



Datum 15 mei 2009
Referentie 410/RB/P06995
Project P06995 - Beleidsnotitie duurzaamheid
Laarakker
Status concept

Duurzaam Laarakker

inbo
Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 81 50
F +31 (0)33 286 34 14

info@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Opdrachtgever Regionaal Bedrijvenpark
Laarakker A73
Postbus 10001
5430 DA CUIJK

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding, doel en context.....	3
1.1	Aanleiding: nieuw regionaal bedrijventerrein	3
1.2	Doel: Laarakker duurzaam ontwikkelen en beheren.....	3
1.3	Context: provinciale beleid.....	4
1.4	Opbouw rapport.....	4
2	Duurzaam Laarakker: de opgave.....	6
2.1	Waarom duurzaam?.....	6
2.2	Duurzaamheid = zorgvuldige gebiedsontwikkeling.....	6
2.3	Opgave: duurzaamheid als vestigingsplaatsfactor.....	7
2.4	Duurzaamheid vertaald naar concrete maatregelen.....	8
2.5	Resumé.....	8
3	Hoe duurzaam is Laarakker nu al?.....	9
3.1	Zorgvuldig ruimtegebruik.....	9
3.2	Milieu/ecologie.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3	Sociaal-economisch.....	9
3.4	Mobiliteit.....	10
3.5	Resumé.....	10
4	Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	11
4.1	Randvoorwaarden.....	11
4.1.1	Randvoorwaarde = provinciaal beleid.....	11
4.1.2	Randvoorwaarde = parkmanagement.....	12
4.2	Uitgangspunten voor maatregelen.....	13
4.3	Resumé.....	14
5	Maatregelen zorgvuldig ruimtegebruik.....	15
5.1	Definitie en ambitie.....	15
5.2	Maatregelen.....	16
5.3	Samenvatting – matrix zorgvuldig ruimtegebruik.....	18
6	Maatregelen milieu/ecologie.....	19
6.1	Definitie en ambitie.....	19
6.2	Maatregelen.....	19
6.3	Samenvatting – matrix milieu/ecologie.....	22
7	Maatregelen sociaal-economisch.....	23
7.1	Definitie en ambitie.....	23
7.2	Maatregelen.....	23
7.3	Samenvatting – matrix sociaal-economisch.....	24
8	Maatregelen mobiliteit.....	25
8.1	Definitie en ambitie.....	25
8.2	Maatregelen.....	25

1 AANLEIDING, DOEL EN CONTEXT

1.1 Aanleiding: nieuw regionaal bedrijventerrein

In het ontwikkelingsbedrijf Regionaal Bedrijvenpark Laarakker (RBL) werken de gemeente Cuijk en OPP BV samen aan de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein voor het Land van Cuijk. De primaire doelgroep voor RBL bestaat uit bedrijven in milieucategorie 4 en 5 en bedrijven in categorie 3 met een ruimtebehoefte groter dan 5.000 m². Dit zijn bedrijven die volgens het Streekplan vanwege hun aard, schaal en functie niet goed passen in een landelijke regio en dus worden geclusterd op het regionale bedrijvenpark.

De ambitie van het ontwikkelingsbedrijf is gericht op het versterken van het regionale vestigingsklimaat voor bedrijven en daarmee de werkgelegenheid in het Land van Cuijk. Concreet gaat het om circa 2.000-2.500 directe arbeidsplaatsen (werknemers bij het bedrijf). Uiteraard is het de ambitie om zoveel mogelijk arbeidsplaatsen op RBL te accommoderen. Dit kan worden bereikt door in te zetten op intensief ruimtegebruik. Daarnaast zijn er indirecte arbeidsplaatsen. Deze bestaan uit de zogenoemde 'forward en backward linkages', extra werkgelegenheid die wordt gegenereerd door de relaties van het nieuwe bedrijf met toeleveranciers en afnemers uit de regio.

Eenzijds richt RBL zich op bedrijven uit het Land van Cuijk die vanwege hun milieucategorie en/of uitbreidingsbehoefte niet meer op de huidige plek verder kunnen functioneren. RBL is voor deze bedrijven een prima vestigingsplek. Anderzijds richt RBL zich ook op bedrijven van buiten de regio die bijdragen aan de werkgelegenheidsambitie van het Land van Cuijk.

1.2 Ambitie: Laarakker duurzaam ontwikkelen en beheren

Deze duurzaamheidsvisie wordt aan het bestemmingsplan voor Bedrijvenpark Laarakker toegevoegd. Hiermee willen de aandeelhouders van het ontwikkelingsbedrijf RBL de ambitie om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen stevig verankeren. De duurzaamheidsvisie vormt het richtinggevende kader voor duurzaamheidsmaatregelen die via het bestemmingsplan, maar ook via andere instrumenten, zoals bijvoorbeeld het regionaal uitgifteprotocol kunnen worden geëffectueerd.

In de motie van de fracties van GroenLinks, CDA en PvdA van 1 oktober 2007 verzoekt de raad om "met nadruk in te zetten op duurzame en innovatieve aspecten. Een optimaal en gevarieerd aanbod van werkgelegenheid bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Bij de aanbidding van het bestemmingsplan te zijner tijd met een separate beleidsnotitie te komen, inclusief concrete voorstellen en deze voor instemming aan de raad voor te leggen". De gemeente heeft als concrete ambitie hierin benoemd dat Laarakker een netto energieleverancier wordt, in plaats van een energiegebruiker.

Om de ambitie om RBL duurzaam te ontwikkelen en te beheren daadwerkelijk waar te maken, is van alle partijen die bij de ontwikkeling, uitgifte en beheer van het terrein betrokken zijn een 'duurzame' houding en werkwijze nodig. Deze duurzaamheidsvisie wil hiervoor op een aantal duurzaamheidsthema's handvatten aan betrokkenen bieden. Concreet gaat het dan om ontwikkelingsbedrijf RBL, de ondernemers die zich willen vestigen op het terrein en de ambtenaren en bestuurders die betrokken zijn bij het beoordelen van bijvoorbeeld vergunningen. Vanuit alle betrokkenen is een proactieve

houding nodig om samen in een vroeg stadium te kijken wat de kansen voor duurzaamheid zijn.

1.3 **Context: overheidsbeleid**

Gemeentelijk en regionaal beleid

Een belangrijke ambitie in het gemeentelijke en regionale beleid is het werken aan een sociaal-economisch krachtige regio, waarbij het behoud en het bevorderen van de regionale werkgelegenheid een belangrijke doelstelling is. Naast de ontwikkeling van nieuwe terreinen, zoals RBL is het herstructureringsbeleid is een belangrijk middel om marktconforme locaties voor bedrijven te realiseren. Zo wordt onder meer van de bedrijven die naar Laarakker verplaatsen bekeken hoe de oude locatie opnieuw kan worden gebruikt voor bedrijven of kan worden herontwikkeld naar een ander type bedrijf of een andere functie. Deze werkwijze wordt concreet ondersteund via het regionaal uitgifteprotocol, waarbij de gemeente Cuijk en RBL b.v. zich verplichten tot een selectieproces voor bedrijven uit de regio om zuinig ruimtegebruik te optimaliseren (o.a. eerst kijken naar bestaande locaties).

Provinciale reactie op bestemmingsplan

De provincie heeft in haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan van Laarakker een aantal opmerkingen gemaakt die gerelateerd zijn aan de opzet en duurzaamheid van Laarakker. Eén van de genoemde punten is de gewenste plaatsing van de ontwikkeling van Laarakker in een bredere ruimtelijk-economische context. In dit rapport nemen wij daarom bij de verschillende duurzaamheidsmaatregelen deze bredere context in ogenschouw. Dit doen wij door bij duurzaamheid niet alleen te kijken naar het niveau van de kavel en het terrein, maar nadrukkelijk ook in te gaan op het niveau van de regio. Duurzaamheid houdt namelijk niet op bij de grenzen van het kavel en het terrein. Ook op regionaal niveau is de nodige duurzaamheidswinst te halen.

Provincie: meer invulling geven aan provinciale belangen

De provincie vraagt in haar reactie om een verdere invulling van de provinciale belangen in de planontwikkeling van Laarakker. De reactie van de provincie geeft aan op welke punten in de planuitwerking van Bedrijvenpark Laarakker nog specifieke aandacht is gewenst. In dit rapport verwijzen wij daarom regelmatig naar de door de provincie genoemde punten.

1.4 **Opbouw rapport**

In dit rapport leest u hoe het thema duurzaamheid voor Bedrijvenpark Laarakker wordt geconcretiseerd.

Hoofdstuk 2 – Duurzaam Laarakker: de opgave

Allereerst is in het volgende hoofdstuk uiteengezet waarom het belangrijk is van Laarakker een duurzaam bedrijvenpark te maken en welke aspecten het duurzame karakter bepalen. Dit leidt tot de opgave voor Laarakker: duurzaamheid als aantrekkelijke vestigingsplaatsfactor.

Hoofdstuk 3 – Hoe duurzaam is Laarakker nu al?

In het bestemmingsplan zijn al de nodige randvoorwaarden opgenomen om van Laarakker een duurzaam bedrijvenpark te maken. In dit hoofdstuk sommen wij de reeds genomen duurzaamheidsmaatregelen op. Tevens geven wij aan op welke punten het

Referentie	410/RB/P06995
Project	P06995 - Beleidsnotitie duurzaamheid Laarakker

bestemmingsplan de implementatie van verdere maatregelen in de weg staat en hoe hiermee zou kunnen worden omgegaan.

Hoofdstuk 4 – Randvoorwaarden en uitgangspunten

In dit hoofdstuk gaan wij in op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het benoemen van de duurzaamheidsmaatregelen. Zo is het belangrijk dat de maatregelen duurzaamheid stimuleren en tegelijkertijd geen drempel vormen voor bedrijven om zich te vestigen. Ook gaan wij hier in op de reactie van de provincie op het bestemmingsplan, omdat deze reactie tot enkele randvoorwaarden voor de implementatie van duurzaamheid leidt.

Hoofdstuk 5 t/m 8 – Maatregelen per thema

In deze vier hoofdstukken gaan wij per thema – zorgvuldig ruimtegebruik, milieu/ecologie, sociaal-economisch en mobiliteit – in op de duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen zijn concreet en verbeeld met voorbeelden van elders in Nederland.

Hoofdstuk 9 - Resumé

2 DUURZAAM LAARAKKER: DE OPGAVE

In dit hoofdstuk gaan wij in op de vraag waarom duurzaamheid zo'n belangrijk thema is voor Bedrijvenpark Laarakker en hoe duurzaamheid zich vertaalt naar de praktijk van de ontwikkeling van een bedrijvenpark. Met de onderkenning van het belang van duurzaamheid verwoorden wij de opgave voor Laarakker. De opgave moet volgens ons zijn dat duurzaamheid geen 'moetje' is, maar dat met het implementeren van verschillende duurzaamheidsmaatregelen Laarakker aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich te vestigen. Met deze opgave stellen wij dan ook vast dat duurzaamheid niet benaderd moet worden als een 'single topic', maar vraagt om een brede, integrale benadering.

2.1 Waarom duurzaam?

"Bedrijven met volwassen duurzaamheidsprogramma's realiseren hogere winstmarges"
(Europees Onderzoek Atos Origin en IDC)

De laatste jaren wordt het belang van duurzaamheid breed onderkend. De film van Al Gore 'An inconvenient truth' heeft hier sterk aan bijgedragen. Maar waar de aandacht van onderwerpen die 'gehyped' worden door een film vaak snel overwaaien, lijkt dit met duurzaamheid niet het geval.

Duurzaamheid is geen kortstondige trend. Anders dan in de jaren '70 en '80, toen voornamelijk een selecte groep aan de linkerzijde van het politieke spectrum zich sterk maakte voor een meer duurzame omgang met de natuurlijke bronnen van de aarde, verankert het thema zich nu veel breder in de maatschappij. Op wereldschaal stellen politici nieuwe doelen om klimaatopwarming tegen te gaan, geholpen door hernieuwde steun vanuit de VS.

Maar ook bedrijven en organisaties zijn zich bewust van het belang van een duurzame ontwikkeling. Drijfveer voor hen is vooral dat de consument kritischer is geworden. Bedrijven kunnen het zich steeds minder permitteren geen oog te hebben voor een zorgvuldig en bewust gebruik van natuurlijke hulpbronnen en een duurzaam fabricageproces. Zij ontwikkelen steeds vaker producten die duurzaam tot stand zijn gekomen en gebruiken dit ook als marketingtool richting consumenten en afnemers.

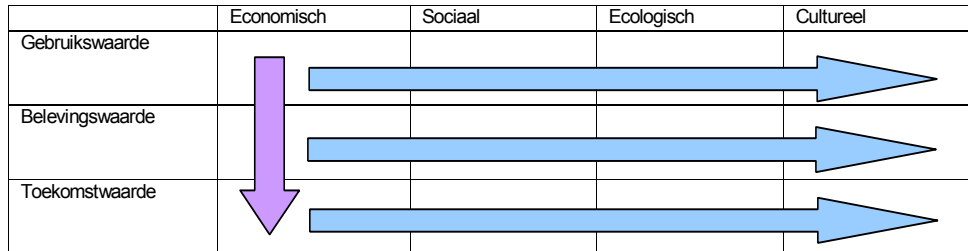


2.2 Duurzaamheid = zorgvuldige gebiedsontwikkeling

Bij duurzaamheid draait het om zorgvuldigheid: minder gebruik van fossiele brandstoffen, geen verspilling van de beschikbare ruimte, langere houdbaarheid van gebouwen en producten, et cetera. Vertaald naar Bedrijvenpark Laarakker betekent dit een zorgvuldige ontwikkeling van het gebied. Bij een zorgvuldige gebiedsontwikkeling gaat het dan niet alleen om het economische belang, maar ook om het sociale, ecologische en culturele belang. Al deze belangen hebben hun effect op de waarde van Laarakker: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Door Laarakker op een zorgvuldige manier te ontwikkelen en daarmee oog te hebben voor de

diverse belangen ontstaat in onze visie een hogere ruimtelijke kwaliteit en daarmee een voor nu en in de toekomst duurzaam bedrijvenpark.

Figuur 2.1 Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldige gebiedsontwikkeling



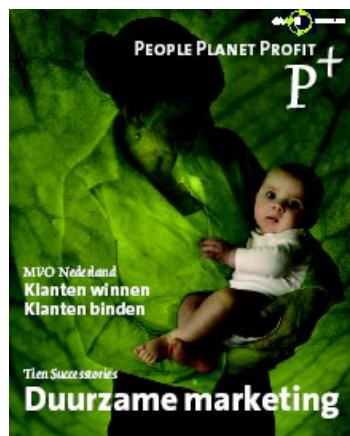
Dauvellier (2003)

2.3 Opgave: duurzaamheid als vestigingsplaatsfactor

De ambitie voor Bedrijvenpark Laarakker is om met nadruk in te zetten op duurzame en innovatieve aspecten. De gemeente heeft als concrete doelstelling dat Laarakker een netto energieleverancier is, in plaats van een energiegebruiker. Zo hebben Cuijk en OPP besloten dat initiatieven tot ontwikkeling worden gebracht, waarbij de energiebehoefte van RBL volledig wordt gedekt door mestvergisting en vergisting van slachtproducten. Tevens richt RBL zich op de ontwikkeling van een energieproductiebedrijf voor biogasproductie. De (energie)overcapaciteit wordt geleverd aan het openbare net. Het duurzaam ontwikkelen van Laarakker kan, zoals wij in het voorafgaand aangaven, nog breder worden aangepakt dan alleen het terugdringen van het energieverbruik. Dit vertaalt zich in het benoemen van een gevarieerd pakket aan maatregelen/mogelijkheden, die bijdragen aan een duurzame en daarmee zorgvuldige ontwikkeling van Laarakker. De combinatie van maatregelen maakt het bedrijvenpark pas écht duurzaam.

Door in de maatregelen een prioritering aan te brengen en aan te geven welke maatregelen verplicht zijn en welke gewenst is, is het mogelijk enerzijds te sturen op een duurzame gebiedsontwikkeling, maar anderzijds ook ruimte te laten voor maatwerk. Dit biedt de mogelijkheid voor ondernemers maatregelen te treffen die voor hen haalbaar zijn en inspelen op hun eigen ondernemerschap. Duurzaamheid komt op deze manier niet tussen de doelstelling om de regionale werkgelegenheid te stimuleren en de duurzaamheidsdoelstelling in te staan: bedrijven krijgen gedeeltelijk de ruimte ook zelf invulling te geven aan duurzaamheid.

Het duurzame karakter van Laarakker wordt gewaarborgd door een aantal verplichte



maatregelen. De uitdaging is de bedrijven te stimuleren verder te gaan en ook te investeren in optionele maatregelen, bijvoorbeeld door deze als ontwikkelingsbedrijf (financieel) te stimuleren. Stimuleren kan ook door de voordelen van de duurzaamheidsmaatregelen te laten zien (informerend en inspirerend). Bedrijven op Laarakker kunnen zich bijvoorbeeld profileren met het feit dat zij op een duurzaam bedrijvenpark zijn gevestigd. Duurzaamheid wordt hiermee een marketingtool om een hogere economische groei te realiseren:

duurzaamheid als vestigingsplaatsfactor. Deze opgave is realistisch, omdat het inspeelt op de trend in de samenleving dat mensen steeds meer betrokken zijn met hun omgeving. Consumenten en afnemers nemen het duurzame karakter van bedrijven dus mee in hun overweging te kiezen voor een product.

2.4 Duurzaamheid vertaald naar concrete maatregelen

Om van Laarakker een duurzaam bedrijvenpark te maken is, zoals al eerder aangegeven, een brede insteek van het thema nodig. Hiermee sluiten wij aan op de diverse belangen die betrekking hebben op een zorgvuldige gebiedsontwikkeling: economisch, sociaal, ecologisch en cultureel. In deze notitie hebben wij duurzaamheid daarom uitgewerkt in vier hierop aansluitende thema's: zorgvuldig ruimtegebruik, milieu/ecologie/ecologie, sociaal-economisch en mobiliteit.

2.5 Resumé

- Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker maatschappelijk thema. Met dit belang ontstaat de mogelijkheid om duurzaamheid ook te gebruiken als marketingtool.
- In de praktijk van de ontwikkeling van een bedrijventerrein betekent duurzaamheid het zorgvuldig ontwikkelen en beheren. Dit betekent dat duurzaamheid breed en integraal moet worden benaderd: economische, sociale, culturele en ecologische aspecten bepalen de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het bedrijventerrein.
- Voor Laarakker kan hieruit de opgave worden herleid dat een hoge prioriteit aan duurzaamheid moet worden gesteld, rekening houdend met bovengenoemde aspecten. De kans die hieruit ontstaat is dat Laarakker duurzaamheid op een slimme manier als vestigingsplaatsfactor inzet.
- De brede benadering van duurzaamheid is in dit rapport vertaald naar vier centrale thema's waarvoor concrete maatregelen worden benoemd: zorgvuldig ruimtegebruik, milieu/ecologie/ecologie, sociaal-economisch en mobiliteit.

3 HOE DUURZAAM IS LAARAKKER NU AL?

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn meerdere aspecten benoemd om Laarakker duurzaam te ontwikkelen. Zorgvuldig ruimtegebruik, verminderen milieubelasting en sociale veiligheid zijn bijvoorbeeld aspecten waarin de duurzaamheid vorm moet krijgen. Hieronder benoemen wij per thema de al opgenomen duurzaamheidsaspecten en de aandachtspunten.

3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van de SER-Ladder wordt toegepast. Aantoonbaar moet zijn dat vestiging op het nieuwe terrein noodzakelijk is. Bij het ruimtegebruik op Laarakker is het doel de 'ruimteproductiviteit' te verhogen. Om dit te bereiken is in de bebouwingsregels een aantal voorwaarden opgenomen dat hieraan bijdraagt. Er is een minimaal bebouwingspercentage ingesteld van 40% (mogelijkheid voor ontheffing naar 30% voor transportbedrijven) en het maximale bebouwingspercentage ligt hoog (na ontheffing tot 90%). De maximale bouwhoogte van 12 meter (op enkele plekken tot 20 meter) maakt het mogelijk bedrijfsruimte te stapelen. Een andere maatregel die zorgt voor zorgvuldig ruimtegebruik is dat wateropvang op eigen terrein dient te gebeuren.

In het middengebied laten de bebouwingsregels het schakelen van panden toe. Naast ruimtewinst levert het schakelen van panden ook energiewinst op. Parkeren vindt in principe op eigen terrein plaats. Het bestemmingsplan maakt verder het realiseren van collectieve parkeer gelegenheid onder de hoogspanningsleiding mogelijk. Met name voor de logistieke sector kan dit een interessante optie zijn om zorgvuldiger met de ruimte om te gaan.

3.2 Milieu/ecologie

In het bestemmingsplan is voorgeschreven maatregelen te treffen om de milieubelasting te verminderen. Zo worden er mogelijkheden gecreëerd voor het uitwisselen van (industriële) reststromen (restwarmte, reststoffen, stroom, oppervlaktewater), het gezamenlijk opwekken van (duurzame) energie en afvalmanagement. Onderzoek van Sparkling Projects laat zien dat hier meerdere mogelijkheden voor zijn, zoals biomassaverbranding en absorptiekoeling. Ook is opgenomen dat het afvalwater en hemelwater gescheiden wordt aangeboden bij de perceelgrens.

3.3 Sociaal-economisch

Op sociaal-economisch gebied is een aantal aspecten opgenomen dat bijdraagt aan de duurzaamheid van het bedrijvenpark. Op het gebied van sociale veiligheid is het ruimtelijke plan zo opgesteld dat de route naar Haps vrij blijft van barrières in de vorm van viaducten, tunnels of onderdoorgangen. In de milieuzonering is ook rekening gehouden met Haps. Het terrein is gezoneerd ten opzichte van de woonbebouwing: het lokale bedrijventerrein met de lagere milieucategorieën ligt tussen het dorp en het regionale bedrijvenpark met de hogere milieucategorieën in. Tot slot zijn in het ontwerp-bestemmingsplan maatregelen benoemd om de culturele en archeologische waarde van het gebied te beschermen. Bestaande wegen als de Oeffeltseweg en Cuijkseweg worden benut als begrenzing van het bedrijvenpark. Daarnaast wordt rekening gehouden met archeologische vindplaatsen (op deze plekken is het niet toegestaan onder de grondlaag bouwdelen te realiseren).

3.4 **Mobiliteit**

In het bestemmingsplan is opgenomen in te zetten op collectief vervoer om daarmee de milieu/ecologiebelasting te verlichten. De mogelijkheden voor collectief vervoer zijn in het bestemmingsplan nog niet verder uitgewerkt, dit kan in een later stadium via een parkmanagementorganisatie plaats vinden.

3.5 **Resumé**

- In het ontwerp bestemmingsplan is op meerdere punten al rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling van het terrein, zowel als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik als milieu- en culturele aspecten.

4 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Alvorens in te gaan op de voorstellen voor maatregelen, benoemen wij in dit hoofdstuk eerst nog enkele randvoorwaarden en uitgangspunten die van invloed zijn op de keuze voor de maatregelen.

4.1 Randvoorwaarden

4.1.1 Randvoorwaarde = provinciaal beleid

De provincie heeft haar reactie op het bestemmingsplan uitgewerkt naar drie thema's: ruimtelijke kwaliteit, natuur/water en werken/voorzieningen.

- ruimtelijke kwaliteit:
 - concrete invulling (proces, financieel en inhoudelijk) van rood-met-groen-regeling
- natuur en water:
 - onvoldoende bescherming natuurwaarden binnen plangebied
 - uitwerking compensatievoorstel naar inrichtingsniveau
- werken en voorzieningen:
 - onderbouwing van kwalitatieve ruimtebehoefte
 - toepassen van onlangs vastgestelde regionale gronduitgifte protocol
 - spanningsveld tussen toelaten van milieucategorie 2 bedrijven en bereiken van zorgvuldig ruimtegebruik

De reactie van de provincie heeft op een aantal punten raakvlakken met het thema duurzaamheid en de genoemde thema's vormen daarmee een randvoorwaarde voor het implementeren van duurzaamheid op Laarakker. De relatie met duurzaamheid is heel direct waar het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik. De reactie van de provincie over ruimtelijke kwaliteit en natuur/water geeft ook aanleiding om duurzaamheid niet alleen op het niveau van het terrein zelf te beschouwen, maar ook in een bredere context van de regio: relatie tussen Laarakker en de omgeving.

In dit hoofdstuk gaan wij specifiek in op twee punten die de provincie heeft aangegeven: ten eerste de wens van meer onderbouwing van de kwalitatieve ruimtebehoefte en ten tweede het spanningsveld tussen het toelaten van milieucategorie 2 bedrijven op het lokale bedrijventerrein en het bereiken van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwalitatieve ruimtebehoefte: 5-sterrenregio

Met betrekking tot de kwalitatieve ruimtebehoefte is een aantal rapporten relevant voor Laarakker. De regio Noordoost-Brabant heeft speerpunten benoemd voor economische ontwikkeling¹. Uit de analyse die Buck Consultants hiervoor heeft gedaan komt naar voren dat vooral kansen liggen in de volgende vijf sectoren (de vijf sterren): Food, Machines & Systemen, Logistiek, Zorg & Farma en Recreatie & Toerisme. Binnen deze vijf sectoren ligt de nadruk op Food, Farma en Health. De regio wil op basis van deze sectoren komen tot clustervorming om daarmee de concurrentiekracht van de regio te vergroten.

¹ '5-sterrenregio Noordoost Brabant', in opdracht van REAP Noordoost-Brabant. Onderzoek door Buck Consultants en 'De 5-sterrenregio, Food: ster in Noordoost-Brabant', REAP Noordoost Brabant

De vijf sterren zijn allemaal in het land van Cuijk vertegenwoordigd. Buck Consultants concludeert² dat de 'sterren' Food, Machines & Systemen, Zorg & Farma en Recreatie & Toerisme voldoende basis hebben om deze verder te versterken. Het faciliteren van bedrijven die door willen groeien past hier bij. Voor de 'ster' Logistiek liggen kansen voor verbreding, wat neerkomt op het verder uitbouwen van deze sector.

Bedrijvenpark Laarakker biedt de mogelijkheid in te zetten op de versterking en verbreding van de aanwezige sterren in de regio. Laarakker kan uitbreidingsruimte bieden voor bedrijven in de Food, Machines & systemen en Zorg & farma. Voor Logistiek biedt Laarakker met zijn ligging direct aan de A73 de ruimte om deze sector in de regio verder uit te bouwen.

Specifieke aandacht is nog wel nodig voor de ruimtebehoefte voor het deel van het bedrijvenpark dat bestemd is voor lokale bedrijvigheid. Om deze behoefte in beeld te brengen, is aanvullend onderzoek nodig.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie geeft in haar reactie aan dat met het toevoegen van bedrijven in de milieucategorie 2 geen zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd. Deze bedrijven zijn mogelijk ook elders inpasbaar, terwijl de praktijk leert dat het voor bedrijven in de hogere milieucategorieën juist lastig is locaties te vinden.

Het deel van het bedrijvenpark dat voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 is bestemd valt samen met het gedeelte dat bestemd is voor lokale bedrijven. Dit gebied ligt in de meest recente ruimtelijk variant (uitwerkingsvariant 3a) het dichtst bij het dorp Haps. Met deze positionering wordt optimaal gebruik gemaakt van de milieurimte op Laarakker. Immers, bedrijven in hogere milieucategorieën hebben een grotere afstand ten opzichte van de woningen nodig, terwijl de bedrijven in de lagere milieucategorieën dichter bij de woonkern mogen liggen.

De provincie geeft in haar reactie aan dat het vooral gaat over het plaatsen van bedrijven op Laarakker die ook gemakkelijk op andere locaties in de gemeente gevestigd kunnen zijn. Dit geldt vaak niet voor grotere bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Om te voorkomen dat kleine bedrijven in deze lagere milieucategorieën zich op het lokale bedrijventerrein gaan vestigen, is het wenselijk om ook voor het lokale bedrijventerrein een ondergrens in de kavelmaat in het bestemmingsplan op te nemen. In het ontwerp-bestemmingsplan is hierin nog niet voorzien.

4.1.2 Randvoorwaarde = parkmanagement

Een belangrijke andere randvoorwaarde om duurzaamheidsmaatregelen succesvol te implementeren op Laarakker én het bedrijvenpark duurzaam te houden is parkmanagement. Via parkmanagement kan op terreinniveau een aantal duurzaamheidsmaatregelen worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld gezamenlijke afvalverwerking, energielevering (en energie-opwekking), onderhoud van het openbare groen en vervoersmanagement. In onze optiek is het opzetten van parkmanagement dan ook een belangrijke randvoorwaarde om de duurzaamheidsmaatregelen te implementeren. Cruciaal hierbij is dat alle bedrijven verplicht zijn lid te worden van de parkmanagementorganisatie om free-riders te voorkomen. Het meest praktisch is het om het lidmaatschap direct te koppelen aan de gronduitgifte.

² 'Economische ontwikkelingskansen en ruimtelijke strategie Land van Cuijk', Buck Consultants, december 2008

4.2 Uitgangspunten voor maatregelen

De ambitie om van Laarakker een bedrijvenpark te maken dat als doelstelling heeft om duurzaam te zijn én bij te dragen aan de regionale werkgelegenheidsontwikkeling betekent dat de duurzaamheidsmaatregelen moeten voldoen aan een aantal uitgangspunten.

Uitgangspunt 1 – maatregelen zijn haalbaar voor bedrijven

Belangrijk is dat bedrijven worden gestimuleerd om duurzaamheid ter hand te nemen. De maatregelen moeten geen drempel vormen voor bedrijven om zich te vestigen op Laarakker. Sterker nog, de bedrijven moeten de voordelen zien van de maatregelen. Dit uitgangspunt is belangrijk omdat het stimuleren van de werkgelegenheid een belangrijke ambitie is van Laarakker.

Uitgangspunt 2 – effecten maatregelen zijn inzichtelijk

Belangrijk is dat voor de gemeente én de ondernemers inzichtelijk is wat de effecten van de maatregelen zijn. Voor iedereen moet duidelijk zijn waarom op Laarakker wordt ingezet op duurzaamheid en wat de voordelen voor hen zijn. In de geformuleerde opgave voor 'Duurzaam Laarakker' gaan wij zelf een stap verder. Met gerichte duurzaamheidsmaatregelen kan Laarakker uniek zijn en zich zo onderscheiden van andere bedrijventerreinen.

Uitgangspunt 3 – maatregelen duurzaamheid verdeeld over vier thema's

Bij duurzaamheid gaat het in onze optiek om een zorgvuldige ontwikkeling en beheer van Laarakker. Dit wordt het best bereikt met een combinatie van maatregelen. Om deze reden worden de maatregelen op vier eeder genoemde thema's geconcretiseerd: zorgvuldig ruimtegebruik, milieu/ecologie, sociaal-economisch en mobiliteit.

Uitgangspunt 4 – maatregelen zijn vertaald naar verschillende schaalniveaus

In haar reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aan dat Laarakker moet worden geplaatst in een ruimere context. Dit geldt wat ons betreft ook voor de maatregelen voor duurzaamheid. Sommige maatregelen zijn sterk gericht op individuele bedrijven, andere maatregelen zijn van toepassing op het niveau van het gehele terrein. Voor de ruimere context is vooral ook het schaalniveau van de regio relevant: maatregelen die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de regio.

- | |
|----------------|
| Schaalniveaus: |
| 1. Kavel |
| 2. Terrein |
| 3. Regio |

Uitgangspunt 5 – maatregelen worden geprioriteerd naar belang

Voortkomend uit uitgangspunt 1 (haalbare maatregelen) is dat de maatregelen worden geprioriteerd naar belang. Cruciale maatregelen die Laarakker duurzaam maken én goed te realiseren zijn voor alle bedrijven worden verplicht gesteld. Andere belangrijke maatregelen worden financieel gestimuleerd. De laatste categorie tot slot bestaat uit maatregelen die onder de aandacht bij ondernemers worden gebracht en op die manier de toepassing ervan wordt gestimuleerd.

- | |
|----------------------------|
| Prioritering: |
| 1. Verplicht |
| 2. Financiële
stimulans |
| 3. Informatie |

In de navolgende hoofdstukken werken wij per thema de concrete maatregelen uit. Deze maatregelen zijn voorzien van een heldere uitleg bij de criteria, het verwachte effect van de maatregel en geïllustreerd met beeldmateriaal van voorbeelden elders.

4.3 **Resumé**

- De hier genoemde randvoorwaarden voor het benoemen van duurzaamheidsmaatregelen zijn tweeledig. Allereerst biedt de reactie van de provincie op het voorontwerp bestemmingsplan enkele aandachtspunten om met de maatregelen op te pakken. Daarnaast is in onze optiek het invoeren van parkmanagement, gedragen door alle ondernemers op het bedrijvenpark, een andere belangrijke randvoorwaarde.
- De geformuleerde opgave om een duurzaam bedrijvenpark te worden die bijdraagt aan de regionale werkgelegenheid en bovengenoemde randvoorwaarden leiden tot vijf uitgangspunten: 1) haalbaar voor bedrijven, 2) zichtbaar, 3) uitgaande van de thema's zorgvuldig ruimtegebruik, milieu/ecologie, sociaal-economisch, mobiliteit, 4) vertaald naar verschillende schaalniveaus en 5) geprioriteerd naar urgentie.

5 MAATREGELEN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

In dit hoofdstuk benoemen wij concrete maatregelen om te komen tot een zorgvuldiger gebruik van de beschikbare ruimte. Allereerst geven wij kort aan wat wij bedoelen met zorgvuldig ruimtegebruik. Vervolgens stellen wij vast wat de ambitie is die bereikt moet worden met zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis hiervan benoemen wij de maatregelen.

5.1 Definitie en ambitie

Een duurzame ontwikkeling van Laarakker heeft allereerst veel te maken met een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte. Dit betekent dat bedrijven niet meer ruimte gebruiken dan nodig is voor een goede bedrijfsvoering. De mogelijkheid om te groeien is belangrijk, maar dit betekent niet dat bedrijven grote kavels kunnen kopen die vervolgens vele jaren onbenut blijven. In de interactie tussen bedrijven en het ontwikkelingsbedrijf moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt van de noodzakelijke ruimtebehoefte. De maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik gaan hierover.

Een belangrijk aspect voor een duurzaam bedrijventerrein is het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Een zorgvuldiger ruimtegebruik kan op uiteenlopende manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door te stapelen (bedrijfs-/kantoorruimte in meerdere verdiepingen), schakelen van bedrijfsgebouwen, ondergronds bouwen (bijvoorbeeld van de parkeerplekken), parkeren op het dak en een extra hoge verdiepingshoogte (meer inhoud). Het is ook mogelijk om in de constructie alvast rekening te houden met toekomstige uitbreiding met een tweede bouwlaag. Tot slot ontstaat met het delen van ruimte ook zorgvuldig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door op de gedeelde ruimte gezamenlijke parkeerplekken, restaurant, opslag of ruimte voor afval te realiseren. Deze vormen van zorgvuldig ruimtegebruik hebben wij in een korte omschrijving in de bijlage verder toegelicht.



Parkeren op dak
Den Bosch – De Brand



Verhoogde bedrijfshal
Houten – Het Rondeel



Stapelen (kantoorruimte)
Alphen a/d Rijn – Rijnhaven

Niet alle vormen van zorgvuldig ruimtegebruik zijn voor elk bedrijf even goed haalbaar. De doelgroep voor Laarakker is breed: van handel en logistiek tot afvalverwerking en industrie. De mogelijkheden voor deze bedrijven zijn sterk verschillend. Voor een bedrijf met veel binnenopslag is het verhogen van de bedrijfsruimte bijvoorbeeld een goede optie, voor logistieke bedrijven is gezamenlijke parkeer- en manoeuvreerruimte weer een interessante optie. Ook kunnen deze bedrijven aan elkaar worden geschakeld, in het middengebied van het terrein is dit mogelijk. Voor alle bedrijven met een deel kantoorruimte geldt dat deze kantoorruimte goed bovenop de bedrijfshal kan worden geplaatst (stapelen). Bij bedrijven met veel buitenopslag, bijvoorbeeld afvalverwerking, zijn de intensiveringsmogelijkheden vaak veel beperkter. Door de grote verschillen per bedrijf is het van belang om voldoende flexibiliteit te bieden in de maatregelen, zodat per bedrijf wat zich op Laarakker wil vestigen gekeken kan worden welke

ruimtebesparende maatregelen er mogelijk en financieel haalbaar zijn. **Maatwerk is het sleutelwoord.**

De ambitie bij de maatregelen voor zorgvuldig ruimtegebruik ligt dan ook in het stimuleren en informeren. De ruimtebehoefte en de mogelijkheden om te intensiveren zijn per bedrijf dusdanig verschillend dat verplicht stellen of financieel prikkelen niet passen bij het implementeren van maatregelen die leiden tot een zorgvuldiger ruimtegebruik. Wel is het mogelijk om in de procesaanpak ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik bepaalde maatregelen verplicht te stellen.

5.2 Maatregelen

Maatregel 1 – gebruik regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk

Het regionaal gronduitgifteprotocol is een belangrijke tool om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Volgens het principe van de *SER*-ladder wordt eerst gekeken of de uitbreidingsvraag niet op de huidige locatie kan worden opgelost en of anders in het bestaande aanbod mogelijkheden liggen alvorens nieuwe grond uit te geven. Voor de uitgifte van Laarakker wordt het regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk toegepast. Hiermee handelt het ontwikkelingsbedrijf volgens het uitgangspunt van de provincie hierover.

Het gronduitgifteprotocol bestaat uit drie te doorlopen fasen:

- Fase 1: initiatiefnemer moet uitbreidingsvraag onderbouwen en aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf niet op haar huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is.
- Fase 2: Het bedrijf wordt vervolgens gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Nadat deze items door de gemeente zijn gecheckt, beziet zij of er geschikte locaties op de bestaande bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn.
- Fase 3: de gemeente checkt of vestiging op nieuwe terrein mogelijk is. Bepaling prioritering/urgentie en oplossen van ruimtelijke en/of functionele knelpunten

Maatregel 2 – gebruik van Ruimteverkener



Het regionaal gronduitgifteprotocol is een goed instrument om te zorgen dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt alvorens nieuwe ruimte beschikbaar wordt gesteld. In het verlengde hiervan kan de Ruimteverkener bijdragen aan een verdere stimulans voor zorgvuldig ruimtegebruik. In de gesprekken die het bedrijf met de gemeente en ontwikkelingsbedrijf heeft in het kader van het gronduitgifteprotocol kan het instrument de 'Ruimteverkener' worden toegepast om het bedrijf te helpen bij het inzichtelijk maken van de mogelijkheden van zorgvuldig ruimtegebruik die voor hem haalbaar zijn. Bij het contact- en contractgesprek met de gemeente en het ontwikkelingsbedrijf is het toepassen van de Ruimteverkener daarom een

verplicht onderdeel.

Voorbeeld: gemeente Oss

De gemeente Oss gebruikt de ruimteverkener in combinatie met hun gronduitgifteprotocol. Voor het intakegesprek met de gemeente kan het bedrijf zich ter voorbereiding op het gesprek inlezen over zijn mogelijkheden om op het bestaande kavel uit te breiden, dan wel te intensiveren op hun nieuwe kavel.

Maatregel 3 – schakelen van bedrijfsgebouwen in middengebied mogelijk

In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat bedrijven verplicht afstand moet houden ten opzichte van de erfgrans, met uitzondering van het middengebied. Hiervoor is gekozen om de bedrijfsbebouwing op Laarakker niet te massief over te laten komen. Vooral aan de rand kan dit zorgen voor een onaantrekkelijk en gesloten blik op het bedrijvenpark.

Voorbeeld: Kievitsmeent en Schuttersveld in Ede



Op dit bedrijventerrein komt schakelen van bedrijfsgebouwen veelvuldig voor. De gemeente stelt hiervoor strenge ruimtelijke eisen aan de panden. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen zoals de voorwaarde dat het een gesloten bouwblok moet worden (mimaal 80% geveloppervlak).

Ondernemers zijn positief over het schakelen van de gebouwen, al zijn ze zich er wel van bewust dat het een andere manier van werken

vergt. Het draagvlak hiervoor was al aanwezig, omdat de gemeente van te voren goed heeft gecommuniceerd dat Kievitsmeent en Schuttersveld duurzame bedrijventerreinen zijn.

Maatregel 4 – gezamenlijke parkeervoorziening

De vierde maatregel om zorgvuldig met de ruimte om te gaan ligt in het stimuleren van het gezamenlijk gebruik van voorzieningen. Het meest voor de hand liggend is het delen van ruimte voor parkeren bij logistieke bedrijven, één van de doelgroepen voor Laarakker. Deze bedrijven gebruiken veel ruimte voor parkeerruimte voor vrachtwagens, terwijl deze vrachtwagens veel weg zijn. Een gezamenlijke (afgesloten) parkeervoorziening voor vrachtwagens is dan efficiënter.

Er zijn op Laarakker enkele mogelijkheden om gezamenlijke parkeerruimte te realiseren. Te denken valt aan koppeling aan het Facility Point bij Nabuurs of een parkeervoorziening onder de bebouwingsvrije zone onder de hoogspanningsmast. Het beheer van een dergelijke gezamenlijke parkeervoorziening kan worden ondergebracht in de parkmanagementorganisatie. Het voorstel is dan ook om de regel dat op eigen kavel moet worden geparkeerd aan te passen naar een regel waarin bij gebruik van de gezamenlijke parkeervoorziening hiervan kan worden afgeweken.

5.3 Samenvatting – matrix zorgvuldig ruimtegebruik

Samengevat zien wij onderstaande maatregelen als kansrijk om zorgvuldig ruimtegebruik op Laarakker te implementeren. Alle maatregelen bieden voldoende flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk.

maatregel	schaal	urgentie	effect
1. Gebruik gronduitgifte-protocol Land van Cuijk	Kavel	Gebruik is verplicht	Alleen aan bedrijven waarbij het echt noodzakelijk is (door ruimtegebrek of overlast omgeving) wordt grond op Laarakker uitgegeven.
2. Gebruik Ruimteverkenner	Kavel	Gebruik is verplicht	Maatwerk per bedrijf voor haalbare intensivering van ruimtegebruik
3. Schakelen bedrijfsgebouwen middengebied	Kavel	Is mogelijk vanuit bestemmingsplan en stimuleren met Ruimteverkenner	Met het schakelen van bedrijfsgebouwen kan een ruimtewinst van 5% worden gerealiseerd en draagt daarmee dus bij aan zorgvuldig ruimtegebruik
4. Gedeelde parkeervoorzieningen bij Facility Point of onder hoogspanning-masten	Terrein	Is mogelijk vanuit bestemmingsplan en stimuleren met Ruimteverkenner	Met clustering van parkeerruimte kan het parkeren van vrachtwagens efficiënter worden georganiseerd. Dit levert ruimtewinst op bij de kavels van logistieke bedrijven.

6 MAATREGELN MILIEU/ECOLOGIE

De maatregelen op het gebied van milieu/ecologie staan aangegeven in dit hoofdstuk. Allereerst geven wij een definitie van het thema milieu/ecologie. Vervolgens stellen wij in de ambitie vast dat met het thema milieu/ecologie Laarakker zich echt als duurzaam bedrijvenpark kan profileren. Deze ambitie is vertaald naar een aantal concrete maatregelen.

6.1 Definitie en ambitie

Het thema milieu/ecologie is breed. In deze context gaat het thema milieu/ecologie over aspecten die bijdragen aan een schonere leefomgeving en het stimuleren van de biodiversiteit. Dit kan worden bereikt door minder energiegebruik, schonere energieopwekking (groene energie), minder en schonere afvalstoffen, gebruik van schonere bouwmaterialen en het inzetten van het groen in de private en openbare ruimtes om de biodiversiteit te vergroten.

Een belangrijke peiler voor Duurzaam Laarakker wordt gevormd door innovatie op het gebied van energie. De gemeente heeft de ambitie om het bedrijventerrein een netto energieleverancier te laten worden. De ambitie op het gebied van milieu/ecologie ligt dan ook hoog. Met de duurzame milieumaatregelen wil én kan Laarakker zich onderscheiden van andere bedrijvenparken. Dit sluit aan bij de trend dat bedrijven het steeds belangrijker vinden om duurzaam om te gaan met de omgeving. Waar bedrijven wellicht nu nog koudwatervrees hebben als het gaat om investeren in duurzaamheid zal dit de komende tijd alleen maar afnemen, mede onder druk van de consument en afnemer.

Het voordeel van de maatregelen is dat deze goed in te zetten zijn voor de marketing van het bedrijvenpark. Dit past bij de opgave die gesteld is voor Laarakker, namelijk het thema duurzaamheid gebruiken als vestigingsplaatsfactor.

6.2 Maatregelen

De input voor de duurzaamheidsmaatregelen komen van het bureau Sparkling Projects. Dit bureau heeft voor OPP en de gemeente Cuijk in 2007 een haalbaarheidsonderzoek gedaan voor de energieinfrastructuur op Laarakker.

Maatregel 1 –Toepassen mestvergisting voor opwekken duurzame energie

Op terreinniveau zijn mogelijkheden voor duurzame energie in de vorm van het gebruik van bioenergie. Op basis hiervan kan warmte en electriciteit worden gewonnen. Op dit moment wordt in samenwerking met verschillende partijen een business case voor Laarakker uitgewerkt op basis van mestvergisting. Sparkling Projects constateert in haar rapport dat zowel op financieel-economisch vlak als wat betreft technische mogelijkheden de vooruitzichten voor duurzame energievoorziening op Laarakker goed zijn.

Met het toepassen van mestvergisting kan Laarakker een energieleverancier worden in plaats van energiegebruiker. Naast het effect van energieleverancier heeft deze maatregel nog een tweede gunstig effect. Bij de vergisting van mest komt fosfaat vrij, wat kan worden opgewerkt tot aardgas. Dit aardgas is eenvoudig transporteerbaar en kan worden verkocht aan derden. Een tweede positief effect is dat door mest in te zetten

voor energieopwekking landbouwbedrijven uit de omgeving hun mestoverschot kwijt kunnen. Dit leidt tot minder mesttransporten over lange afstanden. Zo heeft de keuze voor mestvergisting ook op een regionaal schaalniveau een duurzaam effect.

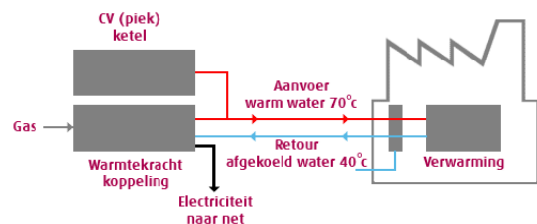
Randvoorwaarde bij de maatregel om de energievoorziening op Laarakker met mestvergisting te regelen, is dat de business case een positief resultaat heeft. In dat geval is het mogelijk de bio-energie tegen concurrerende prijzen, dus niet duurder dan 'standaard' energie, te leveren. In dat geval is het ook niet nodig om de afname van duurzame energie verplicht te gaan stellen en kan levering ervan georganiseerd worden via de parkmanagement-organisatie.

Omdat bij de start van de uitgifte op Laarakker waarschijnlijk nog geen mestvergistingsbedrijf op het bedrijvenpark gevestigd zal zijn, is het raadzaam deze maatregel fasegewijs in te voeren. Bij aanvang van de ontwikkeling van Laarakker kan worden gestart met het afnemen van groene energie, zoals die door de energiebedrijven nu al wordt aangeboden. De parkmanagementorganisatie is hier dan voor verantwoordelijk. Wanneer een mestvergistingsbedrijf zich op Laarakker heeft gevestigd, kan de duurzame energie van dit bedrijf worden afgenomen.

Maatregel 2 – Financieel stimuleren van warmtekrachtkoppeling

Een tweede maatregel om van Laarakker een zichtbaar duurzaam bedrijvenpark te maken is het toepassen van warmtekrachtkoppeling. Het ontwikkelingsbedrijf kan het toepassen van warmtekoede-opslag bij bedrijven stimuleren door enerzijds de infrastructuur hiervoor van te voren al aan te leggen en anderzijds bedrijven financieel bij te staan dit op hun eigen kavel toe te passen. Een goede manier om de financiële bijdrage te organiseren is via een puntensysteem. Bedrijven kunnen punten verdienen met het toepassen van warmtekoede-opslag en met deze punten kan het bedrijf een korting op de grondprijs krijgen. Wij stellen voor dat deze grondprijskorting voor Laarakker op maximaal 10% wordt gezet.

Voorbeeld – Apeldoorn, Ecofactorij
De meerkosten voor het gebruik van duurzame technologieën als warmtekoede-opslag worden door de gemeente gecompenseerd door een milieu/ecologiepuntensysteem. Met dit puntensysteem wordt een variabele korting op de erfpacht gegeven van maximaal 10%. Uit de praktijk blijkt dat deze korting een stimulans vormt voor bedrijven om de duurzame technologieën toe te passen. Tegelijkertijd blijkt ook dat deze regeling (nog)niet een belangrijke vestigingsplaatsfactor is. Hiervoor is bij bedrijven de locatie de doorslaggevende factor.



Maatregel 3 – Financieel stimuleren duurzaam bouwen

De maatregel om warmtekrachtkoppeling financieel te stimuleren kan ook verder worden uitgebreid met andere duurzame maatregelen, zoals zonne-energie en duurzaam bouwen. Als toetsingskader voor duurzaam bouwen zijn er meerdere mogelijkheden. Voor Laarakker zijn twee alternatieven interessant: GPR norm en de BREEAM norm.

GPR

GPR Gebouw is een softwarepakket, oorspronkelijk ontwikkeld door de gemeente Tilburg en inmiddels verkrijgbaar in drie varianten. Het optimaliseert de plankwaliteit en de milieu/ecologiebelasting. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Bouwen volgens het Bouwbesluit resulteert in een 5 en het streven naar maximale duurzaamheid levert een 10 op.

Voordeel van de GPR is dat deze norm uitgangspunt is in het onlangs opgestelde Convenant Duurzaam Bouwen Noordoost Brabant en de gemeenten uit Land van Cuijk betrokken zijn geweest bij de totstandkoming ervan. Voordeel is verder dat de norm aansluit op het Bouwbesluit.

BREEAM

De BREEAM norm is een nieuwe norm ontwikkeld in Engeland. De norm is momenteel sterk in opkomst als tool om gebouwen te toetsen aan hun duurzaamheid. BREEAM-NL is een beoordelingsmethode om de duurzaamheid van gebouwen te bepalen. BREEAM stelt een standaard voor een duurzaam gebouw en geeft vervolgens aan welk prestatieniveau het onderzochte gebouw heeft. Het systeem maakt gebruik van kwalitatieve weging; als totaalscore krijgt een gebouw een waardering als pass, good, very good, excellent of outstanding.

De BREEAM norm heeft als voordeel dat de norm sterk in opkomst is en internationaal wordt gezien als één van de beste normen. De BREEAM sluit daarmee goed aan bij de ambitie om van duurzaamheid een onderscheidend thema te maken voor Laarakker en dit thema echt te zien als marketingtool.

Wij stellen voor bij aanvang van de ontwikkeling van Laarakker uit te gaan van de GPR norm. Deze norm is in Nederland al gangbaar, sluit aan bij het Convenant Duurzaam Bouwen en is gekoppeld aan het Bouwbesluit. De maatregel om duurzaam bouwen kan zo eenvoudig worden gekoppeld aan het puntensysteem: het Bouwbesluit is de basisnorm, met het scoren boven de basisnorm kan het bedrijf punten krijgen, die zich vertalen in een korting op de grondprijs.

Maatregel 4 – Stimuleren van gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet reeds in een aantal maatregelen als het gaat om water. Zo is geregeld dat de wateropvang op eigen kavel plaatsvindt en dat afvalwater gescheiden aan het rioolnet wordt aangeboden. Wij stellen voor verder te gaan door bedrijven te stimuleren aan te sluiten bij een gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie. Directe aanleiding om dit op Laarakker op te pakken is het slachtbedrijf Hilckman uit Nijmegen die overweegt zich te vestigen op bedrijvenpark Laarakker. Het bedrijf gaat bij vestiging een eigen waterzuiveringsinstallatie realiseren. Hier liggen mogelijkheden om van deze waterzuiveringsinstallatie een gemeenschappelijke voorziening te maken, een optie waar het ontwikkelingsbedrijf nu met Hilckman over in overleg is. Deze gemeenschappelijke voorziening kan worden ondergebracht in de parkmanagementorganisatie. Als maatregel kan de gemeente het gebruik van deze waterzuiveringsinstallatie financieel stimuleren via het eerder genoemde puntensysteem.

Voorbeeld?

6.3 Samenvatting – matrix milieu/ecologie

Samengevat zien wij onderstaande milieu/ecologiemaatregelen kansrijk voor implementatie op Laarakker. Centraal bij de maatregelen staat dat deze van Laarakker een onderscheidend bedrijvenpark maken op het gebied van duurzaamheid.

Maatregel	schaal	urgentie	Effect
1. Toepassen mestvergisting	Terrein en regio	Door het in prijs concurrerend te maken hoeft dit niet verplicht te worden gesteld.	Terrein wordt van energiegerbruiker een energieleverancier. Door gebruik mestvergisting neemt druk op mestquotum in de regio af en kunnen mesttransporten op een kleinere afstand plaatsvinden.
2. Financieel stimuleren warmtekraftkoppeling	Kavel	Financieel stimuleren via puntensysteem	Vermindering van energiegebruik. Gekoppeld aan de mestvergisting betekent dit dat Laarakker meer energie kan leveren aan derden, waar afnemers op het bedrijvenpark financieel van kunnen profiteren.
3. Financieel stimuleren duurzaam bouwen	Kavel	Financieel stimuleren via puntensysteem	Minder energieverbruik door investeringen in duurzaam gebouw en gebruik van minder milieubelastende bouwmaterialen.
4. Stimuleren van gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie	Terrein	Financieel stimuleren via puntensysteem	De milieubelasting van Laarakker vermindert door op eigen terrein een deel van de vervuiling al weg te nemen.
5. Stimuleren biodiversiteit	Kavel en terrein	Financieel stimuleren via puntensysteem	Door variatie in typen groen aan te brengen en waar mogelijk groen en water te verbinden, ontstaat er een grotere variatie aan planten en dieren.

7 SOCIAAL-ECONOMISCHE MAATREGELLEN

Het derde thema van duurzaamheid is de sociaal-economische invalshoek. In dit hoofdstuk zetten wij uiteen wat onder dit thema wordt verstaan en welke ambitie hierbij past. Dit wordt vertaald naar een aantal concrete maatregelen.

7.1 Definitie en ambitie

Het sociaal-economische thema is breed. Kern van het thema is dat het te maken heeft met de inpassing van het bedrijvenpark in zijn sociale en economische context. Hoe sluit Laarakker aan bij de inwoners en ondernemers van Haps? Welke mogelijke voordelen zijn voor hen te realiseren met de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving is een ander belangrijk aspect dat valt onder sociaal-economisch, omdat een goede inpassing ook bij kan dragen aan draagvlak bij de bevolking.

Investeren in sociaal-economische maatregelen zorgen voor draagvlakontwikkeling in de regio. Dit is ook duurzaam: het bedrijvenpark wordt zo echt onderdeel van de samenleving en niet een 'ongewenste enclave'.

In de ambitie voor dit thema staat het maatschappelijke draagvlak centraal. De ambitie is om bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker positieve effecten te bereiken voor Haps: de bewoners, de plaatselijke middenstand en bedrijven.

7.2 Maatregelen

In de maatregelen doen wij enkele suggesties om Laarakker meer te integreren met Haps. Het gaat hier echter om maatwerk, door dingen te doen die de lokale bevolking en ondernemers aanspreken. Het betrekken van de bevolking bij het concreet invullen van de maatregelen draagt bij aan de draagvlakontwikkeling.

Maatregel 1 – Groenstructuur aantrekkelijk vormgeven voor omwonenden

Een bedrijvenpark met bedrijven in de hogere milieucategorieën zal niet altijd aantrekkelijk zijn voor de omwonenden. Enerzijds wordt middels het beeldkwaliteitsplan gezorgd dat het terrein er verzorgd uit komt te zien. Anderzijds is het mogelijk meer te doen voor omwonenden door de groenstructuur op het terrein en het groen dat het terrein met de omgeving verbindt dusdanig vorm te geven dat het aantrekkelijk is voor de omwonenden en gebruikt kan worden voor langzaamverkeersroutes. Door het groen tevens een ecologische functie te geven wordt ook de biodiversiteit vergroot.

Het zorgvuldig vormgeven van het groen sluit ook aan op de reactie van de provincie op het ontwerp-bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat in het huidige plan de natuurwaarden in het plangebied nog onvoldoende worden beschermd en dat de natuurcompensatie nog verder moet worden uitgewerkt. Met een zorgvuldige uitwerking van het groen kan draagvlak bij de omwonenden worden gecreëerd. Het groen moet dan meer zijn dan alleen wat 'schaamgroen' rond het bedrijvenpark, maar echt gebruiks- en belevingswaarde hebben.

Voorbeeld: Bedrijvenpark Maastricht Aachen Airport



Op het bedrijvenpark MAA is in de groenstructuur gebruik gemaakt van de aanwezige landschapsstructuren en de aanwezige dassenburchten. Het groen op het bedrijvenpark is heel sterk geclusterd, waardoor het groen robuust wordt, de dassenburchten gehandhaafd zijn en het gebied een waterbergingsfunctie heeft. Doordat het stevige groenstructuren zijn, was het mogelijk fiets- en wandelroutes aan te leggen die ook voor omwonenden een toegevoegde waarde vormen.

Maatregel 2 – Voorzieningen voor Haps opnemen in Facility Point

Een andere maatregel om de meerwaarde van Laarakker voor Haps concreet te maken is het opnemen van voorzieningen op Laarakker die (ook) een voordeel opleveren voor de bevolking van Haps en omgeving. Het evenemententerrein dat tussen het bedrijvenpark en Haps is gepland is hier één voorbeeld van. Ook voorzieningen bij het Facility Point die voor Haps aantrekkelijk zijn, dragen bij aan het integreren van het bedrijvenpark met zijn omgeving. Het voorstel is dan ook om het vestigen van voorzieningen in het Facility Point die ook gericht zijn op de Hapse bevolking actief te stimuleren. Dergelijke voorzieningen zijn bijvoorbeeld een tankstation waar biogas van het terrein kan worden getankt.

Maatregel 3 – Restenergie leveren aan Haps

Een tweede maatregel is ook sterk verbonden met het opwekken van de energie op Laarakker. De restenergie kan voordelig worden geleverd aan huishoudens in Haps. Hiermee worden de concrete de milieu/ecologiemaatregelen op een groter schaalniveau dan het terrein zelf toegepast. Daarnaast zorgt deze maatregel ervoor dat de bevolking niet alleen de lasten heeft van het bedrijvenpark, maar ook profiteert van de lusten.

7.3 Samenvatting – matrix sociaal-economisch

Samengevat zien wij onderstaande maatregelen op het gebied van sociaal-economisch kansrijk voor implementatie op Laarakker. Centraal bij de maatregelen staat dat deze positief zijn voor de bevolking van Haps en omgeving.

maatregel	schaal	urgentie	effect
1. Groenstructuur aantrekkelijk vormgeven voor omwonenden en ecologische functie geven.	Regio	Door reactie van provincie heeft dit een hoge prioriteit	Met een robuuste groenstructuur krijgt Laarakker een duurzame uitstraling. Verder draagt het bij aan de draagvlakontwikkeling.
2. Voorzieningen voor Haps opnemen in Facility Point	Regio	Actief stimuleren	Omwonenden krijgen de mogelijkheid het bedrijvenpark ook actief te kunnen gebruiken, waardoor het op een positieve manier onderdeel van hun leefomgeving wordt.
3. Restenergie leveren aan Haps	Regio	Faciliteren	Bredere toepassing van milieu/ecologiemaatregelen en eerlijkere verdeling lusten en lasten voor omwonenden.

8 MAATREGELEN MOBILITEIT

De laatste van de vier duurzaamheidsthema's betreft de mobiliteit. Ook bij dit thema geven wij een omschrijving van wat hier in dit kader onder mobiliteit valt en welke ambitie centraal staat bij de maatregelen.

8.1 Definitie en ambitie

Onder mobiliteit wordt verstaan het vervoer van en naar het bedrijvenpark, de infrastructuur, het parkeren op het terrein en de digitale infrastructuur.

De ambitie op het gebied van mobiliteit is met het doen van enkele voorinvesteringen door de gemeente en het ontwikkelingsbedrijf het gedrag van werknemers en bezoekers van Bedrijvenpark Laarakker te beïnvloeden.

8.2 Maatregelen

Maatregel 1 – Stimuleren vervoersmanagement

Op veel bedrijventerreinen komt een groot deel van de werknemers uit de directe omgeving. Collectief vervoer vermindert het aantal autoverplaatsingen en levert bovendien een besparing op van het aantal parkeerplaatsen. De verantwoordelijkheid voor dit vervoer ligt bij de parkmanagementorganisatie. De rol van de gemeente en het ontwikkelingsbedrijf is het actief stimuleren van het opnemen van vervoersmanagement als onderdeel van het parkmanagement.

Voorbeeld: Ede, Kievitsmeent, Heestereng en Frankeneng

Op de bedrijventerreinen Kievitsmeent, Heestereng en Frankeneng is met subsidie van de provincie een speciale buslijn met kleine personenbusjes gerealiseerd. Buslijn 84 rijdt in de ochtend en de avond, waardoor vooral werknemers van de bedrijven gebruik maken van de bus. Het gebruik is gratis. Het aantal reizigers bedraagt circa 75 per dag.

Maatregel 2 – Langzaamverkeersroutes opnemen in ruimtelijk plan

Het realiseren van langzaamverkeersroutes die over het bedrijvenpark lopen, draagt bij aan de ruimtelijke integratie met de directe omgeving. De toegankelijkheid van het terrein zorgt ervoor dat Laarakker in de beleving van omwonenden geen negatieve enclave is, waar je omheen moet, maar onderdeel uitmaakt van de leefomgeving. Belangrijk is dan uiteraard dat de langzaamverkeersroutes fraai worden vormgegeven. Dit kan door deze routes te combineren met de groenstructuur op het bedrijvenpark.

8.3 Samenvatting

Samengevat zien wij onderstaande maatregelen op het gebied van mobiliteit kansrijk voor implementatie op Laarakker.

maatregel	schaal	urgentie	effect
1. Stimuleren vervoersmanagement	Terrein	Actief stimuleren	Beïnvloeden van mobiliteitsgedrag van met name de werknemers
2. Langzaamverkeersroutes opnemen in ruimtelijk plan	Regio	Opnemen in ruimtelijk plan	Bedrijvenpark wordt onderdeel van leefomgeving van omwonenden, in plaats van ongewenste enclave