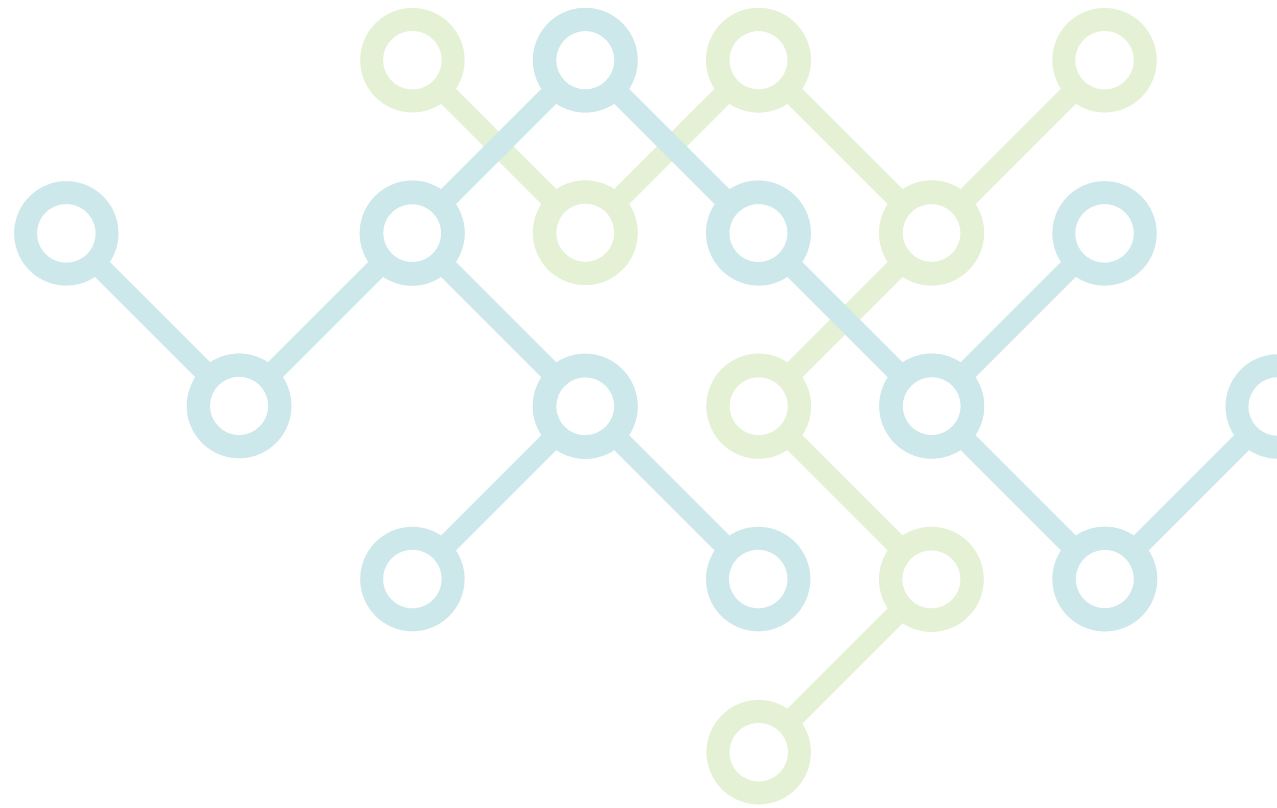




Schetsontwerp en landschappelijke inpassing Uitbreiding bedrijfterrein Interduct Ittervoort, Leudal

J222425 | 4 september 2023





Schetsontwerp en landschappelijke inpassing Uitbreiding bedrijfterrein Interduct Ittervoort, Leudal

J222425 | 4 september 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Het planvoornemen	6
1.3	Doel van het document	6
2.	Inventarisatie en analyse van het plangebied en de omgeving	7
2.1	Ligging van het plangebied	7
2.2	Geschiedenis van het gebied	8
2.3	Massa en ruimtelijke opzet van de bebouwing	9
2.4	Landschaps- en waterstructuren	10
2.5	Verkeerstructuren	11
2.6	Milieucontouren	12
3.	Planuitgangspunten	13
3.1	Bestaande bebouwing vernieuwen	13
3.2	Zoekgebied nieuwe bebouwing	13
3.3	Bebouwing bestaat uit meerdere kleinere massa's in plaats van één grote massa	13
3.4	Bouwhoogte	14
3.5	Representatieve zijdes	14
3.6	Doorzetten robuuste groenzones	15
3.7	Zijdes bedrijventerrein "vergroenen"	15
3.8	Verplanten bestaande houtwal	15
3.9	Gescheiden verkeerstromen	16
3.10	Struinpaden	16
3.11	Mogelijke aansluiting op routing omgeving	16
4.	Ontwerp	17
5.	Parkeerbehoefte	18
6.	Referentiebeelden	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Interduct is voornemens om hun bedrijfsvoering aan de Afrikastraat, op het bedrijventerrein Ittervoort uit te breiden en futureproof te maken. Momenteel zit het bedrijf aan de capaciteiten van de huidige locatie waar het bedrijf gevestigd is. Om de uitbreiding van de bedrijfsvoering mogelijk te maken wordt een uitbreiding richting het noorden voorgenomen op gronden kadastraal bekend onder HSL00-N-271, HSL00-N-272 en HSL00-N-273. Deze gronden zijn deels bestemd als bedrijfsbestemming en deels als agrarische bestemming (omzoomd met een groenbestemming). Een bestemmingsplanwijziging is dus noodzakelijk om de beoogde uitbreiding mogelijk te maken. Voorliggend document betreft globale inventarisatie met ruimtelijke analyse en een uitwerking van het voorgenomen planinitiatief.

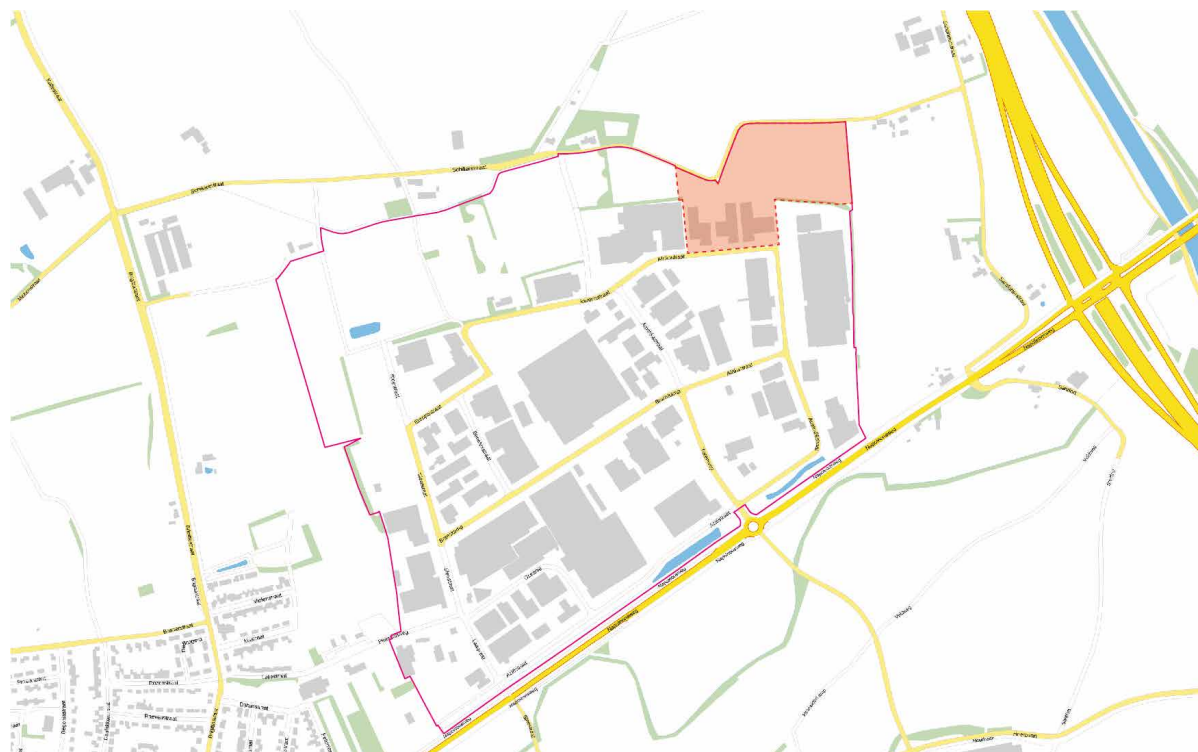
1.2 Het planvoornemen

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een drietal bedrijfsgebouwen (met bijhorende kantoreenheden) en is het gelegen aan de noordoostzijde van bedrijventerrein Ittervoort. De bedrijfsbestemming ligt tot en met percelen 271 en 272. Dit biedt nog enkele uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst toe. Echter is voor de bedrijfsvoering naar verwachting meer ruimte nodig en bemoeilijkt de vorm van de kavel een gedegen inpassing. Tevens zorgt een uitbreiding op alleen de percelen 271 en 272 voor een onlogische afronding van het bedrijventerrein. Door het terrein ook aan de oostzijde uit te breiden kan een goede ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein worden gemaakt doordat er een ruimtelijke eenheid ontstaat en aansluiting gevonden kan worden met het bedrijfsp perceel aan de Afri-

kastraat (kadastraal 1410). De beoogde uitbreiding bestaat uit bedrijfsbebouwing tezamen met kantoreenheden, dit is eenzelfde opzet als in de huidige situatie het geval is. Voor de ontwikkeling is de doelstelling om rondom het perceel een robuuste landschapszone te situeren.

1.3 Doel van het document

Dit document dient als ondersteuning bij het ontwerp. Binnen dit document is een inventarisatie / analyse van de omgeving opgenomen en wordt het beoogde planvoornemen uiteen gezet in woord en beeld.



Figuur 1. Plangebied binnen bedrijventerrein Ittervoort

2. Inventarisatie en analyse van het plangebied en de omgeving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van bedrijventerrein Ittervoort nabij de gelijknamige kern Ittervoort binnen de gemeente Leudal. Het bedrijventerrein is strategisch gelegen langs de snelweg A2, zowel in noordelijke als zuidelijke richting. Ten zuiden wordt het bedrijventerrein begrensd door de Napoleonweg (N273) richting Ittervoort en richting andere kernen in oostelijke richting binnen de gemeente Leudal. De noordzijde wordt begrensd door de Santforterstraat, een typische agrarische ontsluitingsweg met aangrenzend een wijds en open agrarisch landschap met landschapselementen, boerderijcomplexen en akkercomplexen. Ten westen van het bedrijventerrein is de kern Ittervoort gelegen. Ittervoort is een kerkdorp dat gegroeid is van een gehucht tot een kleinschalig kerkdorp met verschillende functies en landschappelijke kwaliteiten.



Figuur 2. Vogelvlucht plangebied



Figuur 3. Ligging binnen de gemeente Leudal

2.2 Geschiedenis van het gebied

De omgeving van Ittervoort ontwikkelde zich als grasland-complexen. Deze waren gelegen op de lagere en nattere gronden van het gebied. Het landschap had naast de graslandcomplexen ook houtsingels en houtwallen, boscomplexen en heidevelden welke nog niet ontgonnen waren. Ten zuiden van het huidige bedrijventerrein bevond zich het middenterras van de Maas met graslanden, houtsingels en houtwallen. Het was daarmee een typisch kleinschalig graslandcomplex. In de eeuwen daarna is het landgebruik omgeslagen. De graslanden werden omgezet in bouwlanden en de landschapselementen zoals de houtwallen en houtsingels verdwenen uit het landschap. Na de introductie van de ruilverkaveling en de technologische vorderingen in de agrarische sector, werden de bouwcomplexen vergroot en meer functioneel ingericht. Hiermee verdwenen de laatste kleinschalige landschapselementen en werd het landschap een wijds en open agrarisch landschap. Dit is tot op heden het geval. Het plangebied ligt in een van deze grote bouwlandcomplexen.

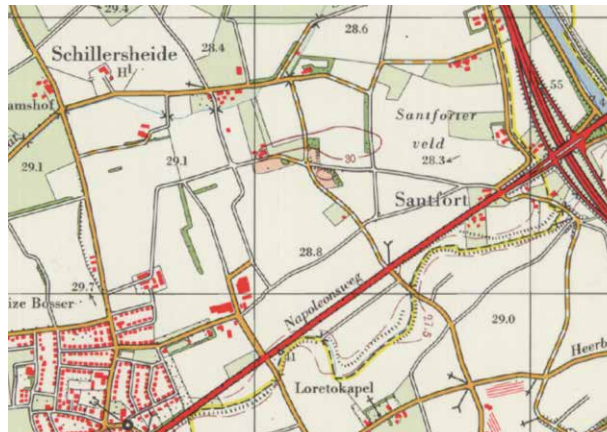
Gekeken naar de directe omgeving van het plangebied is waarneembaar dat hier vroeger ook sprake was van een meer fijnmazige landbouwstructuur. In het noorden lagen een aantal boscomplexen welke uiteindelijk zijn verdwenen. In de naoorlogse periode is te zien dat Ittervoort zich steeds verder en sneller uitbreidt. Stukje bij beetje schuift de dorpsgrens in noord-oostelijke richting op. Rond het eind van de jaren '80 van de vorige eeuw is de eerste grootschalige bedrijfsbebouwing waarneembaar wat het begin van het bedrijventerrein Ittervoort vormt wat tegenwoordig is uitgegroeid tot een volwaardig bedrijventerrein.



Figuur 4. 1880



Figuur 5. 1940



Figuur 6. 1980



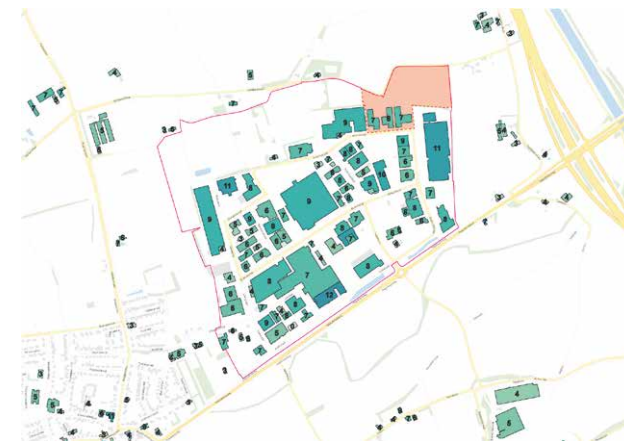
Figuur 7. 2020

2.3 Massa en ruimtelijke opzet van de bebouwing

Binnen het bedrijventerrein is een diversiteit aan schaal en maat aanwezig. De bebouwing bestaat uit kleinere bedrijfshallen tot grote distributiehallen. Gekeken naar de bouwhoogtes is deze relatief gelijk over het gebied waarbij een hoogte tussen 8 en 9 meter gangbaar is. Uitzondering hierop is de hoge zendtoren welke met een hoogte over de 100m vanuit de weidse omgeving waarneembaar is en een herkenningspunt voor het bedrijventerrein vormt. De bebouwing binnen het plangebied heeft met ± 7 m een lagere bouwhoogte dan de bebouwing op de aangrenzende buurpercelen. Tevens zijn de massa's kleiner doordat het onderverdeeld is in drie losse hallen. Aan de zuidzijde van de bedrijfshallen binnen het plangebied staan een drietal kantoreenheden welke de representatieve zijde vormen direct aan de Afrikastraat. Richting het noorden en het oosten gaat het bedrijventerrein over in agrarisch gebied. Hier zijn diverse boeren erven met bijhorende agrarische bebouwing te vinden welke qua maat en schaal vele malen kleiner zijn dan hetgeen er in het bedrijventerrein staat. Een goede overgang van bedrijventerrein naar agrarisch gebied is dan ook gewenst.



Figuur 8. Massa's



Figuur 9. Bouwhoogtes



Figuur 10. Huidige kantoorpanden aan de Afrikastraat

2.4 Landschaps- en waterstructuren

De landschapsstructuren in de (directe) omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit kleinschalige landschapsstructuren zoals struwelen, houtwallen en boomgroepen. Deze zijn voornamelijk als erfbeplanting aanwezig. Lange doorlopende / uitgebreide landschapsstructuren waren hier vroeger in het gebied aanwezig maar zijn in de loop der tijd uit het landschap verdwenen. Rondom het plangebied en bedrijventerrein Ittervoort is een smalle groenzone aanwezig met struwelen en bomenlanen als landschappelijke inpassing van de huidige bedrijfsbestemming. Beoogd wordt deze zone met de uitbreiding van bedrijventerrein fase 4 uit te breiden en breder aan te zetten. Met deze ingrepen wordt een deel van de verloren landschapselementen weer terug gebracht binnen het gebied. De waterstructuren in de (directe) omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit greppels en sloten gelegen tussen de waterlopen de Waubroekerstraat aan de noordzijde en de Santfort aan de zuidzijde. Om het gebied meer toekomstbestendig te maken worden er in de groenzone van fase 4 grote wadi's aangelegd. Dit principe wordt ook doorgevoerd naar de uitbreiding van het terrein van Interduct waardoor voldoende wateropvangende / bergende capaciteit moet ontstaan om de toename in verharding te compenseren.



Figuur 11. Groenstructuur binnen en rond bedrijventerrein Ittervoort



Figuur 12. Toekomstige uitbreiding bedrijventerrein Ittervoort



Figuur 13. Doortrekken robuuste groenzone



Figuur 14. Bestaande groenstructuur rond plangebied

2.5 Verkeerstructuren

Het bedrijventerrein wordt hoofdzakelijk ontsloten vanaf de Napoleonweg ten zuiden van het bedrijventerrein. Er liggen nog enkele andere aansluitingen aan de noord en westzijde van het plangebied. Deze zijn niet toegankelijk voor vrachtverkeer. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Santforterstraat. Dit betreft een kleine smalle agrarische landweg en is tevens meteen de begrenzing van het plangebied en het bedrijventerrein. De Santforterstraat vormt ruimtelijk gezien als het ware een logische begrenzing tot waarbinnen het bedrijventerrein kan groeien. De ontsluiting van het plangebied gaat momenteel vanaf de Afrikastraat aan de zuidzijde van het plangebied. Er zijn een tweetal inritten welke toegang tot het achterterrein verschaffen en waar vrachtverkeer kan laden en lossen. Langs de Afrikastraat zijn een drietal parkeerterreinen gesitueerd waar werknemers / bezoekers kunnen parkeren. Het doel is het parkeren elders op het terrein te faciliteren en het voorterrein landschappelijk en verwelkomend vorm te geven, begeleid met een representatieve voorgevel. In de nieuwe situatie blijft de verkeersafwikkeling op de Afrikastraat plaatsvinden. Ontsluiten op de Santforterstraat is onwenselijk en wordt uitgesloten.



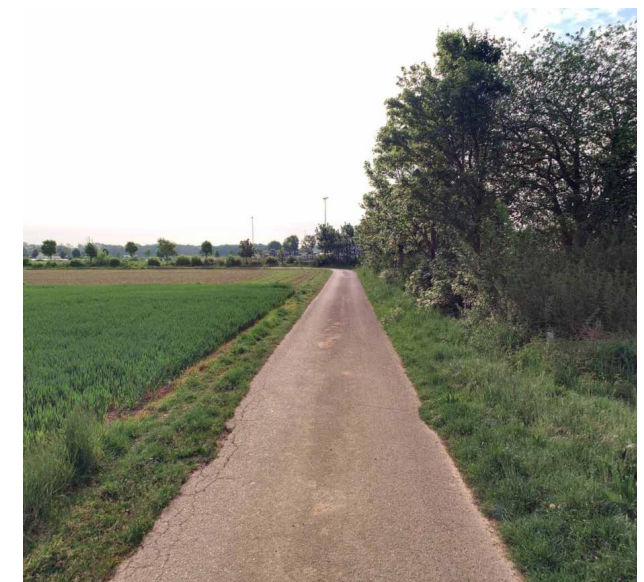
Figuur 15. Hoofdverkeerstructuur



Figuur 16. Entrees tot het bedrijventerrein



Figuur 17. Straatbeeld Afrikastraat



Figuur 18. Straatbeeld Santforterstraat

2.6 Milieucontouren

Binnen het planvoornemen wordt uitgegaan van een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering met eenzelfde milieucategorie (3.1). Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 50 meter op basis van beleid geluidhinder gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot het bouwvlak van geluidsgevoelige objecten. In onderhavige situatie is de woning aan de noordoost zijde gelegen aan de Santforterstraat een object waar rekening mee moet worden gehouden. Aangezien in de verbeelding van het bestemmingsplan geen bouwvlak aangeduid is, is uitgegaan van de begrenzing van de woonbestemming. Wanneer uitgegaan wordt van een groenbestemming rondom het plangebied van minimaal 10 meter is waarneembaar dat de woonbestemming buiten de 50 meter zone is gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter en blijft het woon- en leefklimaat van deze woningen gewaarborgd. Andere milieugevoelige objecten zijn op een grotere afstand gelegen, daar is dan ook geen overlast te verwachten.



Figuur 19. Milieuzonering

3. Planuitgangspunten

3.1 Bestaande bebouwing vernieuwen

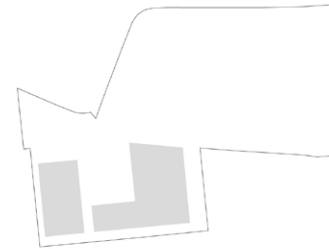
Momenteel staan er een drietal panden aan de Afrikastraat. Deze zijn samengesteld als L vormig bedrijfshal met aan de voorzijde (zuidzijde) drie kantoorpanden met aaneengesloten parkeren. In het beoogde plan worden de panden vernieuwd en samengevoegd waardoor er twee panden aan de Afrikastraat komen te staan. Hierbij worden ook de kantoren samengetrokken en uitgebreid voor een rustiger straatbeeld. De kantoren en hallen worden opgetrokken uit duurzame materialen voor een representatieve uitstraling aan de Afrikastraat.

3.2 Zoekgebied nieuwe bebouwing

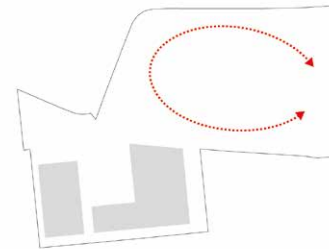
De beoogde locatie voor de nieuw toe te voegen bebouwing is gelegen aan de noordelijke zijde van het plangebied. Om te voorkomen dat de bebouwing met achterzides naar het buitengebied georiënteerd worden, wordt de bebouwing met de achterzides naar elkaar toe georiënteerd en met de (representatieve)voorzijdes naar de omgeving (Afrikastraat en buitengebied).

3.3 Bebouwing bestaat uit meerdere kleinere massa's in plaats van één grote massa

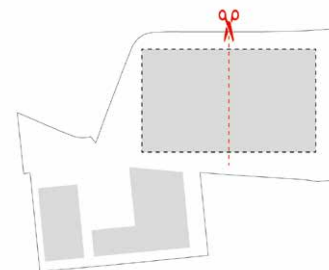
Gezien de ligging van het plangebied op de grens van het bedrijventerrein en het buitengebied, wordt nieuwbouw bestaande uit één grote massa als onwenselijk geacht. De nieuwbouw zal daarom bestaan uit twee kleinere massa's die een betere overgang naar het buitengebied vormgeven dan wanneer de nieuwbouw uit één grote massa bestaat. Hiermee wordt ook beter aangesloten op de (bestaande) bouwvolumes aan de Afrikastraat.



Figuur 20. Bestaande panden vernieuwen



Figuur 21. Zoekgebied nieuwbouw



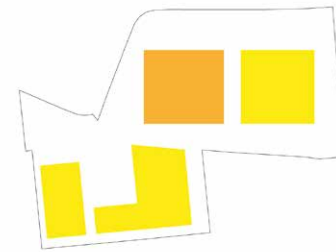
Figuur 22. Massa verdelen in kleinere massa's

3.4 Bouwhoogte

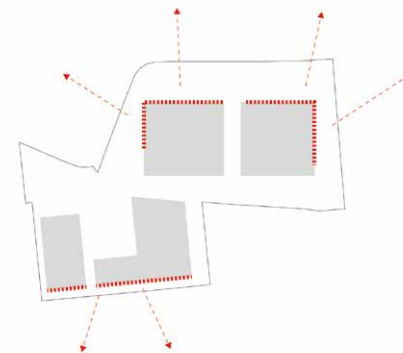
De panden hebben hoogtes rond de 10 meter. Pand A: 10m Pand B: 10m Pand C: 12m Pand D: 8m. De kantoren bestaan uit twee en drie lagen en zullen derhalve lager uitkomen dan de bedrijfshallen. Dit levert een geleidelijke hoogtesprong op die de bouwhoogte opbouwt. Gekeken naar de bouwhoogtes in de omgeving van het plangebied sluiten deze bouwhoogtes aan op de bestaande bebouwing binnen het bedrijventerrein Ittervoort. Maar sluiten deze ook beter aan op de woningen aan de Santforterstraat.

3.5 Representatieve zijdes

De nieuwe panden presenteren zich naar de omgeving met representatieve gevelvoering. De gevels worden voornamelijk opgetrokken uit duurzame materialen en zo veel als mogelijk met natuurlijke materialen. Hierdoor wordt een gevelbeeld beoogd welke beter aansluit op het buitengebied en afwijkt van de standaard “blokken dozen” met gevels uitgevoerd met damwandprofiel welke veelal binnen bedrijventerreinen worden neergezet.



Figuur 23. Bouwhoogtes



Figuur 24. Representatieve gevels gericht op de omgeving

3.6 Doorzetten robuuste groenzones

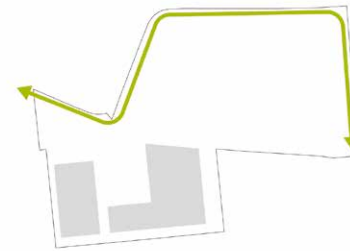
Uitbreiding bedrijventerrein fase 4 voorziet in een brede landschappelijk overgangszone tussen het buitengebied en het bedrijventerrein, met diverse landschapselementen en recreatieve routing. De planlocatie ligt in het verlengde van deze groenzone wat een uitgelezen kans biedt om de groenzone door te zetten en af te ronden aan de oostzijde van het plangebied. Hiermee wordt de volledige noordzijde van bedrijventerrein Ittervoort omkaderd door een robuuste landschapszone. De brede groenzone binnen het plangebied zorgt er tevens voor dat het zicht op de panden gefilterd en verzacht wordt, tezamen met de representatieve gevelvoering wordt hiermee een fraaie beëindiging van het bedrijventerrein beoogd.

3.7 Zijdes bedrijventerrein “vergroenen”

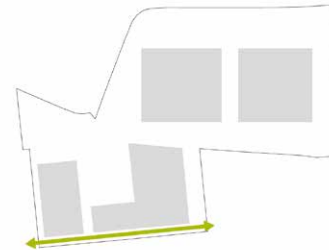
De zuidzijde van het plangebied aan de Afrikastraat bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit parkeer-ruimte met daarvoor lage beplantingselementen. In het planvoornemen wordt een groot deel van het parkeren elders binnen het plangebied geplaatst waarmee ruimte voor de nieuwe kantoren ontstaat en een brede zone vrij komt die als brede landschappelijke groenzone wordt ingericht. Hierdoor is niet alleen de noordzijde van het plangebied landschappelijk ingepast, maar wordt ook de zuidzijde landschappelijk fraai vormgegeven.

3.8 Verplanten bestaande houtwal

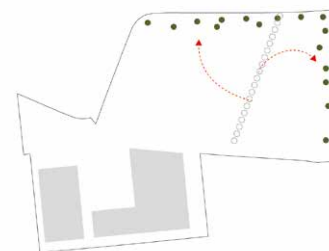
Momenteel staat er binnen het plangebied een “houtwal” met bomen van circa 10 jaar oud. Om vanaf het begin al een deel meer volwassen aanplant te hebben wordt beoogd de bomen welke momenteel binnen de “houtwal” staan te herplanten naar de robuuste groenzone. Het doel is de andere bestaande beplantingselementen zoals de bomenlaan aan de westzijde te behouden en te versterken.



Figuur 25. Groene omkadering



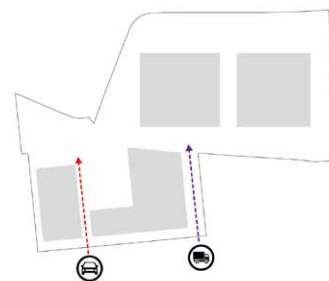
Figuur 26. “vergroenen” zone langs Afrikastraat



Figuur 27. Bestaande beplanting herplanten

3.9 Gescheiden verkeerstromen

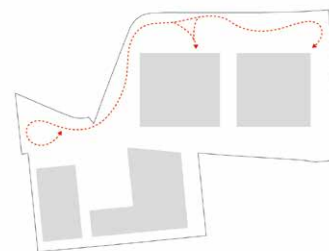
De verkeerstromen binnen het plangebied worden zo veel als mogelijk gescheiden tussen een verkeerstroom voor vrachtverkeer (bevoorrading, expeditie, afvalstromen) en autoverkeer (bezoekers, medewerkers). Verwijderbare paaltjes moeten er voor zorgen dat de twee stromen zo veel als mogelijk gescheiden blijven van elkaar maar dat hulpdiensten wel overal door kunnen rijden.



Figuur 28. Gescheiden verkeerstromen

3.10 Struinpaden

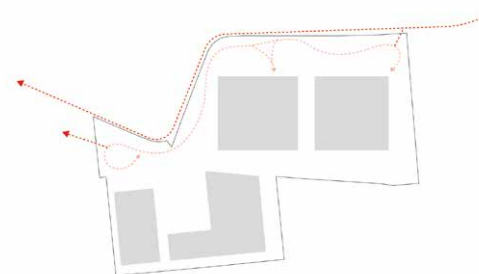
Binnen de noordelijke robuuste groenzone komen struinpaden te liggen welke verbonden zijn met de kantoren. Hier kunnen medewerkers in de pauze een kort rondje lopen. Binnen de zone komen tevens zitelementen te staan waar medewerkers kunnen pauzeren.



Figuur 29. Struinpaden

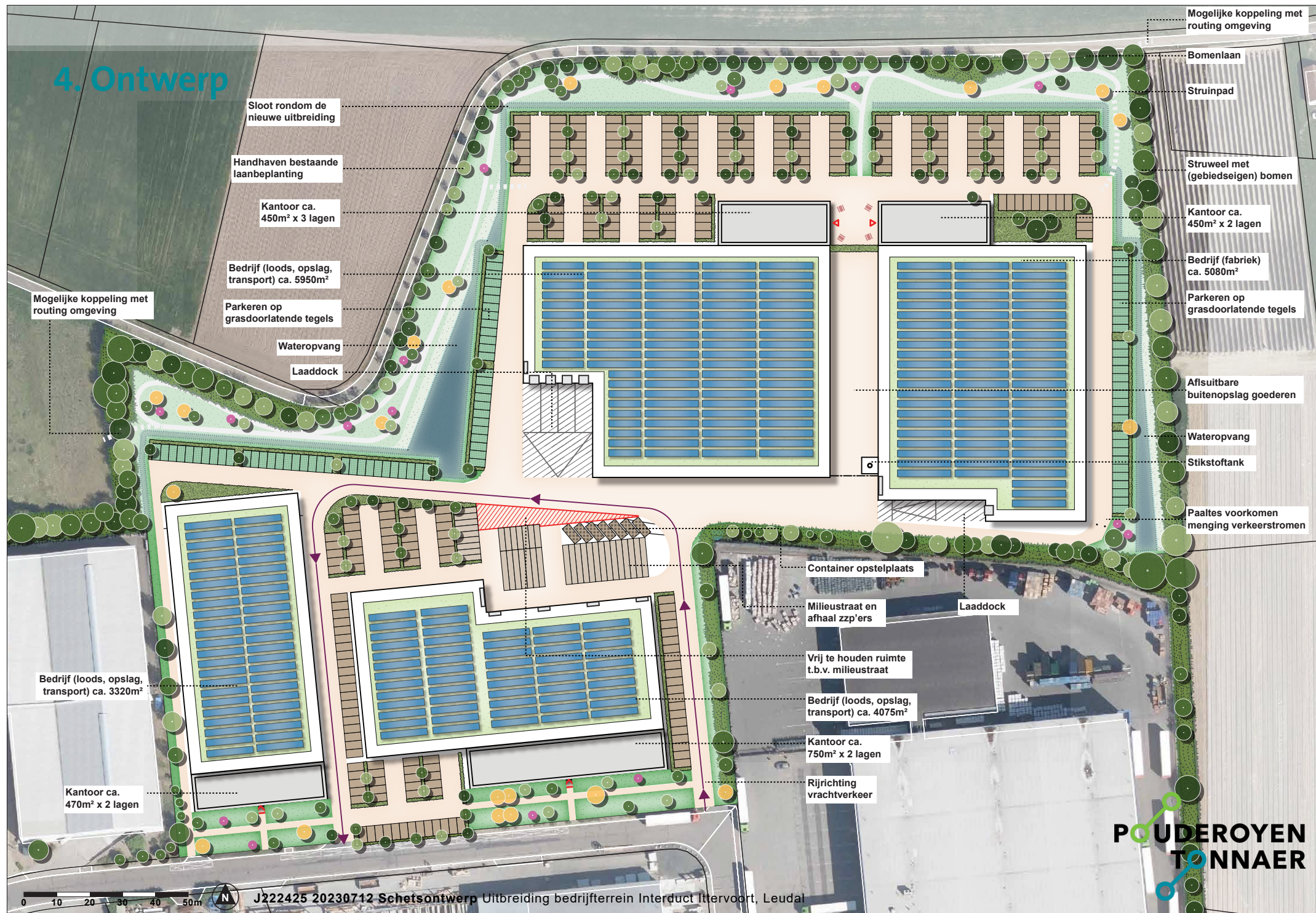
3.11 Mogelijke aansluiting op routing omgeving

Er is de mogelijkheid om de struinpaden aan te laten sluiten op het bestaande- en nog te realiseren recreatieve wandelnetwerk in het buitengebied van Ittervoort. Hier-voor zullen wel maatregelen tegen ongewenst betreden van het terrein van Interduct worden genomen.



Figuur 30. Mogelijkheden tot aansluiten struinpad op omgeving

4. Ontwerp



5. Parkeerbehoefte

Locatie

Gemeente:	Leudal
Stedelijkheidsgraad:	niet stedelijk
Ligging:	Buitengebied

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Funcietype
900	m2 bvo	kantoor (zonder baliefunctie)
2400	m2 bvo	bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)
1500	m2 bvo	kantoor (zonder baliefunctie)
4682	m2 bvo	bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)
1350	m2 bvo	kantoor (zonder baliefunctie)
5250	m2 bvo	bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)
5250	m2 bvo	bedrijf arbeidsint./ bezoekersext. (ind., lab., werkpl.)
900	m2 bvo	kantoor (zonder baliefunctie)

Algemeen

Parkeervraag totaal		371,44 parkeerplaatsen	openbaar: 18,57
Maatgevend moment	werkdagochtend	371,44 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagmiddag	371,44 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	371,44 parkeerplaatsen	315,86 / 427,02	15,79 / 21,35
werkdagmiddag	371,44 parkeerplaatsen	315,86 / 427,02	15,79 / 21,35
werkdagavond	18,57 parkeerplaatsen	15,79 / 21,35	0,79 / 1,07
koopavond	18,57 parkeerplaatsen	15,79 / 21,35	0,79 / 1,07
werkdagnacht	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
zaterdagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
zaterdagavond	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
zondagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00

6. Referentiebeelden



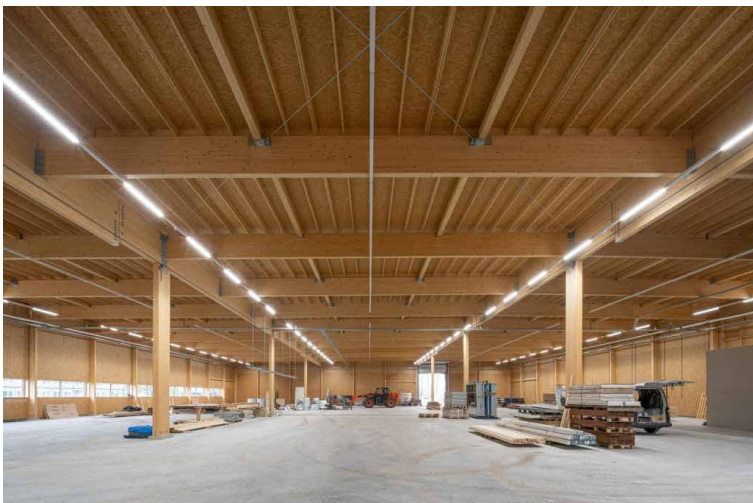
Figuur 31. Kantoorbebouwing bestaande uit houten modules



Figuur 32. Natuurlijke setting



Figuur 33. Groene gevels kantoorbebouwing



Figuur 34. Bedrijfshal bestaande uit houtbouw



Figuur 35. Houten gevelvoering



Figuur 36. Bloemrijke inrichting tbv insectenstand

www.pouderoyentonnaer.nl

