

# Hoofdstuk 6 Uitwerking werklandschap

Plan: Structuurvisie Klavertje 4-gebied  
Status: vastgesteld  
Plantype: gemeentelijke structuurvisie  
IMRO-idn: NL.IMRO.0983.SV201201KLAVERTJE4-VA01

- [6.1 Bestaande werklandschappen](#)
- [6.2 De klavers 1 t/m 8](#)
- [6.3 Venlo GreenPark](#)
- [6.4 Agribusiness - klaver 11](#)
- [6.5 Glastuinbouwgebieden Californië en klaver 12](#)
- [6.6 Glastuinbouwgebieden klavers 9, 10 en 13](#)
- [6.7 LOG Krabbenborg](#)

*In dit hoofdstuk wordt de strategie uit de voorgaande hoofdstukken uitgewerkt naar het niveau van de deelgebieden die behoren tot het werklandschap.*

## 6.1 Bestaande werklandschappen

Het bestaande werklandschap bestaat grofweg uit Trade Port West (300 ha), Trade Port Oost (35 ha) en Fresh Park Venlo (130 ha). Deze gebieden blijven in gebruik als werklandschap voor vooral bedrijvigheid, fresh, food & flowers en logistiek. Trade Port West heeft daarnaast een belangrijke Research en Developmentfunctie door de aanwezigheid en beoogde doorontwikkeling van de Sunrise Campus (zonne-energie). Het beleid is gericht op het op duurzame wijze doorontwikkelen van de bestaande werklandschappen, geënt op het gebiedsconcept van Klavertje 4. Indien nodig kunnen vormen van herstructurering – zoals een facelift, revitalisering of herprofilering – hieraan bijdragen.

## 6.2 De klavers 1 t/m 8

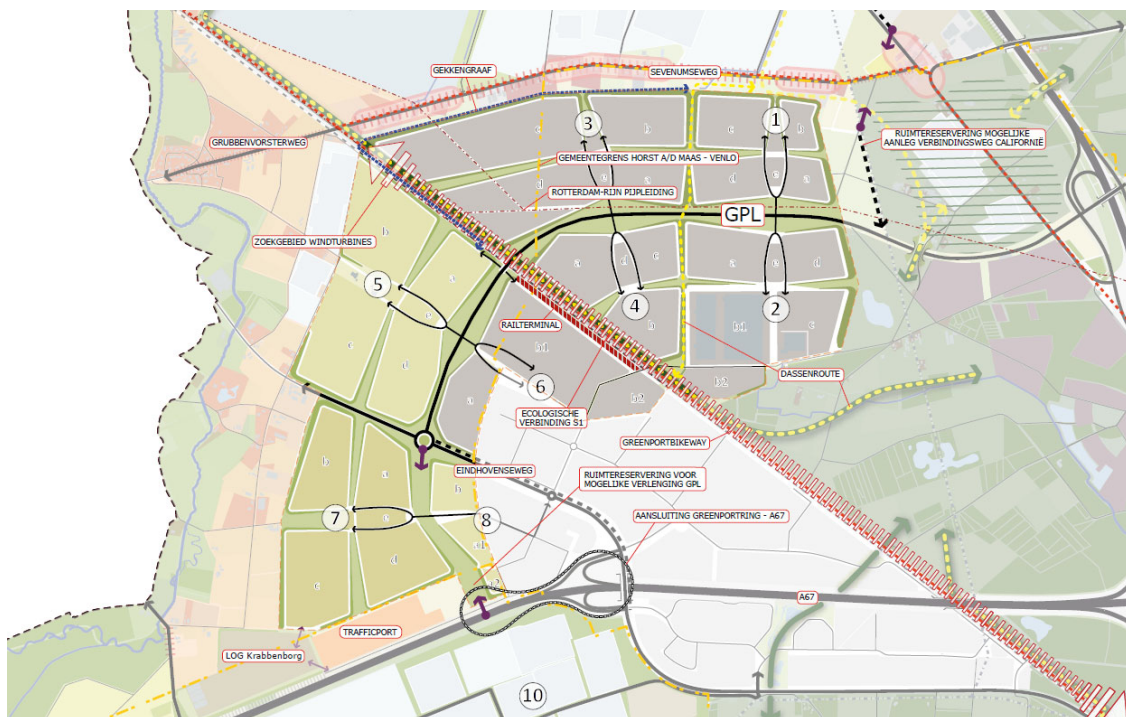
De gebieden met klavernummer 1 t/m 8 zijn fysiek te herkennen aan de configuratie in klavers, zie figuur 6.1. Dit ruimtelijke concept (zie paragraaf 4.2 en paragraaf 4.4) draagt in belangrijke mate bij aan duurzame ontwikkeling van het werklandschap, door onder andere efficiënte verkeersstromen en zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn met het oog op water, energie en afval-/grondstoffen. Belangrijke factor hierbij is de te realiseren Greenportlane (als onderdeel van de Greenportring) die zorgt voor een gebundelde afwikkeling van verkeer en vermindering van de totale transportbehoefte (zie paragraaf 5.4). Door aanleg van de Greenportring zijn de klavers goed bereikbaar. Deze worden dan ook primair ontwikkeld voor (agrologistieke) bedrijvigheid in bredere zin.

Eventuele Bevi-inrichtingen<sup>21</sup> worden bij voorkeur alleen toegelaten in de klavers grenzend aan de Greenportring, zodat de afstand tot gevoelige functies (in vooral het buitengebied) groot genoeg is. Hierbij geldt dat voorzieningen met minder zelfredzame personen als extra kwetsbaar worden gezien. Deze mogen niet worden gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Optimaal ruimtegebruik is wenselijk en mogelijk door bijvoorbeeld de logistieke functie te koppelen aan glastuinbouw of andere functies uit de agro-keten. Zodoende kan gebruik worden gemaakt van elkaars reststromen en kunnen synergievoordelen worden behaald. Optimaal ruimtegebruik wordt daarnaast mogelijk gemaakt door een maximale standaard bouwhoogte van 25 m toe te staan. Onder voorwaarden is het – op het grondgebied van de gemeente Venlo – op sommige plekken toegestaan te bouwen tot 50 m. Waar en onder welke voorwaarden dit is toegestaan is opgenomen in bestemmingsplan Trade Port Noord.

Om de ruimtebeleving vanaf de linten in de directe nabijheid van de klavers 1, 3, 5 en 7 te waarborgen is in de eerste 250 m vanaf de linten slechts een maximale standaard bouwhoogte toegestaan van 15 m. Dit geldt specifiek voor de bebouwingslinten van de Grubbenvorsterweg/Sevenumseweg en de Zeesweg.

Figuur 6.1 Uitwerking ruimtelijk beleid klavers 1 t/m 8



### 6.2.1 Trade Port Noord (klaver 1 t/m 4 en 6)

Het werklandschap van Trade Port Noord (TPN) ligt zowel in de gemeente Venlo als in de gemeente Horst aan de Maas en bestaat uit de klavers 1 t/m 4 en 6. Voor de delen op het grondgebied van de gemeente Venlo is een bestemmingsplan in voorbereiding. Op het moment van vaststelling van deze structuurvisie is het ontwerpbestemmingsplan al terinzage geweest. De procedure wordt naar verwachting in 2012 afgerond. Gezien het stadium waarin het bestemmingsplan verkeert, worden Venlose delen van de klavers 1 t/m 4 en 6 in deze structuurvisie beschouwd als vaststaande autonome ontwikkeling. In het planMER worden de delen van klavers 3, 4 en 6 op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas als ingezette autonome ontwikkeling beschouwd. Deze delen zijn meegenomen in het projectMER, behorende bij het bestemmingsplan Trade Port Noord.

De klavers zijn als eenheid ontworpen, zowel ruimtelijk als functioneel. Voor de duidelijkheid zijn de klavers 3, 4 en 6 als geheel beschreven, ongeacht de gemeente waarin ze liggen.

#### Klaver 1

Klaver 1 is één van de kleinere klavers en ligt relatief dicht bij Fresh Park Venlo, dat is gericht op de sector fresh, food & flowers. Bekend is dat het bestaande Fresh Park Venlo (oostelijk van de A73) op termijn ruimte voor uitbreiding nodig heeft die elders in het Klavertje 4-gebied moet worden gevonden. De korte afstand tot het huidige Fresh Park Venlo in combinatie met de beschikbare ruimte, maakt klaver 1 geschikt als vestigingsplaats voor bedrijven uit de sector fresh, food & flowers. Inmiddels is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het ontwikkelbedrijf en Fresh Park Venlo voor vestiging in klaver 1.

#### Klaver 2

In klaver 2 zijn al bedrijven gevestigd, waaronder een groot logistiek bedrijfscentrum. De klaver is bedoeld voor vestiging van logistieke bedrijven met een omvang vanaf circa 1 ha.

#### Klaver 3

Klaver 3 ligt deels op het grondgebied van Horst aan de Maas en deels op het grondgebied van Venlo. Het deel op het grondgebied van Venlo wordt meegenomen in de ontwikkeling van TPN. Het deel op Horster grondgebied wordt later 'aangeheeld'.

Een afweging die (mede) van invloed is op de verkaveling en inrichting van de westelijke twee klaverbladen van klaver 3, is het eventueel verleggen van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding. Een optie is deze op langere termijn te verleggen naar de S1, parallel aan de spoorbaan. Mocht verlegging aan de orde zijn, dan ontstaat meer flexibiliteit in het bepalen van de omvang en vorm van de uit te geven kavels. Vooralsnog is verlegging niet aan de orde. Klaver 3 is primair bedoeld voor (agro-)logistieke bedrijven.

#### Klaver 4

Deze klaver heeft een afwijkende vorm en bevat drie bladen. De ligging middenin het ontwikkelingsgebied, op relatief grotere afstand van de randen en de gevoelige bestemmingen, maakt het mogelijk om bedrijven uit een zwaardere milieucategorie (bijvoorbeeld recyclingbedrijven) toe te laten. Vanwege de grotere milieuruimte is vestiging van bedrijven uit de branches eco en productie mogelijk. Het betreft dan bijvoorbeeld recyclingbedrijven of fabrieksmatige voedselbewerking.

## Klaver 6

Klaver 6 ligt ten zuiden van de spoorlijn tegen Trade Port West aan. Hier ligt het voornemen om een railterminal te realiseren. Een eventuele railterminal maakt het aansluitende gebied uitermate geschikt voor vestiging van logistieke bedrijven die mede gebruikmaken van vervoer per spoor (multimodaliteit). De helft van het gebied zal naar verwachting worden uitgegeven aan logistieke bedrijven die over een multimodale vervoerswijze willen beschikken.

Klaver 6 ligt op het grondgebied van zowel Venlo als Horst aan de Maas. Het deel dat wordt ontwikkeld (gemeente Venlo) valt binnen het plangebied van bestemmingsplan TPN. Het overige deel (gemeente Horst aan de Maas) wordt niet in de planperiode van de structuurvisie gerealiseerd, maar in de periode na 2022. Als de railterminal wordt gerealiseerd, wordt het stuk van klaverblad 6b1 op het grondgebied van Horst aan de Maas eerder gerealiseerd. Dit deel is nodig om een volwaardige railterminal mogelijk te maken.

### 6.2.2 Klaver 5

De ontwikkeling van klaver 5 als bedrijventerrein staat – al dan niet gefaseerd – gepland voor de periode na 2022. Reden hiervoor is het aanbod aan bedrijventerreinen in klaver 1 tot en met 4 in relatie tot de vraag. Ontwikkeling van klaver 5 tot glastuinbouwgebied op de korte tot middellange termijn – conform het Masterplan – is niet aan de orde. De al bestemde gebieden in Californië en Siberië en de te ontwikkelen klavers 12 en 13 voor glastuinbouw beantwoorden aan de geprognosticeerde vraag tot 2022.

Tot 2022 blijft klaver 5 ruimte bieden aan de bestaande agrarische functies (vollegrond- en boomteelt). Bij eventuele ontwikkelingen binnen de glastuinbouwbedrijven aan de Zeesweg (binnen de bestaande bouwkaavel) wordt gestreefd naar ontsluiting van de bedrijven via klaver 5 richting de Greenportring.

### 6.2.3 Klaver 7

Klaver 7 biedt op de korte tot middellange termijn ruimte aan boomteelt- en containerteeltbedrijven c.q. aan deze branche gelieerde bedrijven zoals plantengroothandelsbedrijven en een plantenboulevard met specifiek daarop geënte detailhandel. Op deze manier wordt ingespeeld op de behoefte aan ruimte voor boomteelt (ingegeven door Platform bometeelt). De bedrijfscentra zullen een plaats krijgen in het klaverhart (7e) en in het aansluitende klaverblad 7a. De overige klaverbladen zijn bedoeld voor container- en boomteelt. Bedrijfscentra en containerteelt passen niet in het huidige omgevingstype en het landschap. De klaverbladen die met deze functies worden ingevuld worden daarom door een manchet (grondlichaam) gescheiden van de omgeving (zie paragraaf 6.2.5).

Ontwikkeling van klaver 7 tot glastuinbouwgebied op de korte tot middellange termijn – conform het Masterplan – is niet aan de orde. De al bestemde gebieden in Californië en Siberië en de te ontwikkelen klavers 12 en 13 voor glastuinbouw beantwoorden aan de geprognosticeerde vraag tot 2022. Voor de periode na 2022 blijft de structuurvisie – conform het Masterplan – wel uitgaan van transformatie van klaver 7 naar bedrijventerrein. Naar verwachting zal de feitelijke transformatie pas na 2032 aan de orde zijn.

Belangrijke thema's bij de ruimtelijke uitwerking van klaver 7 zijn eventueel geldende hoogtebeperkingen in verband met nabij gelegen landingsbaan en de ontsluitende functie die deze klaver kan hebben voor LOG Krabbenborg.

### 6.2.4 Klaver 8

Klaver 8 vormt de afronding van het zuidwestelijke deel van Trade Port West en zal na 2022 vooral ruimte bieden aan logistieke bedrijvigheid.

## 6.2.5 Landschappelijke inpassingszone

### Manchetten in inpassingszone

In het ruimtelijk ontwerp voor het Klavertje 4-gebied wordt het gehele ontwikkelingsgebied omgeven door groene inpassingszones en landschappelijke binnenruimten. De klavers 1 t/m 8 worden in deze groene gebieden daarnaast voorzien van manchetten (grondlichaam). De manchetten zorgen voor een uniform beeld van het werklandschap, fungeren als een groene omlijsting en zorgen daarmee voor een landschappelijke overgang tussen werklandschap en omgeving. Hierdoor ontstaat een grote mate van vrijheid binnen de manchetten met betrekking tot verkaveling, plaatsing van de gebouwen en gebruik van de gronden en onbebouwde gebieden op de bedrijventerreinen. Bovendien zorgen de manchetten voor afscherming van het industrielaawaai, afkomstig van de bedrijven op de klavers.

De aanleg van de manchetten wordt geborgd door middel van voorwaardelijke bepalingen in (nog) op te stellen bestemmingsplannen.

De hoogte van de geprojecteerde manchetten varieert: op strategisch belangrijke locaties wordt zicht geboden (2 m) of wordt het gebied aan het zicht van buitenaf onttrokken door de hoogte (6 m of meer) van de wal. Er zijn echter uitzonderingen, zie de volgende alinea's.

#### *Randen klaver 1 en 3: Grubbenvorsterweg/Sevenumseweg*

Aan de kant van de Grubbenvorsterweg/Sevenumseweg zal bij klaver 1 en 3 voor de manchet een uniforme hoogte worden aangehouden om het geluid van en het zicht op het bedrijventerrein te beperken. De manchet zal daarnaast voor agrarisch gebruik worden bestemd: beweiding of vollegroondeelt is dan mogelijk<sup>22</sup>. De manchet gaat aan de noordzijde over in de te verleggen Gekkengraaf, waarvan de oevers natuurvriendelijk worden ingericht.

#### *Randen klaver 7*

Aan de zijde van de Zeesweg (klaver 5 en 7) is aanleg van de manchet afhankelijk van de invulling van de klaverbladen (zie paragraaf 6.2.3). Bij een bij het landschapstype passend gebruik van het klaverblad – zoals bomenteelt – is een manchet niet nodig. Is dit niet het geval, dan is aanleg van de manchetten noodzakelijk, bijvoorbeeld bij containerteelt en bijbehorende bedrijfscentra of transformatie naar bedrijventerrein op langere termijn. Om de aanleg van manchetten mogelijk te houden wordt de benodigde ruimte gereserveerd. Hier mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De aanleg van de manchetten wordt geborgd in het op te stellen bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen van manchetten bij bedrijfsfuncties/-gebouwen.

#### *Randen klaver 5: glastuinbouwbedrijven*

Klaverblad 5b grenst aan een bestaand glastuinbouwbedrijf (Schreurs-van Enckevoort aan de Heerstraat 11). Zolang dit bedrijf er gevestigd blijft is een manchet vanuit ruimtelijke overwegingen niet noodzakelijk en gewenst. Het bedrijf grenst aan de achterkant namelijk direct aan klaverblad 5b. Bij eventuele (autonome) ontwikkelingsinitiatieven van het glastuinbouwbedrijf (binnen de bestaande bouwkevel), is het streven gericht op ontsluiting van het (vernieuwde) bedrijf vanuit klaverblad 5b.

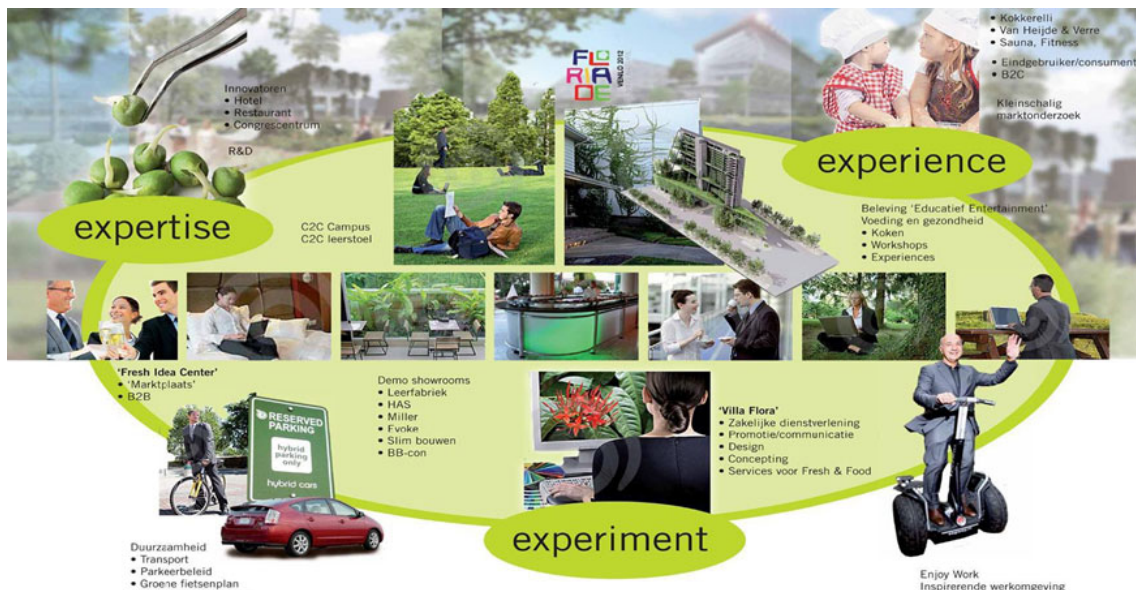
Klaverblad 5c grenst aan glastuinbouwbedrijf Hermans aan de Zeesweg 4. De Zeesweg ligt ten oosten van het bedrijf en vormt de overgang met klaver 5. Er wordt gestreefd naar een directe ontsluiting van dit bedrijf via klaverblad 5c. Vanuit het landschap schermt het glastuinbedrijf klaverblad 5c voor een deel af. Vanuit dit perspectief is het deel van de manchet ten hoogte van het glastuinbouwbedrijf niet direct noodzakelijk. Ontwikkelingen aan de Zeesweg zullen wel bij moeten dragen aan een aantrekkelijke beeldkwaliteit en beleving van het lint, mede ten behoeve van de recreatieve functie van de weg.

### **Waterbergende en ecologische functie**

Naast de functie als landschappelijke inpassing heeft het gebied tussen en rond de klaverbladen ook een belangrijke waterbergende en infiltrerende functie. De groene gebieden (de wiggen) tussen de klaverbladen fungeren als wadi's, die bij veel neerslag transformeren naar tijdelijke infiltratievijvers. De huidige loop van de Gekkengraaf door klavers 3 en 1 zal worden verlegd. De nieuwe loop zal de buitenzijde van de manchet van de klaverbladen volgen. De groene ruimten tussen de klaverbladen zullen ook een recreatieve en ecologisch verbindende functie hebben. Zo worden hier verschillende (recreatieve) langzaamverkeersroutes aangelegd en dient de landschappelijke inpassingzone als een secundair routenetwerk voor dassen die migreren tussen Parc Zaarderheiken en de Reulsberg.

## **6.3 Venlo GreenPark**

Innovatie in en kennisuitwisseling over de agro-sector is een belangrijke pijler onder de ambities van Greenport Venlo (zie hoofdstuk 1). Hiervoor is een kwalitatief hoogstaande kennisinfrastructuur van belang. De fysieke basis hiervoor wordt gelegd in Venlo GreenPark. Hier wordt ruimte geboden aan onderwijs, congresactiviteiten, bedrijven in communicatie, informatie en technologie, 'relax and heal' en bedrijven die afhankelijk zijn van in de omgeving gesitueerde agrobédrijfsterreinen en/of gelieerd zijn aan de agrarische en tuinbouwsector. Het uitgangspunt is de opleidingen en onderzoekstrajecten direct aan te laten haken op het bedrijfsleven. Op deze manier ontstaat een 'agro-campus' waar nieuwe kennis wordt opgedaan en in de praktijk wordt gebracht.



Voordat het terrein dienst gaat doen als agro-campus wordt hier in 2012 de Floriade gehouden. De gebouwen worden op een aansprekende en duurzame manier ontworpen, zodat deze na de Floriade door andere functies kunnen worden gebruikt (bedrijvigheid/onderwijs). De bebouwing wordt zodanig gegroepeerd en in het bestaande landschap ingepast dat er een parkachtige campus ontstaat.

## 6.4 Agribusiness - klaver 11

Klaver 11 wordt ontwikkeld voor agribusiness, waarbinnen de al aanwezige bedrijven gehandhaafd blijven.

### 6.4.1 Ruimtelijke uitwerking

Bij de ruimtelijke uitwerking van het gebied (verkaveling/bestemmingsplan) spelen de volgende aspecten een rol, zie ook figuur 6.2:

- aanwezige bedrijven in het gebied.
- wenselijke omvang en vorm van de kavels.
- ligging, functie en inpassing van de Gekkengraaf.
- aanwezigheid van een 150 kV-hoogspanningsverbinding.
- ontsluiting (zie paragraaf 5.4 voor de beoogde verkeersstructuur).

De Gekkengraaf wordt bij voorkeur versterkt en ingepast in de ontwikkeling van het terrein. Om onbruikbare delen van kavels te voorkomen kan ervoor worden gekozen de Gekkengraaf te verleggen. Naast de waterbergende en -afvoerende functie van de waterloop blijft de Gekkengraaf fungeren als ecologische verbinding voor onder andere dassen tussen Parc Zaarderheiken en Houhuizerheide. Wat betreft de hoogspanningsverbinding geldt dat bebouwing onder of in de directe nabijheid van de leiding niet mogelijk is.

Met de bestaande in het gebied aanwezige bedrijven die passen in de beoogde doelgroep van agribusiness wordt overlegd over de door hen gewenste omvang en doorgroeimogelijkheden in het werklandchap.

Figuur 6.2 Uitwerking ruimtelijk beleid klaver 11



### 6.4.2 Landschappelijke inpassing

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van klaver 11 is een kwalitatief hoogwaardige inrichting en een goede inpassing in het landschap, gezien vanaf de A73. Dit uitgangspunt wordt op de eerste plaats op 'technische wijze' ingevuld door toepassing van het door Rijkswaterstaat gehanteerde rooilijnenbeleid langs autosnelwegen. Dit bestaat uit de volgende twee delen:

- een bebouwingsvrije zone: het gebied tussen 0 en 50 m, gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (ook een toe- of afrit);
- een overlegzone: het gebied tussen 50 en 100 m, eveneens gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (ook een toe- of afrit).

Het rooilijnenbeleid is ingevoerd met het oog op onder andere ruimte voor beheer en onderhoud, voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, verkeersveiligheid en beperking milieuhinder en voor externe veiligheid. De bouwplannen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid, afleidende verlichting en reclame voor de weggebruiker.

Voor de uitwerking in landschappelijke zin geldt dat zij moet passen in de ambitie van de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4, waarbij tevens gekeken wordt naar de functionaliteit (en het economisch rendement) van de oplossing. Voor een robuuste landschappelijke inpassingszone langs de A73 zijn er twee mogelijkheden, of een combinatie daarvan. De uiteindelijke keuze tussen beide mogelijkheden hangt mede af van de ruimtelijke uitwerking van het gebied (verkaveling etc.).

#### Mogelijkheid I: bomenrij langs A73

Langs de A73 komt een gebruikszone voor boomteelt, aan de bedrijvenszijde afgezoomd met een groen (gras) grondlichaam van 2 m hoog. De lengte van deze zone, vanaf het bedrijf Euroveen tot het glastuinbouwbedrijf aan de noordzijde van klaver 11 bedraagt circa 1.900 m, achter dit glastuinbouwbedrijf loopt de zone nog circa 300 m door tot het bos bij de Dijkherheideweg. De totale oppervlakte aan landschappelijke inpassing bedraagt 11,4 ha (exclusief de zone langs het bedrijf Euroveen). Mogelijkheid I is verbeeld in figuur 6.3.

Figuur 6.3 Verbeelding Mogelijkheid I

### Principedoorsnede landschapszone A73



### Principeaanzicht langs A73



### Mogelijkheid II: groenzone langs A73

Er komt opgaand (openbaar) groen in de bebouwingsvrije zone langs de A73. Dit is het gebied tot 50 m vanuit de as van de dichtstbijzijnde (westelijke) rijbaan van de A73 op grond van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Deze zone wordt ingevuld door - eveneens - een grondlichaam van 2 m hoog. In de resterende zone - met een breedte van circa 15 m tot de sloot langs de A73 - komt permanent opgaand groen. De totale oppervlakte aan landschappelijke inpassing bedraagt in deze mogelijkheid circa 4,75 ha (exclusief de zone langs het bedrijf Euroveen).

Deze structuurvisie laat de uiteindelijke keuze tussen beide mogelijkheden open. Voor het ruimtelijke beeld wordt vooralsnog uitgegaan van mogelijkheid I, waarbij een zone van 60 m vanuit het midden van de sloot langs de rijksweg voor de landschappelijke inrichting wordt gereserveerd.

### 6.4.3 Zone Horsterweg

#### Representatieve bebouwing en versterken cultuurhistorie

Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en representatief beeld van de bedrijfsbebouwing aan de Horsterweg. Behoud en versterking van het cultuurhistorische karakter van de Horsterweg - gevormd door de bomenrijen – staat centraal bij ontwikkelingen aan weerszijden van de weg. De inzet is het ontwikkelen van een eenheid tussen het cultuurhistorische karakter van de weg en de aanliggende bedrijven.

Voor reguliere bedrijfsbebouwing wordt een nieuwe 'principe'-afstand van 50 m vanaf de zijkant van de weg aangehouden. In een zone tussen 25 en 50 m vanaf de Horsterweg mag representatieve bebouwing komen (showroom, kantoor etc.). Van 0 tot 25 m blijft vrij van bebouwing. Opslag mag hier niet plaatsvinden en parkeren is hier alleen mogelijk voor bezoek. Een parkeerterrein wordt aangekleed met groen.

#### Ruimte voor capaciteitsverruimende maatregelen

De mogelijkheid is aanwezig dat de verkeerscapaciteit van de Horsterweg op termijn moet worden vergroot (zie paragraaf 5.4.2.2). Daarom wordt in de structuurvisie uitgegaan van een reservering ten oosten van de bestaande Horsterweg voor capaciteitsverruimende maatregelen in combinatie met het streven naar ruimtelijke kwaliteit en een verkeersveilige en prettige woon- en leefomgeving. Deze reservering ligt in de zone tussen 0 en 25 m.

## 6.5 Glastuinbouwgebieden Californië en klaver 12

Om ruimte te bieden aan de groei en schaalvergroting van de glastuinbouw en de verplaatsing van bedrijven uit gevoelige delen in de buitengebieden is uitbreiding van het bestaande areaal (op termijn) nodig (zie paragraaf 2.4). Glastuinbouwgebied Californië en klaver 12 zijn aangewezen als één van de nieuw te ontwikkelen projectvestigingslocaties in Nederland. Het bestaande glastuinbouwgebied (Californië) wordt met circa 200 ha bruto terrein uitgebreid (klaver 12). Bij de ontwikkeling van klaver 12 zijn een duurzame inrichting en een goede landschappelijke inpassing uitgangspunten. Watergangen, zoals de Lange Vensche Loop, hebben naast de waterfunctie ook een belangrijke ecologische functie.

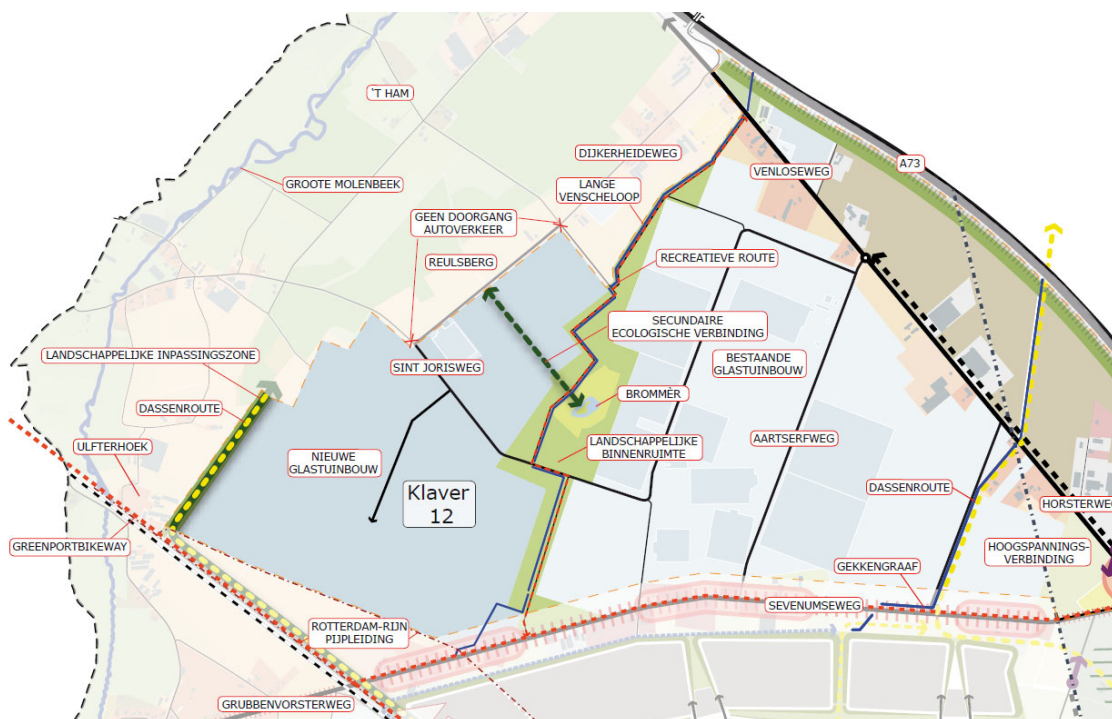
### 6.5.1 Uitbreiding glastuinbouw klaver 12

Het voor glastuinbouw aangewezen gebied is, naast kassen, bedoeld voor alle bijbehorende voorzieningen zoals water, infrastructuur en landschappelijke inpassing. Het gaat hier om het vestigen van duurzame en innovatieve glastuinbouw, die past in het hightech karakter van deze vorm van agrarisch grondgebruik. Dit zal ook zichtbaar zijn in de uitstraling en ruimtelijke, stedenbouwkundig hoogwaardige kwaliteit van de te vestigen bedrijven richting hun omgeving. Koppelingen met bedrijven gevestigd in omliggende klavers (waaronder klaver 11) lijken daarbij kansrijk, zowel qua energetische uitwisseling als qua koppeling binnen de productieketen. Op termijn is het – conform Masterplan – eventueel mogelijk andere agrarische of agro-gerelateerde functies toe te voegen of glastuinbouw te transformeren naar deze andere functies, mits deze functies naar aard en invloed op de omgeving ter plaatse goed inpasbaar blijken. Bij de ruimtelijke uitwerking van het gebied (verkaveling/bestemmingsplan) vindt de definitieve ordening van de elementen plaats.

Een afweging die invloed heeft op de inrichting, is de keuze voor het al dan niet verleggen van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding (die nu dwars door het gebied heen loopt) naar een nieuw tracé, parallel aan het spoor en in de S1-zone. Om veiligheidsredenen is het niet mogelijk om op en in de directe nabijheid van de pijpleiding te bouwen. Het eventueel verleggen van de leiding naar de S1 is van invloed op de omvang en de vorm van het te ontwikkelen glastuinbouwgebied. Voorsnog wordt de pijpleiding niet verlegd.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Aartserfweg door het bestaande glastuinbouwgebied Californië en de Horsterweg.

**Figuur 6.4 Uitwerking ruimtelijk beleid klaver 12**



### 6.5.2 Landschappelijke binnenruimte (Brommèr)

Mede ten behoeve van de opvang en infiltratie van hemelwater, is tussen het bestaande en nieuwe kassencomplex een landschappelijke binnenruimte gepland. Daarnaast heeft deze ruimte een belangrijke ecologische functie. Het gebied heeft deels de status van EHS omdat het één van de laatste heidevennen in de regio is. Door het ven te herstellen en te versterken en de ecologische functie uit te breiden, ontstaat een ecologisch verbinding naar de Reulsberg en 't Ham met goede uitgangssituaties voor amfibieën en reptielen. Daarnaast is er ruimte voor recreatief medegebruik en langzaam verkeer.

### 6.5.3 Landschappelijke inpassing

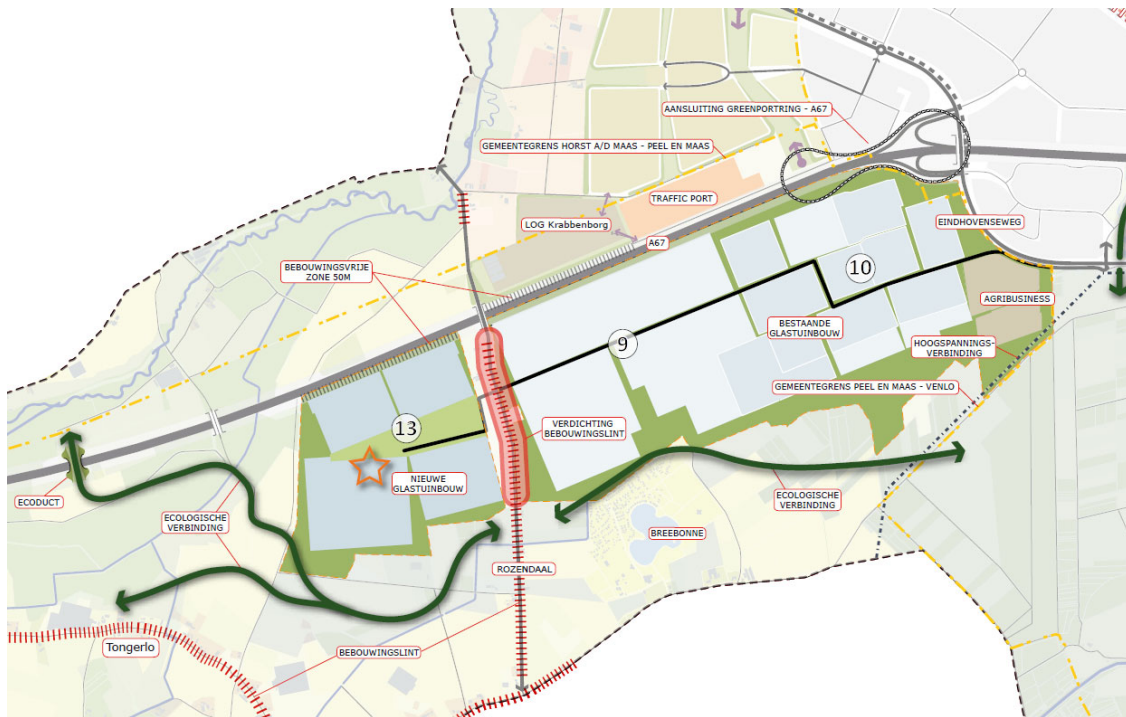
Vanuit het open gebied tussen Ulfterhoek en het bosgebied Reulsberg zal het glastuinbouwgebied duidelijk zichtbaar zijn in het landschap. Om de overgang van het agrarische landschap naar het kassengebied te verzachten, worden de kassen landschappelijk ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met schaduwwerking van omliggend groen op kassen. Voor de landschappelijke inpassing is een zone van 50 m breed gereserveerd (zie figuur 6.4). Het gebied wordt zodanig ingericht dat ook de westelijke dassenroute kan worden ingepast. Deze route maakt migratie van dassen mogelijk tussen Parc Zaarderheiken en de Reulsberg.

## 6.6 Glastuinbouwgebieden klavers 9, 10 en 13

Om ruimte te bieden aan de groei, schaalvergroting en innovatie van en binnen de glastuinbouw(sector) is op termijn extra ontwikkelingsruimte nodig (zie paragraaf 2.3 en 4.5). Om deze reden wordt het bestaande projectvestigingsgebied Siberië (klaver 9 en 10) aan de westzijde uitgebreid. Naast glastuinbouw biedt het gebied aan de Eindhovenseweg ook ruimte aan vestiging van agribusiness. Bij de ontwikkeling van het gebied zijn een duurzame inrichting en een goede landschappelijke inpassing het uitgangspunt.

Op langere termijn is het – conform het Masterplan – mogelijk de klavers 9 en 10 door te ontwikkelen voor bedrijvigheid, gericht op het creëren van synergie en ketenefficiency.

**Figuur 6.5** Uitwerking ruimtelijk beleid Klaver 9, 10 en 13



### 6.6.1 Ontwikkeling van klaver 13

Bij de ontwikkeling van klaver 13 ten westen van de Rozendaal wordt ingezet op duurzame en innovatieve glastuinbouw, die past bij het hightech karakter van deze vorm van agrarisch grondgebruik. Dit zal ook zichtbaar zijn in de uitstraling en ruimtelijke, stedenbouwkundig hoogwaardige kwaliteit van de te vestigen bedrijven, met name in de richting van de A67. Hiermee wordt verrommeling tegengegaan. De inzet is daarnaast de kassen te verbinden met de intensieve veehouderij(en) aan de noordkant van de A67, waardoor energetische kansen worden benut. Het uitgiftetempo van klaver 13 is afhankelijk van de marktvraag. Op termijn is het – conform Masterplan en POL-aanvulling – mogelijk klaver 13 te ontwikkelen naar andere soorten bedrijvigheid in de keten (gericht op het creëren van synergie en ketenefficiency).

De ontsluiting van klaver 13 verloopt direct via het bestaande glastuinbouwgebied (klaver 9 en 10), waarbij 'sluipverkeer' via de Rozendaal onmogelijk wordt gemaakt door een zogenaamde 'koude' aansluiting<sup>23</sup>.

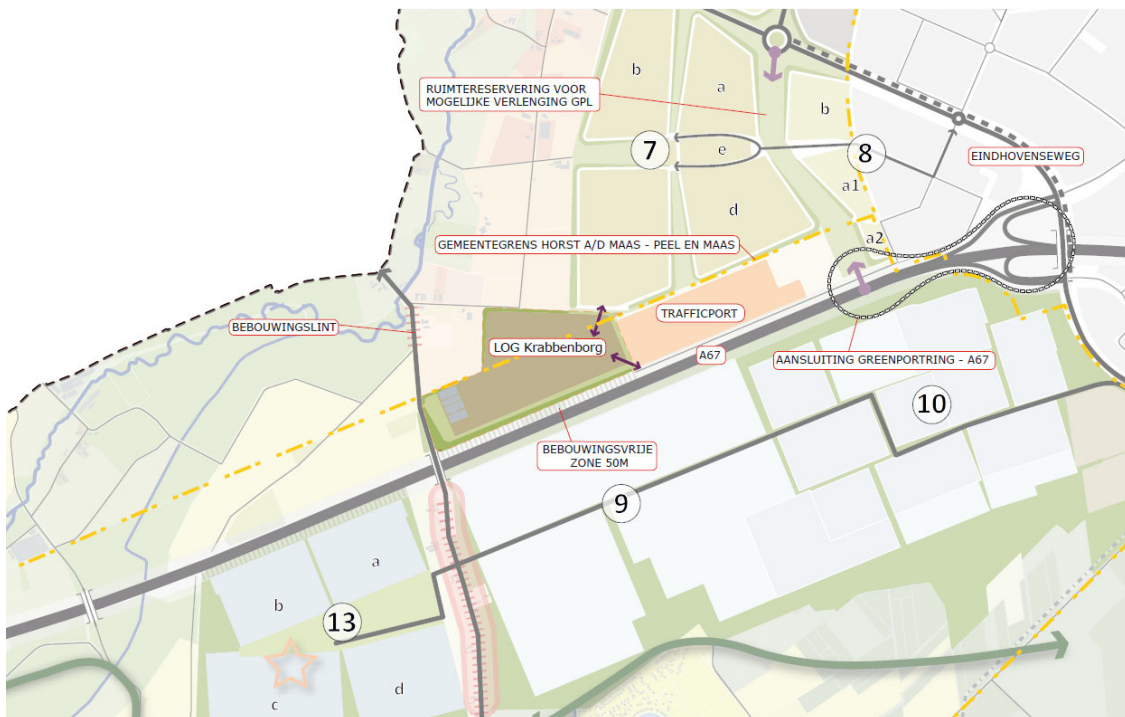
### 6.6.2 Landschappelijke inpassing

Glastuinbouw past in de historische traditie van een rationeel productielandschap. Deze rationaliteit en functionaliteit mogen dan ook zichtbaar zijn vanaf de snelweg. Vanuit de kern Maasbree echter wordt ernaar gestreefd om de glastuinbouw aan het zicht te onttrekken. De zuidzijde van klaver 13 zal dan ook landschappelijk worden ingepast door middel van een groene aarden wal. De inpassingszone is daarnaast van belang voor waterberging en -infiltratie van hemelwater. Ook heeft de inpassingszone bij klaver 13 een ecologische functie in het verbinden van de zuidelijke sport met het beekdallandschap. Aan de Rozendaal mag verdichting van het bestaande lint ten behoeve van woningbouw plaatsvinden (zie paragraaf 5.8 voor de voorwaarden voor verblijfsfuncties).

## 6.7 LOG Krabbenborg

Het gebied tussen Traffic Port, klaver 7, de Rozendaal en de A67 is aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Hier is nieuwvestiging van vier intensieve veehouderij bedrijven van elk 4 ha mogelijk. Ten minste 25% van het oppervlak wordt benut voor een groene inpassing. Daarnaast wordt ingezet op de vestiging van een 'eigen' mestverwerkingsinstallatie in het LOG. In het gebied (nabij de Rozendaal) is in 2010 al een intensieve veehouderij gevestigd, met een bouwvlak van circa 1,8 ha. Dit bestaande bedrijf wordt ingepast in het gebied en heeft de wens te kennen gegeven de bestaande vestiging uit te willen breiden. Voor de langere termijn wordt gestreefd naar een doorontwikkeling van het gehele gebied naar een biologisch landbouwontwikkelingsgebied (BLOG). Belangrijke onderwerpen in de doorontwikkeling naar een BLOG zijn het aantal dieren per m<sup>2</sup>, de uitlopmogelijkheden (kan ook binnen), daglichttoetreding, voeding en medicijngebruik. Voor de voorwaarden waaronder nieuwvestiging (op korte termijn) mag plaatsvinden wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Figuur 6.6 Uitwerking LOG Krabbenborg



### Energetische koppelingen

Concentratie van intensieve veehouderijen biedt kansen voor verdere verduurzaming van de bedrijven, vooral ten aanzien van mestverwerking. Gezamenlijk zullen de vijf bedrijven voldoende grondstoffen produceren om een installatie voor bio-vergisting of mestraffinage zelfstandig te laten draaien. Indien nodig, is het mogelijk groenafval uit kassen, de verwerkingsindustrie, het landschap en omliggende dorpen hieraan toe te voegen. De ligging van de bio-installatie te midden van de mestproducenten en bereikbaar vanaf de Greenportlane is gunstig omdat zo de rijafstanden voor het aanleveren van de brandstof beperkt blijven. De bio-installatie heeft een zoveel mogelijk gesloten proces met transportbewegingen over de weg die zo minimaal mogelijk zijn. Bovendien zijn er door de ligging van het LOG ten noorden van de A67 ook energetische koppelingen mogelijk met de glastuinbouwbedrijven in Siberië, gelegen ten zuiden van de A67. De energie die wordt opgewekt in het LOG kan zodoende worden ingezet voor de glastuinbouwbedrijven.

Vestiging van een bio-installatie voor het opwekken van energie – al dan niet als onderdeel van de DECL (Duurzame Energie Centrale Limburg) – is wenselijk in het LOG.

### Ontsluiting en inpassing

Er zijn verschillende mogelijkheden om het LOG te ontsluiten. Het streven is in ieder geval gericht op het voorkomen van extra verkeersbelasting op de Rozendaal/Maasbreeseweg. Vooralsnog lijken twee opties kansrijk: ontsluiting via klaver 7 of TrafficPort. Een ontsluiting via klaver 7 is mede afhankelijk van het ontwikkeltempo en de ruimtelijke uitwerking van deze klaver. Bij de ruimtelijke uitwerking van klaver 7 zal hiermee rekening worden gehouden. Ontsluiting via TrafficPort kan plaatsvinden via de (doorgetrokken) noordelijke parallelweg langs de A67 vanaf Trade Port West. Hierover zullen afspraken gemaakt moeten worden met de grondeigenaar (TrafficPort). Op het moment dat wordt gestart met de planvorming van LOG Krabbenborg zal een nadere afweging plaatsvinden ten aanzien van de ontsluiting van het gebied.

Het gebied zal – net zoals de klavers in het overige werklandschap – landschappelijk ingepast worden door de aanleg van groene manchetten (grondwallen) langs de A67 en de Siberiëweg. Aan de westzijde van het gebied wordt afstand gehouden tot het al aanwezige en beplante talud van het viaduct van de Rozendaal over de A67. De noordelijke begrenzing van het LOG ligt ten zuiden van de Siberiëweg. Hierdoor blijft de cultuurhistorische lijn van deze weg in het landschap behouden. De aanwezige bomenrij langs de Siberiëweg fungeert dan als geleidelijke overgang van (open) landschap naar de groene manchet.

---

21. Besluit externe veiligheid inrichtingen.

22. Momenteel (2011) vindt onderzoek plaats naar kansen voor wijnbouw op de manchet.

23. Links of rechtsaf slaan is niet mogelijk op koude aansluitingen.