

Duurzaamheidsvisie 7Poort fase II

Gemeente Zevenaar

19 december 2023

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Context	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Beleidscontext	6
3	Visie en ambitie	8
4	Maatregelen en implementatie	10
4.1	Duurzaam energiesysteem	10
4.2	Groene entree van Nederland	10
4.3	Circulair bouwen	11
4.4	Circulaire infrastructuur	12
4.5	Certificering	12
4.6	Implementatie	13
5	Conclusie en vervolgstappen	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met een strategische ligging langs de A12 is Business Park 7Poort een belangrijke logistieke hotspot. Inmiddels is er behoefte aan uitbreiding. Hiertoe wordt 7Poort II ontwikkeld. 7Poort II is bedoeld voor de logistieke sector, maar nadrukkelijk ook voor lokale en regionale (maak)bedrijven. Er is daarom beperkt ruimte voor de zeer grote (XXL) logistische bedrijven.

Vanuit regionaal- en gemeentelijk beleid is duurzaamheid een belangrijk thema. De noodzaak van een duurzame ontwikkeling wordt met de dag urgenter. De afgelopen jaren zijn thema's als energietransitie, klimaatbestendigheid en duurzaam ondernemen onontkoombaar geworden. Duurzaamheid is daarbij niet alleen goed voor het milieu, maar ook essentieel voor een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Deze Duurzaamheidsvisie vormt een bijlage bij het bestemmingsplan. Het geeft aan welke keuzes op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt en nog noodzakelijk c.q. mogelijk zijn, wat prioriteit heeft en op welke wijze implementatie kan of moet plaatsvinden.

Deze visie sluit aan bij huidige beleidsstukken en is afgestemd op de ruimtelijke context van het gebied.

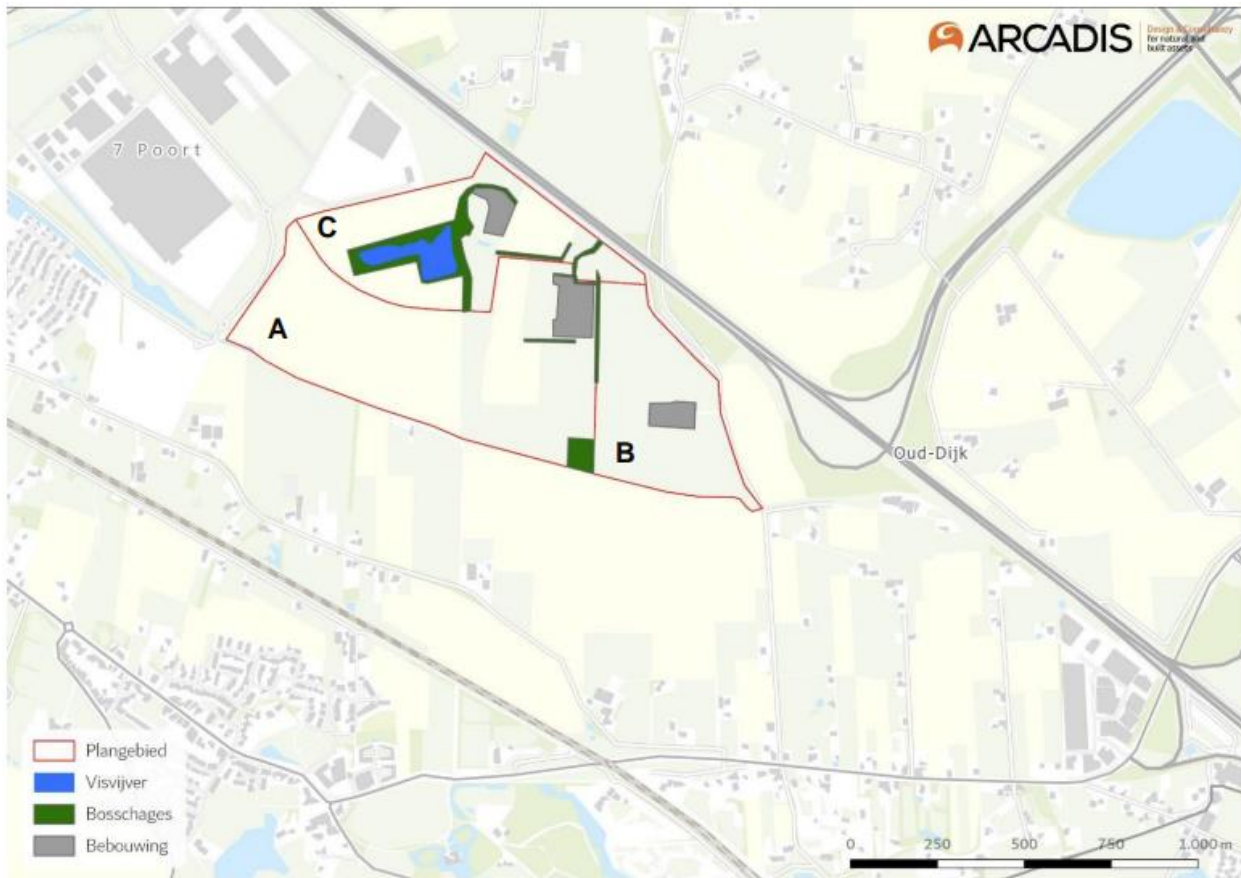
1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de scope toegelicht, waarbij we verder ingaan op het beleid en de ruimtelijke omgeving. Hoofdstuk 3 betreft de vertaling van deze context naar een afgebakende visie en ambitie. In hoofdstuk 4 is beschreven welke maatregelen passen binnen deze visie, en zal de gemeente Zevenaar handvatten geven om actuele én vooruitstrevende duurzaamheidsdoelen te behalen.

2 Context

2.1 Ruimtelijke context

Het plangebied ligt ten oosten van 7Poort in Zevenaar (Figuur 1). Het gaat hierbij in eerste instantie om de delen A en C, waarbij B een mogelijke toekomstige uitbreiding vormt. 7Poort fase II is strategisch gelegen aan de A12 en nabij de kruising met de A18. Met een mogelijk toekomstige directe aansluiting op de A12, wordt de ontsluiting van 7Poort fase II optimaal. Afhankelijk van de rijrichting, is het één van de eerste of laatste terreinen die men ziet naar of vanuit Duitsland. 7Poort fase II kan daarmee als entree van Nederland worden beschouwd. Wel neemt de kruising met de A12 en het talud van de kruising van de Ravenstraat met de A12 in eerste instantie het zicht op 7Poort fase II weg. 7Poort fase II ligt vervolgens in een reeks van bedrijventerreinen. Richting Arnhem bevinden zich ook bijvoorbeeld de regionale bedrijventerreinen Seingraaf en Centerpoort-Nieuwgraaf in Duiven. Waar de bedrijventerreinen van Zevenaar in het kader van de landschappelijke inpassing een ruime groenzone hebben tussen de bedrijven en de snelweg, liggen de bedrijven bij Duiven dichter op de snelweg. Het huidige 7Poort heeft een ruime opzet met veel grootschalige logistieke bedrijven. Met een combinatie van schanskorven en hagen worden de bedrijven zorgvuldig ingepast (zie Figuur 2), zodat er bijvoorbeeld minder zicht is op opslag op de bedrijfslocaties. Op het gebied van duurzame energie opwek hebben meerdere bedrijven forse oppervlaktes zonnepanelen op het dak.



Figuur 1: Plangebied (rood), ten oosten van Zevenaar. In het plangebied ligt een visvijver (blauw), verschillende groengebieden (groen) en bedrijven (grijs). Het plangebied ligt ten zuiden van de A12, en ten oosten van de grens met Duitsland.



Figuur 2: Beeldkwaliteit Zevenpoort met inpassing met hagen en schanskorven op grens bedrijfskavel.

Ingeklemd tussen de grootschalige infrastructuur van de A12 en de spoorlijn is het plangebied voor 7Poort fase II enigszins een ruimtelijk eiland aan de rand van Zevenaar. De locatie heeft op dit moment een agrarische functie. De aanwezige landschapselementen (waterplas, bomenrijen en houtsingels) geven het gebied een landschappelijke uitstraling. Ook kent het gebied belangrijke watergangen. Het grondwaterpeil is fluctuerend, maar kan behoorlijk hoog staan (GHG ca. 0,90 meter onder maaiveld). Een ecologische QuickScan (Arcadis, 2023) heeft uitgewezen dat verschillende unieke soorten zijn waargenomen in het gebied, zoals de gevlekte witsnuitlibel, diverse vleermuissoorten en beschermde soorten flora. De landschappelijke kwaliteiten vormen de grootste kans voor onderscheidende toekomstbestendige kwaliteit voor 7Poort fase II.

Zevenaar ligt in een regio waar sprake is van netcongestie. Het afnemen van stroom is het grootste probleem. Hiertoe moet eerst een lokaal onderstation van Liander worden opgewaardeerd. Dit is weer afhankelijk van opwaardering van het bovenliggende stroomnet van TenneT. Het is nog onzeker wanneer het onderstation van Liander voldoende capaciteit zal hebben, maar er dient rekening mee gehouden te worden dat dit mogelijk pas rond 2029 zal zijn. Ten aanzien van de netcongestie geldt bovendien dat aansluiting van woningen vóór gaat boven bedrijfsaansluitingen. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken in Zevenaar kan daarmee effect hebben op de mogelijkheid om bedrijven aan te sluiten op 7Poort fase II. Onder andere met de aanwezigheid van de afvalverbrander AVR als warmtebron ontwikkelt Duiven zich als één van de Gelderse energiehub. 7Poort fase II ligt helaas te ver weg om hiervan te profiteren, gezien de kostbare transportafstanden. Daarbij is gezien het type bedrijvigheid op 7Poort fase II ook vooral behoefte aan stroom en veel minder aan warmte. Doordat de provincie Gelderland, maar ook partijen als Liander zich op dit moment richten op de aangewezen hubs, waaronder Duiven, is het niet realistisch dat 7Poort fase II ondersteuning zal krijgen voor de ontwikkeling van een eigen energiehub. Netcongestie vormt hiermee nadrukkelijk het grootste knelpunt voor 7Poort II.

2.2 Beleidscontext

De gemeente Zevenaar heeft geen specifiek duurzaamheidsbeleid voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Wel hebben zij een klimaatplan opgesteld voor 2030 en is er een wens te voldoen aan eisen gesteld door de Groene Metropoolregio (GMR) Arnhem-Nijmegen. Daarnaast zijn er plannen voor nieuwe woonwijken in de toekomst ten oosten van wijk Groot Holthuizen en ten zuiden van 7Poort fase II, waarmee rekening moet worden gehouden.

De gemeente Zevenaar heeft de visie een “organisatie te zijn waarvan de handelingen, diensten of producten niet bijdragen aan klimaatverandering” (bijlage I). Het klimaatplan vormt een kader en leidraad om deze ambities te bereiken.

Hierin staan drie thema's centraal met doelstellingen voor 2030:

Broeikasreductie	Energiereductie	Circulariteit
• 55% CO₂-reductie t.o.v. 2018 • 100% fossiel brandstof vrij	• 19% energiereductie t.o.v. 2020 • 100% energie uit hernieuwbare bronnen	• 50% aandeel hergebruikte grondstoffen • 50% hoogwaardig hergebruik reststromen

Richtinggevend aan de duurzaamheidsambities van 7Poort fase II is het beoordelingskader Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen voor regionale bedrijventerreinen. Tot de Groene Metropoolregio (GMR) behoren achttien gemeenten die samenwerken aan een duurzame en circulaire leefomgeving. Deze ontwikkeling wordt gestuurd aan de hand van vijf kaders:

- Een verbonden regio
- Een productieve regio
- Een circulaire regio
- Een ontspannen regio
- Een groene regio

Elke gemeente beslist zelf over deelname aan de verschillende opgaven, maar er wordt wel geacht dat deze kaders zo veel als mogelijk meegenomen worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor bedrijventerreinen is een apart beoordelingskader opgesteld, in de vorm van een vragenlijst (bijlage II). Deze is onderverdeeld in vier thema's die betrekking hebben op duurzaamheid:

1. Klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaamheidscertificering
3. Duurzaamheidsdoelstellingen met betrekking tot energie zoals vastgesteld in het RPW¹
4. Duurzaamheidsdoelstellingen met betrekking tot klimaatadaptatie en circulariteit zoals vastgesteld in het RPW-bedrijven. Deze diverse mix aan bedrijven vraagt om een flexibel en toekomstbestendig bedrijventerrein.

Samenvattend gaat het om:



Klimaatadaptief:

- Waterberging
- Natuur inclusief bouwen en landschappelijke inpassing
- Vergroenen openbare ruimte



Energie:

- Benutten daken voor pv
- Gasloos bouwen, tenzij nodig voor productieprocessen
- Uitwisseling restwarmte, elektriciteit
- (Reserveren) oplaadpunten
- Lokale, off-grid oplossingen



Circulariteit:

- Uitwisseling grondstoffen
- Materiaalpaspoort gebouwen



Certificering

¹ RPW: Regionaal Programma Werklocaties

3 Visie en ambitie

De duurzaamheidsvisie is afgestemd op de kenmerken van de locatie. Het gaat hierbij om de kwaliteiten (kansen) en knelpunten van het plangebied en het te verwachte type bedrijvigheid op 7Poort fase II. Als een locatie eenmaal ontwikkeld is, is deze niet eenvoudig meer aan te passen. Een toekomstgerichte benadering is daarom belangrijk. Hierbij wordt gekeken naar de lange termijn, zowel rekening houdend met mogelijke economische veranderingen als ontwikkelingen op het gebied van klimaat, energie, grondstoffen etc. In de duurzaamheidsvisie voor 7Poort fase II zijn vijf kernambities benoemd, namelijk:

-  1. **Duurzaam energiesysteem:** slim omgaan met de huidige en toekomstige netcapaciteit
-  2. **Groene entree van Nederland:** de landschappelijke kwaliteit behouden en versterken
-  3. **Circulair bouwen:** flexibele en aanpasbare gebouwen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein
-  4. **Circulaire infrastructuur:** aansluitend op eerdere innovatietrajecten van de gemeente Zevenaar
-  5. **Certificering:** voor bedrijfsbebouwing en op gebiedsniveau

 Prioritair, want onontkoombaar vanwege de netcongestieproblematiek, is een **Duurzaam energiesysteem**. Dit is niet alleen essentieel op de korte termijn, doordat Liander momenteel aangeeft dat groot-aansluitingen alleen medewerking verkrijgen op het moment dat de ontwikkeling bijdraagt aan vermindering van netcongestie, maar de verwachting is dat de energietransitie ook in de toekomst nog veel gaat vragen, waardoor dit een urgent thema zal blijven. Voor 7Poort fase II vraagt dit een 'ontwikkelingspad', waarbij gasloos op korte termijn niet mogelijk is. Gasloos is pas aan de orde zodra de netcongestieproblematiek is opgelost. In samenwerking met de andere bedrijventerreinen in Zevenaar zal alles uit de kast getrokken moeten worden om slim met de aanwezige netcapaciteit om te gaan. Ook vraagt dat van toekomstige bedrijven op de korte termijn grote inspanningen voor het beperken van hun elektriciteitsbehoefte en/of het balanceren van hun eigen duurzame stroomopwekking en -behoefte. Daarnaast vraagt het van de gemeente en bedrijven een transitieplan hoe men richting de toekomst met energievraagstukken op bedrijfsniveau en op het bedrijventerrein om wil gaan. Zo zal de door de rijksoverheid gestuurde transitie ten aanzien van elektrificatie van het (bedrijfswagen)park ook impact gaan hebben op de energiebehoefte.

 De landschappelijke kwaliteit van het plangebied vormt de basis voor 7Poort fase II als **Groene entree van Nederland**. Handhaving en versterking van de landschapselementen tot landschappelijk raamwerk vormt voor nu en in de toekomst de belangrijkste onderscheidende en waardevaste kwaliteit ten aanzien van de beeldkwaliteit (Figuur 1). Dit zal leiden tot klimaatrobuustheid met meerwaarde voor natuur en recreatie. Een groene overgang naar de omgeving en zeker richting snelweg en toekomstige woonwijk is daarbij zeer belangrijk. Een stevig landschappelijk raamwerk is belangrijk, omdat het type bedrijvigheid zich naar verwachting niet kenmerkt door een bijzondere c.q. hoge beeldkwaliteit. Het landschappelijke groenkader zal daarom de belangrijkste drager van de beeldkwaliteit zijn, aangevuld met slimme strategische eisen aan de (groene) beeldkwaliteit van bedrijven, waarbij ook eisen ten aanzien van natuur inclusief bouwen worden meegenomen ter ondersteuning van de in het gebied aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

 Na het duurzame energiesysteem en het landschappelijk raamwerk vormt **Circulair bouwen** de belangrijkste ambitie voor een toekomstbestendig 7Poort fase II. De focus ligt hierbij in eerste instantie op flexibiliteit en aanpasbaarheid en daarna op duurzaam materiaalgebruik. Dit is relevant, omdat veel bedrijfsfuncties en zeker de logistiek snel van locatie (kunnen) veranderen. Logistieke bedrijfspanden zijn vaak zo ontworpen dat ze snel gebouwd kunnen worden en daarmee ook weer snel ontmanteld kunnen worden. Toch blijkt dit in de praktijk tegen te vallen, waardoor bij veranderende eisen voor de optimale opzet van bedrijfsfuncties, bedrijfspanden toch snel kunnen verouderen. Hierdoor is de kans aanwezig op steeds laagwaardigere vormen van bedrijvigheid, die vrijkomende verouderde bedrijfslocaties benutten. Dit heeft ook een negatief effect op (de waardering van) omliggende bedrijfslocaties. Hoe flexibeler en beter aanpasbaar het bedrijfsgebouw is, hoe meer dit effect voorkomen kan worden. Dit maakt het bedrijfsgebouw, en ook het gehele bedrijventerrein, waardevaster. Voor bedrijven waar sprake is van een grote financieringsinzet vanwege specifieke (industriële) bedrijfsprocessen, zal minder snel sprake zijn van locatie veranderingen. De opzet van deze bedrijfslocaties moeten robuust en/of flexibel opgezet zijn, zodat ze voor de lange

termijn op hun plek vooruit kunnen. Aanvullend kunnen bedrijven gestimuleerd, c.q. ondersteund worden om ook duurzame materialen toe te passen.

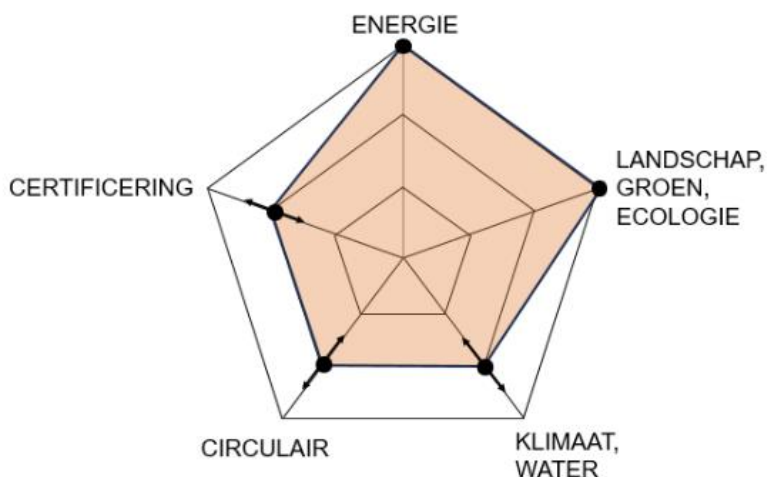


Ten aanzien van circulariteit kan de gemeente zelf komen tot een **Circulaire infrastructuur**. Dit sluit aan op eerdere innovatietrajecten van Zevenaar, waarmee het zich als koploper op dit gebied heeft getoond.



Om bovenstaande optimaal te waarborgen, maar ook te duiden naar geïnteresseerde bedrijven en als onderdeel van de positionering van 7Poort fase II is **Certificering** belangrijk. Hierbij wordt gekozen voor een certificering voor bedrijfsbebouwing om de ambities Duurzaam Energiesysteem en Circulair bouwen te ondersteunen en een certificering op gebiedsniveau om de ambities ten aanzien van Groene entree van Nederland en Circulaire infrastructuur te ondersteunen. De certificering is daarmee doelgericht en effectief. De certificering dient administratief behapbaar te zijn voor de bedrijven en de gemeente.

Zoals hieronder weergegeven in het project specifieke **Ambitiweb** (figuur 3), wordt de hoogste ambitie voorzien voor de thema's *Energie* en *Landschap, groen, en ecologie* (niveau 3). De hoge ambitie voor *Energie* is verbonden met de grote opgave rond netcongestie en voor *Landschap, groen en ecologie* om tot onderscheidende kwaliteit te komen die in belangrijke mate bij zal dragen aan de toekomstbestendigheid van het terrein. Op de thema's *Klimaat, Circulair* en *Certificering* is er mede ten behoeve van die toekomstbestendigheid ook een duidelijke ambitie (niveau 2), maar afhankelijk van definitieve keuzes en uitwerking kan tot een hogere (niveau 3) of lagere ambitie (niveau 2) gekomen worden.



Figuur 3: Ambitieniveaus van de kernambities voor 7Poort fase II

4 Maatregelen en implementatie

De ambities uit hoofdstuk 3 zijn in onderstaande paragrafen uitgewerkt in concrete maatregelen. Met deze maatregelen kan de gemeente Zevenaar grote stappen maken richting haar actuele én vooruitstrevende duurzaamheidsdoelen.

4.1 Duurzaam energiesysteem



Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 moet vanwege de netcongestie alles uit de kast getrokken worden om al eerder dan in 2029 nieuwe bedrijven te kunnen aansluiten op 7Poort fase II en is totdat de netcongestie is opgelost een gaaansluiting onontkoombaar. Welke duurzaamheidsacties die hiernaast nodig zijn, zijn:

1. **Duurzaam gassysteem:** zorgen dat bij de uitwerking van het gassysteem de mogelijkheid blijft om in de toekomst over te schakelen naar groengas of waterstof.
2. **Ruimte voor warmtenet:** zorgen dat er op het bedrijventerrein voldoende ruimte is om in de toekomst een warmtenet aan te leggen, bijvoorbeeld om restwarmte uit te wisselen en eventueel te bufferen.
3. **Smartgrid, energie-uitwisseling en netbeheer:** komen tot smartgrid met energie-uitwisseling tussen de bedrijven op de bedrijventerreinen in Zevenaar, bij voorkeur zodanig dat verevening op het landelijke stroomnet wordt voorkomen en bedrijven minder kwetsbaar zijn voor de financiële consequenties van het landelijk stoppen van de verevening. Hiertoe zal een **Energieplan** ontwikkeld moeten worden waarbij ook buffercapaciteit meegenomen moet worden, bijvoorbeeld in de vorm van grote accu's. Deze buffercapaciteit kan nooit alles opvangen door het jaar heen. Ook afspraken met bedrijven zijn nodig om bij of af te schakelen om stroompieken te drukken. Het Energieplan zal samen met de netbeheerder moeten worden opgesteld, om te doen wat nodig is om aansluiting van bedrijven op 7Poort fase II wel eerder mogelijk te maken.
4. **Verplichting zonne-energie op dak:** verplichting voor maximale stroomopwekking op bedrijfsdaken. Dit kan met standaard pv-palen, maar ook met pv-folie op daken; waar gewicht een belemmerende factor kan zijn. Uitwerking van dit punt moet onderdeel zijn van het bovengenoemde Energieplan, om de energievraag vanuit het landelijke net te beperken.
5. **Energietransitieplan voor bedrijven:** bedrijven moeten aangeven hoe ze maximaal hun energiebehoefte en piekbelasting reduceren, voor de korte en langere termijn, waarbij ze mogelijke aanpassingen (uitbreiding etc.) van het bedrijf inclusief hun mobiliteit (elektrisch laden etc.) moeten meenemen.
6. **Voorzieningen toekomstige laadbehoefte:** in verlengde van punt 5 moeten bedrijven voor hun toekomstige laadbehoefte een plan maken voor nu en in de toekomst (aantal voertuigen, parkeerplaatsen, laadpalen, mantelbuizen voor toekomstige laadpalen etc.).

Er zijn op 7Poort fase I al plannen voor een waterstoftankstation. Daarom wordt dit voor 7Poort II buiten beschouwing gelaten.

4.2 Groene entree van Nederland



Om de Groene entree van Nederland te vormen zijn maatregelen relevant in eerste instantie op terreinniveau, maar ook op bedrijfsniveau (in volgorde van meest, naar minder belangrijk):

1. **Landschappelijke groene omkadering:** zoveel mogelijk behouden, benutten en versterken van aanwezige landschappelijke elementen (houtsingels, waterpartijen). De houtsingel aan oostzijde moet gehandhaafd worden als afscherming van het bedrijventerrein aan de oostzijde. In het verlengde van 7Poort fase I moet aan de noordzijde van 7Poort fase II ook ruimte gelaten worden voor groen langs de A12. Zorg voor een groene afscherming (groenzone met houtsingel) aan de zuidzijde richting de ontsluitingsweg en toekomstige woningbouw. Aan de westzijde is dit vergelijkbaar, en creëert samen met de inpassing van waterpartijen een groene entree naar 7Poort. De geplande forse groene wig (in het midden van noord naar zuid) door het terrein is een belangrijk onderdeel van het landschappelijke raamwerk en koppelt groenstructuren aan elkaar. Ook levert het de mogelijkheid van het creëren van ecologisch belangrijke gradiënten.
2. **Groenstructuren ook gebruiken voor waterberging en -buffering:** vanwege de grondwaterstanden is waterberging een opgave. Er zal voldoende ruimte voor waterberging in het landschappelijk raamwerk moeten worden gerealiseerd om klimaatrobuust te zijn. Hierbij zou de groenstructuur langs de wegen zo opgezet kunnen worden dat de ene berm geschikt is voor waterafvoer/-berging en de andere berm voor begeleidende boombeplanting. Oppervlakkige afvoer met droogvallende greppels maakt het systeem robuuster. De aanvullende uitdaging is om klimaatrobuust te zijn in de droge periodes. Dit is van belang voor de groene- en ecologische

kwaliteiten, maar helpt ook tegen hittestress. Dit vraagt een watersysteem waar in natte periodes water opgezet kan worden. Sommige waterpartijen zijn mogelijk aan de onderzijde afgesloten en infiltreren via de bovenzijde. Dit vraagt een nadere doorwerking van het waterhuishoudkundig plan bij de landschappelijke uitwerking.

3. **Losse inheemse (boom)beplanting langs wegen:** vanwege de vele doorsteken van en naar bedrijfskavels kan een traditionele laanbeplanting erg versnipperen. Interessanter, flexibeler, beter aansluitend bij het landschappelijke karakter van het terrein, klimaatrobuuster en ecologische interessanter is een losse gevarieerde inheemse bomenopzet langs de wegen.
4. **Beschermen en waar mogelijk verbeteren ecologische kwaliteiten en biodiversiteit op terreinniveau:** bovenstaande (1 t/m 4) geven al goede voorwaarden hiervoor. Belangrijk is dat deze in samenwerking met een ecooloog zo worden uitgewerkt dat dit ook echt meeste waarde levert. Beperk verstoring door verkeer en bedrijfsactiviteiten. Door goede groene afscherming van bedrijven langs groenzones (zie punt 7), rustplekken in hoeken of randen op het terrein te creëren (ook geen wandelaars etc.), tegengaan instraling door koplampen, tegengaan lichthinder verlichting (zie §4.4) is veel verstoring te beperken.
5. **Duurzaam waterbeheer op de bedrijfskavels:** in principe dienen bedrijven het water dat op hun terrein valt zelf op te vangen en bij voorkeur her te gebruiken en anders te infiltreren. Maatgevend is een bui van 80 mm. Hierbij moet wel voorkomen worden dat vervuilingen in de bodem terecht kunnen komen. Echter in droge periodes is het wenselijk dat regenwater op het watersysteem van het terrein wordt geloosd om verdroging tegen te gaan. In samenhang met punt 2 dient dit nader uitgewerkt te worden.
6. **Verplichting groene gevels:** voor dit type bedrijven is het vaak lastig om tot hoogwaardige beeldkwaliteit te komen. In plaats van stringente eisen aan het bouwvolume kan met een eis ten aanzien van de begroeiing van de geveloppervlakte meer bereikt worden. Bijvoorbeeld, 50% van de dichte gevel groen. Dit sluit aan op de groenambities van het hele terrein en biedt ecologische meerwaarde. In het beeldkwaliteitsplan zou hiervoor een sortiment opgenomen kunnen worden, waarbij vooral gedacht moet worden aan onderhoudsvrije beplanting die geen negatief effect hebben op de gevels.
7. **Groene afscheiding bedrijfskavels:** direct zicht op de bedrijfskavel zelf, bijvoorbeeld met zicht op opslag, beïnvloed de beeldkwaliteit van een bedrijventerrein in negatieve zin. Een verplichte groene erfafscheiding, al dan niet gecombineerd met een hekwerk is niet alleen positief voor de beeldkwaliteit, het draagt ook bij aan de groene beeldkwaliteit van het terrein en heeft ecologische meerwaarde. In het beeldkwaliteitsplan dient dit nader te worden uitgewerkt, met bijvoorbeeld een beperkt sortiment inheemse soorten voor maximale meerwaarde voor de beeldkwaliteit en ecologie.
8. **Overige natuurinclusief bouwen bedrijfskavels:** bedrijven kunnen nog diverse maatregelen treffen om de ecologische kwaliteiten op het terrein te ondersteunen. Hier kunnen bijvoorbeeld met een puntensysteem (bij een kavelpaspoort) nog nadere afspraken over worden gemaakt. Belangrijk is ook dat verstoring van soorten wordt voorkomen. Ten minste dient lichtvervuiling te worden voorkomen of beperkt. Lampen dienen niet naar boven uit te stralen en zijn 's nachts waar mogelijk gedimd en/of voorzien van sensoren.
9. **Wandel- en fietsroutes over het terrein:** de groene uitstraling biedt een aantrekkelijke omgeving voor de werknemers, maar ook als verbinding tussen Zevenaar en haar omgeving, als ook voor de toekomstige woonwijk aan de zuidzijde. Hiertoe dienen voldoende en veilige fiets- en wandelroutes op het terrein te liggen. De hoeve die bijvoorbeeld als horecaknooppunt kan dienen, kan hierbij een interessante schakel vormen.

4.3

Circulair bouwen



Zoals aangegeven in hoofdstuk 3, richt circulair bouwen zich vooral op de toekomstbestendigheid van bedrijfspanden. Hoe flexibeler of beter aanpasbaar het gebouw, hoe beter. Met modulaire, losmaakbare bouwoplossingen kan het gebouw meebewegen met veranderingen. Of door robuust te bouwen met overmaat zijn veranderingen ook beter op te vangen. Voor de bouwplannen van bedrijven zou daarom verplicht gesteld moeten worden:

1. **Beoordeling op aanpasbaarheid, flexibiliteit, losmaakbaarheid en robuustheid.** Mogelijke instrumenten om te gebruiken zijn de Building Circularity Index² of de Losmaakbaarheidsindex³.
2. **Verplichting materialenpaspoort:** weten wat voor materialen er toegepast zijn ten behoeve van toekomstige aanpassingen, inclusief waardering restwaarde.

Aanvullend kunnen bedrijven gestimuleerd worden om ook duurzame materialen toe te passen. Hierbij zou het instrument van de GPR-certificering ingezet kunnen worden in combinatie met het koppelen aan landelijke subsidiemogelijkheden voor duurzaam (bijvoorbeeld biobased) materiaalgebruik (zie §4.5).

² <https://www.bcgebouw.nl/>

³ <https://www.w-e.nl/project/circular-buildings-een-meetmethodiek-voor-losmaakbaarheid-v2-0-ontwikkeld/>

4.4 Circulaire infrastructuur

Bij de landschappelijke en technische uitwerking en aanbesteding van de buitenruimte zijn er diverse mogelijkheden om tot duurzamere (circulaire) materialisatie te komen. Zevenaar is met een fietspad van Grasfalt al eerder koploper geweest ten aanzien van duurzame infrastructuur. Inmiddels heeft de techniek zich doorontwikkeld tot nog duurzamere (biobased) asfaltsoorten en andere duurzame oplossingen voor infrastructuur, ook voor bedrijventerreinen. Juist voor een landschappelijk bedrijventerrein is, in het verlengde van het eerdere toepassen van biobased asfalt, het interessant om 7Poort fase II als biobased innovatielocatie te gebruiken: biobased asfalt, biobased beton, biobased straat- en wegmeubilair etc. Eventueel kan hierbij samengewerkt worden met de provincie Gelderland die ook bezig is met biobased innovaties voor infrastructuur. Voor elementenverhardingen, zoals bij voetpaden, is relevant dat onkruidgroei wordt tegengegaan. Hiervoor zijn duurzame oplossingen beschikbaar. Voor wandelpaden door de groenstructuren zou een verhardingstype met de meest minimale impact moeten worden gebruikt, zoals een duurzame halfverharding. Een andere interessante optie is hergebruik van materialen (bestrating, banden etc.). Dit heeft een fors lagere impact dan het gebruik van nieuwe materialen. Door slim aan te besteden, kunnen de meerkosten voor duurzame infrastructuur worden beperkt. Vanwege de verschillende opties en hun consequenties dienen bij de uitwerking van de plannen de verschillende opties nader te worden vergeleken. Door hierbij ook de MKI-methodiek⁴ toe te passen is de milieu-impact overzichtelijk mee te nemen. Dit instrument kan ook ingezet worden bij de aanbesteding, zowel als (minimum)eis of als uitdaging.

Door duurzame verlichting toe te passen (LED, lichtkleur, voorkomen lichthinder, slim dimmen etc.) wordt niet alleen energie en energiekosten bespaard, maar komt het ook ten goede van de natuurwaarden.

4.5 Certificering

Ten behoeve van de eerder aangegeven borging, monitoring en promotie, wordt ingezet op twee labels:

1. **Voor het terrein: NL-Gebiedslabel**⁵. Dit label van NL-Greenlabel is een methodiek om duurzaamheid van de buitenruimte te beoordelen en integraal mee te nemen in ontwerp, realisatie en beheer. Op basis van geodata en expert audits wordt de gebiedsontwikkeling aan de hand van zeven relevante thema's en 21 indicatoren beoordeeld. Deze laatste zijn verbonden aan de Social Development Goals van de Verenigde Naties. Veel van de indicatoren zijn relevant voor de duurzame buitenruimte van 7Poort fase II, zoals beheer en onderhoud, circulaire materialen, energiebalans, waterhuishouding, aansluiting op lokale kwaliteiten en biodiversiteitsbevordering. Hoe eerder dit traject wordt opgepakt, hoe beter er in het ontwerp al rekening mee gehouden kan worden en hoe hoger kan worden gescoord.
2. **Voor bedrijfsgebouwen: GPR-gebouw**⁶. Dit label is wat eenvoudiger dan vergelijkbare labels en daarom voor bedrijven en de gemeente wat beter te hanteren. Daarnaast sluit het beter aan op de belangrijkste thema's waar qua duurzaamheid op 7Poort fase II wordt ingezet. Naast *Energie* zijn dat *Gebruikskwaliteit* en *Toekomstwaarde*. Bij *Toekomstwaarde* gaat het nadrukkelijk om aanpasbaarheid inclusief de bij circulair bouwen genoemde losmaakbaarheidsindex. Daarnaast wordt bij het thema *Milieu* ingegaan op Ruimte en natuur. De GPR-methodiek is inmiddels wat verouderd en een update wordt niet direct verwacht. Bedrijven zouden daarom relatief makkelijk een hoge score kunnen halen op dit moment. Echter, door zelf minimeisen te stellen aan specifieke indicatoren binnen GPR, kan de lat toch hoog gelegd worden.

Met de onderbouwing van de labels kan ook beter subsidies worden aangevraagd, zoals via de MIA-VAMIL regeling⁷ en de regeling Groenprojecten nieuwbouw met industrie functie⁸.

⁴ MilieuKostenIndicator. Dit is een getal waarmee op basis van achterliggende Life Cycle Analyses (LCA) de milieubelasting van producten uniform uitgedrukt en vergeleken kan worden. DuBoCalc is één van de middelen waarmee de MKI bij projecten uitgerekend kan worden.

⁵ <https://www.nlgebiedslabel.nl/>

⁶ <https://gprsoftware.nl/gpr-gebouw/>

⁷ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/mia-vamil/milieulijst>

⁸ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/regeling-groenprojecten/nieuwbouw-met-industriefunctie>

4.6 Implementatie

In deze paragraaf wordt door middel van onderstaande tabel inzicht gegeven in de inspanning en de impact van de maatregelen die benoemd zijn in paragraaf 4.1 t/m 4.5. Op deze manier wordt duidelijk of de maatregel makkelijk te verwezenlijken is en of de maatregel met betrekking tot duurzaamheid voldoende oplevert. De hoeveelheid impact en inspanning worden aangegeven met kleuren. Hoe groener de kleur is hoe meer impact een maatregelen heeft. Bij inspanning betekent een groenere kleur dat het makkelijker te verwezenlijken is. De meer gele kleuren betekenen dus minder impact of veel inspanning.

Maatregel	Implementatie	Inspanning	Impact
1. Duurzaam energiesysteem			
Duurzaam gassysteem	De plannen zo uitwerken dat gassysteem in de toekomst mogelijk ook voor groen gas of waterstof kan worden gebruikt.		
Ruimtereservering warmtenet	Bij de planuitwerking ruimten houden voor mogelijk toekomstig warmtenet c.q. lokale warmte-uitwisseling tussen bedrijven.		
Opstellen Energieplan	Samen met de netbeheerder en alle betrokken stakeholders inclusief koppeling met andere bedrijventerreinen Zevenaar een toekomstgericht Energieplan opstellen om aansluiting toch mogelijk te maken, inclusief mogelijke oplossingen als lokaal smartgrid, lokale opwek, peakshaving, lokale buffering etc.		
PV op daken verplichten	Moet onderdeel zijn hieronder genoemde Energietransitieplan. Voorwaardenstellend of korting bij uitgifte en vastleggen in contracten. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken. Eventueel in beeldkwaliteitsplan ook beeldkwaliteitseisen ten aanzien van PV aangeven.		
Opstellen Energietransitieplan	In verlengde van bovengenoemde Energieplan op locatieniveau. Voorwaardenstellend bij uitgifte en vastleggen in contracten en vergunning. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken. Eventueel in beeldkwaliteitsplan ook beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de ruimtelijke impact van energiesystemen aangeven.		
2. Groene entree van Nederland			
Landschappelijke groene omkadering	Nadere uitwerking o.a. in beeldkwaliteitsplan en in landschappelijk- en technisch ontwerp. Samenwerking met ecooloog voor optimale ecologische kwaliteit. In plannen zorgen voor voldoende ruimte en juridische bescherming voor de groenstructuren. Voorkomen dat vroegtijdig al fors ingegrepen wordt in bestaande groenstructuren.		
Groenstructuren ook voor waterberging en -buffering	Nader onderzoek waterspecialisten nodig met uitwerking o.a. in waterhuishoudkundig- en beeldkwaliteitsplan en in landschappelijk- en technisch ontwerp. Zorgen voor voldoende ruimte in de profielen. Samenwerking met waterspecialisten, landschapsarchitect en ecooloog. In plannen zorgen voor voldoende ruimte en juridische bescherming. Relatie met punt Duurzaam waterbeheer op de bedrijfskavels		
Losse landschappelijke inheemse boombeplanting	Nadere uitwerking o.a. in beeldkwaliteitsplan en in landschappelijk ontwerp. Zorgen voor voldoende ruimte in de profielen. Samenwerking met landschapsarchitect en ecooloog.		
Beschermen en verbeteren van de ecologische waarde en biodiversiteit	Nadere uitwerking o.a. in waterhuishoudkundig- en beeldkwaliteitsplan en in landschappelijk- en technisch ontwerp. Samenwerking met waterspecialisten, landschapsarchitect en		

ecoloog. Belangrijk om doelsoorten vast te stellen. Voorkomen dat vroegtijdig al fors ingegrepen wordt in bestaande groenstructuren.

Duurzaam waterbeheer op de bedrijfskavels	In samenhang met punt Waterberging en -buffering hierboven, norm opstellen voor opvang en infiltratie hemelwater op bedrijfskavels en verplichting om in droge periodes juist water in het watersysteem op het bedrijventerrein in te brengen. Afspraken voorwaardenstellend bij uitgifte en vastleggen in contracten.		
Groene gevels verplichten (minimaal 50%)	Uitwerking in beeldkwaliteitsplan, voorwaardenstellend bij uitgifte en vastleggen in contracten. Mogelijk (vanuit parkmanagement) opties aanbieden om dit goedkoper (uniform) te realiseren. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		
Groene afscheiding bedrijfskavels	Uitwerking in beeldkwaliteitsplan, voorwaardenstellend bij uitgifte en vastleggen in contracten. Mogelijk (vanuit parkmanagement) opties aanbieden om dit goedkoper (uniform) te realiseren. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		
Natuurinclusief bouwen op de bedrijfskavels	Uitwerking in beeldkwaliteitsplan in samenwerking met ecoloog en voorwaardenstellend of korting bij uitgifte en vastleggen in contracten. Mogelijk hiervoor puntensysteem opzetten. Koppeling met Beschermen en verbeteren van de ecologische waarden en biodiversiteit ten aanzien van maatregelen voor specifiek relevante doelsoorten. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		
Route over terrein ook voor toekomstige bewoners woonwijk	Nadere uitwerking o.a. in beeldkwaliteitsplan en in landschappelijk- en technisch ontwerp. Samenwerking met landschapsarchitect en ecoloog voor optimale kwaliteit.		

3. Circulair bouwen

Gebouwen beoordelen op aanpasbaarheid, flexibiliteit en losmaakbaarheid	Voorwaardenstellend bij uitgifte (combinatie met GPR, zie Certificering). Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		
Verplicht het materialenpaspoort voor gebouwen	Voorwaardenstellend bij uitgifte en vastleggen in contractafspraken. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		
Stimuleren duurzaam materiaalgebruik	Nadere uitwerking in beeldkwaliteitsplan en mogelijkheden korting bij uitgifte (combinatie met GPR, zie Certificering). Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.		

4. Circulaire infrastructuur

Circulair materialen toepassen voor de infrastructuur	Nadere afweging en uitwerking in beeldkwaliteitsplan, landschappelijk- en technisch ontwerp met doorvertaling bij aanbesteding. Sommige opties, zoals toepassen biobased innovaties kunnen meer kosten, maar ook heel onderscheidend kan zijn, terwijl hergebruik goedkoper kan zijn maar mogelijk minder aansprekend. Bij afweging, uitwerking en bij aanbesteding MKI-methodiek toepassen.		
Duurzame verlichting	Nadere afweging en uitwerking in landschappelijk- en technisch ontwerp met doorvertaling bij aanbesteding.		

5. Certificering

NL-Gebiedslabel

Direct oppakken bij uitwerking beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan en meenemen bij vervolg planuitwerking.



GPR-label

Voorwaardenstellend bij uitgifte. Wel eisen nader uitwerken in combinatie met punt Circulair bouwen. Belangrijk is om binnen de gemeente duidelijke afspraken over handhaving te maken.



5 Conclusie en vervolgstappen

7Poort fase II heeft veel potentie om een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein te worden die voldoet aan zowel duurzaamheidsdoelen van de gemeente Zevenaar als de GMR. Grootste uitdaging vormt de energieopgave. Hier zal een forse inzet van gemeente en bedrijven nodig zijn. Daarnaast is de groenkwaliteit de grootste kans en garantie voor een onderscheidende kwaliteit op de lange termijn. Door hier zwaar op in te zetten, is meer ruimte mogelijk ten aanzien van de bedrijfsbebouwing en inrichting van de bedrijfskavel. Met een slimme groen- en wateropzet kan men echt een voorbeeld zijn voor een andere bedrijventerreinen ten aanzien van klimaatrobustheid en natuurinclusiviteit. Ten aanzien van circulariteit liggen er eveneens verschillende kansen. Met certificering is bovenstaande goed te borgen en te monitoren, maar het is ook een hulpmiddel ten behoeve van subsidies.

Diverse ambities vragen nog om onderzoek en nadere uitwerking. Dit geldt zeker voor het energievraagstuk, maar ook voor de wateropgave. Veel andere maatregelen kunnen meegenomen worden bij de uitwerking van de reguliere plannen, zoals het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsontwerp.

Ook zal nog bepaald moeten worden, wat daadwerkelijk als verplichting wordt opgenomen, bijvoorbeeld in contractafspraken, of als stimulans, bijvoorbeeld in een korting die de gemeente Zevenaar kan geven aan bedrijven die duurzaam willen ondernemen. Via een parkmanagementorganisatie kunnen bijvoorbeeld ook tegen een gereduceerd tarief uniforme hekwerken en beplantingen worden afgenomen. Via een parkmanagementorganisatie is ook het beheer van het groen op de bedrijfskavels duurzaam te organiseren.

Bijlage I

KLIMAATPLAN GEMEENTE ZEVENAAR

Op weg naar een klimaatneutrale organisatie

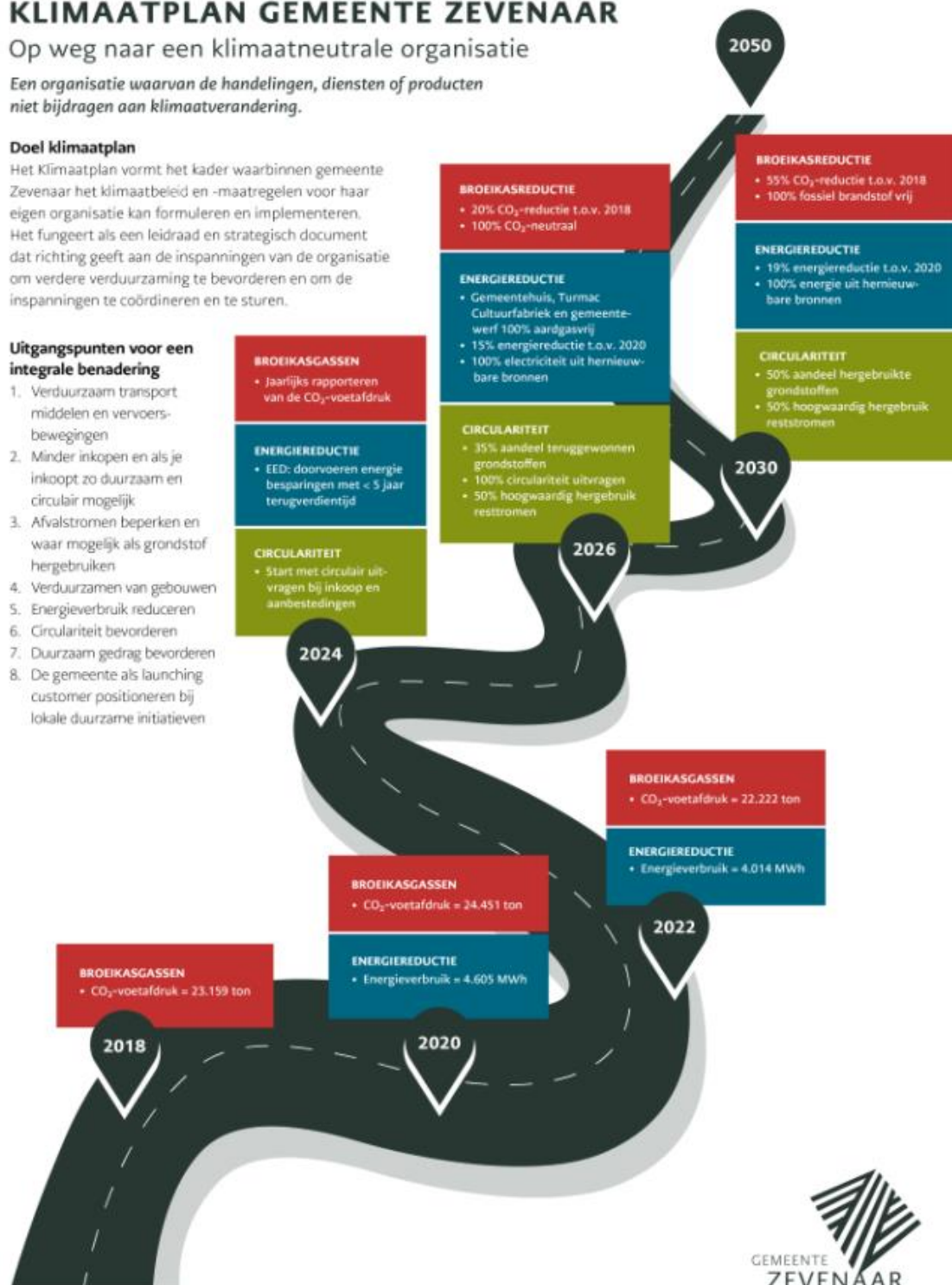
Een organisatie waarvan de handelingen, diensten of producten niet bijdragen aan klimaatverandering.

Doel klimaatplan

Het Klimaatplan vormt het kader waarbinnen gemeente Zevenaar het klimaatbeleid en -maatregelen voor haar eigen organisatie kan formuleren en implementeren. Het fungeert als een leidraad en strategisch document dat richting geeft aan de inspanningen van de organisatie om verdere verduurzaming te bevorderen en om de inspanningen te coördineren en te sturen.

Uitgangspunten voor een integrale benadering

1. Verduurzaam transport middelen en vervoersbewegingen
2. Minder inkopen en als je inkoopt zo duurzaam en circulair mogelijk
3. Afvalstromen beperken en waar mogelijk als grondstof hergebruiken
4. Verduurzamen van gebouwen
5. Energieverbruik reduceren
6. Circulariteit bevorderen
7. Duurzaam gedrag bevorderen
8. De gemeente als launching customer positioneren bij lokale duurzame initiatieven



Bijlage II

Beoordelingskader regionale bedrijventerreinen

Duurzaamheid

1. Is er aandacht voor klimaatadaptatie en de energietransitie? Ja/nee
2. Wordt certificering met een duurzaamheidscertificaat toegepast? Ja/nee
3. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. energie, zoals vastgesteld in het RPW, toe? Ja/nee i. Het benutten van daken voor zonnepanelen
- ii. Gasloos bouwen (tenzij noodzakelijk voor het productieproces)
- iii. Uitwisseling restwarmte, elektriciteit en grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving
- iv. Het reserveren van ruimte voor bijvoorbeeld (elektrische) oplaadpunten, waterstof tanken, batterij/voorzieningen t.b.v. opslaan elektriciteit
4. Past het plan de duurzaamheidsdoelstellingen m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit, zoals vastgesteld in het RPW, toe?
 - i. Risicoanalyse stikstofdepositie
 - ii. Het opstellen van een materialenpaspoort voor gebouwen
 - iii. Uitwisseling van grondstoffen binnen het terrein en directe omgeving
 - iv. Normen voor waterberging
 - v. Natuurinclusief bouwen / uitwerking landschappelijke inpassing
 - vi. Vergroenen van de openbare ruimte

Bereikbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

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

Bijdrage aan het DNA van de regio

1. Is er aandacht voor landschappelijk inpassing? Ja/nee
2. Is de wijze waarop concreet uitgewerkt? Ja/nee
3. Draagt plan bij aan het vestigingsklimaat voor de clusters health en hightech, energy en food? Ja/nee
4. Draagt het plan bij aan versterking van duurzame logistiek? Ja/nee
5. Draagt het plan bij aan de versterking van het MKB in de regio? Ja/nee
6. Er is op het terrein of nabij ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten? Ja/nee

Energie-Netwerk aansluiting

1. Sluit het plan aan op een bestaande (energie)netwerkaansluiting? Ja/ nee
2. Is de netbeheerder op de hoogte van de uitbreidingsplannen? Ja/ nee
3. Is er inzichtelijk wat de gevolgen zijn van het plan voor de netwerkcapaciteit? Ja/ nee
4. Zijn andere (lokale, off-the-grid) oplossingen onderdeel van het plan? Ja/nee

Ruimtelijke inpassing

1. Heeft er een integrale ruimtelijke afweging van het plan plaatsgevonden? Ja/ nee
2. Past het plan binnen de provinciale kaders (en is dit afgestemd met de provincie)? Ja/ nee

Colofon

DUURZAAMHEID 7POORT FASE II

KLANT

Gemeente Zevenaar

AUTEURS

W.S.

L.H.

VRIJGEGEVEN DOOR

R.W.

PROJECTNUMMER

30187805

DATUM

19 december 2023

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

T [+31 \(0\)88 4261 261](tel:+3120884261261)

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[Arcadis](https://www.linkedin.com/company/arcadis)



[arcadis_nl](https://twitter.com/arcadis_nl)



[ArcadisNetherlands](https://www.facebook.com/ArcadisNetherlands)