

Locatiescan en -onderzoek nieuw duurzaam bedrijventerrein Nederweert

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Locatiescan en -onderzoek nieuw duurzaam bedrijventerrein Nederweert

Eindversie

Aangeboden aan:
Gemeente Nederweert
Oktober 2024

Bron voorpagina: Gemeente Nederweert

Auteur(s):
[redacted]

Projectnummer 2095

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en vraag 4
1.2 Inhoud en leeswijzer 4

2 Uitgangsituatie en ruimtelijke opgave 5

2.1 Stand van zaken bedrijventerreinen 5
2.2 Ruimtelijke opgave 5

3 Locatiescan 7

3.1 Randvoorwaarden 7
3.2 Randvoorwaarden die niet zijn meegenomen 13
3.3 Synthese en selectie drie kanslocaties 14

4 Locatieonderzoeken 17

4.1 Verkeer en bereikbaarheid 17
4.2 Ecologie en natuur 17
4.3 Water en bodem 18
4.4 Energie 19
4.5 Cultuurhistorie en landschap 19
4.6 Economie en grondzaken 20
4.7 Leefomgeving 20
4.8 Totaalscore 21
4.9 Conclusie 22

5 Financiële haalbaarheid 23

5.1 Kosten 23
5.2 Opbrengsten 25
5.3 Confrontatie kosten en opbrengsten 26

6 Advies vervolgstappen 27

6.1 Vestigen voorkeursrecht 27
6.2 Communicatie met stakeholders 27
6.3 Uitvoeren verdiepend onderzoek 28
6.4 Nadere planvorming: stedenbouwkundig plan beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan 29
6.5 Uitgiftebeleid 29

Bijlage 1: Kaarten 30

Bijlage 2: locatiepaspoorten 35

Kanslocatie 1: Tussen de A2 en Randweg West 35

Bronnenlijst (locatiepaspoorten) 53

1 Inleiding

1.1 *Aanleiding en vraag*

In de omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen van de gemeente Nederweert is de ambitie geformuleerd om lokale ondernemers te faciliteren en de werkgelegenheid te versterken. Met het oog op de verwachte groei van de bedrijvigheid/werkgelegenheid wil de gemeente een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen van circa 15 ha.

De gemeente Nederweert heeft Bureau BUITEN gevraagd voor een locatiescan voor een nieuw bedrijventerrein. Aanvullend vraagt de gemeente voor de drie meest kansrijke locaties een verdiepende analyse in een locatieonderzoek.

1.2 *Inhoud en leeswijzer*

Hoofdstuk 2 geeft eerst een overzicht van de uitgangssituatie en de ruimtelijke opgave: hoeveel ha en voor welke doelgroepen wil de gemeente een bedrijventerrein ontwikkelen? In hoofdstuk 3 is de locatiescan opgenomen: uit de vijf ruimtelijke randvoorwaarden en de toegepaste analyse volgen er drie kanslocaties voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. In hoofdstuk 4 zijn de drie locaties op kansrijkheid gescoord op zeven thema's. Dit heeft geleid tot een totaalscore, waar één voorkeurslocatie uit voort komt. In hoofdstuk 5 is de financiële haalbaarheid in kaart gebracht. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de vervolgstappen beschreven die nodig zijn voor de uiteindelijke ontwikkeling van een bedrijventerreinen.

2 Uitgangsituatie en ruimtelijke opgave

2.1 *Stand van zaken bedrijventerreinen*

De gemeente Nederweert kent momenteel vijf bedrijventerreinen met een totaal uitgegeven oppervlakte van circa 100 ha (bron: IBIS; figuur 2.1). De bedrijventerreinen tellen ruim 2.400 banen (bron: REBIS). Ze zijn belangrijk voor het functioneren van de samenleving en dragen bij aan de grote opgaven waar Nederweert voor staat, onder andere op het gebied van woningbouw en energiezekerheid.

De gemeente heeft zelf geen planaanbod meer om uit te geven, wel is er nog uitgeefbare grond in particulier eigendom. Ook het aanbod van bestaande bedrijfspanden is klein. Ruimtevragende ondernemers kunnen door het gebrek aan (schuif)ruimte binnen de gemeente lastig/geen geschikte vestigings-/ uitbreidingslocatie vinden.

2.2 *Ruimtelijke opgave*

De gemeenten Weert en Nederweert hebben in 2022 onderzoek laten uitvoeren naar de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de gemeenten. Uit dit onderzoek blijkt dat met name voor groothandel, logistiek en industrie een groei in de ruimtebehoefte wordt verwacht. Tot 2032 wordt een mogelijk ruimtetekort voorzien van maximaal 20 ha netto: het aanbod aan uitgeefbare kavels is niet groot genoeg om in de verwachte ruimtevraag te voorzien. Ook het MKB komt volgens het onderzoek in het gedrang doordat er in de twee gemeenten nauwelijks courante kavels beschikbaar zijn.

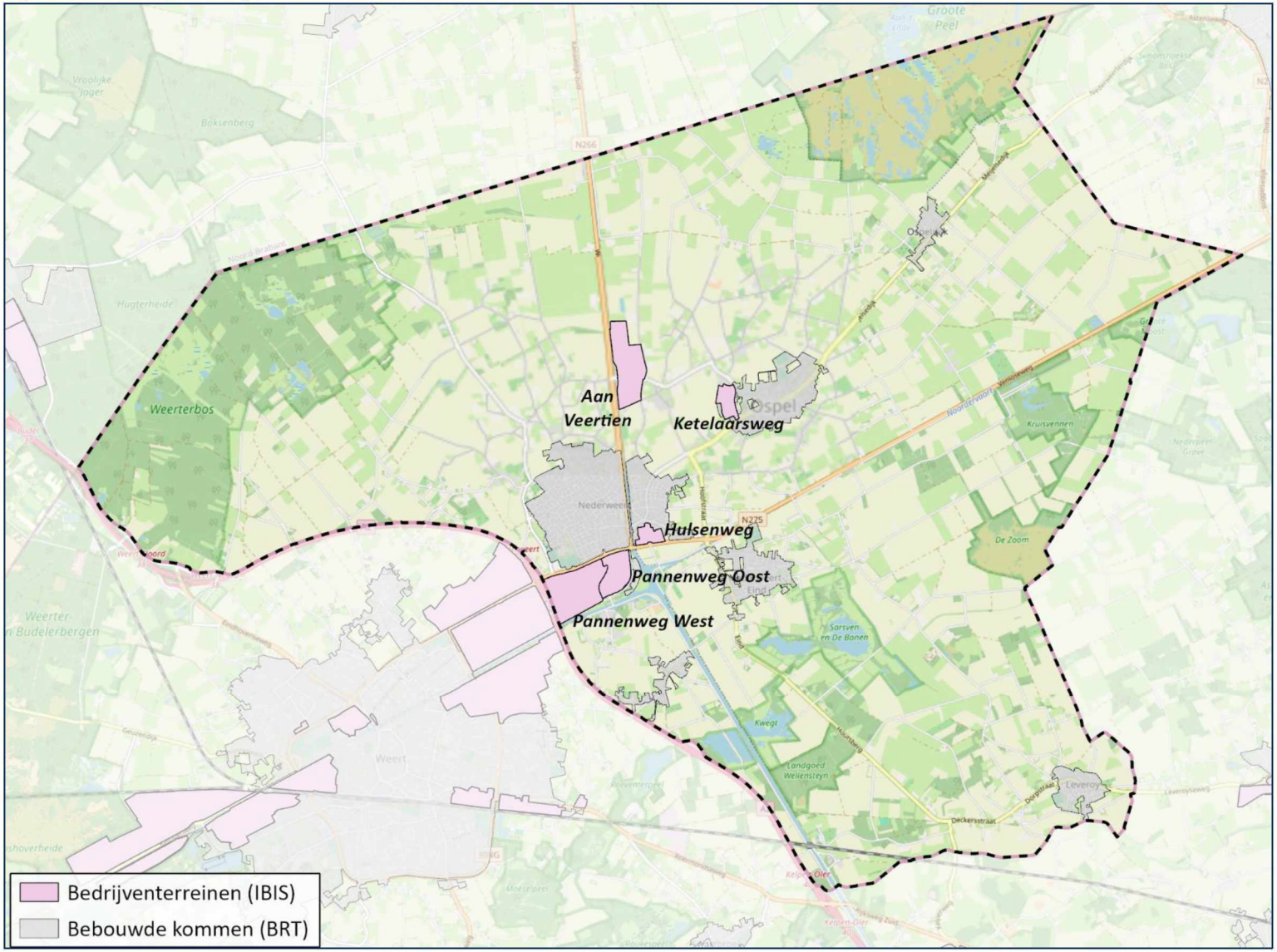
In de omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om lokale ondernemers te faciliteren en de werkgelegenheid te versterken. Daarvoor is de gemeente op zoek naar ruimte voor in totaal circa 15 ha aan nieuw bedrijventerrein.

Met het nieuwe aanbod wil de gemeente de ruimtevraag faciliteren voor startende en doorgroeiende lokale bedrijven en voorkomen dat bedrijvigheid/werkgelegenheid de gemeente moet verlaten. Het terrein dient vooral in de vraag vanuit het lokale MKB te voorzien. Voorwaarde is wel dat de bedrijvigheid past binnen het profiel van de gemeente. Op grond daarvan worden twee soorten bedrijfsactiviteiten uitgesloten:

- bedrijven met een hoge milieuhindercategorie en
- grootschalige logistieke bedrijven.

De voorkeur gaat uit naar de concentratie van de aanbodontwikkeling op één of hooguit twee locaties. Verspreide ontwikkeling van kleinere terreinen kan namelijk leiden tot onwenselijk landschapsversnippering. Bovendien heeft de realisatie van één groter terrein financiële voordelen, onder andere vanwege de schaalvoordelen in de benodigde investeringen in infrastructuur. Ook kan ambtelijke inzet bij concentratie efficiënter worden ingezet.

Figuur 2.1: Kaart met bedrijventerreinen in Nederweert



3 Locatiescan

Dit hoofdstuk introduceert vijf randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. In paragraaf 3.1 worden deze randvoorwaarden afzonderlijk behandeld waarbij ingegaan wordt op de relevantie en de ruimtelijke consequenties voor de mogelijke locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Paragraaf 3.2 beschrijft een aantal randvoorwaarden die niet zijn meegenomen. Ten slotte komt in paragraaf 3.3 de synthese aan bod, waarin de verschillende randwoorden over elkaar heen worden gelegd. Op basis daarvan volgen er drie mogelijke kanslocaties voor een nieuw bedrijventerrein.

Overzicht randvoorwaarden
Dit hoofdstuk kent twee soorten randvoorwaarden. De randvoorwaarden in paragrafen 3.1.1 en 3.1.2 geven gebieden aan waar de realisatie van een bedrijventerreinen mogelijk wel kansrijk is:

- De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt binnen 2 kilometer van een aansluiting op de A2 en/of binnen 200m van een N-weg.
- De buitengrens van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 100 meter van de woonkernen of direct aan een bestaand bedrijventerrein.

De randvoorwaarden in paragrafen 3.1.3 t/m 3.1.5 sluiten grondgebied juist uit voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein:

- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in Natura 2000-, NNN- en waterwingebieden of binnen een straal van 1.000 meter van deze gebieden.
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een ecologische verbindingszone.
- Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een molenbiotoop.

3.1 *Randvoorwaarden*

3.1.1 *De entree van het toekomstige bedrijventerrein ligt binnen 2 kilometer van een aansluiting op de A2 binnen 200 meter van een N-weg*

Waarom is dit een randvoorwaarde?
Ondernemers op bedrijventerreinen hebben te maken met transportbewegingen van zowel goederen als mensen, waardoor een goede wegverbinding nodig is. Ook is het van belang om het extra verkeer van een nieuw bedrijventerrein zo goed mogelijk af te wentelen, wat via de provinciale en rijkswegen gebeurt. Overbelasting van de lokale wegen wordt hierdoor zoveel mogelijk voorkomen.

De straal van 2 kilometer van een aansluiting op de A2 is een grove ruimtelijke operationalisering van het hanteren van 5-minuten reistijd vanaf de op-/afrit. De grens van 200 meter vanaf een N-weg is gekozen omdat dit een afstand is die groot genoeg is om een voldoende groot zoekgebied te houden, maar niet zo groot dat de waarde van de bereikbaarheid afneemt.

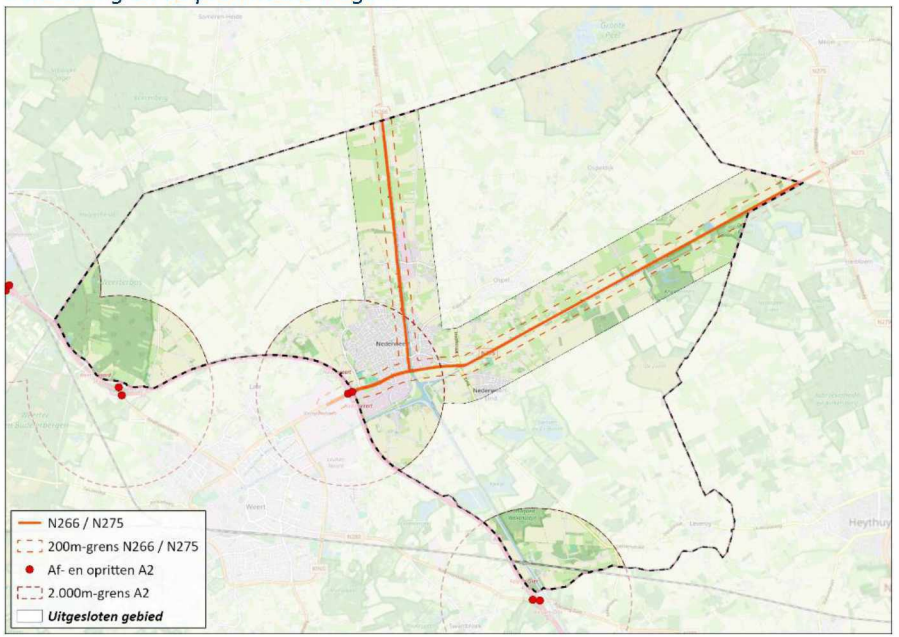
Wat betekent dit voor de mogelijke locatie van het nieuwe bedrijventerrein?

De A2 heeft drie aansluitingen in/rond Nederweert. Van noord naar zuid zijn dit:

- Afrit 38 – Weert-Noord
- Afrit 39 – Nederweert
- Afrit 40 – Kelpen Oler

Afrit 39 biedt toegang tot de twee provinciale wegen door de gemeente. De N275 verbindt de A2 via Nederweert naar het oosten (richting Venlo). De N266 biedt een noord-zuid verbinding vanaf de N275 in Nederweert (richting Helmond). Afritten 38 en 40 bieden geen toegang tot provinciale wegen door de gemeente Nederweert. Figuur 3.1 toont de gebieden rondom de A2-aansluitingen, de N275 en de N266 die volgen bij het toepassen van de criteria.

Figuur 3.1: Zoekgebieden voor nieuw bedrijventerrein rondom A2 aansluiting en de provinciale wegen.



Kaart is opgenomen in de bijlage.

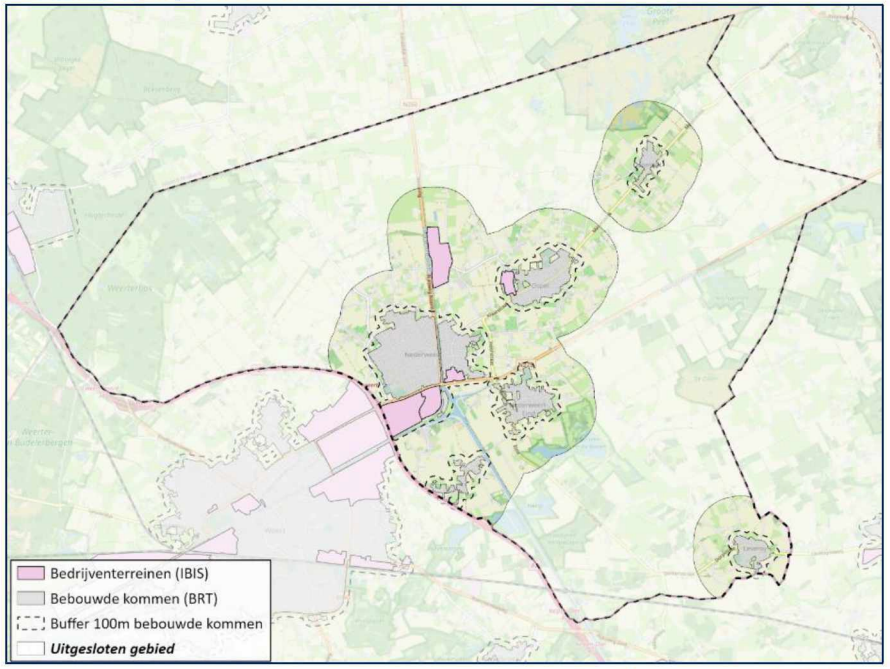
3.1.2 *De buitengrens van het toekomstige bedrijventerrein ligt niet verder dan 100 meter van de woonkernen of direct aan een bestaand bedrijventerrein.*

Waarom is dit een randvoorwaarde?
Er zijn meerdere redenen om een nieuw bedrijventerrein nabij een woonkern en/of bestaand bedrijventerrein aan te leggen:

- Aansluiting van een nieuw bedrijventerrein op bestaande kernen en bedrijventerreinen beperkt versnippering van het landschap. Dit is in lijn met Inspiratiekader Vitaal Buitengebied (vastgesteld 4 juni 2024).
- In het kader van bereikbaarheid is het aansluiten op bestaande bebouwing ook gunstig. De basis qua infrastructuur is hier namelijk al aanwezig.
- Wanneer het bedrijventerrein dicht tegen een woonkern aanligt, kunnen ondernemers en werknemers/klanten/toeleveranciers profiteren van de voorzieningen aldaar. Bestaande (grotere) bedrijventerreinen hebben doorgaans al een aantal voorzieningen op het terrein. Met een uitbreiding van die terreinen zouden er dus ook voorzieningen nabij zijn.

Wat betekent dit voor de mogelijke locatie van het nieuwe bedrijventerrein?
Deze randvoorwaarde verkleint het zoekgebied binnen de gemeente sterk. In figuur 3.2 is te zien dat de entree van het terrein binnen de stippellijnen rondom de bebouwde kommen zou moeten liggen, en/of direct naast de roze vlakken (bestaande bedrijventerreinen). Bij de [redacted] is het nog mogelijk om hier direct op aan te sluiten.

Figuur 3.2: Zoekgebieden voor nieuw bedrijventerrein rondom kernen en bestaande bedrijventerreinen



Kaart is opgenomen in de bijlage

3.1.3 *Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in Natura 2000-, NNN- en waterwingebieden of binnen een straal van 1.000 meter van deze gebieden.*

Waarom is dit een randvoorwaarde?
Wet- en regelgeving sluit ontwikkelingen als de realisatie van een nieuw bedrijventerrein uit in dergelijke gebieden, omdat dit onwenselijke negatieve gevolgen zou hebben voor de kwaliteit van natuur en/of water. Omdat de (natuur)waarden binnen deze gebieden vaak kwetsbaar zijn, is het (onder meer door stikstofdepositie) ook onwenselijk om in de directe nabijheid bedrijventerreinen te ontwikkelen.

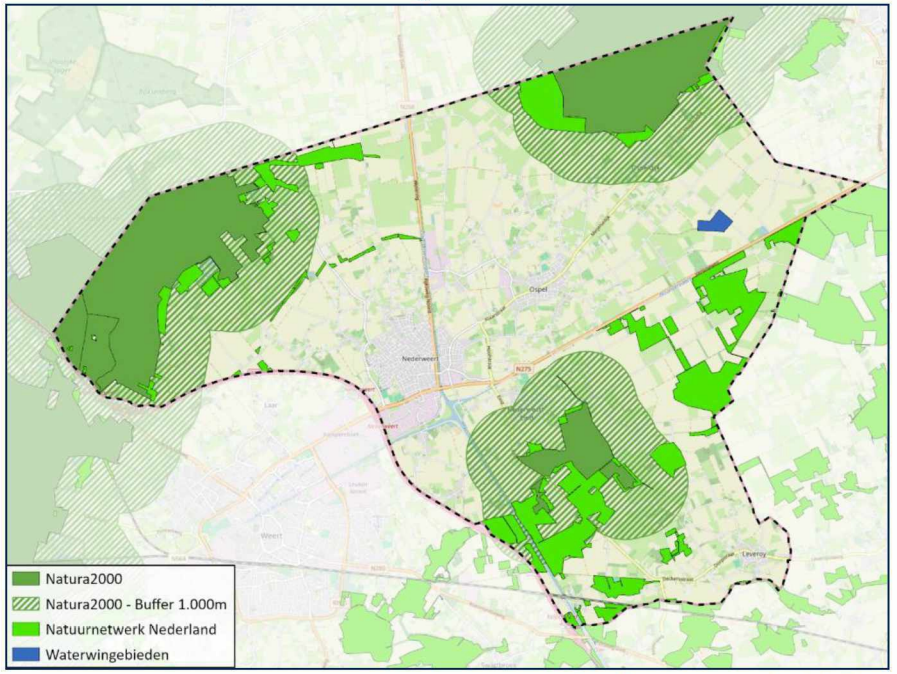
Wat betekent dit voor de mogelijke locatie van het nieuwe bedrijventerrein?
Nederweert kent drie Natura2000 gebieden:

- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven in het noordwesten van de gemeente;
- Sarsven en De Banen ten zuiden van de kern Nederweert en
- Groote Peel in het noorden

In de omgeving van deze locaties is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet wenselijk/mogelijk.
De NNN-gebieden in de gemeente overlappen grotendeels met deze gebieden maar sluiten ook de ontwikkeling van een bedrijventerrein uit in het oosten van de gemeente ten zuiden van de N275.
Verder heeft Nederweert één waterwingebied ten oosten van Ospel.

In figuur 3.3 zijn de gebieden die worden uitgesloten voor een nieuw bedrijventerrein door Natura 2000-, NNN- en waterwingebieden weergegeven. Op de kaart is te zien dat dit voornamelijk gebieden aan de randen van de gemeente en in het gebied ten zuiden van de N275 uitsluit.

Figuur 3.3: Gebieden die worden uitgesloten voor een nieuw bedrijventerreinen door Natura 2000-, NNN- en waterwingebieden



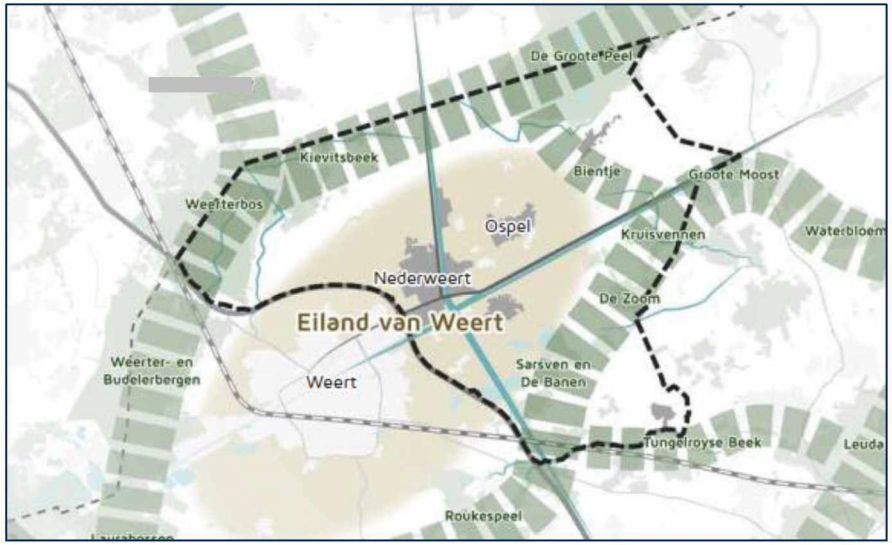
Kaart is opgenomen in de bijlage

3.1.4 *Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een ecologische verbindingszone.*

Waarom is dit een randvoorwaarde?
Er liggen kansen om de verschillende natuurgebieden (beter) met elkaar te verbinden zodat robuuste ecologische structuren ontstaan. Op deze plekken is de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet gewenst.

Wat betekent dit voor de mogelijke locatie van het nieuwe bedrijventerrein?
Figuur 3.4 toont de ecologische verbindingszone. De ecologische verbindingen bevinden zich tussen de Natura2000-gebieden en NNN-gebieden, op relatief grote afstand van de kernen. Deze gebieden worden uitgesloten voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein.

Figuur 3.4: Herstel van ecologische verbindingen rondom het Eiland van Weert leidt tot een robuust ecologisch netwerk (bron: Inspiratiekader LBV+-ers)



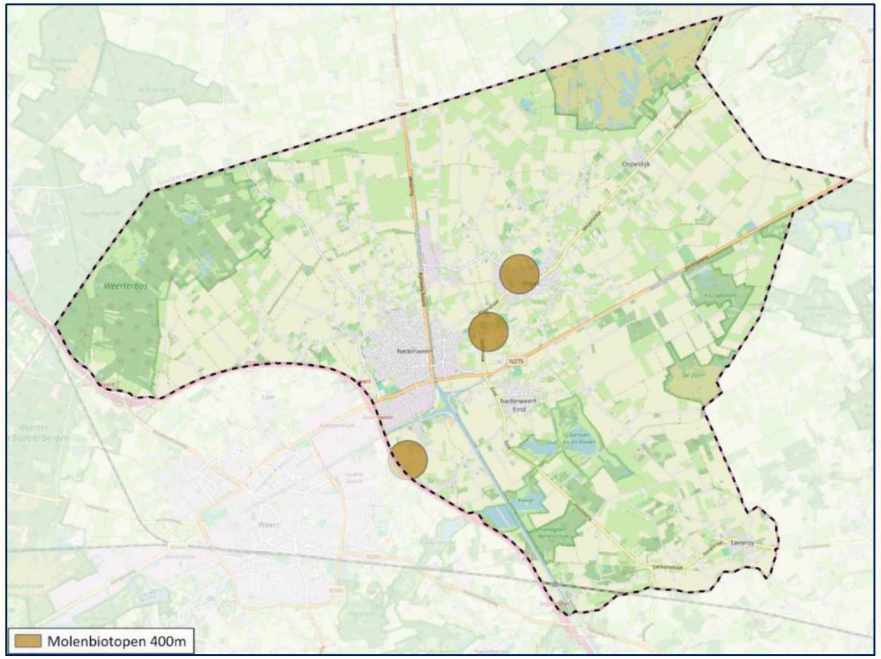
Kaart is opgenomen in de bijlage

3.1.5 *Het toekomstige bedrijventerrein ligt niet in een molenbiotoop*

Waarom is dit een randvoorwaarde?
Een molenbiotoop is vanuit cultuurhistorisch perspectief beschermd gebied rondom historische molens. Dit gebied heeft een straal van 400 meter rondom de molen en binnen dit gebied gelden strikte beperkingen rondom onder meer de mogelijke bouwhoogte. Dit maakt de ontwikkeling van een bedrijventerreinen niet mogelijk.

Wat betekent dit voor de mogelijke locatie van het nieuwe bedrijventerrein?
Er staan drie historische molens in de gemeente. Eén daarvan bevindt zich binnen de kern Ospel, de andere twee staan in het buitengebied van Nederweert. Figuur 3.5 toont de molenbiotopen van deze molens waarbinnen de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet haalbaar is.

Figuur 3.5: Gebieden die worden uitgesloten voor een nieuw bedrijventerreinen door molenbiotopen



Kaart is opgenomen in de bijlage

3.2 *Randvoorwaarden die niet zijn meegenomen*

Er zijn enkele andere randvoorwaarden overwogen om mee te nemen, maar zijn uiteindelijk niet opgenomen als harde (uitsluitende) voorwaarde. Het gaat om voorwaarden die mogelijk gebieden zouden uitsluiten of selecteren op basis van de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, kwetsbare objecten en vaarwegen.

3.2.1 *Hoogspanningsleidingen*

Door de gemeente lopen twee hoogspanningsleidingen[1]. Er gelden beperkingen wat betreft bebouwing onder hoogspanningsleidingen maar bij een zorgvuldige ruimtelijke inrichting hoeft dit geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Kampershoek in Weert liggen er bijvoorbeeld met name infrastructuur en groen-blauwe structuren onder de hoogspanningsleidingen.

3.2.2 *Kwetsbare objecten*

Bedrijventerreinen vormen een mogelijk veiligheidsrisico voor zogeheten kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (waaronder zieken, bejaarden en kinderen). Dit geldt echter met name voor bedrijventerreinen met een hogere milieuhindercategorie dan voorzien voor het nieuwe terrein in Nederweert. Met een zorgvuldige ruimtelijke inrichting en het nemen van risico-verlagende maatregelen hoeft de aanwezigheid van een kwetsbaar object op voorhand geen harde uitsluitende voorwaarden te zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In het uiterste geval kan verplaatsing van het kwetsbare object een mogelijkheid zijn.

3.2.3 *Vaarwegen*

De ontsluiting van een bedrijventerrein door waterwegen is voor sommige bedrijven een interessante vestigingsplaatsfactor. In specifieke gevallen is de aanwezigheid van kadefaciliteiten zelfs een harde vestigingsvoorwaarde. Het is echter niet aannemelijk dat dit sterk geldt voor de doelgroep die de gemeente graag wil faciliteren op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein: het lokale MKB. Bovendien wordt opgemerkt dat bij de Kanalenviersprong al een privaat initiatief is dat een containerterminal wil realiseren.

[1] Eén in een noord-zuid richting ten oosten van Ospel en Nederweert-Eind en ten westen van Leveroy en één in een noordwest-zuidoost-richting vanuit het Weerterbos langs de zuidwestelijke gemeentegrens.

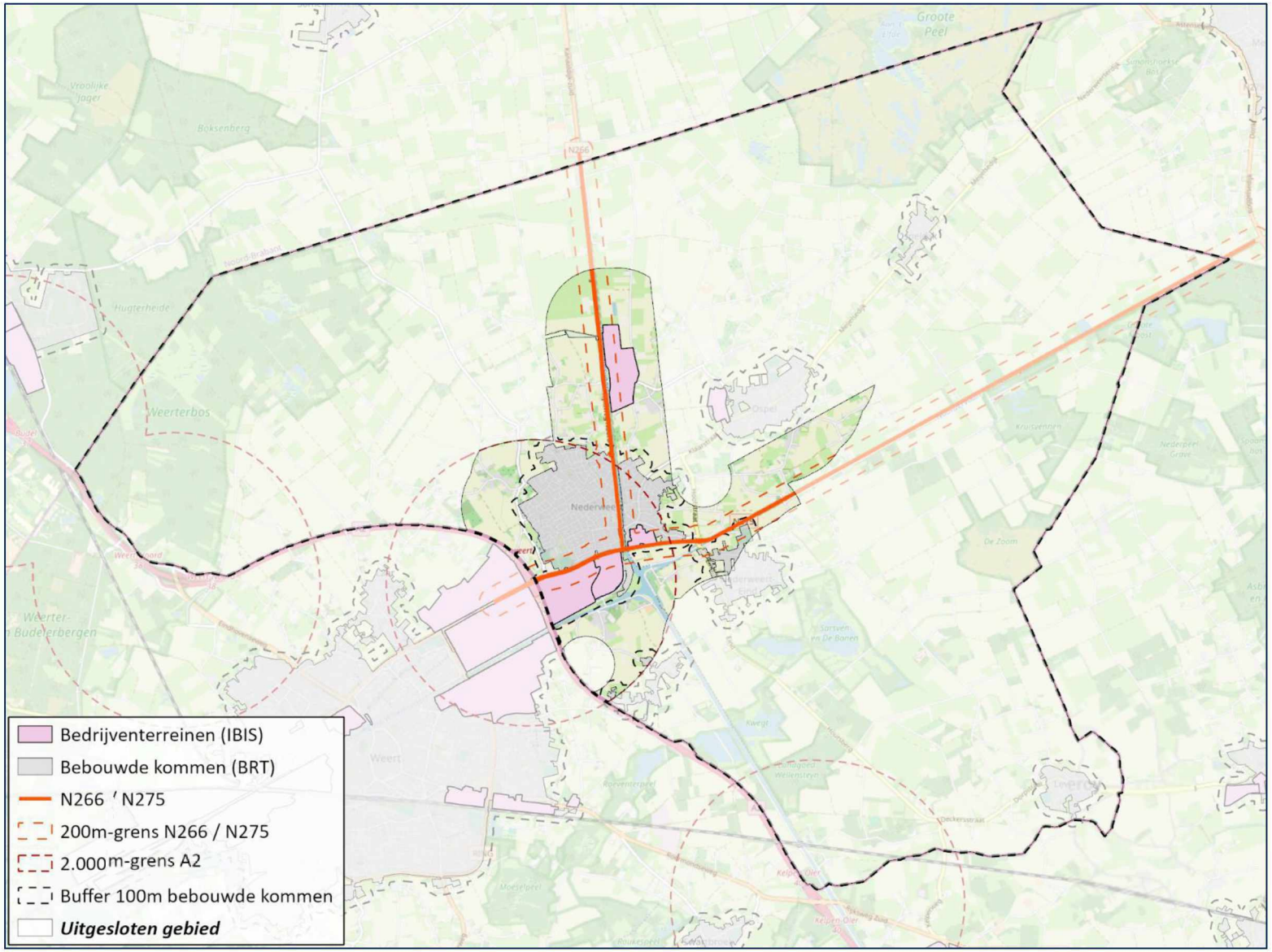
3.3 *Synthese en selectie drie kanslocaties*

Paragraaf 3.1.1 t/m 3.1.5 geven per randvoorwaarde gebieden aan die mogelijk kansrijk zijn voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Wanneer deze gebieden over elkaar heen worden gelegd ontstaat een beeld van de locaties die op basis van de randvoorwaarden kansrijk zijn voor de realisatie van een bedrijventerrein (zie figuur 3.6).

Op basis van de synthese van alle ruimtelijke voorwaarden zijn er drie locaties geselecteerd die het meest kansrijk zijn voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerreinen. Het betreft de volgende drie locaties (zie figuur 3.7):

1. **Tussen de A2 en Randweg West**: de strook langs de A2 is uitermate goed bereikbaar doordat het direct aan de afslag van de A2 ligt, wat overgaat in de N275. Het ligt daarnaast dichtbij de kern, waarbij er nog de mogelijkheid is om een bufferzone te realiseren tussen de kern en het bedrijventerrein. Het gebied ligt bovendien ver van beschermde natuur en niet nabij molenbiotopen. Op deze locatie is 15 ha of meer mogelijk. Ter indicatie is op de kaart een zoekgebied ingetekend van 19 ha.

Figuur 3.6: Synthese randvoorwaarden nieuw bedrijventerrein





4 Locatieonderzoeken

De drie kanslocaties uit hoofdstuk 3 zijn nader onderzocht op kansen en belemmeringen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Daartoe zijn voor zeven thema's een groot aantal onderwerpen in beeld gebracht en uitgewerkt in locatiepaspoorten (zie bijlage 2). Deze thema's zijn: verkeer en bereikbaarheid, ecologie en natuur, water en bodem, energie, cultuurhistorie en landschap, economie en grondzaken en leefomgeving. Dit hoofdstuk biedt op basis van de locatiepaspoorten per thema inzichten in de belangrijkste kansen en belemmeringen per kanslocatie. Elke locatie is daarbij per thema gescoord in vergelijking tot de andere locaties: de meest kansrijke locatie krijgt 3 punten, de tweede locatie krijgt 2 punten en de minst kansrijke locatie voor een bedrijventerrein krijgt 1 punt. In paragraaf 4.8 is de totaalscore van alle locaties opgenomen.

4.1 *Verkeer en bereikbaarheid*

Relevantie

De bereikbaarheid van een bedrijventerrein is van cruciaal belang voor de efficiëntie en groei van bedrijven die daar gevestigd zijn. Goede infrastructuur en transportmogelijkheden zorgen ervoor dat goederen snel en betrouwbaar kunnen worden aangevoerd en afgevoerd, wat essentieel is voor tijdige productie en levering. Dit is dus ook belangrijk voor het lokale mkb, de doelgroep voor het nieuwe bedrijventerrein. Bovendien vergroot een goed bereikbaar bedrijventerrein de aantrekkelijkheid voor werknemers, waardoor bedrijven makkelijker talent kunnen aantrekken en behouden. Een goed bereikbaar bedrijventerrein zorgt ook voor minimale overlast voor de omgeving.

Uitkomsten locatie-onderzoeken verkeer en bereikbaarheid

In de vergelijking van de drie locaties op verkeer en bereikbaarheid scoort locatie Tussen de A2 en Randweg West het best. Tabel 4.1. geeft een samenvatting van de analyse. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.1. Samenvatting uitkomsten verkeer en bereikbaarheid

Locatie	Score
De locatie **tussen de A2 en Randweg West** ligt direct aan de A2 en wordt door geplande verbeteringen aan de N275 in de toekomst nog beter bereikbaar. Ook de ontsluiting per fiets is goed, maar de OV-bereikbaarheid is een aandachtspunt. Bovendien ligt de locatie naast een carpoolplaats.	3

4.2 *Ecologie en natuur*

Relevantie

Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is het essentieel om aandacht te besteden aan ecologie en natuur om de negatieve impact op

het milieu te minimaliseren en duurzame groei te bevorderen. Wet- en regelgeving, zoals de Europese Habitatrichtlijn en de Nederlandse Wet natuurbescherming, de Flora en Faunawet en de Boswet stellen bovendien strikte eisen aan de bescherming van flora en fauna. Soms kunnen deze wettelijke eisen de ontwikkeling van een bedrijventerrein op bepaalde locaties bijna onmogelijk maken, vooral wanneer er beschermde soorten aanwezig zijn of beschermde natuurgebieden in de omgeving liggen.

Uitkomsten locatie-onderzoeken ecologie en natuur
In de vergelijking van de drie locaties op het thema ecologie en natuur scoort locatie Tussen de A2 en Randweg West het best. Een samenvatting van de analyse is weergeven in tabel 4.2. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.2. Samenvatting uitkomsten ecologie en natuur

Locatie	Score

Direct ten westen van ligt een klein NNN-gebied. Dit is een risico voor de kansrijkheid voor de ontwikkeling van dit zoekgebied. Ook het relatief grote geschatte aantal rode-lijstsoorten in het midden en noorden van het zoekgebied is een mogelijke belemmering voor de ontwikkeling van een terrein. 1

4.3 *Water en bodem*

Relevantie
Door klimaatverandering met een toename van droogte én natte periode is water- en bodembeheer een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke plannen. Een goed water- en bodembeheer voorkomt problemen bij droogte of piekbuien.

Uitkomsten locatie-onderzoeken water en bodem
Voor het thema water en bodem scoort kanslocatie het hoogst. Tabel 4.3. geeft een samenvatting van de analyse. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.3. Samenvatting uitkomsten water en bodem

Locatie	Score

een hoge grondwaterstand en er zijn risico's met betrekking tot wateroverlast/ overstroming. Daar komt bij dat grote investeringen in de riolering nodig zijn om op deze locatie een bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen.

4.4 *Energie*

Relevantie

Ondernemers op bedrijventerreinen hebben vaak een hoge vraag naar elektriciteit door het gebruik van geavanceerde technologieën, productieprocessen en elektrische voertuigen. Netcongestie zorgt in grote delen van Nederland dat (nieuwe) ondernemers geen nieuwe of verzwaarde aansluiting kunnen krijgen.

Uitkomsten locatie-onderzoeken energie

Uit de analyse blijkt dat alle drie de locaties hetzelfde scoren. Er is geen onderscheid te maken voor de drie kanslocaties. Tabel 4.4. weergeeft een korte samenvatting van de analyse. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.4. Samenvatting uitkomsten energie

Locatie	Score
Op alle drie de kanslocaties is geen transportcapaciteit meer beschikbaar. Dit betekent dat nieuwe aansluitingen voor zware netaansluiting momenteel niet mogelijk zijn.	1

4.5 *Cultuurhistorie en landschap*

Relevantie

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het buitengebied is het van belang om rekening te houden met de aanwezigen kwaliteiten op vlak van cultuurhistorie en het landschap, omdat deze elementen een intrinsieke waarde vertegenwoordigen en bijdragen aan de identiteit van het buitengebied. De voorkeur heeft om een terrein te ontwikkelen op een locatie waar waardevol landschap zo min mogelijk wordt aangetast.

Uitkomsten locatie-onderzoeken cultuur en landschap

Uit onderzoek blijkt dat alle drie de kanslocaties dezelfde impact op het landschap hebben. Er is voor de drie locaties geen onderscheid te maken. Kanslocatie [redacted] scoort hoger door de lagere archeologische verwachtingswaarde ten opzicht van de andere twee kanslocaties. In tabel 4.5. is een samenvatting van de analyse weergeven. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.5. Samenvatting uitkomsten cultuur en landschap

Locatie	Score
[redacted]	

4.6 *Economie en grondzaken*

Relevantie

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op een locatie gaat soms niet goed samen met de huidige functies in een gebied. Functies moeten worden ingepast of verplaatst. Dit heeft invloed op de functies zelf maar ook op het gemeentelijke proces richting de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Hoe meer (verschillende) moeilijk inpasbare functies, des te groter is de opgave.

Uitkomsten locatie-onderzoeken economie en grondzaken

In de vergelijking van de drie locaties op verkeer en bereikbaarheid scoort locatie Tussen de A2 en Randweg West het best. Tabel 4.6. geeft een samenvatting van de analyse. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.6. Samenvatting uitkomsten economie en grondzaken

Locatie	Score

4.7 *Leefomgeving*

Relevantie

De nabijheid van een bedrijventerrein kan de leefkwaliteit van omwonenden beïnvloeden door geluids-, lucht- en lichtvervuiling. Het is belangrijk om te zorgen voor voldoende afstand en buffers om de impact op omliggende woonwijken te minimaliseren.

Uitkomsten locatie-onderzoeken leefomgeving

In de analyse van het thema leefomgeving scoort uiteindelijk de kanslocatie het hoogst. In tabel 4.7. is de samenvatting van de analyse weergeven. Een nadere uitwerking van het thema is te vinden in bijlage 2.

Tabel 4.7. Samenvatting uitkomsten leefomgeving

Locatie	Score

4.8 *Totaalscore*

Op basis van de optelling van de 7 thema-scores is Tussen de A2 en Randweg West de meest kansrijke locatie voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein (tabel 4.8). De locatie scoort 15 punten,

Tabel 4.8: score per thema en totaalscore

	Tussen de A2 en Randweg West
Verkeer en bereikbaarheid	3
Ecologie en natuur	3
Water en bodem	2
Energie	1
Cultuurhistorie en landschap	1
Economie en grondzaken	3
Leefomgeving	2
Totaal	**15**

Op 4 van de 7 thema's scoort de locatie hoger dan (of gelijk aan) de andere twee locaties. Alleen op de thema's water en bodem, cultuurhistorie en landschap en leefomgeving scoort één van de andere locaties beter. Op het thema water en bodem ligt het verschil aan de beperkte capaciteit van de riolering, die de locatie met de hoogste score niet heeft. het thema cultuurhistorie en landschap scoort de locatie hoger door de lagere archeologische verwachtingswaarde. De andere twee locaties hebben allebei een hoge archeologische verwachtingswaarde, waardoor de scores lager zijn. Op het thema leefomgeving neemt de locatie de middelste plek in. De verwachte hinder is kleiner dan bij de , maar



4.9 *Conclusie*

Op basis van de totaalscores is de realisatie van een nieuw bedrijventerrein het meest kansrijk op de locatie **tussen de A2 en Randweg West**. Dit is dan ook de voorkeurslocatie voor deze ontwikkeling.

5 Financiële haalbaarheid

Dit hoofdstuk biedt een eerste overzicht van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de drie kanslocaties op basis van de nu bekende informatie over de locaties (zie locatiepaspoorten in bijlage 2). Het hoofdstuk begint met een overzicht van de kosten. Daarna volgen de opbrengsten. De afsluitende paragraaf geeft een overzicht van de haalbaarheid per locatie op basis van een confrontatie van de kosten en opbrengsten.
Opgemerkt wordt dat bij dergelijke grote projecten er een grote onzekerheid is in de kosten en opbrengsten. In de financiële doorrekening in dit hoofdstuk is behoudend geraamd. Dat wil zeggen dat de verwachte kosten relatief hoog zijn ingeschat. De verwachten opbrengsten zijn juist relatief laag ingeschat.

5.1 *Kosten*

De primaire kosten voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein bestaan uit de grondverwerving, uitkoop gebruikers en vrijmaken, investeringen in interne infrastructuur en riolering, externe ontsluiting en bijkomende kosten bij civiele projecten. Hieronder worden de verschillende kostenposten toegelicht.

Grondverwerving
Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet de gemeente circa 150.000 m² (15 ha) aan (voornamelijk) landbouwgrond verwerven. Op basis van de actuele marktwaarde van landbouwgrond in de gemeente worden de totale kosten van de grondverwerving geschat op

Vrijmaken gronden
In de zoekgebieden staan momenteel ook nog panden. De eigenaren van deze panden moeten worden uitgekocht omdat het niet wenselijk/mogelijk is om deze panden (voornamelijk woningen) in te passen in een nieuw bedrijventerrein. De kosten die daarmee gemoeid zijn hangen af van het aantal woningen per gebied en de marktwaarde van deze woningen. Op basis van een eerste ruwe inschatting[3] worden deze kosten geraamd

Interne infrastructuur en basisriolering
De gemeente zal na verwerving van de gronden het gebied intern moeten ontsluiten. Voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein is in de berekening uitgegaan van wegen met twee rijrichtingen met aan één zijde trottoir en aan twee zijden groenstrook (zie figuur 5.1 voor inspiratiebeeld). Op basis van kencijfers van Bouwkostenkompas[4] worden de totale hiervoor kosten geraamd (stand

[3] Op basis van het aantal panden per gebied en een gemiddelde marktwaarde van ten minste €500.000 per pand.
[4] Bouwkostenkompas is een brouwbare bron voor de kosten van (civiele) bouwprojecten en geef actuele in kencijfers voor verschillende soorten werkzaamheden.

[5] In de berekening is uitgegaan van 1.000 strekkende meter aan infrastructuur en riolering om het terrein intern te ontsluiten.

2024). De kosten zijn inclusief eenvoudige verlichting en een gescheiden rioleringssysteem (hemel- en vuilwaterafvoer), maar exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infrastructuur (telefonie, elektra en kabel). Ook grotere investeringen in de riolering (persleidingen en gemalen) zijn niet inbegrepen.

Figuur 5.1: Weg met twee rijrichtingen met voetpaden



Bron: Bouwkostenkompas

Kosten van maatregelen vraagt nader onderzoek; niet meegenomen in kostenraming

Op basis van de locatieonderzoeken blijkt dat er mogelijke (forse) investeringen nodig zijn op onder meer de thema's ecologie en natuur en water en bodem. De exacte omvang van deze investeringen vraagt verdiepend onderzoek en is niet meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

De omvang van de benodigde investeringen ligt op de locatie Tussen de A2 en Randweg West waarschijnlijk lager dan op de overige locaties. Op basis van de scoring per thema blijkt immers dat er op deze locatie relatief weinig belemmeringen zijn die (compensatie)maatregelen vereisen. Dit is echter geenszins een garantie dat er op deze locatie geen dure maatregelen nodig zijn.

Externe ontsluiting

Op sommige locaties zijn ook investeringen nodig in de externe ontsluiting. De externe ontsluiting van locatie Tussen A2 en randweg West lijkt voldoende met de geplande verbeteringen aan de N275.

Bijkomende kosten

Bovenop de hiervoor genoemde kosten komen in civiele projecten, waaronder de ontwikkeling van een bedrijventerreinen, nog maximaal 59% aan bijkomende kosten. Het gaat onder meer om juridische ondersteuning, engineeringskosten en procedurele kosten.

5.2 *Opbrengsten*

De primaire opbrengsten van de ontwikkeling van een bedrijventerrein zijn de opbrengsten door uitgifte. Deze opbrengsten zijn geraamd op basis van inschatting aangaande het uitgeefbaar areaal en de verkoopprijs per m^2.

Uitgeefbaar areaal

Niet het volledige aangekochte areaal kan worden verkocht; een deel van het bedrijventerrein is nodig voor o.a. infrastructuur en openbaar groen. Dit deel blijft in handen van de gemeente. Op een modern nieuw bedrijventerrein bestaat circa 70% van het bruto areaal uit uitgeefbare kavels. Op Bedrijvenpark Pannenweg West, het jongste terrein van de gemeente bestaat bijvoorbeeld voor 71% uit uitgegeven kavels. Ter vergelijking: gemiddeld over alle Nederweertse terreinen ligt dit percentage op 81%.

In de berekening voor het nieuw te ontwikkelen terrein is uitgegaan van een uitgeefbaar deel van 70%, waardoor er op het terrein ook voldoende ruimte is voor hoogwaardige openbare (groen)voorzieningen. Dit betekent dat er 10,5 ha aan kavels uitgeefbaar is.
Een hoger percentage heeft een positief effect op de financiële haalbaarheid, maar heeft een negatieve invloed op de brede toekomstbestendigheid van het terrein: er is dan o.a. minder ruimte voor parkeren, wandel- en fietspaden, wateropslag en groenvoorziening.



6 Advies vervolgstappen

Op basis van voorliggend onderzoek is Tussen de A2 en Randweg West de voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein (zie hoofdstuk 4). De ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie is ook financieel haalbaar (zie hoofdstuk 5). Dit hoofdstuk gaat in op de vervolgenstappen die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie. Daaronder vallen het vestigen van voorkeursrecht (paragraaf 6.1), afstemming met stakeholders (paragraaf 6.2), uitvoeren verdiepend onderzoek (paragraaf 6.3), uitwerken stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan (paragraaf 6.4) en het uitgiftebeleid (paragraaf 6.5). De stappen met de hoogste urgentie worden het eerst besproken.

6.1 *Vestigen voorkeursrecht*

Om grondspeculatie te voorkomen is het sterk aan te raden om als gemeente op korte termijn een voorkeursrecht te vestigen op de gronden van de voorkeurslocatie. In de vervolgstappen die de gemeente moet nemen richting de ontwikkeling van een terrein zal namelijk breder gecommuniceerd moeten worden over het voornemen om op deze locatie een bedrijventerrein te ontwikkelingen. Dat werkt grondspeculatie in de hand.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop heeft. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet deze de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Wanneer de gemeente besluit de grond te kopen, betaalt zij daarvoor de dan geldende marktwaarde.

Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie tegen.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen met een voorkeursrechtbeschikking een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dat geldt maximaal 3 maanden. Om het voorkeursrecht voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. Dat voorkeursrecht kan worden gevestigd op grond van een omgevingsplan. Dit geldt maximaal 5 jaar. Daarna is een eenmalige verlening van 5 jaar mogelijk.

6.2 *Communicatie met stakeholders*

Nu de resultaten van voorliggend onderzoek tot één voorkeurslocatie heeft geleid, is het van belang om nogmaals met de provincie Limburg in gesprek te gaan over de voorwaarden waaronder op deze locatie een bedrijventerreinen kan worden gerealiseerd. De provincie Limburg is als onderdeel van het voorliggend onderzoek door de gemeente al geïnformeerd en geconsulteerd over het voornemen om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Daarbij heeft de provincie aangegeven opnieuw in gesprek te willen met de gemeente wanneer de locatie concreter is.

Het is aan te raden Waterschap Limburg, Waterschapsbedrijf Limburg en Gasunie vroegtijdig op de hoogte te brengen over het voornemen om op de voorkeurslocatie een bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze organisaties zijn belangrijke stakeholders voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In voorliggende onderzoek zijn ze al gevraagd input te leveren over de (on)mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de drie kanslocaties. Nu er een voorkeurslocatie is, kunnen deze partijen gerichter worden bevraagd over de kansen, belemmeringen, en randvoorwaarden. Idealiter worden deze organisaties pas geïnformeerd/geconsulteerd na het vestigen van het voorkeursrecht.

6.3 *Uitvoeren verdiepend onderzoek*

De voorkeurslocatie is voortgekomen uit een vergelijking van de drie locatiepaspoorten. De locatiepaspoorten zijn tot stand gekomen door zorgvuldig en objectief onderzoek. Op enkele thema's is extra onderzoek nodig. Het gaat om verdiepend onderzoek naar de thema's: bijzondere soorten flora en fauna, stikstof, het watersysteem, archeologische waarden, verkeer, aansluiting op het energienetwerk en onderzoek naar de veiligheidsrisico's in het gebied.

In al deze onderzoeken zal aandacht moeten zijn voor de knelpunten, de maatregelen om deze knelpunten op te lossen en financiële consequenties voor het uitvoeren daarvan. De onderzoeken kunnen parallel aan elkaar worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om het thematische onderzoek waar mogelijk de grootste belemmeringen uit blijken als eerste uit te voeren. Hieronder staan de verschillende vervolgonderzoeken in randorde waarvan verwacht wordt dat de belemmeringen en financiële consequenties het grootst zijn.

6.3.1 *Bijzondere soorten flora & fauna*

Volgens de Nationale Databank Flora en Fauna (2017) komen op de voorkeurslocatie rode-lijstsoorten voor. De geraadpleegde data is een schatting van soortenaantallen. Nader onderzoek moet uitwijzen om welke en hoeveel soorten het precies gaat, welke maatregelen eventueel nodig zijn en welke financiële consequenties dat heeft op de exploitatie. In de verdere ecologische analyse moet worden ingegaan op de te verwachten gevolgen voor de ecologische infrastructuur en de natuurwaarden van de locatie en de omgeving.

6.3.2 *Stikstof*

Voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is het noodzakelijk om een stikstofonderzoek te laten uitvoeren. Er zijn wettelijke vereisten voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein en strenge regelgeving om verdere aantasting van Natura2000-gebieden te voorkomen. De gemeente heeft hier momenteel nog geen inzichten in.

6.3.3 *Watersysteem*

Uit dit onderzoek blijken er diverse aandachtspunten op het thema water en bodem (o.a. capaciteit van gemaal en persleiding en het borgen van de bergingseis). Vanuit een watertoets voor de voorkeurslocatie is er op deze onderwerpen afstemming nodig met het waterschap. Verdiepend onderzoek voor de voorkeurslocatie moet aantonen welke knelpunten er precies zijn en wat er nodig is om deze op te lossen.

6.3.4 *Archeologisch onderzoek*

De voorkeurslocatie kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor is lokaal archeologisch onderzoek nodig voordat er op de locatie een bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. In het onderzoek kan ingegaan worden op de aspecten aardkunde en archeologie.

6.3.5 *Verkeer*

De voorkeurslocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de A2 en N275. Bovendien werken de gemeente Nederweert en de Provincie Limburg in het project N266 – N275 aan capaciteitsuitbreiding van bestaande op- en afritten van de A2 op de N275. Een verkeerskundig bureau kan doorrekenen of de infrastructuur de verkeersbewegingen inderdaad aan kan of dat er aanvullende investeringen nodig zijn.

6.3.6 *Aansluiting op het energienetwerk*

Momenteel is er in de gemeente geen transportcapaciteit beschikbaar. Onderzoek moet uitwijzen op welk termijn er weer energie (terug)geleverd kan worden en of er eventueel (tijdelijke off-grid) alternatieven zijn voor aansluiting op het energienet. Aanvullend zijn inzichten nodig in de noodzaak, randvoorwaarden en kosten voor de ontwikkeling van onderstations.

6.4 *Nadere planvorming: stedenbouwkundig plan beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan*

Als de gemeente op basis van de aanvullende onderzoeken definitief besluit de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de voorkeurslocatie door te zetten kan de gemeente overgaan tot planvorming:

- Het **stedenbouwkundig plan** richt zich op de ruimtelijke structuur, zonering, infrastructuur en andere belangrijke elementen zoals duurzaamheid en groenstructuur. Het plan is de leidraad voor de fysieke inrichting van de locatie en legt de basis voor verdere juridische en financiële afspraken.
- In het **beeldkwaliteitsplan** worden aanbevelingen gedaan of richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Eventueel kan de gewenste beeldkwaliteit ook onderdeel vormen van het stedenbouwkundig plan.
- De elementen uit het stedenbouwkundige plan worden in het **omgevingsplan** vertaald in concrete regels voor de ontwikkeling van het terrein.

De uitwerking van bovenstaande plannen dient zorgvuldig te gebeuren. De ruimte kan maar één keer worden uitgegeven en er komen veel opgaven samen op bedrijventerreinen, waaronder op gebied van energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Een goede invulling van de plannen leidt tot een sterk toekomstbestendig bedrijventerrein én een positieve bijdrage aan de brede welvaart van de gemeente Nederweert.

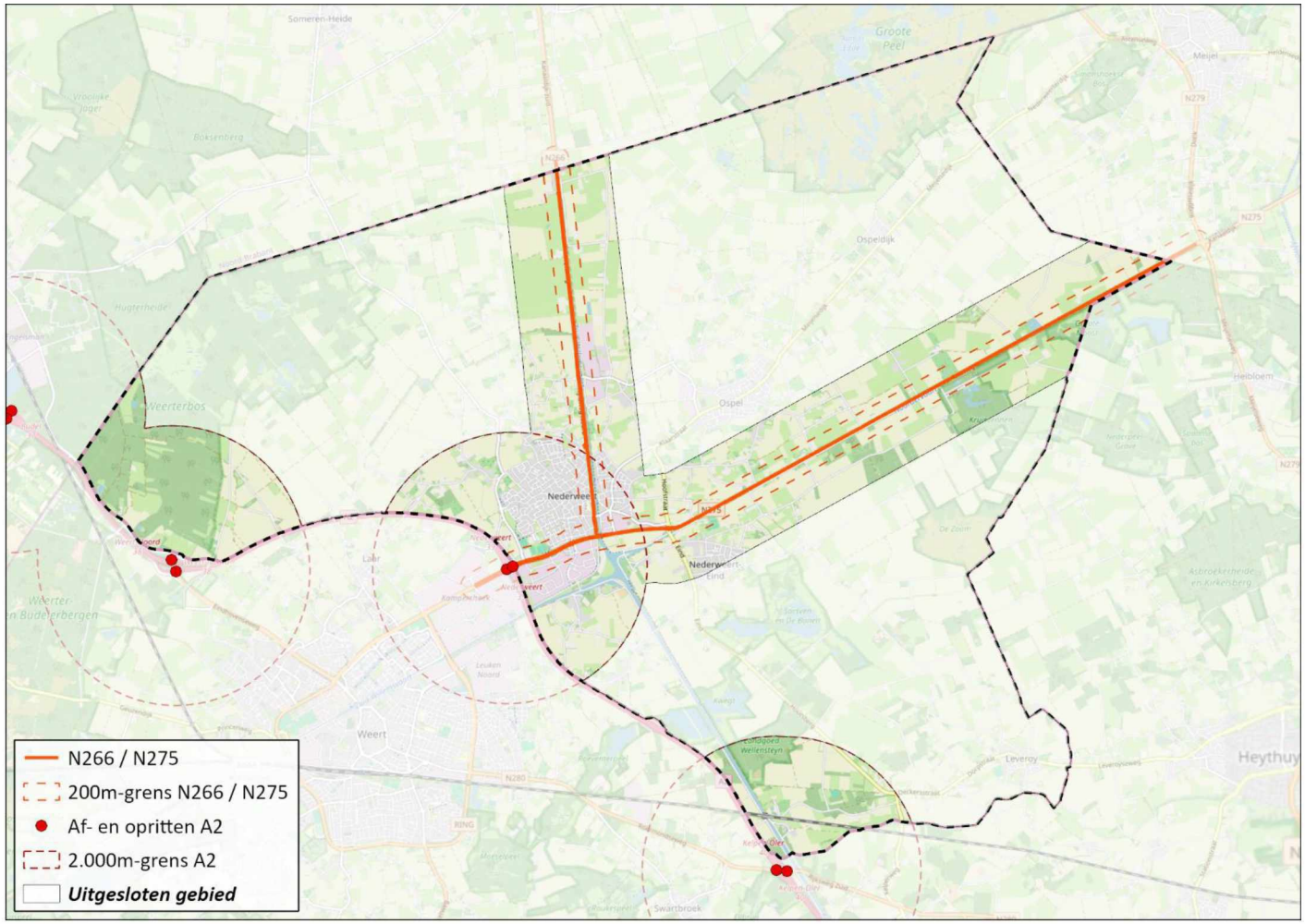
Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden worden met uitkomsten van de verdiepende onderzoeken. Daarnaast is het goed om de wensen vanuit de beoogde doelgroep scherp te houden: de gemeente wil lokaal MKB faciliteren maar geen bedrijven in een hoge milieuhindercategorie of grootschalige logistiek.

6.5 *Uitgiftebeleid*

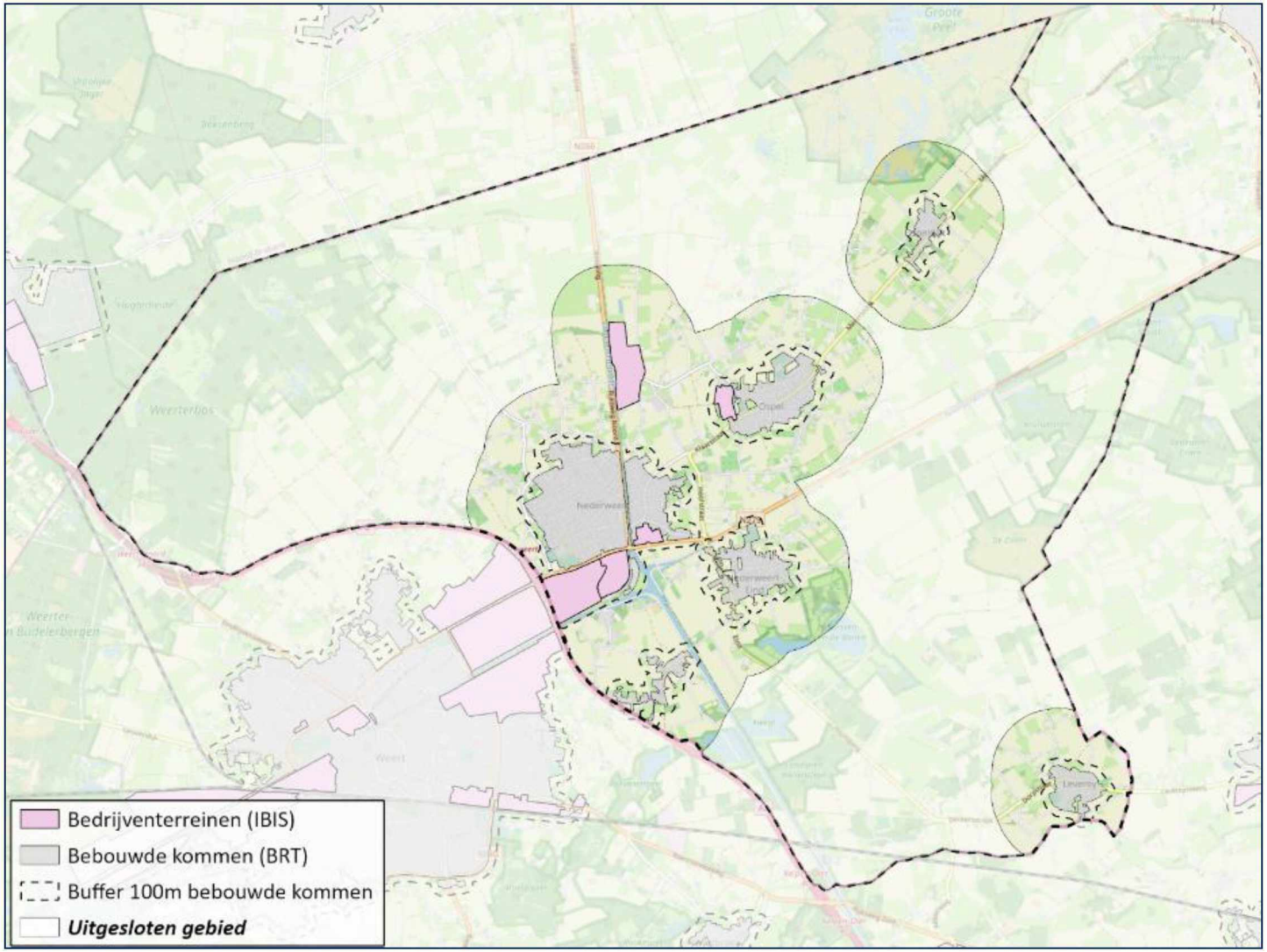
Met uitgiftebeleid zorgt de gemeenten voor gestructureerde en doelmatige uitgifte van kavels. Het beleid moet daarbij voldoen aan de eisen aan transparantie en non-discriminatie uit het Didam-arrest. Het uitgiftebeleid bevat toets- en selectiecriteria om te bepalen welke partijen in aanmerking komen voor kavels, ruimtelijke richtlijnen en kavelpaspoorten. In de kavelpaspoorten staan bijvoorbeeld de randvoorwaarden voor uitgifte. Het beleid kan daarnaast criteria bevatten die bedrijven moeten naleven om in aanmerking te komen voor een kavel. Bijvoorbeeld over efficiënt en effectief ruimtegebruik. Dit stimuleert aan de voorkant een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Bijlage 1: Kaarten

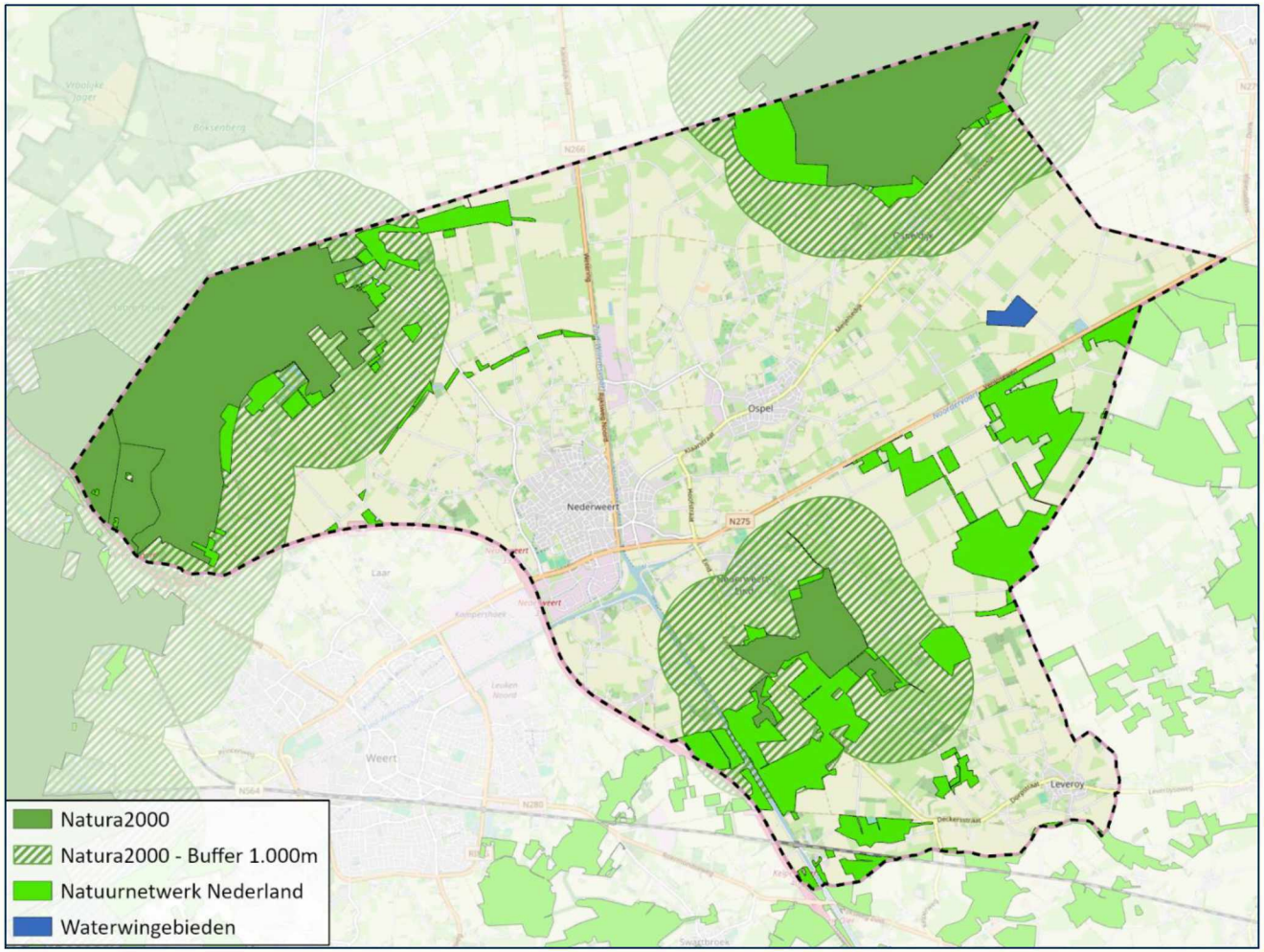
1.1. Zoekgebieden rondom A2 aansluiting en de provinciale wegen.

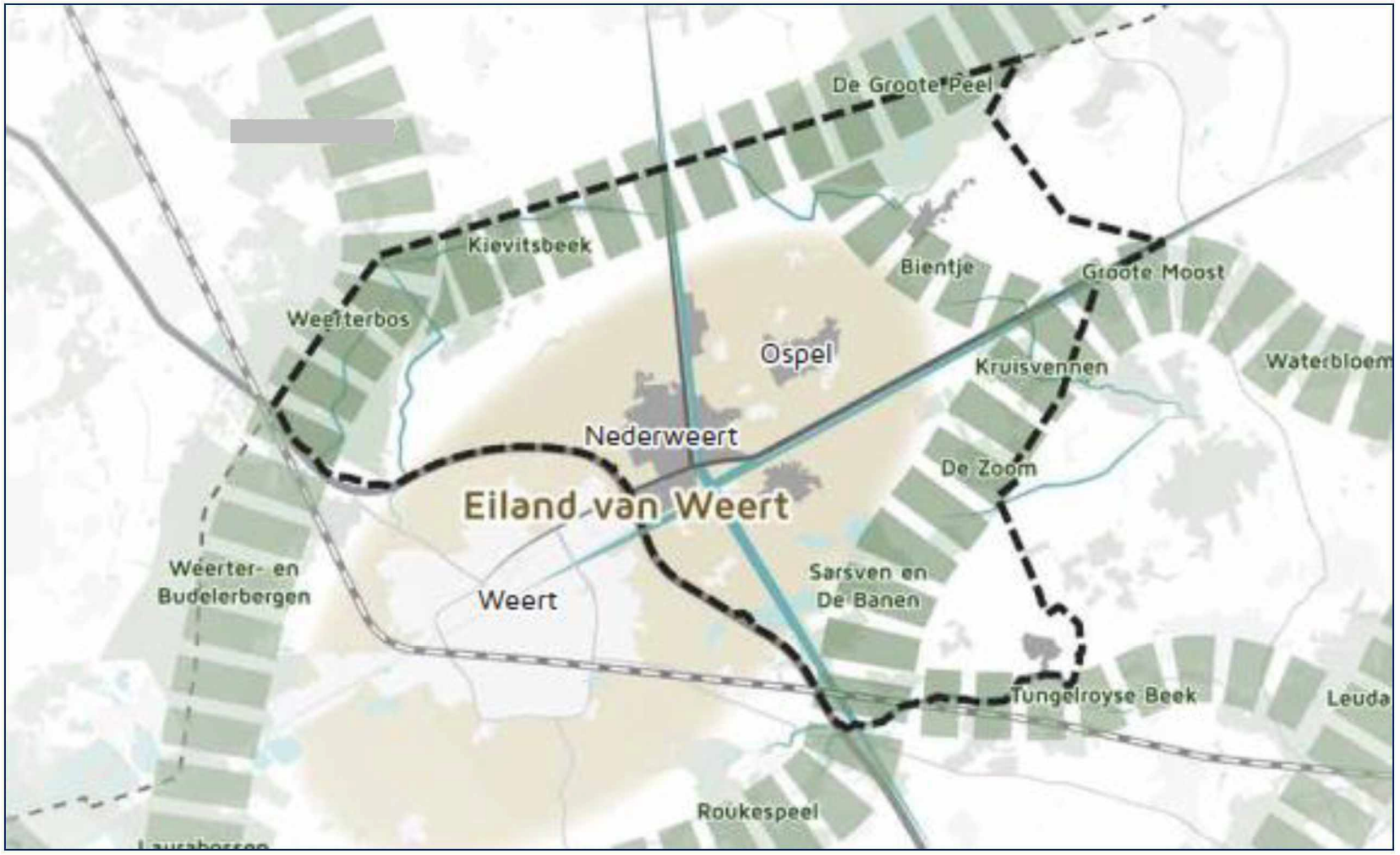


1.2. Zoekgebieden rondom kernen en bestaande bedrijventerreinen



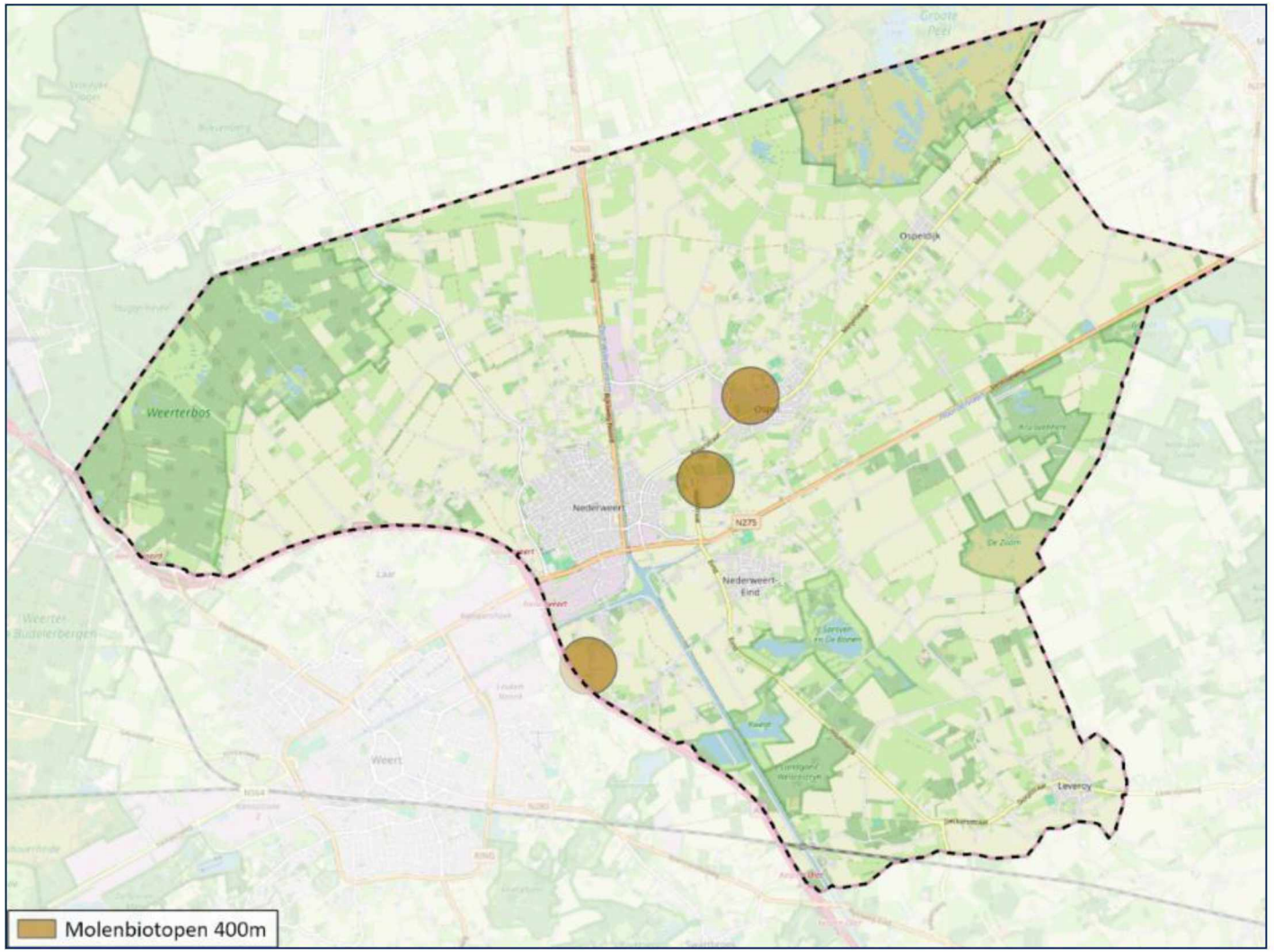
1.3. Gebieden die worden uitgesloten door Natura 2000-, NNN- en waterwingebieden





Bron: Inspiratiekader LBV+-ers 1

1.5. Gebieden die worden uitgesloten door molenbiotopen



Bijlage 2: locatiepaspoorten

Kanslocatie 1: Tussen de A2 en Randweg West



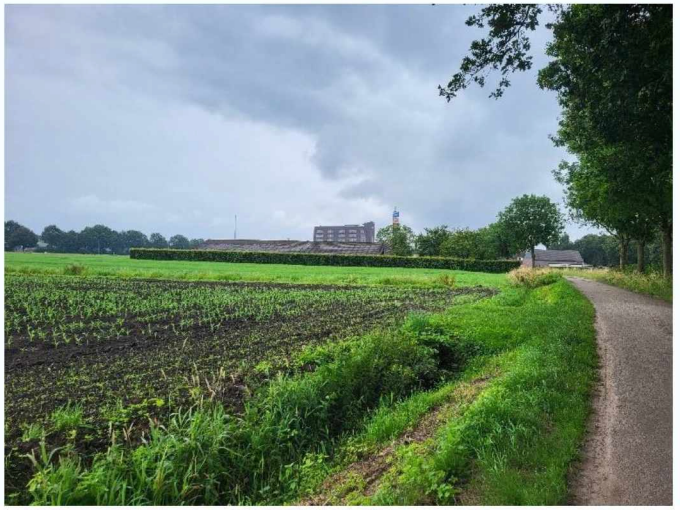
Kerninformatie

Omvang
- 15 ha of meer mogelijk
- Ter indicatie: ingetekend zoekgebied is 19 ha

Aantal percelen
27

Beelden huidige situatie





Analyse per thema

Verkeer en bereikbaarheid

Ontsluitingsmogelijkheden (vracht)auto:
De locatie ligt direct aan de A2 en de entree van de locatie zou te bereiken zijn via de bestaande wegen Randweg Zuid, gevolgd door Randweg West. Er is een afslag aanwezig met verkeerslichten. Na de geplande uitbreiding i.h.k.v. het project 'N266 -N275 Nederweert', is de capaciteit van de wegen naar verwachting voldoende. Zo komt er o.a. een nieuwe rotonde voor de ontsluiting van de leisuregebieden en sportpark De Bengele.

Ontsluitingsmogelijkheden fiets:
Voor fietsers is de locatie vanuit het zuiden (kruising met Randweg Zuid) en oosten (kern Nederweert) toegankelijk via een gescheiden fietspad. Er wordt momenteel gewerkt aan het project 'N266-N275'. Dit project zorgt ook voor een verbetering van de veiligheid voor fietsers en de doorstroming van het auto-/vrachtverkeer. Bij de entree van het gebied komt een nieuwe rotonde.

OV-bereikbaarheid:
De dichtstbijzijnde bushalte is Randweg Zuid, op 750 meter.

Beperkingen:
Geen verkeersbeperkingen op deze locatie.

Effecten op verkeersveiligheid:
Ontsluiting op de Randweg – West d.m.v. een geplande rotonde. De mogelijke combinatie van vrachtverkeer met langzaam verkeer, heeft extra aandacht nodig.

Effecten op capaciteit van het wegennet:
Na de geplande uitbreiding i.h.k.v. het project 'N266 -N275 Nederweert', is de capaciteit van de wegen (GOW) naar verwachting voldoende.

Mogelijke maatregelen

- Doortrekken fietspad langs randweg West is wenselijk als het bedrijventerrein in het noorden van het zoekgebied wordt ontwikkeld.
- Realiseren van (een aantal) extra oversteekplaats(en) voor fietsers op Randweg West is nodig.
- Extra bushalte op lijn(en) 70 en 74 ter hoogte van kruising Randweg Zuid en Randweg West.

Ecologie en natuur

Ligging t.o.v. N2000, NNN, en WWG:
Zowel het Natura2000 gebied ten noordwesten als het gebied ten zuidoosten liggen op meer dan 2 kilometer afstand. De locatie ligt niet in de groenblauwe mantel.

Aanwezigheid bijzondere soorten flora & fauna:
In het zuidelijke gedeelte van het gebied (omringd door de Molenweg, de A2 en Randweg West) komen naar schatting tussen de 11-20 rode-lijstsoorten voor. Ten Noorden van de Molenweg tussen de 21-40. Het gaat hier om relatief weinig tot gemiddelde aanwezigheid van soorten planten en dieren (Bron: Atlas Leefomgeving[6]).

[6] [6] De kaart geeft een schatting van de soortenaantallen weer. De kaart zegt dus niets over het wel of niet voorkomen van beschermde soorten onder de Flora- en Faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet. Wel kun je met deze kaart zien waar er in Nederland gebieden zijn waar veel Rode Lijst-soorten voorkomen en in welke gebieden de Rode Lijst-soorten onder druk staan.

Fijnstofdepositie
Bij deze kanslocatie is de fijnstofdepositie 20-24 µg/m3.

Mogelijke maatregelen
Afhankelijk van uitkomsten vervolgonderzoek:

- Zoekgebieden vernauwen tot gebied zonder bijzondere soorten flora & fauna
- Lokale natuurinclusieve en -versterkende maatregelen zoals plaatsen van nestkasten en vleermuiskasten en creëren van ecologische corridors die dieren in staat stellen om veilig door het gebied te bewegen.
- Natuurcompensatie door verplaatsen van soorten en ontwikkelen/versterken van natuur elders.

Water en bodem

Bodemtype:
Gehele locatie:

- Hoofdklasse: leemgronden
- Subklasse: poldervaaggronden; zandige leem

Grondwaterbescherming:
Er ligt geen grondwaterbeschermingsgebied op/nabij deze kanslocatie.

Klimaatadaptatie:
Op dit moment zijn er geen gebiedsspecifieke uitdagingen t.a.v. klimaatadaptatie. De waterloop van de Rosveldlossing die door het gebied loopt, staat vaak droog.

Bestaande kwaliteiten:
Waterberging/-overlast

- Plaatsgebonden overstromingskans: geen bijzonderheden.
- Waterbergend vermogen ondergrond: geen bijzonderheden.
- Wateroverlast bij hevige bui: weinig wateroverlast, minder dan de andere kanslocaties.

Riolering en zuivering:
Het gemaal dat afvalwater naar de zuivering transporteert heeft de maximale capaciteit bereikt. Dat geldt ook voor de persleidingen van het leisuregebied.

Waterhuishouding:
Waterschap heeft een bergingseis van 100mm water in 24 uur. Deze eis geldt voor de gemeente voor verhard openbaar gebied. Ook toekomstige grondeigenaren moeten deze berging op hun eigen perceel realiseren.

Oppervlaktewater:
Er is oppervlaktewater aanwezig in het gebied: de Rosveldlossing watert af richting het Weerterbos. Een eerste analyse van de gemeente leert dat eventueel overschotwater vanuit het gebied geen invloed zal hebben op het Weerterbos. Voor verder onderzoek is afstemming nodig met het Waterschap Limburg.

Mogelijke maatregelen

- Voor dit gebied moet een apart gemaal komen en een persleiding via de Bengele naar het stelsel van de kern van Nederweert.
- Borgen van bergingseis water d.m.v. ontwikkelen gesloten systeem (=ondergronds) of open systeem (open waterpartijen). Dit systeem dient middels een overloop te worden gekoppeld aan het waterschapssysteem. Het kan ook een keuze zijn om een

(gemeenschappelijk)systeem te bouwen zoals op [redacted] ligt. De aanwezige wadi op Pannenweg is aangelegd bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De kosten daarvoor zijn verwerkt in de exploitatie.

Energie

Netcapaciteit
In het gebied is geen transportcapaciteit beschikbaar: nieuwe aansluitingen voor zware netaansluiting (netaansluiting groter dan 3x80A) momenteel niet mogelijk. Voor verder onderzoek, naar bijvoorbeeld plek op onderstations, moet contact gezocht worden met Enexis.

Mogelijke maatregelen
- Terrein (tijdelijk) off-grid ontwikkelen, gebruikmakend van ervaringen op Bedrijvenpark Pannenweg en Schiphol Trade Park (volledig off grid).
- Inzetten op versnellen van verzwaren net.

Cultuurhistorie en landschap

Archeologische waarden
Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De ontwikkeling van een bedrijventerrein vereist een archeologisch onderzoek.

Landschappelijke waarden
De locatie maakt onderdeel uit van het landschappelijk deelgebied 'velden'. Om landschappelijke waarde te borgen is de wens is om dit type landschap open te houden. Er dient een afweging te worden gemaakt tussen het behoud landschappelijke kwaliteiten en het creëren van ruimte voor bedrijventerreinen (bron: Inspiratiekader LBV+-ers).

Historisch-bouwkundige waarden
Er bevinden zich geen gemeente- of rijksmonumenten in het gebied.

Mogelijke maatregelen
- Indien relevant specifieke zichtlijnen (doorzichten) door het bedrijventerrein behouden. Dat gaat mogelijk ten koste van de netto-bruto-verhouding (die dan iets lager wordt).

Economie en grondzaken

Huidige functie(s) locatie (bestemmingsplan): Merendeel agrarisch (met waarden), verder kleine delen verkeer en water (de bestaande wegen en sloten).

Aantal landbouwpercelen
27

In overeenkomsten vastgelegde eisen en beperkingen (erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen):
Hier bevinden zich 2 gas hoofdtransportleidingen, met een reserveringsstrook van 5 meter waarin niet gebouwd mag worden. Binnen de 20 meter aan weerszijden van de leidingen moeten de bouwplannen afgestemd worden met de Gasunie.

Effect van de verkaveling en omgevingsbeperkingen in termen van kosten voor bouw & bedrijfsvoering bedrijven:
Er zijn vooralsnog geen kostenverhogende kenmerken. Wel kunnen energiemaatregelen kostenverhogend werken,

evenals een lagere netto-bruto-verhouding door landschappelijke/cultuurhistorische eisen. Ook archeologie is een onbekende risicofactor.

Effect aanleg bedrijventerrein op andere van belang zijnde economische functies:
De aanleg van een bedrijventerrein gaat ten koste van de huidige landbouwfunctie. Vanuit economisch perspectief is de toegevoegde waarde per ha op een bedrijventerrein overigens altijd hoger dan van een ha landbouwgrond.

Aantal woningen binnen te onderzoeken locatie:
Volgens de BAG liggen er 9 verblijfsobjecten op deze kanslocatie, waarvan er 7 een woonfunctie hebben. Twee daarvan hebben tevens een bedrijfsfunctie. Het gaat om een natuursteenleverancier en een loods bij een woning die niet nader te definiëren is. Ook ligt er een agrarische loods in zuidelijke punt van het gebied. Volgens het bestemmingsplan is het hele gebied echter aangemerkt als agrarisch gebied (met waarden).

Veiligheid omgeving:
Er zijn geen kwetsbare objecten in dit gebied. Ten zuiden van het zoekgebied ligt een hotel. Ten oosten, aan de andere kant van Randweg West ligt een kleine speeltuin, wel gescheiden van de weg, o.a. door een rij bomen.
De ondergrondse buisleiding (gas) door dit gebied zorgt ervoor dat het hele gebied als brandaandachtsgebied is aangemerkt. Door de ligging aan de A2 valt de westelijke strook van het gebied ook onder een explosieaandachtsgebied (Ministerie IenW – Register Externe Veiligheid, 2024). Veiligheidsmaatregelen zijn noodzakelijk om risico's te minimaliseren.

Mogelijke maatregelen
- Ontwerp optimaliseren
- Energiemaatregelen kostentechnisch afwegen
- Bewoners van solitaire woningen elders woonruimte/-grond aanbieden en mogelijk uitkopen.

Leefomgeving

Afstand tot dichtstbijzijnde woonwijk:
De locatie ligt niet direct aan een woonwijk, de Randweg West ligt tussen de kanslocatie en de dichtstbijzijnde bewoonde straat binnen de bebouwde kom. De afstand (hemelsbreed) tot het dichtstbijzijnde huis in deze straat is ca. 110 meter. De afstand tot de oostelijk gelegen woonwijk is groot genoeg om, met enkele maatregelen, op deze locatie een bedrijventerrein te realiseren. Er zijn geen woningbouwplannen voor dit zoekgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving
De mogelijke toekomstige ontwikkelingen in dit gebied vanuit andere functies hebben naar verwachting geen gevolgen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in dit gebied.

Bestaande kwaliteiten:
Stilte
Door de nabijgelegen A2 kent deze locatie momenteel een relatief lage stilte-kwaliteit.

Donkerte
De nabijheid van de kern Nederweert en de A2 zorgt voor een lage donkerte-kwaliteit.

Geurdepositie
Bij deze kanslocatie is de geurbelasting slecht tot zeer slecht.

Nota bene: bovenstaande kwaliteiten vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein maar zijn wel goed om in ogenschouw te nemen bij de afweging van de meest kansrijke locatie en de uiteindelijk inrichting van het terrein.

Mogelijke maatregelen

- Kavels meest dichtgelegen nabij woonfuncties bestemmen met een lagere milieuhindercategorie.































BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl