

Marktconsultatie uitbreiding Centerpoort-Noord/Centerpoort-Noord 2

Met de Groene Metropoolregio, Oost NL, ondernemersverenigingen en regionaal opererende makelaars is aan de hand van onderstaande vragen een gesprek gevoerd.

1. Hoe kijkt u aan tegen het faciliteren van de drie sectoren op Centerpoort-Noord 2, te weten:
 - Klassiek-gemengd - 4 hectare
 - Logistiek (inclusief) groothandel - 3 hectare
 - (Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - 3 hectare
2. Welke economische trends en ontwikkelingen ziet u die relevant zijn voor de geplande uitbreiding van Centerpoort-Noord/Centerpoort-Noord 2?
3. Hoe kijkt u aan tegen de economische ontwikkelingen in de regio en de positie van de Liemers?
4. Welke trends en ontwikkelingen ziet u bij ondernemers die relevant zijn voor de geplande uitbreiding van Centerpoort-Noord/Centerpoort-Noord 2?
5. Welke trends en ontwikkelingen ziet u de komende jaren met betrekking tot het onderwerp duurzaamheid die relevant zijn voor de geplande uitbreiding van Centerpoort-Noord/Centerpoort-Noord 2?
6. Zijn ondernemers bezig met duurzaamheid? Zijn zij bereid om daarin te investeren bij nieuwbouw? Waaraan denkt u dan met name?
7. De minimale grondprijs is nu gesteld op € 160,- per m2. Is die (te) hoog, (te) laag of een goed uitgangspunt?
8. Zijn er nog andere zaken of aandachtspunten die u ons wilt meegeven?

De geanonimiseerde opbrengst van deze gesprekken is als volgt.

Geef als gemeente een dubbelfunctie mee aan daken van nieuw te bouwen panden.

Circulariteit kun je uitdrukken in CO₂ en dat zou je kunnen waarderen in geld. Openbare ruimte circulair inrichten en aanbesteding zodanig inrichten, dat circulariteit een belangrijke plaats krijgt.

Opgemerkt wordt dat er in de regio een groot tekort is aan bedrijventerreinen in de hoge milieucategorieën. Er worden vraagtekens geplaatst bij of 3 ha voor de maakindustrie en EMT wel voldoende is?

In het kader van de energietransitie is ook de opslag van energie van groot belang.

De leegstand op bedrijventerreinen is momenteel slechts 1,2%. Selecteer aan de poort op duurzaamheid. Ambitie staat voorop.

Voor de positie en verdere doorontwikkeling van de Liemers is de doortrekking van de A15 van belang.

Relevante trends en ontwikkelingen zijn het energievraagstuk (van het gas af) en het tekort aan arbeidskrachten.

Ondernemers zijn bezig met duurzaamheid, maar dan vooral bij nieuwbouw, omdat er dan makkelijker invulling aan kan worden gegeven. In de renovatie blijft het achter.

Vestigingsplaats, omgeving en inrichting openbare ruimte worden steeds belangrijker.

Er is momenteel behoefte aan grote kavels voor logistiek.
Meer vraag naar warehousing en logistieke opslag.
Meer verkopen via internet.
Internet economie. Digitalisering. Minder mensen gaan naar de stad om inkopen te doen.
Algemene trend is dat de consument meer op internet bestellen. Argument om meer logistiek toe te staan.

Leg de focus op lokaal gewortelde partijen.
Leg zo min mogelijk beperkingen qua bouw mogelijkheden e.d. op.

Klassiek gemengd en maakindustrie niet teveel beperken.

Oplopende rente, inflatie, oorlog in Oekraïne, pfas, stikstof. We gaan economisch spannende tijd tegemoet. Voortekenen voor een recessie.

Vraag naar stroomcapaciteit.
Verduurzaming maakt dat je meer capaciteit nodig hebt.
Knelpunt aanbod stroom.

Liemers heeft een goede positie in de regio. Bovenregionaal verzorgingsgebied. Ligging aan de A12 is fantastisch.

Ondernemers zijn bereid te investeren. Zonnepanelen, ledverlichting.
Investeerdere, banken vinden duurzaamheid ook steeds belangrijker.
De aanleg van groen op kavels heeft zijn terugslag op de grondprijs.
Circulair bouwen wordt ook wel opgepakt door de markt.
Grote transportbedrijven kijken naar elektrisch rijden.

Zo min mogelijk beperkingen, bouwoppervlakten, bouwhoogte, de markt hierin zijn werk laten doen. Ook bij maak en klassiek opslag mogelijk maken.

Grondprijs minder belangrijk dan wat er komt. Wat staat er over 30 jaar? Wat voegt het toe aan werkgelegenheid? En aan de welvaart in Nederland?
Heb bij de uitbreiding van Centerpoort-Noord/Centerpoort-Noord 2 aandacht voor het MKB, de maakindustrie, bedrijven met regionale binding en bedrijven die zorgen voor werkgelegenheid. Overweeg om de logistiek niet te faciliteren met deze nieuwe ontwikkeling ten faveure van de andere branches.

MKB moet panden kunnen huren en in eigendom kunnen verwerven.
Kwaliteit gebouw esthetisch en energetisch vind ik belangrijker dan de prijs. Innovatieve bedrijvigheid. De grondprijs van € 160,- per vierkante meter, exclusief BTW, is laag.
Grondprijs kan hoger, tussen € 180,- en € 200,-, exclusief BTW en afhankelijk van kavelgrootte.
Vastklikken grondprijs op € 180,-, per vierkante meter, exclusief BTW, kan. In Beuningen en Oosterhout zijn hogere prijzen gerealiseerd. IJsseloord 2 € 225,- betaald. In Ede - Barneveld grondprijzen tot € 300,- per m².

Veel vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen, maar wel met de juiste maten. Minimaal 300-400 m² met een uitschieter naar 900-1.000 m². Ook voor de verhuur en ten behoeve van het MKB. Zorg dat deze complexen voldoende buitenterrein hebben en parkeerplaatsen. En probeer deze complexen aantrekkelijk te maken door collectieve afvalinzameling en bijvoorbeeld fietsenstalling.
Regel parkmanagement aan de voorkant.

Stel een beeldkwaliteitsplan op en houdt daar aan vast.

Op dit moment zijn de bouwkosten hoog, waardoor het lastig is om kleine, solitaire panden te realiseren.

Verplicht vereniging van eigenaren bij bedrijfsverzamelgebouw.

Parkmanagement.

Bouwkosten zijn enorm gestegen. Alleen nog mogelijk voor eindgebruiker/eigenaar om te bouwen. Stijgende bouwkosten stijgende rente.

Fietsen is belangrijk. Goede fietsverbindingen.

Goede voorzieningen voor het personeel.

Beleving en groen op het terrein.

Bedrijven willen elkaar ontmoeten. Verbinding.

Er is heel veel vraag in de markt, daarnaast ligt Duiven zeer gunstig. Zorg ook voor een goede bereikbaarheid per fiets, snelfietsroutes, fietsenstallingen. Maar ook voor groen en picknickbanken op bedrijventerreinen. Bedrijven willen elkaar ontmoeten. Is voorwaardelijk.

Bedrijven kunnen niet onder duurzaamheid uit. Banken verlangen dit bijvoorbeeld ook en financieren meer als een pand duurzaam is.

Los van wat de overheid zegt, de banken vragen dit bij de financiering. Rentekorting van 1%.

Betalen label. Financieringsvoorwaarde.

Rabobank heeft de Greendeal.