eerste sessie met de ondernemers. In de sessie met de gemeente is dit thema niet apart besproken. Bij de ondernemers zijn de volgende resultaten opgehaald.

#### *Input Ondernemers*

In de discussie hebben ondernemers gepleit voor incentives en niet voor verplichtingen die aanvoelen als een keurslijf. Het opwekken van de eigen energie vinden ondernemers interessant. Maar de ondernemers reageren terughoudend op het idee om alle bedrijfsdaken geschikt te maken voor zonnepanelen. Ze geven aan dat zonnepanelen mogelijk niet de meest gunstige manier is om te komen tot een verbeterde energiehuishouding. Een collectief systeem zou ook kunnen, maar het businessmodel hierachter vormt een uitdaging. Daarbij wordt onder andere gedacht aan collectieve systemen die onderlinge uitwisselbaarheid tussen bedrijven mogelijk maakt, of zelfs leveranties aan afnemers buiten het terrein (bijvoorbeeld bedrijven op andere terreinen of woonwijken).

Vanuit het stemgedrag blijkt dat er geen duidelijke voorkeur naar boven komt voor bepaalde maatregelen.

#### *Input Sweco (op gebiedsniveau)*

Binnen de tweede sessie met de gemeente is het thema energie niet aan bod gekomen. Sweco heeft enkele suggesties in de Mural als inspiratie toegevoegd. Deze suggesties worden hieronder kort uitgewerkt.

#### Smart grid / optimaal netwerk

Binnen een smart grid energienetwerk wordt door middel van meet- en regelsystemen het aanbod vanuit de verschillende energiebronnen afgestemd op de vraag binnen het beheersgebied. Vraag en aanbod worden direct op elkaar afgestemd. Ook over de dag gezien kan uitwisseling tussen vraag en aanbod plaatsvinden, mits tijdelijke opslag van energie mogelijk is.

#### Hernieuwbare bronnen (zon, wind en bodem)

Keuze voor vorm(en) en afstemming daartussen. Zo kan de gemeente kiezen of de energie benodigd binnen het openbaar gebied van Hofskamp III kan worden opgewekt door middel van hernieuwbare bronnen via eigen bron(nen) of in samenwerking met de bedrijven.

#### Collectieve systemen

Gezamenlijke energie-opwekking, in combinatie met bijvoorbeeld Smart grid.


#### Ecodynamische verlichting

Ecodynamische verlichting is een verlichtingssysteem dat zich automatisch aanpast aan het licht in de natuur en afhankelijk van tijdstip van de avond/nacht. Sweco heeft onderzoek gedaan naar de effecten op natuur en dier. Mocht de gemeente interesse hebben, dan kan dit onderzoek worden opgevraagd.

2.3.4 Materialen (circulariteit)

Het derde laatste thema dat binnen beide sessies terugkwam, is materiaalgebruik en een circulaire inrichting van het gebied.

### Materialen / Circulair



**Doelstelling:**  
Op geselecteerde onderdelen van de aanbesteding aanleg circulariteit introduceren

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

verlichting als een dienst (als pilot?)	Niet-bedrijfs-gebouwen / demontabel hergebruik	Straatmeubilair als een dienst?
Verlichtings-masten / Led	Downcycle voorkomen	cementloos? Eerst uit proberen?
verharding afstemming op gebruik	materialenpaspoort	Toepassen producten uit de streek /mogelijk koppelen aan MKI
prototype versus smart industrie	Impact van de materialen (MKI?)	beproefde materialen? hoeft niet persee

**Opmerkingen**

Verlichting als dienst, gemeente geeft aan nog niet zover te zijn	Blikvangers wel circulair
---	---------------------------

**Doelstelling:**  
Bevorderen van circulair materiaalgebruik, zeker bij de bedrijfsgebouwen

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Materiaalgebruik gebouwen, losmaakbaarheid (demontabel/remontabel) <sup>1</sup>	Verharding kavel	Omheiningen <sup>1</sup>
Verminderen van het verbruik van primaire grondstoffen, en/of, <sup>2</sup>	Hergebruik van materialen van andere bedrijven die in het gebied gevestigd zijn	buiten-verlichting
Gebruik sensoren -> efficiënte verlichting	voorlichting oplossingen met positieve business case <sup>3</sup>	Mogelijkheden presenteren en bewustwording zo stimuleren <sup>1</sup>

**Opmerkingen**

kosten verhogend? Businesscase onduidelijk	belonen ipv bestraffen gezien onzekerheid economisch perspectief
--	--

Resultaat Mural-sheet Materialen

De volgende informatie is opgehaald tijdens beide sessies.

#### *Input Ondernemers*

Ondernemers zijn sceptisch. Zij zien materiaal als een investering, waarbij vaak onduidelijkheden blijven over zaken als onderhoud en duurzaamheidseffect (wat draagt het bij?).

Vanuit Sweco zijn een aantal voorbeelden aangedragen voor ambities / mogelijkheden die niet duurder hoeven te zijn dan traditionele maatregelen, zoals circulair beton. De ondernemers reageren enthousiast. Zij stellen vooral gebaat te zijn bij goede voorlichting over circulaire oplossingen die bewezen werken, en vooral als ze geen grote(re) investering vergen dan hetgeen normaal wordt toegepast. Eén van de ondernemers stelt het volgende voor: wanneer de businesscase voor een circulair materiaal gelijk of beter is aan hetgeen regulier wordt toegepast, zou het verplicht moeten zijn om voor het circulaire materiaal te kiezen.

De hoofdconclusie die bij de ondernemers wordt getrokken, is dat zij graag circulair mee willen denken, maar dat vooral het geld een belangrijke factor speelt. En dat de kennis ontbreekt om een juiste afweging te maken. Voorlichting over circulair bouwen, bevorderen bewustwording, zeker als ook positieve businesscases kunnen worden gepresenteerd.

#### *Input Gemeente*

Vanuit de gemeente worden genoemd:

1. Downcycling voorkomen, beter op een aantal dingen de focus leggen dan alles een beetje doen.
2. Demontabele en uitwisselbare objecten toepassen, bijvoorbeeld in straatmeubilair.
3. Materialen selecteren op gebruik. Bij zorgen over levensduur voorzichtig zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld bestrating voor zwaar verkeer.



Aan deze maatregelen wordt toegevoegd dat het ook goed zou zijn om zoveel mogelijk materiaal / overige producten uit de eigen streek toe te passen.

Verlichting als dienst wordt kort behandeld. Hierbij geeft de gemeente aan dat dit eerder ter sprake is gekomen. Het is nog iets nieuws, waardoor het voor de gemeente lastig is te zien wat de effecten hiervan zullen zijn. Er wordt nagedacht over een pilot.

Ook wat betreft nieuwe circulaire materialen. geeft de gemeente aan dat zij pilots zouden kunnen draaien. Om de gemeente hierin te ondersteunen. kan Sweco ervaringen met pilots in andere gemeenten delen.

2.3.5 Water

## Water

**Doelstelling:**  
Waterkwantiteit en riolering, elementen klimaatadaptatie

**Niveau 3:**  
Focusniveau om het maximaal haalbare te bereiken

**Doelstelling:**  
Ondersteunen van gemeentelijke doelen klimaatadaptatie, terugdringen gebruik drinkwater

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Watersysteem benutten en optimaliseren	Opvangen en benutten regenwater	Voorkomen hittestress
Infiltratierool		

<small>Kavels worden ingericht op dit wordt geleefd aan met tegenaan van droogte, hittestress en wateroverlast in de directe omgeving</small> <span style="font-size: 24px; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">5</span>	<span style="font-size: 24px; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">4</span> Maximaal verhardingspercentage	<span style="font-size: 24px; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">5</span> Opvang en benutten regenwater
waterberging op daken versus zonnepanelen	<span style="font-size: 24px; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">1</span> waterberging op daken versus groendaken	variëren in soort verhardingen

**Opmerkingen**

parkeervoorziening te beperkt op het huidige terrein	relatie met parkeren / collectief	grondwaterstanden niet te veel fluctueren i.v.m. fundering panden
--	-----------------------------------	---

Resultaat Mural-sheet Water

Het thema water is alleen besproken tijdens de eerste sessie met de ondernemers. Hierbij zijn de volgende resultaten opgehaald.

#### *Input Ondernemers*

Vanuit de ondernemers werden suggesties gedaan over groene daken, waterberging op het dak en eventueel waterberging op / naast het bedrijventerrein. Waterberging zou gekoppeld kunnen worden met collectief parkeren. Een dergelijke koppeling vraagt de nodige aandacht met name voor het zwaar verkeer. De ondernemers geven aan een voorkeur te hebben voor asfaltverharding, in combinatie met zwaar verkeer.

Vanuit het stemgedrag komt een duidelijke voorkeur naar voren voor de volgende drie ambities:

- maximaal toelaatbaar verhardingspercentage;
- opvangen en benutten regenwater;
- kavels worden zodanig ingericht dat bijdrage wordt geleverd aan het tegengaan van droogte, hittestress en wateroverlast in de directe omgeving.

Ondernemers zijn dus voorstander van het zoveel mogelijk opvangen en bergen van regenwater, tegengaan droogte etc. onder andere door de hoeveelheid verharding tot het meest noodzakelijke te beperken en ook kritisch te kijken naar het soort verharding: asfalt, waar noodzakelijk, en elders variatie in verharding toepassen. Door clustering parkeren meer ruimte voor groen en waterberging op kavels.

Wel zorgen geuit dat bij een gezamenlijke waterberging het risico bestaat op fluctuaties in de grondwaterstand. Dit kan gevolgen hebben voor funderingen.

#### *Input Sweco (op gebiedsniveau)*

Binnen de tweede sessie met de gemeente is het thema water niet afzonderlijk aan bod gekomen. Enkele aspecten komen terug binnen de ruimtelijke kwaliteit. Dit thema wordt later in het ambitiedocument besproken. Sweco heeft enkele suggesties in de mural als inspiratie toegevoegd. Deze suggesties zullen hieronder kort worden uitgewerkt.

#### Watersysteem benutten en optimaliseren

Het reeds aanwezige watersysteem in het gebied goed in beeld brengen om het te gebruiken en te optimaliseren voor de komst van het bedrijventerrein (toevoeging verharding).

#### Opvangen en benutten regenwater

Door regenwater niet alleen op te vangen maar ook (tijdelijk) te bergen/bufferen, kan het ingezet worden voor bijvoorbeeld waterafgifte tijdens droge perioden (op peil houden groenvoorziening) maar mogelijk ook voor benutting binnen bedrijven (bijvoorbeeld koelwater).

#### Voorkomen hittestress

Misschien is in de toekomst niet de warmtevraag de grootste uitdaging, maar de vraag naar koeling voor mensen. Binnen de gebouwen zijn hier veelal technische oplossingen mogelijk. Echter buiten de gebouwen is de eerste winst gelegen in het verlagen van de temperatuur door middel van schaduw (Hoog opgaand groen) en water (heeft lagere temperatuur dan lucht en geeft die koelte zelfs op microniveau af).


#### Infiltratieriool


Middel om hevige regenval af te voeren en te leiden naar ondergrond. Een veel toegepaste techniek.



2.3.6 Ecologie

## Ecologische structuren





**Doelstelling:**  
Ecologie als een manier om het vestigingsklimaat te bevorderen. Focus op inrichting van structuren (beheer relatief eenvoudig) en beperking hinder

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

**Doelstelling:**  
Aandeel in natuurlijk ingericht gebied, (licht) hinder tegengaan

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Landschappelijke structuur	Ecosysteem diensten: behouden / benutten aanwezige waarden	Ecodynamische verlichting
Ruimte reserveren voor natuur (icm andere functies?)		

1 Lichtintensiteit en lichtkleur (wellicht ecodynamische buitenverlichting)	3 ruimte voor wild, vogels en insecten	4 natuurlijke afscheidingen
2 wilde bloemenmengsels, hoge grassen, etc. i.p.v. steriel gazon	2 Verticale tuinen	

**Opmerkingen**

Onderdeel van perkmanagement	2 Niet alles volbouwen	bestaande groenstroken behouden
------------------------------	---------------------------	---------------------------------

Resultaat Mural-sheet Ecologie

Het thema ecologie is alleen besproken tijdens de eerste sessie met de ondernemers. Hierbij zijn de volgende resultaten opgehaald.

#### *Input Ondernemers*

De ondernemers vinden het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de bestaande groenstructuur. Ook zijn de ondernemers enthousiast over natuurlijke afscheiding tussen panden. Suggestie is om de afscheiding van percelen onderling te delen en over meerdere kavels door te laten lopen. Natuurlijke / groene afscheidingen kunnen ook per blok, dus meerdere kavels bij elkaar en niet per kavel ieder voor zich wat regelen. Hierdoor ontstaat eenheid en kan het onderhoud ook beter georganiseerd worden.

Om saaie 'blokkendozen' te vermijden, wordt ook het idee van een verticale tuin genoemd. Deze zou aan de voorkant tegen de 'blokkendoos' aan kunnen worden geplaatst en zorgt voor zowel een verbetering van de ecologie als een aantrekkelijker zicht.

Vanuit het stemgedrag komt een duidelijke voorkeur naar voren voor de volgende twee ambities:

- natuurlijke afscheidingen;
- ruimte voor groen en dier.

#### *Input Sweco (op gebiedsniveau)*

Binnen de tweede sessie met de gemeente is het thema ecologie niet afzonderlijk aan bod gekomen. Enkele aspecten komen terug binnen de ruimtelijke kwaliteit. Dit thema wordt later in het ambitiedocument besproken. Sweco heeft enkele suggesties in de mural als inspiratie toegevoegd. Deze suggesties zullen hieronder kort worden uitgewerkt.

#### Landschappelijke structuur

De aanwezige landschappelijke structuur kan veel ecologische waarden herbergen of zelfs een bijdrage leveren aan de versterking van ecologische waarden. Een goed begrip van de structuur en nadenken over inpassing van nieuwe functies binnen die structuur draagt bij aan de ecologische waarde(n) van het (grotere) gebied.

#### Ecosysteem diensten: behouden / benutten aanwezige waarden

Ligt in het verlengde van het vorige punt. Een goed begrip van aanwezige ecologische systemen (water, hoogteverschillen, aanwezige vegetatie, aanwezige fauna) zorgt voor inzichten in het benutten van kansen om het gebied aantrekkelijk(er) te maken.

#### Ecodynamische verlichting

Ecodynamische verlichting is een verlichtingssysteem dat zich automatisch aanpast aan het licht in de natuur. Sweco heeft onderzoek gedaan naar de effecten op natuur en dier. Mocht de gemeente interesse hebben, dan kan dit onderzoek worden opgevraagd.

#### Ruimte reserveren voor natuur (in combinatie met andere functies)

Het creëren van groen is positief voor de biodiversiteit en bescherming van natuur, maar kan ook een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en recreatief gebruik, bijvoorbeeld door werknemers.

2.3.7 Ruimtegebruik

## Ruimte gebruik



**Doelstelling:**  
Multifunctioneel ruimtegebruik door stapeling van functies om ruimte te besparen of beter te benutten

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling



**Doelstelling:**  
Zuinig ruimtegebruik door hoog bebouwingspercentage

**Niveau 1:**  
Wet- en regelgeving, Hofskamp-Oost II als referentiekader

Meervoudig en zuinig ruimtegebruik

Flexibiliteit Omgevingsplan

Flexibele inrichting openbaar gebied

Zuinig en waar mogelijk meervoudig ruimte-gebruik op kavel <sup>2</sup>

tijdelijk <sup>5</sup> gebruik op toekomstige uitbreiding

parkeren op het dak?

hogere gebouwen in het midden / minst verstoring, op leten lopen vanaf de N-weg <sup>3</sup>

**Opmerkingen**

uitstraling aan de voorkant, achterkant minder van belang qua uitstraling

horizontale uitbreiding gebruikelijk en voor de handliggend

Resultaat Mural-sheet Ruimtegebruik



Het thema ruimtegebruik is alleen besproken tijdens de eerste sessie met de ondernemers. Hierbij zijn de volgende resultaten opgehaald.

#### *Input Ondernemers*

Vanuit de ondernemers zijn drie onderwerpen naar voren gekomen binnen het thema ruimtegebruik.

Allereerst is een gelaagde opbouw besproken. Hierbij werd discussie gevoerd over de opbouw van Hofskamp III, welke panden komen waar. Bijvoorbeeld laag aan de randen, hoog in het midden. Langs de provinciale weg dient duidelijk een hoogwaardige uitstraling te komen, een lint van 'dozen' is daar niet wenselijk. Ook mooie bomenrijen zijn wenselijk. Ten tweede is gediscussieerd over verticale uitbreiding ten opzichte van horizontale uitbreiding. De ondernemers zien dit als een voorinvestering (in fundering) en weten niet hoe realistisch de toepassing van dit idee gaat zijn.

Het derde discussiepunt betreft tijdelijk gebruik op gereserveerde uitbreidingsruimte. De ondernemers zijn enthousiast en zien veel mogelijkheden om tijdelijk de ruimte te benutten.

Vanuit het stemgedrag komt een duidelijke voorkeur naar voren voor de volgende twee ambities:

- tijdelijk gebruik op toekomstige uitbreidingsruimte;
- hoge gebouwen in het midden, mooi zicht vanaf N-weg.

#### *Input Sweco (op gebiedsniveau)*

Binnen de tweede sessie met de gemeente is het thema ruimtegebruik niet afzonderlijk aan bod gekomen. Enkele aspecten komen terug binnen de ruimtelijke kwaliteit. Dit thema wordt later in het ambitiedocument besproken. Sweco heeft enkele suggesties in de mural als inspiratie toegevoegd. Deze suggesties zullen hieronder kort worden uitgewerkt.

#### Meervoudig en zuinig ruimtegebruik

Bij planontwikkeling bezien of ruimte op meerdere wijzen benut kan worden, bijvoorbeeld parkeren en energieopwekking, of parkeren en kantoorfuncties stapelen. Verder vooral een focus leggen op het zo optimaal mogelijk (en dus zuinig) gebruiken van de beschikbare ruimte.

#### Flexibiliteit omgevingsplan

Om meervoudig en zuinig ruimtegebruik mogelijk te maken, kunnen binnen een omgevingsplan mogelijkheden worden geschapen, bijvoorbeeld door meerdere functies op delen van het gebied toe te staan, of wijzigingen binnensplans mogelijk te maken in plaats van via een planwijziging.

#### Flexibele inrichting van het openbaar gebied

Delen van het openbaar gebied kunnen flexibel worden ingericht, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeren en waterberging.

2.3.8 Welzijn

**Welzijn/leefomgeving**



**Doelstelling:**

Voorkomen hinder bij aanleg en gebruik en extra aandacht verkeersveiligheid

**Niveau 2:**

Goed bereikbare doelstelling

**Doelstelling:**

Naleving wet- en regelgeving, tegengaan/voorkomen hittestress

**Niveau 1:**

Wet- en regelgeving, Hofskamp-Oost II als referentiekader



Opmerkingen



Resultaat Mural-sheet Welzijn

Het thema Welzijn is in beide sessies niet behandeld. Daarom bestaat de Mural-sheet enkel uit door Sweco aangedragen optionele maatregelen. De door Sweco benoemde opties worden hieronder kort toegelicht.

#### Eisen in kader aanbesteding aanleg

In het kader van de aanbesteding aanleg kan ter voorkoming van hinder naar de omgeving bijvoorbeeld inzet van elektrisch materieel worden geëist.

Maatregelen ter onderlinge afstemming auto's, voetgangers, fietsers en vrachtwagens  
Verkeersveiligheid op bedrijventerreinen focust zich regulier vooral op (vracht)auto's. Het welzijn van medewerkers en bezoekers wordt verhoogd door expliciete aandacht voor fietsers en voetgangers op het terrein.




#### Tegengaan/voorkomen van hittestress door inrichting kavel en bedrijfspand

Bij inrichting kavel en realisering bedrijfspand expliciete aandacht voor tegengaan hittestress bij medewerkers.

2.3.9 Sociale relevantie

Het thema Sociale relevantie is binnen beide sessies niet behandeld. Daarom bestaat de mural-sheet enkel uit door Sweco aangedragen optionele maatregelen.

## Sociale relevantie

**Doelstelling:**  
Heldere informatie en 'marketing' van terrein bij bedrijven en in Varsseveld

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

**Doelstelling:**  
Lokale kennis en sociale betrokkenheid op het bedrijventerrein en social return

**Niveau 2:**  
Goed bereikbare doelstelling

Communicatie- en marketing strategie

Gezondheid

(Sociale) veiligheid

In dienst nemen mensen met afstand tot arbeidsmarkt

Deelnemen aan parkmanagement

**Opmerkingen**

Resultaat Mural-sheet Sociale relevantie

De door Sweco benoemde optionele ambities zullen hieronder kort worden toegelicht:

#### Communicatie en marketing strategie

De gemeente en de ondernemers willen duurzaamheid uitstralen via het concept van 'smart industry'. Dit vergt een goede communicatie en marketing om voldoende gekwalificeerd personeel te werven (en te behouden), en de relatie met de niet-bedrijfsmatige omgeving op korte en lange termijn te behouden of te verbeteren.

#### Gezondheid

Mogelijkheden tot bewegen en (gezamenlijke) initiatieven om gezondheid medewerkers te bevorderen.

#### Sociale veiligheid

Veiligheid op een bedrijventerrein betreft niet alleen de beveiliging van kavels en panden, maar vooral ook het bevorderen van (het gevoel van) veiligheid van medewerkers en bezoekers op het terrein, zeker ook bij werken in ploegendiensten.

#### In dienst nemen mensen met afstand tot arbeidsmarkt (social return)

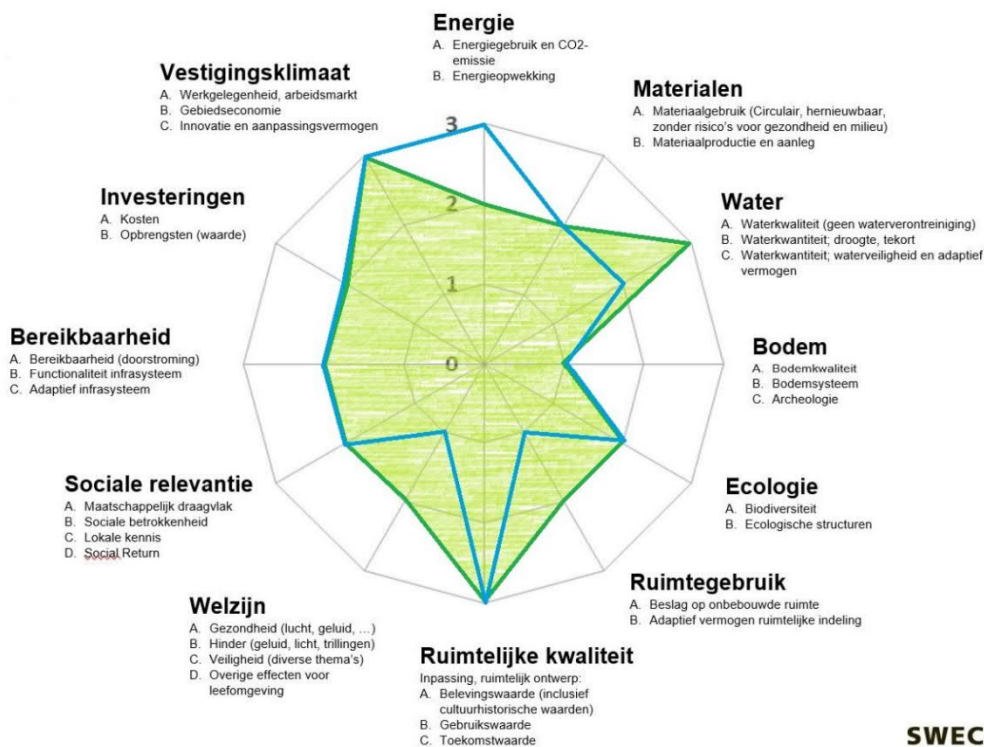
'Smart industry' lijkt te wijzen op hoger gekwalificeerde werkgelegenheid. Maar de reputatie van het terrein kan positief beïnvloed worden door meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst te nemen.

#### Deelnemen aan Parkmanagement

Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van een terrein te borgen en of te verhogen. Ook kan het dienen als een middel om gezamenlijke initiatieven onder te brengen (bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop). Bestaande initiatieven in Varsseveld kunnen worden uitgebreid met de komst van Hofskamp-Oost III.

### 3 Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om op basis van de input vanuit Ambitiweb en Mural-sheets en de sessies met gemeente en ondernemers de volgende ambitieniveaus (eerste (**groen**) is openbaar gebied en tweede (**blauw**) betreft kavel) en doelen voor Hofskamp-Oost vast te stellen:



De niveaus wijken op een paar thema's iets af van de input vanuit de kerngroep, omdat gekozen is voor 'afronding' op hele niveaus en niet halverwege twee niveaus te gaan zitten. Met uitzondering van het thema Energie liggen de ambitie van de gemeente gelijk of hoger dan de ambities van de ondernemers.

Thema	Ambitie	Doel
1. <b>Energie</b>	2 / 3	Energiebesparing en lage CO2-emissie en bijdragen aan zo mogelijk een energiepositief terrein
2. <b>Materialen</b>	2 / 2	Op geselecteerde onderdelen van de aanbesteding aanleg circulariteit introduceren en bevorderen van circulair materiaalgebruik bij de bedrijfsgebouwen
3. <b>Bodem</b>	1 / 1	Wet- en regelgeving toepassen
4. <b>Water</b>	3 / 2	Waterkwantiteit en riolering, elementen klimaatadaptatie, op kavels ondersteunen van gemeentelijke doelen klimaatadaptatie en zo mogelijk terugdringen gebruik drinkwater
5. <b>Ecologie</b>	2 / 2	Ecologie als een manier om vestigings-klimaat te bevorderen. Focus op inrichting van structuren (beheer relatief eenvoudig) en beperking (licht)hinder. Kavels leveren aandeel in natuurlijk ingericht gebied
6. <b>Ruimtegebruik</b>	2 / 1	Multifunctioneel ruimtegebruik door stapeling van functies om ruimte te besparen of ruimte beter te benutten, zuinig ruimtegebruik door hoog bebouwingspercentage
7. <b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	3 / 3	Gebruikswaarde vanuit het perspectief van smart industry op het terrein, hoge kwaliteit bebouwing en kavelinrichting
8. <b>Welzijn/leefomgeving</b>	2 / 1	Voorkomen hinder bij aanleg en gebruik en extra aandacht verkeersveiligheid, naleving wet- en regelgeving, tegengaan/voorkomen hittestress
9. <b>Sociale relevantie</b>	2 / 2	Heldere informatie en 'marketing' van terrein en inzetten op lokale kennis en sociale betrokkenheid op het bedrijventerrein en social return
10. <b>Investerings</b>	2 / 2	Kosten inkoop vs. kosten beheer moeten tegen elkaar opwegen, in kaart brengen wat de ondernemers extra (vrijwillig) kunnen doen aan sociaaleconomische baten op punten gezondheid / vitaliteit werknemers
11. <b>Vestigingsklimaat</b>	3 / 3	Overkoepelende ambitie is aantrekkelijk voor smart industry, een innovatief bedrijventerrein met aantrekkingskracht op andere relevante bedrijven
12. <b>Bereikbaarheid</b>	2 / 2	Goede bereikbaarheid vanuit omgeving, een robuust transportsysteem en samenwerking bij oplossingen

Voor dit stadium (stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan, beeldkwaliteit) zijn vooral onderwerpen en maatregelen aan de orde die ruimtelijk relevant zijn en uitgewerkt moeten worden:

<b>Thema</b>	<b>Maatregelen (ruimtelijk relevant)</b>
1 - Energie	Positioneren hernieuwbare bronnen in / om gebied
3 - Bodem	Ontwerp ondersteunt gesloten grondbalans
4 - Water	Ontwerp watersysteem maakt gebruik van bestaand systeem, zorgt voor opvang en benutten regenwater en voorkomt hittestress, inrichting kavels ondersteunt tegengaan droogte, wateroverlast en hittestress, maximaal toelaatbaar verhardingspercentage
5 - Ecologie	Ecosysteemdiensten: behouden / benutten aanwezige waarden, toepassen ecodynamische verlichting
6 - Ruimtegebruik	Kansen meervoudig en flexibel ruimtegebruik in plannen inzichtelijk maken, tijdelijk gebruik ruimte mogelijk maken
7 - Ruimtelijke kwaliteit	Hoge belevingswaarde via categorieën zoals water, ecologie en ruimtegebruik, uitstraling kavel en panden
8 - Welzijn/leefomgeving	Afstemming tussen diverse categorieën weggebruikers in ontwerp, inrichting kavels dragen bij aan welzijn
9 - Sociale relevantie	Bevorderen van bewegen, veiligheid bevorderen (bijvoorbeeld voorkomen dode hoeken op het terrein)
12 - Bereikbaarheid	Aansluiting met HOII, Aalten, N-wegen voor transportvervoer, aansluiting met Varsseveld op fiets, trein, bus voor medewerkers, parkeeroplossingen collectief

De overige in hoofdstuk 2 genoemde / beoogde maatregelen en ideeën kunnen in andere (beleids)documenten worden uitgewerkt, zoals het uitgiftebeleid, of bij vergunningsverlening en binnen Parkmanagement.

Het voortschrijden van de tijd kan hier invloed op hebben. Technische ontwikkelingen of veranderingen in de markt kunnen maatregelen achterhalen of geheel nieuwe maatregelen / ideeën doen hun intrede.