

Bestemmingsplan Laarberg Centraal 2

Bedrijvenpark Laarberg is door de provincie Gelderland aangewezen als regionaal bedrijvenpark voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid in de Oost-Achterhoek. Het is een samenwerking van de gemeenten Oost Gelre en Berkelland en wordt beheerd door de Gebiedsonderneming Laarberg CV.

In verband met de ontwikkelingen op Bedrijvenpark Laarberg en in de regio is in juni 2018 een nieuw bestemmingsplan, Laarberg Centraal 2 genoemd, in procedure genomen.

Waarom bestemmingsplan Laarberg Centraal 2?

Het bedrijvenpark wordt geleidelijk ontwikkeld, waarbij telkens voor een deel van het park een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Momenteel is het bestemmingsplan Laarberg Centraal 2 aan de orde. Dit bestemmingsplan ligt zoals de naam al zegt in het centrum van het bedrijvenpark. Centraal 2 volgt op Centraal 1 dat de huidige locatie is van Mueller.

Het nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk omdat er in de Oost-Achterhoek meer ruimte nodig is voor grotere regionaal georiënteerde bedrijven vanwege een inhaalvraag na de economische crisis. Laarberg is hiervoor een geschikte locatie. Uit de marktverkenning die is uitgevoerd blijkt dat er in de regio geen reële alternatieve locaties voor zwaardere bedrijven meer zijn. Bovendien kan het duurzame imago van Laarberg verder worden uitgebouwd. Dankzij de vernieuwing van de N18 is Laarberg een goed bereikbare zichtlocatie. Laarberg heeft nog weinig direct beschikbare grond waarvoor een bestemmingsplan is uit te geven, vandaar dat een de uitbreiding met Centraal 2 nu noodzakelijk is.

Ligging en oppervlakte

Laarberg Centraal 2 ligt midden op het bedrijvenpark Laarberg, ten westen van het bestaande gedeelte van Laarberg en ten noorden van bedrijvenpark Den Sliem. Ter plaatse van Laarberg Centraal 2 is ruimte voor 14,5 hectare bedrijventerrein.



Welke bedrijven mogen er komen?

Binnen bestemmingsplan Laarberg Centraal 2 worden bedrijven toegestaan in de milieu-categorieën 3 tot en met 5.1. Daarbij is rekening gehouden met hinderaspecten voor de omgeving, zoals geluidhinder, externe veiligheid en geurhinder.

Maximaal 70% van het bedrijfsterrein mag voor die hoogste categorie 5.1 in aanmerking komen. De redenen zijn dat de beperking van geluidhinder, een aanvaardbare inpassing in de omgeving en voorkoming van negatieve effecten op Natura2000-gebieden. Daarnaast is er op de plankaart een strook aangeduid waarbinnen maximaal categorie 4.2-inrichtingen zijn toegestaan. Dit is gedaan vanwege de milieuzonering ten opzichte van woonbebouwing in de omgeving.

Daarbij komt dat alleen inrichtingen zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten). De lijst bestaat uit bedrijfstypen die goed passen op het bedrijventerrein, zoals productiebedrijven, bouwbedrijven, handelsbedrijven en transport-gerelateerde bedrijven.

Ruimtelijke inrichting en inpassing in de omgeving

Qua inrichting en bebouwing krijgt Laarberg Centraal 2 het karakter van een regulier bedrijventerrein, maar wel met grote bedrijfskavels van minimaal 5.000 m². De ligging van de kavels en de bijbehorende ontsluitingswegen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Op die manier kan er vraagafhankelijk worden verkaveld. De maximum bouwhoogte bedraagt 120 m. Verder gelden er beeldkwaliteitseisen, vooral voor bedrijven die in de overgangszone naar het landelijk gebied komen te liggen. Om Laarberg Centraal 2 goed in de omgeving in te passen zijn de west- en de noordrand alleen

bestemd voor groen. In de regels is gewaarborgd dat er aan de westrand een nieuwe groenzone wordt aangelegd en dat de houtsingel aan de noordrand (Holtkampsweg) grotendeels in stand blijft. Deze houtsingel is niet alleen landschappelijk maar ook voor vleermuizen van belang.

Geluidszone

Omdat op Laarberg en Den Sliem bedrijven gevestigd moeten kunnen worden tot milieu-categorie 5.1 is het nodig om een wettelijke geluidszone rond het bedrijventerrein vast te stellen. Er geldt nu al zo'n zone, maar vanwege het bestemmingsplan Laarberg Centraal 2 moet deze zone worden vergroot. De geluidzone ligt voor het grootste deel in de gemeente Oost Gelre en voor een klein deel in de gemeente Berkelland. Beide gemeenten nemen de geluidzone op in separate bestemmingsplannen, die gelijktijdig met het bestemmingsplan Laarberg Centraal 2 in procedure worden gebracht.

Een geluidzone is feitelijk een bufferzone tussen de bedrijven op het bedrijventerrein en de geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving. Een vastgestelde geluidzone biedt aan alle belanghebbenden duidelijkheid. Buiten de zone mag de geluidbelasting vanwege alle bedrijven op het bedrijventerrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor de bestaande woningen binnen de zone, waarop de geluidbelasting hoger is, zijn zogeheten hogere (grens-)waarden vastgesteld. Ook voor eventuele nieuwe woningen geldt dat, als deze binnen een geluidszone komen te liggen, dit in beginsel alleen mogelijk is wanneer ook hiervoor hogere waarden worden vastgesteld. Het vaststellen van hogere waarden is uiteraard aan strikte voorwaarden verbonden, ten einde voor alle woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en daarnaast uit het oogpunt van voldoende rechtszekerheid, ook voor de bedrijven.

Meer informatie

Deze factsheet bevat niet alle informatie over het bestemmingsplan Laarberg Centraal 2.

Voor meer informatie kunt u het bestemmingsplan raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl

U kunt uiteraard ook contact opnemen met:

Gemeente Oost Gelre

Hester Smeenk

T (0544) 39 34 78

E h.smeenk@oostgelre.nl

Gemeente Berkelland

Gert Hans

T (0545) 25 03 20

E g.hans@gemeenteberkelland.nl