

project
Notitie Regionale waarde Bedrijvenpark De Loop, Echt

datum
4 juli 2022

opdrachtgever
IntoSpace

projectnummer
P04732

opgesteld door
DAd

i.a.a.
HLe

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl

Notitie Regionale waarde Bedrijvenpark De Loop, Echt

1. Inleiding

De Provincie Limburg ontwikkelt momenteel een visie op grootschalige bedrijvigheid, waartoe een sonderend stuk 'Grip op grootschalige bedrijvigheid' dat recent in de Statencommissie RLN is behandeld een eerste aanzet geeft. Mogelijk resulteert dit na uitwerking en verdere behandeling in vaststelling van beleid. De aanzet spreekt van een mogelijk te hanteren maximale kavelomvang van 5 ha. Praktisch resulteert dat in een maximale gebouwmvang van 3,5 ha. Het is daarbij niet de bedoeling deze kavelomvang als absoluut maximum te hanteren. Sturing op aspecten als kwaliteit van locaties, regionale dan, ruimtelijke inpassing dient nog in voorstellen te worden uitgewerkt en hetzelfde geldt voor objectieve criteria die onder de noemer 'regionale meerwaarde' grotere kavels mogelijk maken. In een vooroverlegreactie heeft de provincie op dit mogelijk vast te stellen beleid gewezen. Nu nog geen sprake is van een concreet (voorstel tot) beleid is een toetsing daaraan niet mogelijk. In deze notitie wordt desalniettemin onderbouwd dat deze grootschalige bedrijfsvestiging een regionale meerwaarde heeft, dat wil zeggen voorziet in een behoefte en een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling vormt.

Er zijn diverse kavel studies gedaan voor de inpassing van deze ontwikkeling. De onderstaande aspecten zijn hierin meegenomen;

1. Veiligheid;
2. Invloedzone hogedruk gasleiding;
3. Veiligheid bedrijfsvoering;
4. Tegengaan van versnippering;
5. Clustering van bebouwing en groene inpassing;
6. Verbredingszone A2 en de verkeersveiligheid;
7. Groene inpassing ter plaatse van de waterkering;

8. Geluidsproductie;
9. Gevelbekleding van de bebouwing;
10. Verhuurbaar potentieel lokaal/regionaal.

2. Toelichting

1. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid op het bedrijventerrein is van groot belang. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op hoe de verkeersveiligheid is geregeld op Bedrijvenpark De Loop.

Het verkeer ter plaatse van het Bedrijvenpark De Loop wordt zoveel mogelijk gescheiden gehouden. Er is aan de zuidoostzijde van het plangebied een centrale ingang voor auto's en vrachtwagens, waarna de auto's en vrachtwagens in oostelijke richting worden gescheiden. In oostelijke richting zullen de auto's via een daarvoor bestemde route richting de parkeerplaatsen rijden en kunnen de vrachtwagens enkel richting te loadingdocks van het desbetreffende gebouw kunnen rijden.

In noordelijke richting zullen de auto's en vrachtwagens voor een deel de weg moeten delen. De samenkomst van het verkeer is zoveel mogelijk geminimaliseerd. De auto's kunnen namelijk enkel naar de parkeerplaatsen aan de westzijde van de bebouwing rijden en de vrachtwagens kunnen (via een toegangspoort) verder het terrein op rijden. Voor de verkeerssituatie is het inrichtingsplan te raadplegen.

Zo worden verkeersonveilige situaties geminimaliseerd en de verkeersveiligheid geoptimaliseerd.

Clustering bebouwing

Deze optimale verkeerskundige aanpak wordt mede mogelijk gemaakt door op grootschalige bedrijvigheid te mikken en de

bebouwing geclusterd te realiseren. Een verkaveling gericht op kleinschalige bedrijvigheid zou conform CROW normering ook tot een aanzienlijk hogere verkeersdruk kunnen leiden. Doordat het bedrijvenpark een centrale ingang krijgt, ontsloten op de Havenweg wordt de nieuwe Oude Lakerweg ook ontlast, ten gunste van bestemmingsverkeer naar Berkelaar en recreatief gebruik.

2. Invloedzone hogedruk gasleiding

Ten behoeve van de hogedruk aardgasleiding is inzichtelijk gemaakt hoe rekening is gehouden met de invloedzone van deze leiding.

Ten westen van de ontwikkeling is een hogedruk gasleiding gelegen. Het invloedsgebied van de desbetreffende buisleiding is 150 meter. Het plangebied ligt tegen de buisleiding aan en de bebouwing is binnen het invloedsgebied gelegen. Middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) zijn de externe veiligheidsrisico's nader inzichtelijk gemaakt.

Belemmeringsstrook

Conform artikel 5 van de Revb is sprake van een belemmeringsstrook van vier meter aan weerszijden van de buisleiding gemeten vanaf het hart van de buisleiding. De bebouwing wordt buiten deze strook gerealiseerd.

Plaatsgebonden risico

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar, aangezien voor de beschouwde aardgasbuisleidingen geen sprake is van een risicocontour van 10-6 per jaar. Aan deze grenswaarde wordt aldus voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de beschouwde buisleiding overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Daarnaast is geen sprake van een

significante toename (>10%) van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 12, derde lid, onder b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) aldus niet aan de orde. Wel dienen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied beschouwd te worden. Hier is in het desbetreffende onderzoek nader op in gegaan.

Clustering bebouwing:

Tevens zorgt de clustering van de bebouwing er voor dat de bebouwing zo ver mogelijk van de aardgasleiding komt te liggen. Daarnaast zorgt de clustering van de bebouwing voor een overzichtelijke lay-out van het terrein, waardoor alle aanwezigen bij eventuele evacuatie op een veilige manier begeleid kunnen worden.

3. Veiligheid bedrijfsvoering

Naast de verkeersveiligheid op Bedrijvenpark De Loop is de algehele veiligheid ook een belangrijk aspect.

Het Bedrijvenpark De Loop heeft één centrale ingang. Enkel aan de noord- en zuidoostzijde wordt een CADO (calamiteiten doorgang) gerealiseerd. Deze doorgangen sluiten aan op de nieuwe Lakerweg. Doordat het Bedrijvenpark De Loop één centrale ingang heeft en het gehele terrein omheind wordt, kan de veiligheid worden gewaarborgd. Iedereen kan maar op één manier het terrein betreden en op één manier het terrein verlaten.

Clustering bebouwing

Deze veiligheid is een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijvenparken, waar bestaande bedrijvenparken met kleinere kavels worstelen met veiligheids- en parkmanagementaspecten.

4. Tegengaan van versnippering door verlegging Oude Lakerweg

Ten behoeve van de ontwikkeling zal de bestaande Oude Lakerweg worden verlegd. Momenteel loopt de Oude Lakerweg centraal door het plangebied heen. De huidige ligging is niet optimaal, omdat de handhaving van de weg zou zorgen voor een opdeling van het beoogde bedrijvenpark.

Door de weg te verleggen naar het oosten kan de bebouwing geclusterd worden en ontstaat er een geheel. De bebouwing kan zo eveneens op een betere manier worden ingepast in het landschap.

5. Clustering van bebouwing en groene inpassing

De clustering van de bebouwing zorgt, naast het tegengaan van versnippering in het gebied, er ook voor dat de bebouwing beter ingepast kan worden. De bebouwing wordt optimaal groen ingepast doormiddel groene gevels, aanplanting van bomen, heesters en kruiden vegetatie. Tevens is voor onderhavige ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een groenplan opgesteld.

In het zuiden van het plangebied is de Molenbeek gelegen. Deze beek is aangemerkt als 'Bronsgroene natuurzone'.

Artikel 2.7.2 van de verordening is van toepassing.

Artikel 2.7.2

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gel gen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.

2. *De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.*
3. *De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.*

Conform artikel 2.7.2 van de Provinciale Omgevingsverordening 2014 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de kernkwaliteiten en de wijze van compensatie van de negatieve effecten op de landschapswaarden nader zijn beschreven

De bestaande natuur blijft behouden en op de plekken waar mogelijk geoptimaliseerd. Er zal gebruik worden gemaakt van inheemse beplanting en belangrijke groenstructuren blijven zoveel mogelijk gehandhaafd ten behoeve van de aanwezige flora en fauna. De beoogde groene uitstraling van het Bedrijvenpark De Loop zorgt voor een overloop richting de omliggende groene gebieden, evenals de versterking en het behoud van de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied.

6. Verbreding A2 en de verkeersveiligheid

Ten oosten van het plangebied is de A2 gelegen. Rijkswaterstraat is voornemens om onder andere het deel ter hoogte van het plangebied te verbreden. Hiermee is al reeds rekening gehouden door het plangebied buiten de 0-50 meter vrijwaringszone van de A2 te houden.

Het bestemmingsverkeer van het Bedrijvenpark De Loop zal worden afgeschermd van deze zone door middel van de plaatsing van de loadingdocks tussen de gebouwen in een noord-zuid richting. Hierdoor worden de bestuurders die over de A2 rijden niet verblind door de verlichting van het vracht-

verkeer aan de loadingdocks. Ook geldt daarom dat de clustering en grootschalige verkaveling bijdraagt aan de verkeersveiligheid.

7. Groene inpassing ter plaatse van de waterkering

Ten westen van het plangebied zijn de waterkering van het Julianakanaal en de kanaaldijk gelegen. Door het centraal clusteren van de bebouwing in het plangebied worden de waterkering en de kanaaldijk niet aangetast en behoeft het ook geen aanpassing. De centrale ingang wordt op de bestaande Havenweg aangesloten. Tevens wordt het westelijke deel van het plangebied ingepast en worden de bestaande groenstructuren opgewaardeerd en versterkt. Hierdoor ontstaat er aan deze zijde ook een overloop van het bedrijvenpark naar de omgeving.

8. Geluidsproductie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een geluidsproductie van verkeer en de algehele bedrijfsvoering. Door de clustering van de bebouwing de situering van de geluid producerende activiteiten tussen de bebouwing wordt de geluidsuitstraling naar de omgeving gereduceerd en worden de bewoners van Berkelaar (buurtschap ten noorden van het plangebied) niet belemmerd en wordt het woon- en leefklimaat niet aangetast.

9. Gevelbekleding van de bebouwing

Zoals reeds aangegeven worden de gevels grotendeels bekleed met groen en/of beplanting. Zo krijgt eveneens de noordelijke gevel van het noordelijke gebouw een groene gevel en zal de noordelijke rand van het plangebied ook ingepast worden. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van Berkelaar niet uitkijken op een 'grijze' massa van bebouwing, maar op een groene wand van een groene gevelbekleding.

10. Verhuurbaar potentieel lokaal / regionaal

De beoogde ontwikkeling bestaat uit twee gebouwen. Gebouw één, bestaat uit vier gebouwdelen met elk een eigen kantoor. Gebouw twee bestaat uit twee gebouwdelen met elk een eigen kantoor. Elk gebouwdeel kan vervolgens worden verdeeld in kleinere verhuurbare units tot bijvoorbeeld 5000 m². Hierdoor kunnen de gebouwen worden gebruikt als een bedrijfsverzamelgebouw en is het juist zeer aantrekkelijk voor de regionale en lokale bedrijven. De aanwezige faciliteiten op het buitenterrein worden vervolgens gefaciliteerd door de exploitant in de vorm van parkmanagement. Door maximaal flexibel te zijn wordt ook maximaal op de behoefte in de regio ingespeeld, ook niet wanneer de ruimtevrage uit de regio blijkt te zijn gericht op grotere kavels.

Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsing kan geconcludeerd dat met deze ontwikkeling zorgvuldig is gekeken naar de inpassing van het gebouw. Daarnaast kan is aannemelijk gemaakt dat deze grootschalige ontwikkeling nodig is en een regionale meerwaarde kan hebben. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling aandacht gegeven aan een goede ruimtelijke inpassing, duurzaamheid en circulariteit, welke passen binnen de kwaliteitscriteria zoals gevraagd door de provincie.